PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ST. SVITHUNS GATE 30

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

St. Svithuns gate 30, 4008 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20779-1613 **Eiendomsverdi ref nr:** KI3285

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
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1910 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.
Beliggende på Kannik i Stavanger kommune.

Boligen er en eldre enebolig med varierende standard, hvor det er gjennomført enkelte oppgraderinger over tid. Samtidig bærer bygningen preg av alder, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på flere bygningsdeler.

Det er særlig registrert behov for tiltak knyttet til våtrom, vinduer, utvendige trekonstruksjoner (terrasser/balkonger) samt grunnmur/kjeller og skorstein/fyringsanlegg. Enkelte forhold er vurdert til TG3, noe som innebærer behov for utbedring eller utskifting.

Kjeller fremstår som en typisk grovkjeller for bygningens alder, med forventet fuktpåvirkning. Drenering er ikke dokumentert oppgradert.

Samlet sett vurderes boligen å ha et normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for denne typen og alderen, men med enkelte bygningsdeler hvor det må påregnes mer omfattende tiltak.

Se for øvrig rapporten for detaljerte beskrivelser, vurderinger og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er opplyst/registrert som utvendig skifertak som tidligere er renovert av faglært iht. egenerklæring.
Det er ikke detaljkontrollert fra nært hold og på detaljnivå ved befaring.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning.
Fasader fremstår med værslitasje og generelt vedlikeholdsbehov.
Det er registrert avflassing og slitasje i malte overflater. Bygningen er eldre, og skjulte forhold i konstruksjonen er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon med antatt åstak i tre som bærende konstruksjon, ukjent lufting.
Konstruksjonen er gjenbygget og fremstår etterisolert.

Vinduer av varierende alder og utførelse. Trevinduer med malte overflater.
Loft; takvindu av tre med 2-lags glass, ukjent alder.

Ytterdør av tre til hovedinngang, nyere ukjent alder.
Eldre enkle ytterdører i tre til kjeller og tre/glass til terrasser hovedinngang leilighet.

Terrasser/balkonger i trekonstruksjon med terrassebord, rekkverk og bærende stolper/søyler.

Betongtrapp med smijernsrekkverk til hovedinngang.
Tretrapp med trerekkverk til leilighetsinngang og til terrasse 1. etg.
Betongtrapp til kjeller.

Det er et tregjerde med port mellom hagen og hovedinngangen til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte flater, panel/plater, parkett/laminat/tregulv og flislagte gulv i enkelte arealer. Boligen har varierende standard mellom etasjer og rom.

Etasjeskiller i eldre trekonstruksjon. I kjeller er deler av bjelkelag/synlige konstruksjoner eksponert.
Det er støpt gulv mot grunn som er gulvet i grovkjeller.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
Loftsetasje: Loftstue - 43 mm
2. etg: Soverom - 47 mm
1. etg: Kjøkken - 41 mm
K. etg: Ikke målt

SKORSTEIN / PIPE
Beskrivelse
Teglskorstein med feieluke. Pipe er synlig i kjeller. Det foreligger feierapport/forhåndsvarsel om pålegg fra Rogaland brann og redning IKS datert 22.04.2026.

ILDSTEDER
Det er registrert flere ildsteder i boligen, herunder peis/kamin i 1. etasje og ildsted i 2. etasje. Eier opplyser at kun peis i 1. etasje er i bruk, og at øvrige ildsteder er kontrollert/godkjent av brann -/feiervesen under forutsetning av montering av ildfast plate foran ildstedene.

ROM UNDER TERRENG / KJELLER
Beskrivelse
Kjeller fremstår primært som grovkjeller med boder, tekniske rom/installasjoner og areal benyttet som snekkerverksted.
Konstruksjonen er eldre med synlige mur-/natursteinsflater, synlige bjelkelag og tekniske føringer. Kun areal i snekkerverksted er opplyst å ha målbart areal iht. takhøyde.

Innvendige trapper av tre i eldre utførelse, med smale/bratte løp og varierende bredde.

Innvendige dører av varierende alder og utførelse.
Dørene fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje med base fra 2007 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Eier opplyser om lekkasje i februar 2026 som følge av utett membran. Det er opplyst at rommet ikke er i bruk i dag. Det foreligger opplysninger om at forsikringsselskap har vært involvert og at det er åpnet/tørket i konstruksjon under. Dusj er opplyst ikke å være i drift.

Vurdering
Det foreligger dokumentert/opplyst skadehistorikk med lekkasje fra våtrommet. Når det allerede foreligger lekkasje og svikt i membran/tettesjikt, vurderes våtrommet som teknisk sviktet.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede foreligger påvist avvik/skade.

Avvik
Det er opplyst om lekkasje som følge av utett membran. Våtrommet er ikke i bruk. Forholdet tilsier svikt i våtrommets tettesjikt/funksjon.

Konsekvens
Våtrommet har ikke tilfredsstillende funksjon og det er risiko for skjulte fuktskader i konstruksjon. Videre bruk kan gi økt skadeomfang.

Tiltak
Full rehabilitering av våtrommet må påregnes.

Tilstandsgrad
TG3

Bad/vaskerom i 2. etg fra 2007 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Våtrommet er flislagt og innredet med sanitærutstyr/vaskeromsfunksjon.

Vurdering
Våtrommet er opplyst etablert samtidig som annet bad i boligen hvor det er registrert lekkasje/svikt. Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv, svekkelser i fuger/overflater og skader/nedbrytning rundt sluk. Samlet gir dette et betydelig negativt risikobilde for våtrommets tettesjikt og funksjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i nisjevegg mot tilstøtende innkassing for innebygget sisterne.

Avvik
Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv, slitasje/svekkelser i fuger og overflater, samt skader/uklar utførelse rundt sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning/tettesjikt. Våtrommet har sammenfallende alder og risikobilde med annet våtrom hvor det er opplyst lekkasjesvikt.

Konsekvens
Det er høy risiko for svikt i tettesjikt/membran og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes å ha redusert funksjon og levetid.

Tiltak
Full rehabilitering av våtrommet må påregnes.

Tilstandsgrad
TG3

Bad/vaskerom i 1. etasje, ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.

Flislagt gulv og vegger med panelplater. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert sluk i gulv samt hjelpesluk. Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll. Gulvet fremstår tilsynelatende lagt sammenhengende med tilstøtende gangareal.

Vurdering
Våtrommet har flere avvik som samlet tilsier sviktende våtromsfunksjon. Det er ikke etablert terskel eller annen oppkant mot tilstøtende rom. Det er målt svakt fall og stedvis motfall mot sluk. Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll. Sammenhengende gulvutførelse mot gang gir i tillegg usikkerhet rundt membranens avgrensning og funksjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg.

Avvik
Det er ikke etablert terskel eller annen oppkant i overgang mot tilstøtende rom, noe som medfører at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet. Det er målt svakt fall og stedvis motfall på gulv mot sluk. Utførelse rundt sluk fremstår mangelfull, og membranløsning er usikker. Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll. Samlet sett fremstår våtrommets oppbygning ikke å tilfredsstille forventet funksjon og sikkerhet mot fukt.

Konsekvens
Manglende fall og fravær av oppkant/terskel medfører økt risiko for vannspredning til tilstøtende rom ved lekkasje eller bruk. Usikker membran og utilgjengelig sluk gir risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak
Det anbefales full teknisk gjennomgang av våtrommet. Oppbygging må kontrolleres, inkludert membran, fallforhold og slukløsning. Utbedring må påregnes, og det vil være aktuelt med rehabilitering for å oppnå forskriftsmessig utførelse.

Tilstandsgrad
TG3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken – 1. etg
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål. Integrert koketopp og stekeovn. Avtrekkshette montert over kokesone, vurdert under eget punkt. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner i skap under oppvaskkum.

Kjøkkenventilator montert over kokesone. Ventilator er basert på kullfilter/resirkulering.

Kjøkken – 2. etg
Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltrepreg, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum i stål. Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Avtrekkshette montert over kokesone (vurdert under eget punkt).
Synlige vann- og avløpsinstallasjoner i skap under oppvaskkum.
Det er montert vannstopp-/avstengningsløsning på vannrør.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående ventilator i stål utførelse med synlig kanal opp over himling. Ventilatoren fremstår som relativt moderne og i normal brukstilstand ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av varierende alder. Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod. Det er registrert nyere vann-/rørføringer på deler av anlegget. Eier opplyser at ny stikkledning fra hovedvannledning og inn til huset ble etablert i januar 2003 av rørlegger.

Avløpssystem med kombinasjon av nyere rørføringer og eldre rørdeler. Det er registrert kum/stakeluke i kjeller med tilkomst.

Boligen har naturlig/enkle ventilasjonsløsninger, samt kjøkkenventilatorer vurdert under egne punkter. Våtrom og eldre kjeller har begrenset dokumentert ventilasjonsløsning.

Luft-luft varmepumpe montert i oppholdsrom/soverom i 1. etasje. Eier opplyser at varmepumpe ble installert i 1. etasje i oktober 2011.

Bolig har ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2018, plassert i hjørne ved pipe i kjeller med åpen tilkomst for kontroll.

ELEKTRISK ANLEGG – LOFT / HOVEDBOLIG
Sikringsskap med automatsikringer og nyere komponenter, plassert på loft.

ELEKTRISK ANLEGG – KJELLER / LEILIGHET
Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering er ikke dokumentert oppgradert. Eier opplyser at boligen ikke er drenert. Kjeller fremstår som eldre grovkjeller med fuktpåvirkning mot yttervegger.

Grunnmur i eldre konstruksjon, pusset/malt utførelse.

Forstøtningsmurer av betongstein for terrengnivåer mellom hage/plen og kjellertrapp.

Tomt/terreng rundt eldre bygningsmasse. Det er registrert utvendige faste dekker/terrengflater inntil bygningen. Terrengforhold må sees i sammenheng med registrert fuktpåvirkning i grunnmur/kjeller og manglende dokumentert drenering.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

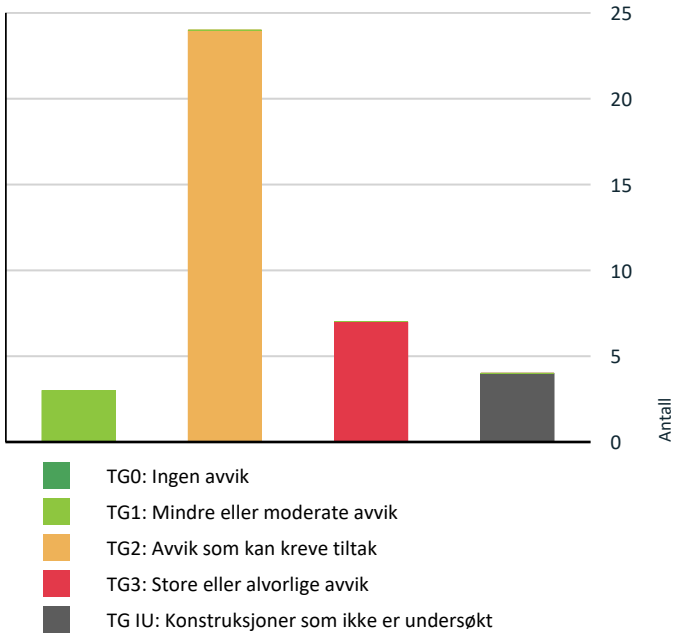
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

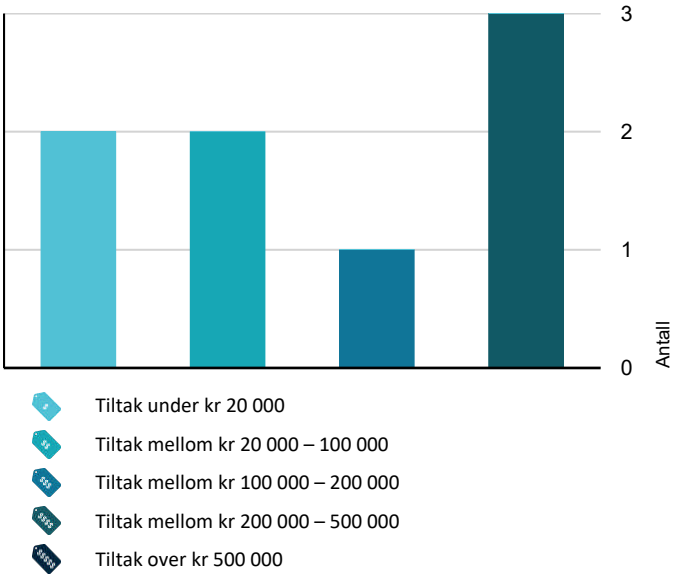
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

*Der bygningsdeler ikke har vært fullt tilgjengelige grunnet innredning, fastmontert utstyr eller opplagring, er vurderingen basert på tilgjengelige flater.

**Opplysninger fra eier er hentet fra egenerklæringsskjema og øvrig mottatt dokumentasjon. Opplysningene er benyttet som del av vurderingsgrunnlaget, men er ikke selvstendig verifisert utover det som fremgår av rapportens observasjoner og mottatt dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Norsk takst

drag av boligens tilstand

Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Bad/vaskerom > Generell Gå til side

SOM IKKE ER UNDERSØKT

ruksjon/Loft Gå til side

ndige vann- og avløpsledninger Gå til side

Bad/vaskerom > Tilliggende om Gå til side

Bad/vaskerom > Tilliggende om Gå til side

REVE TILTAK

ng Gå til side

g beslag Gå til side

struksjon Gå til side

Gå til side

jellerdør/eldre dører Gå til side

e trapper Gå til side

vendige forhold Gå til side

er Gå til side

ille/gulv mot grunn Gå til side

Gå til side

der Terreng Gå til side

ige trapper Gå til side

er > Vannledninger Gå til side

er > Avløpsrør Gå til side

er > Ventilasjon Gå til side

er > Varmesentral Gå til side

er > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1910

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 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er opplyst/registrert som utvendig skifertak som tidligere er renovert av faglært iht. egenerklæring.
Det er ikke detaljkontrollert fra nært hold og på detaljnivå ved befaring.
Taktekking fremstår som eldre/renovert løsning, men er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om skjulte forhold, overganger, beslag og gjennomføringer som ikke lar seg kontrollere fra bakkenivå.

*Det foreligger dokumentasjon på takarbeider utført i 2004, herunder demontering/remontering av skifer samt utskifting av undertak og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse/omfang av renoveringen. Taktekking er ikke kontrollert fra nært hold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Skjulte skader, utettheter eller svekkelser i tekking/beslag kan ikke utelukkes.

Tiltak
Nærmere kontroll av taktekking og beslag anbefales ved anledning.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

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

Det er registrert slitasje og vedlikeholdsbehov på enkelte komponenter. Nedløp/beslag må sees i sammenheng med eldre bygningsmasse og øvrig fuktbelastning på fasade/grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert funksjon kan medføre uheldig vannbelastning på fasade, terreng og grunnmur.
Redusert sikkerhet ved mye snø.

Tiltak:
Rengjøring, kontroll, justering og vedlikehold anbefales. Utskifting av enkeltkomponenter må påregnes ved behov.
Snøfangere bør monteres for å tilfredsstille dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning.
Fasader fremstår med værslitasje og generelt vedlikeholdsbehov. Det er registrert avflassing og slitasje i malte overflater. Bygningen er eldre, og skjulte forhold i konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert kledning/belistning/hjørnekasser/takutstikk/bunnstokk med stedvis noe høyt fuktnivå som gir risiko for fukt- og råteskader på sikt.
- Det er registrert spredte råteskader i hjørnekasser/bunnstokk.
- Det er registrert stedvis manglende lufting av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert stedvis manglende musebånd der det er lufting mot grunnmur.
- Det er registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktpåvirkning og redusert levetid over tid.

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



Tilstandsrapport








TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Antatt åstak i tre som bærende konstruksjon, ukjent lufting.
Konstruksjonen er gjenbygget og fremstår etterisolert.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå.
Det bør gjøres nærmere undersøkelser/innhentes evt. dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert noe avvikende utførelse i taket rundt pipe, samt større skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av varierende alder og utførelse. Trevinduer med malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Fuktmålinger opp mot ca. 30–35 %
- Sprekkdannelser og åpninger
- Slitt overflatebehandling
- Utettheter i overganger
- Kondens og sprekker i noen av vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene gir redusert tetthet og isolasjonsevne, samt økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende veggkonstruksjoner og videre nedbrytning av treverk.

Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold, utskifting av skadede vinduer må påregnes. Det anbefales en helhetlig vurdering av vindusmassen.









TG 3 Vinduer - Takvinduer

Beskrivelse
Loft; takvindu av tre med 2-lags glass, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Innen rimelig tid, følg med på utvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør av tre til hovedinngang, nyere ukjent alder.

TG 2 Dører - Kjellerdør/eldre dører

Beskrivelse
Eldre enkle ytterdører i tre til kjeller og tre/glass til terrasser hovedinngang leilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Omfattende slitasje og nedbrytning
- Dårlig overflatebeskyttelse
- Det er registrert stedvis høy fuktighet i dørblad/karmer, noe som indikerer risiko for fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.

Tiltak:
Utskifting anbefales. Kjellerdør må skiftes, TG3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse

Terrasser/balkonger i trekonstruksjon med terrassebord, rekkverk og bærende stolper/søyler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert omfattende råteskader i treverk, herunder bærende stolper og rekkverk. Det er videre registrert oppsprekking, nedbrytning og langvarig fuktpåvirkning. Overgang mellom terrasse og vegg fremstår med mangelfull tetting/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Råteskader kan medføre redusert bæreevne og sikkerhet. Mangelfull tetting mot vegg gir økt risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Utskifting av råteskadede konstruksjonsdeler må påregnes. Tettesjikt/beslag mot vegg må utbedres. Det anbefales helhetlig gjennomgang av konstruksjonen, og omfattende tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp med smijernsrekkverk til hovedinngang.
Tretrapp med trerekkverk til leilighetsinngang og til terrasse 1. etg.
Betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Sprekkdannelser og avskalling
- Rust i smijernsrekkverk og fukt i trerekkverk
- Det mangler rekkverk i noen av trappene, samt håndløpere

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert levetid og sikkerhet.

Tiltak:
- Utbedring av rustet rekkverk, manglende rekkverk og håndløpere, TG3.
- Det anbefales lokal utbedring av betong/puss med sprekker/skader, vann som fryser i sprekker utvider sprekkene og skadene utvikler seg løpende.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er et tregjerde med port mellom hagen og hovedinngangen til boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert noen skeivheter og dårlig innfesting/avstivning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må gjennomføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte flater, panel/plater, parkett/laminat/tregulv og flislagte gulv i enkelte arealer. Boligen har varierende standard mellom etasjer og rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater fremstår med normal bruksslitasje, stedvis oppgraderte overflater og enkelte lokale skader/sprekkdannelser. I trapperom/gang er det registrert sprekk i flis, som kan indikere bevegelse i underlaget. Det er registrert stedvis knirk/bevegelse i laminat/gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

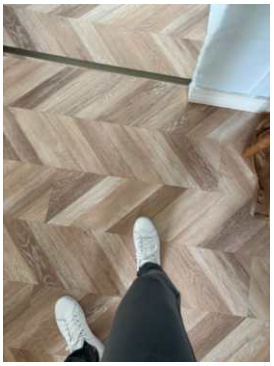
Konsekvens:
Forholdene har hovedsakelig estetisk betydning, men lokale sprekker i flis kan indikere bevegelser i underlaget.

Tiltak:
Vedlikehold, nærmere undersøkelser og lokale utbedringer etter behov.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i eldre trekonstruksjon. I kjeller er deler av bjelkelag/synlige konstruksjoner eksponert.
Det er støpt gulv mot grunn som er gulvet i grovkjeller.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
Loftsetasje: Loftstue - 43 mm
2. etg: Soverom - 47 mm
1. etg: Kjøkken - 41 mm
K. etg: Ikke målt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

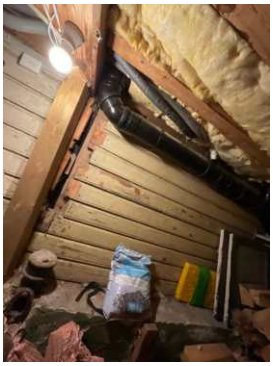
Boligen er eldre og har naturlige skjevheter/setninger iht. egenerklæring. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner. I kjeller er det registrert synlige gjennomføringer og eldre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Skjevheter kan påvirke brukskvalitet og overflater. Skjulte skader i eldre konstruksjon kan ikke utelukkes.

Tiltak
- Ingen umiddelbare tiltak utover normal oppfølging. Nærmere undersøkelser må vurderes ved symptomer eller planlagte arbeider.
- Utett tak mot etasjeskiller i kjeller må lukkes/kles igjen.

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

SKORSTEIN / PIPE

Beskrivelse
Teglskorstein med feieluke. Pipe er synlig i kjeller. Det foreligger feierapport/forhåndsvarsel om pålegg fra Rogaland brann og redning IKS datert 22.04.2026.

*Eier opplyser at feieluke vil bli utbedret. Forholdet er ikke kontrollert ferdig utbedret på befarings-/rapporttidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger dokumenterte avvik fra tilsyn/feiing, herunder defekt feieluke samt slitasje og mangelfulle fuger i skorstein.
Det er registrert fuktutslag ved fuktsøk på pipe på loft og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Avvikene medfører økt risiko for brann og røykspredning.
Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt, og bruk kan være begrenset inntil forholdene er utbedret.

Tiltak:
Skorstein må rehabiliteres og feieluke utbedres av fagkyndig. Tiltak er søknadspliktige.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ildsted

Beskrivelse

ILDSTEDER

Det er registrert flere ildsteder i boligen, herunder peis/kamin i 1. etasje og ildsted i 2. etasje. Eier opplyser at kun peis i 1. etasje er i bruk, og at øvrige ildsteder er kontrollert/godkjent av brann-/feiervesen under forutsetning av montering av ildfast plate foran ildstedene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ildsteder må sees i sammenheng med registrerte avvik på skorstein/pipe. Manglende plate foran ildsted reduserer sikkerheten ved bruk. Bruk av ildsteder bør ikke skje før forhold knyttet til skorstein og feierapport er avklart/utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende plate kan gi økt risiko for skade/brann ved bruk. Avvik på skorstein kan gi økt risiko for brann/røykspredning.

Tiltak:
Ildfast plate må monteres der dette mangler. Bruk av ildsteder må avklares mot feier/brannvesen og sees i sammenheng med utbedring av skorstein.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG / KJELLER

Beskrivelse
Kjeller fremstår primært som grovkjeller med boder, tekniske rom/installasjoner og areal benyttet som snekkerverksted. Konstruksjonen er eldre med synlige mur-/natursteinsflater, synlige bjelkelag og tekniske føringer. Kun areal i snekkerverksted er opplyst å ha målbart areal iht. takhøyde.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjelleren har tradisjonell konstruksjon fra eldre byggeperiode og er ikke opparbeidet som moderne oppholdsareal. Det er registrert normal og forventet fuktpåvirkning ved fuktsøk på innvendige yttervegger i kjeller. Eier opplyser at boligen ikke er drenert. Det er synlige installasjoner og begrenset kontroll av skjulte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens
Eldre kjellere med fuktbelastning har økt risiko for fuktrelaterte skader, lukt og redusert levetid på konstruksjoner/materialer dersom arealene brukes eller innredes feil.

Tiltak
Kjelleren bør benyttes som grovkjeller/bod-/verkstedsareal. Organisk materiale bør ikke lagres direkte mot fuktutsatte yttervegger. Videre tiltak må vurderes ved endret bruk eller symptomer på skade.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av tre i eldre utførelse, med smale/bratte løp og varierende bredde.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Trappen mellom 2. etasje og loft er bratt/smal og det er lav takhøyde.
- Trapper er bratte og smale, det er for store åpninger i rekkverk som er for lave og mangler håndløpere sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille dagens krav.
- Rekkverkshøyde og -åpninger må endres for å tilfredsstille dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører av varierende alder og utførelse.
Dørene fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje med base fra 2007 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Eier opplyser om lekkasje i februar 2026 som følge av utett membran. Det er opplyst at rommet ikke er i bruk i dag. Det foreligger opplysninger om at forsikringsselskap har vært involvert og at det er åpnet/tørket i konstruksjon under. Dusj er opplyst ikke å være i drift.

Vurdering
Det foreligger dokumentert/opplyst skadehistorikk med lekkasje fra våtrommet. Når det allerede foreligger lekkasje og svikt i membran/tettesjikt, vurderes våtrommet som teknisk sviktet. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede foreligger påvist avvik/skade.

Avvik
Det er opplyst om lekkasje som følge av utett membran. Våtrommet er ikke i bruk. Forholdet tilsier svikt i våtrommets tettesjikt/funksjon.

Konsekvens
Våtrommet har ikke tilfredsstillende funksjon og det er risiko for skjulte fuktskader i konstruksjon. Videre bruk kan gi økt skadeomfang.

Tiltak
Full rehabilitering av våtrommet må påregnes.

Tilstandsgrad
TG3

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etg fra 2007 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Våtrommet er flislagt og innredet med sanitærutstyr/vaskeromsfunksjon.

Vurdering
Våtrommet er opplyst etablert samtidig som annet bad i boligen hvor det er registrert lekkasje/svikt. Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv, svekkelser i fuger/overflater og skader/nedbrytning rundt sluk. Samlet gir dette et betydelig negativt risikobilde for våtrommets tettesjikt og funksjon.

Avvik
Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv, slitasje/svekkelser i fuger og overflater, samt skader/uklar utførelse rundt sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning/tettesjikt. Våtrommet har sammenfallende alder og risikobilde med annet våtrom hvor det er opplyst lekkasjesvikt.

Konsekvens
Det er høy risiko for svikt i tettesjikt/membran og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Våtrommet vurderes å ha redusert funksjon og levetid.

Tiltak
Full rehabilitering av våtrommet må påregnes.

Tilstandsgrad
TG3

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i nisjevegg mot tilstøtende innkassing for innebygget sisterne.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje, ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.

Flislagt gulv og vegger med panelplater. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert sluk i gulv samt hjelpesluk. Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll. Gulvet fremstår tilsynelatende lagt sammenhengende med tilstøtende gangareal.

Vurdering
Våtrommet har flere avvik som samlet tilsier sviktende våtromsfunksjon. Det er ikke etablert terskel eller annen oppkant mot tilstøtende rom. Det er målt svakt fall og stedvis motfall mot sluk. Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll. Sammenhengende gulvutførelse mot gang gir i tillegg usikkerhet rundt membranens avgrensning og funksjon.

Avvik
Det er ikke etablert terskel eller annen oppkant i overgang mot tilstøtende rom, noe som medfører at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet. Det er målt svakt fall og stedvis motfall på gulv mot sluk. Utførelse rundt sluk fremstår mangelfull, og membranløsning er usikker. Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll. Samlet sett fremstår våtrommets oppbygning ikke å tilfredsstille forventet funksjon og sikkerhet mot fukt.

Konsekvens
Manglende fall og fravær av oppkant/terskel medfører økt risiko for vannspredning til tilstøtende rom ved lekkasje eller bruk. Usikker membran og utilgjengelig sluk gir risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak
Det anbefales full teknisk gjennomgang av våtrommet. Oppbygging må kontrolleres, inkludert membran, fallforhold og slukløsning. Utbedring må påregnes, og det vil være aktuelt med rehabilitering for å oppnå forskriftsmessig utførelse.

Tilstandsgrad
TG3

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

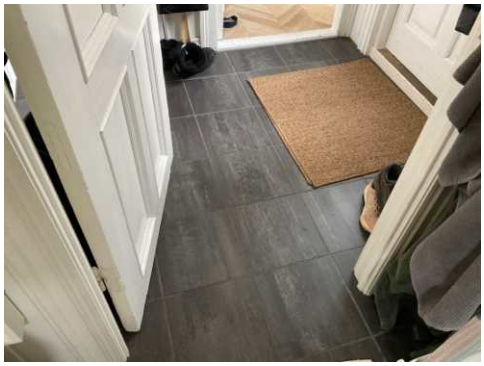
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres avhengig av ønsket bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken – 2. etg

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltrepreg, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum i stål. Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Avtrekkshette montert over kokesone (vurdert under eget punkt).
Synlige vann- og avløpsinstallasjoner i skap under oppvaskkum.

Kjøkkenet fremstår som nyere og i normal god stand uten synlige skader eller unormal slitasje ved befaring.

Det er registrert rørgjennomføringer i bunn av kjøkkenskap uten dokumentert tett utførelse mot skapbunn. Dette er en vanlig løsning, men medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke fanges opp tidlig.

Det er montert vannstopp-/avstengningsløsning på vannrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

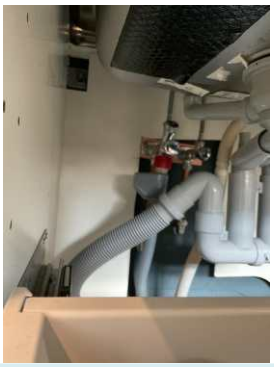
Rørgjennomføringer i skap under oppvaskkum fremstår uten dokumentert fuktsikring/tetting mot skapbunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Ved eventuell lekkasje kan vann trenge ned i konstruksjon eller bli stående skjult, med risiko for fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere fuktsikring i skap, eksempelvis lekkasjebrett og/eller tetting rundt rørgjennomføringer.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk – kjøkken 2. etg

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående ventilator i stål utførelse med synlig kanal opp over himling. Ventilatoren fremstår som relativt moderne og i normal brukstilstand ved befaring. Fettfilter er montert og tilgjengelig for rengjøring.
Det er opplyst av eier at avtrekket er ført til det fri.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken – 1. etg

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål. Integrert koketopp og stekeovn. Avtrekkshette montert over kokesone, vurdert under eget punkt. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner i skap under oppvaskkum.

Kjøkkenet fremstår i normal brukstilstand uten synlige skader eller unormal slitasje ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert rørgjennomføringer i bunn av kjøkkenskap uten dokumentert tett utførelse mot skapbunn. Dette er en vanlig løsning, men medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke fanges opp tidlig.
Det er ikke registrert synlig lekkasjesikring i skap under oppvaskkum. Rørgjennomføringer i skap under oppvaskkum fremstår uten dokumentert fuktsikring/tetting mot skapbunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Ved eventuell lekkasje kan vann trenge ned i konstruksjon eller bli stående skjult, med risiko for fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere fuktsikring i skap, eksempelvis lekkasjebrett og/eller tetting rundt rørgjennomføringer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk – kjøkken 2. etg

Kjøkkenventilator montert over kokesone. Ventilator er basert på kullfilter/resirkulering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekket er ikke ført til friluft. Kullfilter gir redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med avtrekk til friluft, med mulig økt belastning av fukt og lukt i boligen.

Tiltak:
Jevnlig vedlikehold og utskifting av kullfilter må utføres. Etablering av avtrekk til det fri vil gi bedre ventilasjonseffekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av varierende alder. Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod. Det er registrert nyere vann-/rørføringer på deler av anlegget. Eier opplyser at ny stikkledning fra hovedvannledning og inn til huset ble etablert i januar 2003 av rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Røranlegget fremstår delvis oppgradert, men med blandet alder og begrenset kontroll av skjulte føringer. Hovedstoppekran er tilgjengelig i kjellerbod, men adkomst bør holdes fri.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til levetid og tilstand på skjulte/eldre deler av anlegget.

Tiltak:
Normal oppfølging anbefales. Adkomst til hovedstoppekran må holdes fri.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpssystem med kombinasjon av nyere rørføringer og eldre rørdeler. Det er registrert kum/stakeluke i kjeller med tilkomst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

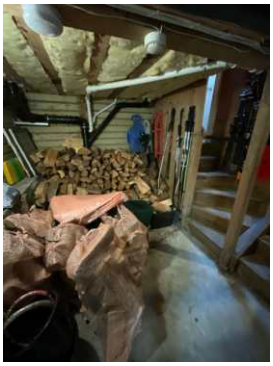
Det er usikkerhet knyttet til tilstand på eldre rørdeler. Overganger mellom nytt og gammelt røranlegg kan være sårbare. Stakeluke/kum var tilgjengelig, men ikke åpnet og kontrollert innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert forutsigbarhet for levetid og funksjon på deler av avløpssystemet. Risiko for lekkasjer eller tilstopping kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av avløpssystemet, herunder inspeksjon via stakeluke, eventuelt kamerainspeksjon.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig/enkle ventilasjonsløsninger, samt kjøkkenventilatorer vurdert under egne punkter. Våtrom og eldre kjeller har begrenset dokumentert ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjon fremstår som enkel og typisk for eldre bolig med senere oppgraderinger. Det er ikke dokumentert balansert ventilasjon eller helhetlig ventilasjonsprosjektering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, særlig i våtrom, kjøkken og kjeller.

Tiltak:
Ventilasjon bør vurderes ved oppgradering av våtrom/kjøkken og ved endret bruk av kjeller/loft.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe montert i oppholdsrom/soverom i 1. etasje. Eier opplyser at varmepumpe ble installert i 1. etasje i oktober 2011.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Servicehistorikk og dokumentasjon foreligger ikke. Alder tilsier behov for oppfølging/service.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende service kan redusere effekt og levetid.

Tiltak:
Service anbefales. Utskifting må påregnes ved funksjonssvikt/alder.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bolig har ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2018, plassert i hjørne ved pipe i kjeller med åpen tilkomst for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

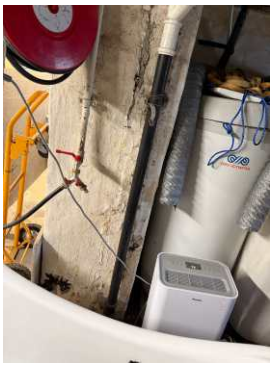
Det er ikke synlig etablert tilfredsstillende lekkasjesikring eller avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Ved lekkasje kan vann føre til skade på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis med avrenning til sluk eller lekkasjestopper.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG – LOFT / HOVEDBOLIG
Sikringsskap med automatsikringer og nyere komponenter, plassert på loft.

Vurdering
Skapet fremstår visuelt ryddigere/nyere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse/samsvarserklæring for vurderte arbeider. Eier opplyser at OneCo Elektro har utført flere oppdrag på kjøkken i 1. og 2. etasje samt sikringsskap, og at samsvarserklæring foreligger i egenerklæringen.

Avvik
Dokumentasjon må fremskaffes/kontrolleres mot utførte arbeider.

Konsekvens
Manglende fremvist dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til installasjonens utførelse og omfang.

Tiltak
Dokumentasjon/samsvarserklæringer bør fremskaffes. Eventuell kontroll anbefales ved manglende dokumentasjon.

ELEKTRISK ANLEGG – KJELLER / LEILIGHET
Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.

Vurdering
Skapet fremstår med nyere komponenter, men det er registrert åpne/utette kabelføringer i skapet. El-anlegg er kun visuelt kontrollert.

Avvik
Det er registrert åpne/utette kabelføringer i skapet.

Konsekvens
Åpne føringer kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for feil eller påvirkning av installasjonen.

Tiltak
Skap og føringer bør kontrolleres og utbedres av registrert elektroinstallatør.

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
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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke dokumentert oppgradert. Eier opplyser at boligen ikke er drenert. Kjeller fremstår som eldre grovkjeller med fuktpåvirkning mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende/eldre drenering og registrert fuktpåvirkning mot grunnmur/kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller, med risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Tiltak:
Dreneringsforhold bør vurderes nærmere ved planlagte terreng -/grunnarbeider eller ved økt fuktproblematikk. Oppgradering av drenering må påregnes ved endret bruk av kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i eldre konstruksjon, pusset/malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert nedbrytning/avskalling av puss, sprekker og tegn til fuktpåvirkning. Manglende/eldre drenering gir økt fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens
Fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av puss og murverk, samt bidra til fuktbelastning i kjeller/rom under terreng.

Tiltak
Utbedring av skader i puss/mur anbefales. Årsak til fuktbelastning bør vurderes nærmere, herunder dreneringsforhold.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av betongstein for terrengnivåer mellom hage/plen og kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler rekkverk og det er registrert skjevheter og sprekker i muren.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

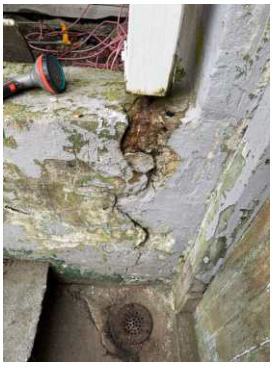
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales lokal utbedring av rekkverk.
- Betongvegger bør overvåkes for å følge med på evt. utvikling av skader.
Sees i sammenheng med punktet "Drenering"







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt/terreng rundt eldre bygningsmasse. Det er registrert utvendige faste dekker/terrengflater inntil bygningen.
Terrengforhold må sees i sammenheng med registrert fuktpåvirkning i grunnmur/kjeller og manglende dokumentert drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng og faste dekker gir usikker vannhåndtering mot bygning. Det er ikke dokumentert tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Uheldig terrengfall eller mangelfull vannhåndtering kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur/kjeller.

Tiltak:
Terrengfall og håndtering av overflatevann bør kontrolleres og utbedres ved behov, slik at vann ledes bort fra bygningen.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

- Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.
- Det er i sikringsskap registrert kabelinnføringer/hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille dagens krav.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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

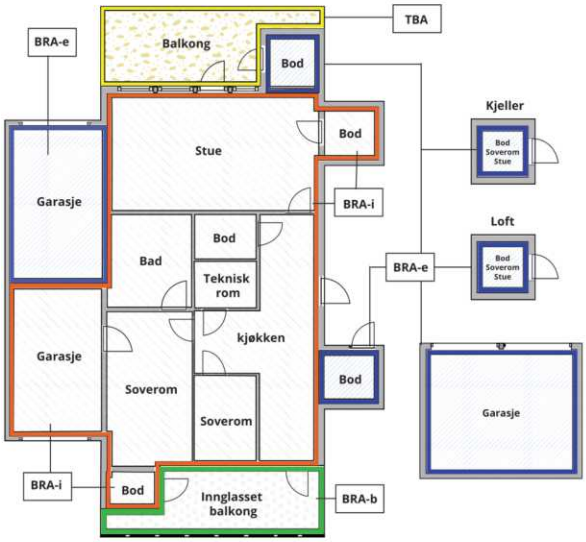
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	32			32	
2. Etasje	97			97	
1. Etasje	102			102	
Kjeller-målbart	41			41	
SUM	**272**				
SUM BRA	**272**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, loftstue/alkove, soverom, bod		
2. Etasje	Entré/gang/hovedtrapperom, soverom, soverom 2, trapperom kjeller, bad, kjøkken, stue, bad/vaskerom		
1. Etasje	Entré/gang/hovedtrapperom, entrè leilighet/gang/trapperom kjeller/biinngang (gårdsplass), stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, spisestue		
Kjeller-målbart	Entré/gang, gang, trapperom, verksted/teknisk		

Kommentar

Øvrige opplysninger:

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 dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	242	0	0	551.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

St. Svithuns gate 30

Hjemmelshaver

Faanes Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med blandet boligbebyggelse. Området består hovedsakelig av småhus/rekkehus/leiligheter (juster etter behov). Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole/barnehage og nærservice. Vanlig infrastruktur for området.

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: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Eiganes 6
PlanID: 1513

Angitt Hensynssone
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: H570_16
Beskrivelse: Trehusbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Tomten består av opparbeidet hageareal med plen, beplantning, gårdsplass og adkomst. Terrenget er normalt hellet i retning fra/til bygningen. Vanlige forhold for området. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via kommunalt nett (juster hvis privat).

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	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Div. dokumentasjon og informasjon mottatt fra eier	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	Korrigering til enebolig og riktig byggeår iht. opplysninger i eiendomsverdi.no
3	06.05.2026	Korrigert soverom 2 på loft til bod og kontor i 2. etg. til soverom 2, iht. faktisk bruk.
4	08.05.2026	Det er opplyst av eier at avtrekket på kjøkkenet i 2. etg. er ført til det fri.

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/KI3285

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260051

Selger 1 navn
Arne Faanes

Gateadresse
St. Svithuns gate 30

Poststed	Postnr
STAVANGER	4008

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 6386880

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 301260051

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje pga utett membran februar 2026. Inspisert av representant fra forsikringsselskapet. Skar hull i taket under og luftet ut. Minimal skade da det ble oppdaget med en gang, Dusjen er ikke i drift. Rommet er gammelt og bør totalrenoveres. Hovedbad 2 etg. Akutt lekkasje pga defekt toalett-sisterne juni 2024. Toalett ble byttet ut. Taket i 1 etg ble delvis fjernet og luftet ut med varmluft, etter besiktigelse av representant fra forsikringsselskapet. Membran ble påført i overgang sluk etter drypp gjennom tak som ble åpnet og luftet 2/2026 Ikke påvist fukt, råte eller muggskader.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovering av bad 2 etg februar 2007 utført av Byggmester Bjerga pluss Murmester Nils O Svendsen og Sandnes VVS. Egeninnsats 2/2026: Smurte på membran i overgang til sluk.

Arbeid utført av: Byggmester Øyvind Bjerga

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert av Byggmester Bjerga 2/2007

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny stikkledning fra hovedvannledning og inn til huset januar 2003.

Arbeid utført av: Rørlegger Midbøe

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er ikke drenert. Opplever ikke at dette er problematisk. Noen fuktmerker i muren på enkelte steder.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun peis i 1 etg er i bruk. Øvrige 2 ildsteder er kontrollert og godkjent av brann/feiervesenet. Dog under forutsetning at det monteres ildfast plate foran ildstedene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er fra før 1900 og har naturlige setninger/skjevheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset ble behandlet for stripet borebille rundt 1995. Råte i rekkverk veranda 2 etg og takvindu 2 etg. Rekkverket må byttes og lages høyere slik at det er ihht dagens norm.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260051

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Selskapet har utført flere oppdrag: kjøkken 1 og 2 etg, sikringsskap.
Arbeid utført av	OneCo Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Myndighetskontroll av elektrisk anlegg for 4-5 år siden. Husker ikke eksakt dato.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvendig skifertak ble renovert.
Arbeid utført av	Byggmester Askeland AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Loftet er isolert og det ene rommet har tidvis blitt benyttet som ekstra soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette ble utført sent på 90-tallet. Usikker når.

21.1 Radonmåling

År	1998
Verdi	Finner ikke resultatet, men husker at det var innenfor lovlig grenseverdi.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260051

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260051

Tilleggskommentar

Varmepumpe installert 1 etg oktober 2011. Boligalarm installert juni 2002 og er ikke i bruk. Flexwatt varmefolie montert i gulv på kjøkken og spiserom 1 etg av Vagle Elektro, november 2005.

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: 301260051

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Faanes	0ff8dcf5fbf086c65281b8 3258414bbf49ea539f	08.04.2026 10:22:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260051

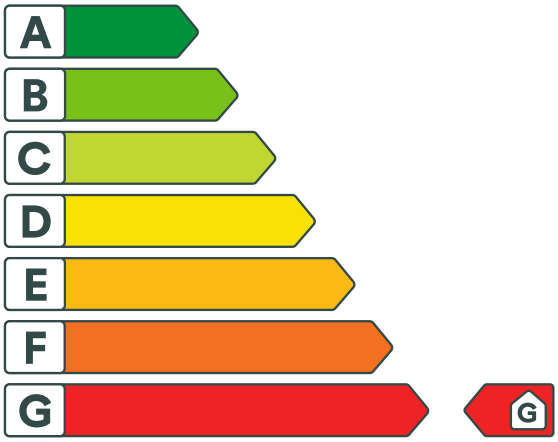
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **St. Svithuns gate 30, 4008 STAVANGER**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289037**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4531132**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **242**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1912**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **272,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **434,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **365,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 795 kWh**

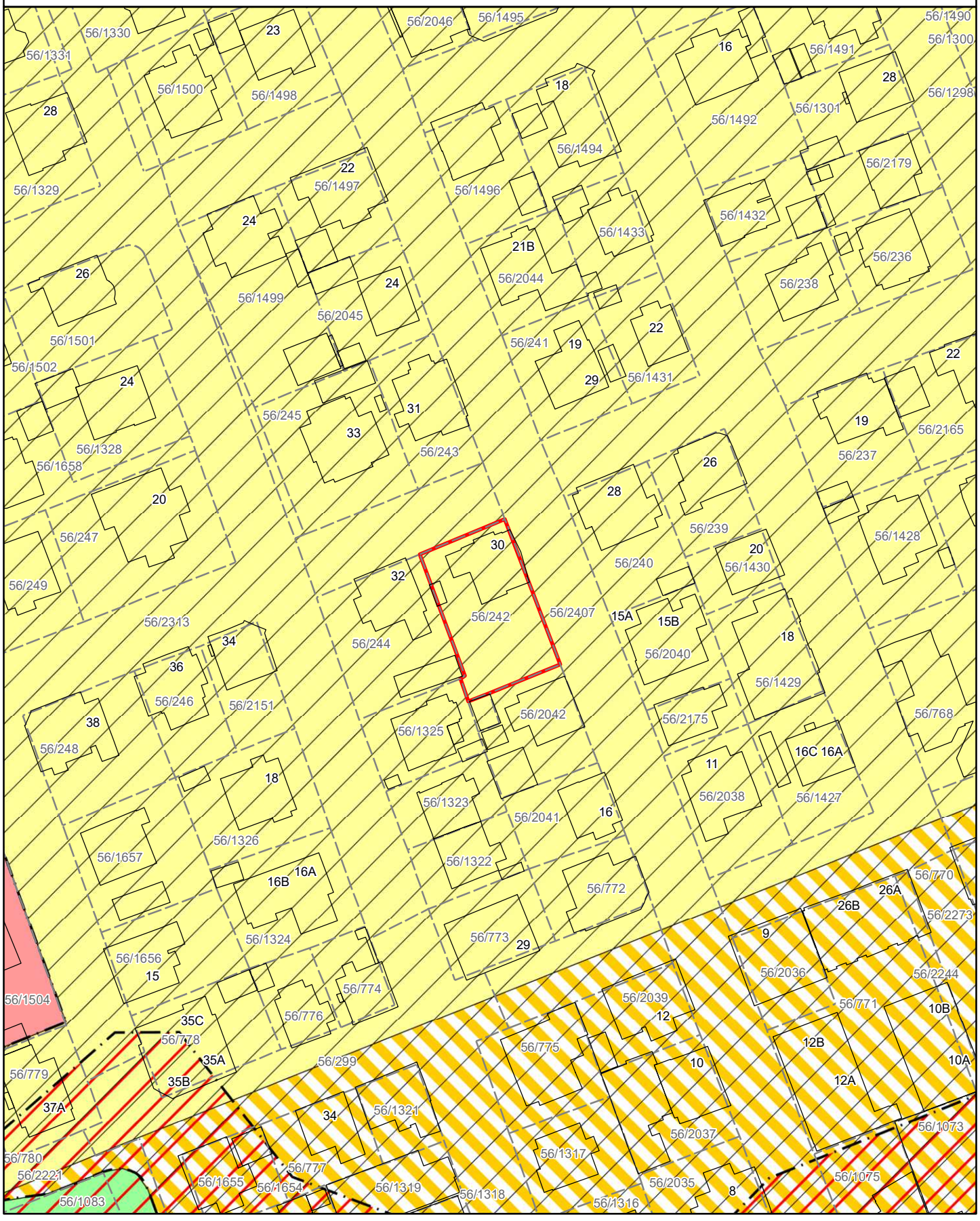
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/242/0/0
Dato: 2026-04-27
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/242/0/0
Dato: 2026-04-27
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1513
Ikrafttredelsesdato: 12.6.2003

Stavanger kommune

N



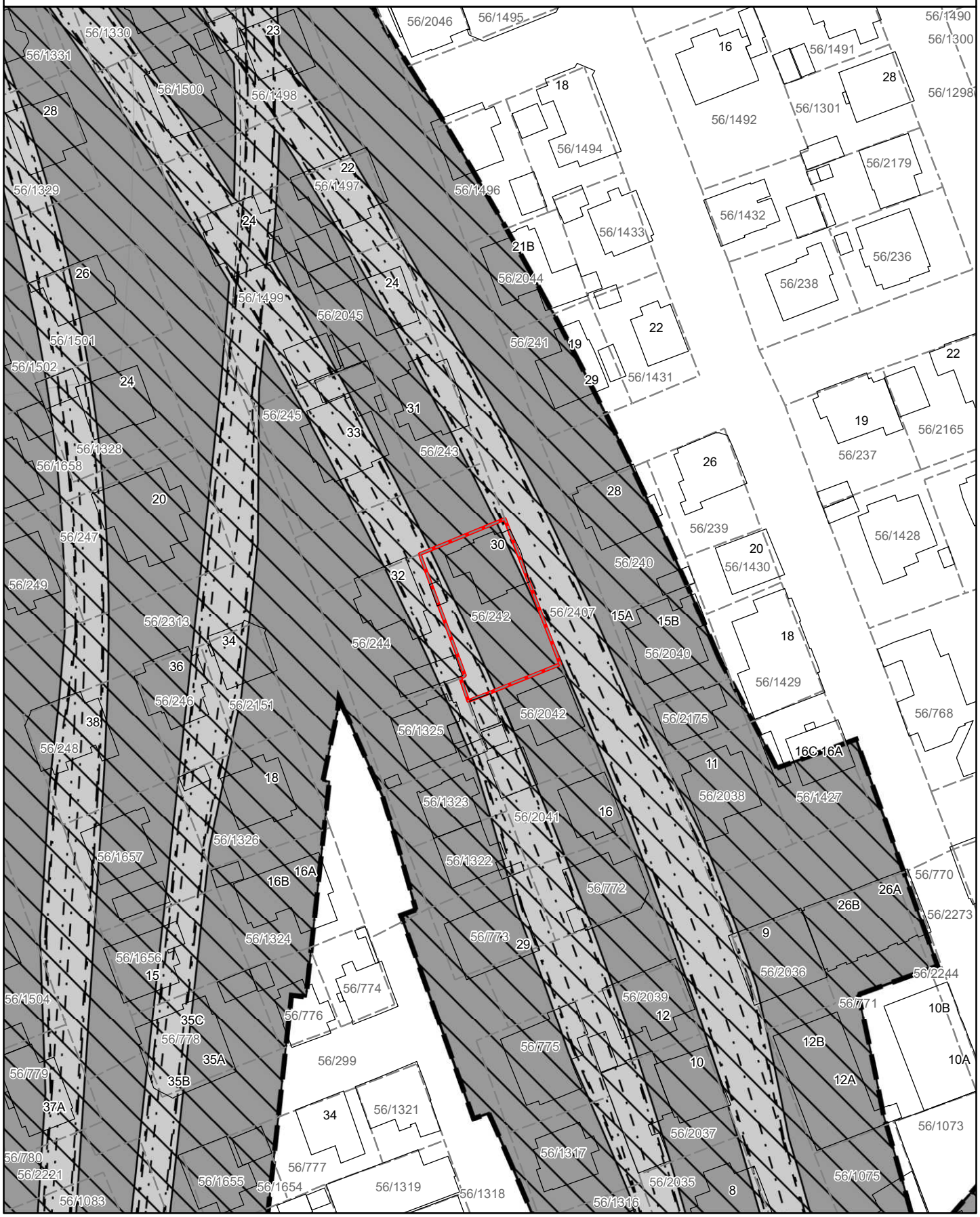
Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/242/0/0
Dato: 2026-04-27
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	56	**Bruksnr**	242	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	551.46 kvm
Hensynsonenavn	H570_16
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	551.46 kvm
Omrnavn	B5
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025
Navn	Vestre platå
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/20/2005 00:00:00
Bestemmelser	Retningslinjer for Trehusbyen.pdf,2025 bestemmelser vedtatt 04.06.2025.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Id	1513
Navn	Eiganes 6
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/12/2003 00:00:00
Bestemmelser	1513 bestemmelser vedtatt 07.07.2025.pdf
Delarealer	
Areal	551.47 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder
Areal	0 kvm
Feltnavn	Trafo
Regform	621 - Kommunalteknisk virksomhet
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	551.47 kvm
Feltnavn	15
Regform	110 - Boliger

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2192
Navn	Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/08/2008 00:00:00

Bestemmelser 2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf

Delarealer

Areal	551.46 kvm
Bestemmelseomrnavn	#2
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming
Areal	551.46 kvm
Hensynsonenavn	H130_1
Rpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	409.95 kvm
Feltnavn	o_VT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal	141.51 kvm
Feltnavn	o_KV1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

PLAN 1513 - EIGANES 6

REGULERINGSBESTEMMELSER, 26.11.96, korrigert 07.04.98, 18.09.98, 25.01.2000, 03.02.00 og 10.09.2001

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 12.06.2003 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Korrigert etter KBUstyrets vedtak 22.01.04 ved behandling av klage.

Endringer plan 1513		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
07.07.25 Saksnr.:2025/235646	§ 6.8 og 12.7	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp (inkl. forhager), hager, hagegjerder, steingjerder og vegetasjon. Reguleringsplanen gjelder også som program for utbedring av bebyggelsen og tilstøtende arealer, kfr plan- og bygningslovens § 89a.

For Eiganesveien 64 m.fl, (tidligere Holmeegenes gartneri), er formålet med reguleringsplanen å legge til rette for etablering av park i områdets nordre del, å bevare den tidligere låvebygningen med omkringliggende hageanlegg, og å legge til rette for boliger i områdets søndre del.

§ 2 Plankrav

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for utbygging av tidligere Holmeegenes gartneri samlet. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering og høyde, gang- og kjøreatkomster, veier, bil- og sykkelparkering, disponering og opparbeidelse av felles-, friarealer og lekeplasser.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering og forhold til arrondering av nabotomter.
3.2 Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på de fleste kvartaler. Der byggegrense ikke er vist gjelder eksisterende bebyggelses avgrensing mot gate.
3.3 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.
3.4 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet framgår av plankartet.
3.5 Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.
3.6 Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.
3.7 Eksisterende hager skal beholdes med vegetasjon. Utnyttelse av hageareal til parkering må godkjennes av kommunen.

§ 4 Byggeområder - generelle bestemmelser

4.1 Ny bebyggelse tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer. (Gjelder ikke for tidligere Holmeegenes gartneri). Det faste råd for plansaker kan godkjenne 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken i området.

4.2 Ved nybygg og evt. ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelsene er oppfylt. Der hvor eksisterende bebyggelse består av flermannsboliger, eller er av tilsvarende størrelse, kan det faste råd for plansaker tillate deling til flere enn to boenheter.
4.3 Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 40 m², og kan tillates plassert utenfor byggegrense dersom dette harmonerer med omgivelsene. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge.
4.4 Evt. gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som steinmur. Gjerde mot Madlaveien tillates oppført langs fortau med høyde inntil 1 meter.
4.5 For eiendommer som grenser til Madlaveien kan lokale støyskjermer (f.eks. avskjerming av sitteplass ute) tillates. Hel støyskjerm langs fortau tillates ikke. Lokale støyskjermer skal byggemeldes.
4.6 Eventuelle nye terrasser skal anlegges på bakkenivå. Altan/balkong på søyler kan unntaksvis tillates dersom husets arkitektur/stiltype tilsier det.
4.7 Påbygg og tilbygg skal i form tilpasses og harmoneres med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Takvinduer og mindre arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal være tegl, kobber eller skifer. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset malt mur.
4.8 Vegetasjon i form av store trær innenfor kommunalt skoleareal og andre kommunale institusjoner skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne.

§ 5 Eiganesveien 64 m. fl, tidligere Holmeegenes gartneri
5.1 Ny boligbebyggelse kan oppføres i tre etasjer over bakken.
5.2 Maksimal kotebestemt byggehøyde for de enkelte byggeområdene er angitt på plankartet.
5.3 Areal for boligformål kan bebygges med minimum %BYA = 30 %, maksimum 40 %.
5.4 Utgår. (Vedtatt av KBUstyret 22.01.04 ved behandling av klage.)
5.5 Ny bebyggelse skal bestå av flere mindre bygningsenheter for å tilpasses målestokken i området.
5.6 Ved utbygging av området skal det stilles hensiktsmessige rom for nettstasjon.
5.7 Gangvei fra bebyggelsen på Holme Egenes til Eiganesveien skal bevares med "kjerreveipreg".
5.8 Utgår. (Vedtatt av KBUstyret 22.01.04 ved behandling av klage.)

§ 6 Spesialområder. Bygninger og anlegg som pga historiske, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, - vist på plankartet
6.1 Riving tillates ikke.
6.2 Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.
6.3 I den grad det opprinnelig eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører, og dørpartier, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal være tegl, kopper eller skifer. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset/malt mur.
6.4 Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygginger av bygninger som er regulert til spesialområde bevaring.
6.5 Fortetting av bygningsmassen innenfor spesialområdene tillates dersom denne viser særskilte hensyn og harmonerer med den antikvarisk verdifulle bebyggelse, og på en slik måte at store trær og annen verdifull vegetasjon ikke berøres. Nye enkeltbygninger som oppføres innenfor bevaringsområdet, må harmonere med den eksisterende bebyggelsen med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. En slik fortetting må utføres så skånsomt at områdets karakter og arkitektonisk utforming opprettholdes. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Områder for fortetting er vist på illustrasjonsplanen.
6.6 Vegetasjon som er/kan bli i privat eie og som skal bevares er merket på plankartet. Vegetasjon som skal bevares innenfor spesialområder allmennyttig formål og offentlig formål, f.eks. Breidablikk, er ikke avmerket på plankartet. Innen disse områder skal parksjefen godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne. For privateide områder skal tiltak utføres av fagkyndige godkjent av parksjefen.
Holmeegenes: Bøketreet - tuntreet - (nr. 82 B på vegetasjonslisten over private eiendommer), skal

bevares uansett om eiendommen blir i privat eller offentlig eie.
6.7 Forhager regulert til spesialområde skal bevares og vedlikeholdes som gressplener.Tilstøtende grunneiere er ansvarlig for slikt vedlikehold. Det tillates ikke gjerde eller hekk mellom forhage og kjørebane.
6.8. Det tillates ikke gjerder eller levegger langs o_GG1 og o_GG2.

§ 7 Blandet formål, bolig/kontor/forretning
7.1 Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes. Områdene tillates ikke nyttet til rene næringsformål.
7.2 Området kan bare nyttes til virksomheter som ikke er til sjenanse for boligene. Dette gjelder både støy, lukt og uforholdsmessig trafikkøkning. Eiendommer regulert til blandet formål internt i planområdet kan nyttes til rent boligformål. For eiendommer langs hovedveiene kan ikke første etasje nyttes til bolig der disse er regulert til blandet formål.

§ 8 Offentlig formål:
8.1 Det tillates ikke ny bebyggelse på offentlig område ved Breidablikk.

§ 9 Trafikkområder
9.1 Innenfor de viste frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
9.2 Vegetasjon i form av enkeltstående trær og alléer skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne.
9.3 Der hvor det er regulert nye forhager skal disse opparbeides som gressplener. Opparbeidelse og vedlikehold tilfaller tilstøtende grunneiere. For øvrig gjelder § 6.7.
9.4 Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder må det legges vekt på at kantstein, belysning, og detaljering tilpasses eksisterende forhold, naboskap og strøkets karakter.
9.5 Nye gangveier skal ta hensyn til og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.
9.6 Ved utarbeidelse av gatebruksplaner for regulerte gatetun må det tas hensyn til områdets stramme gateløp og regulerte forhager.

§ 10 Trafikk og parkering-tidligere Holmeegenes gartneri
10.1 Det skal etableres en kjørbar internadkomst mellom byggegrensene sentralt i boligområdet.
10.2 Gjeldende parkeringsnorm skal legges til grunn.
10.3 Parkering skal etableres i underjordisk parkeringsanlegg eller parkeringsanlegg under bebyggelsen.
10.4 Det skal etableres offentlig turvei mellom Prinsens gates forlengelse (punkt A) og Dronningens Gate vest (punkt B). Ved utbygging skal gangvei mellom Kannikgata og Dronningens gates forlengelse (punkt B) etableres. Alternativt kan ny gangvei mellom punkt A og Eiganesveien flyttes inntil 10 meter lenger mot vest. Området mellom denne og bolig i øst skal opparbeides parkmessig.

§ 11 Friområder
11.1 Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek og opphold kan tillates.
11.2 Nye turveier skal ta hensyn til, og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.
11.3 Verneverdig vegetasjon innenfor friområdene skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne.
11.4 I parkområdet på tidligere Holmeegenes gartneri skal det innpasses en kvartalslekeplass for boligområdet.

§ 12 **Rekkefølge av tiltak**
12.1 Før vei mellom Eiganesveien og Prinsens Gate ved Orknøygata kan fjernes skal gang- og sykkelvei mellom Prinsens Gate og tidligere Holmeegenes gartneri til Eiganesveien være ferdig opparbeidet som vist på plankartet.
12.2 Færøygata og Torfæus gate kan ikke stenges mot Madlaveien før Kannikgata på sørsiden av tidligere Holmeegenes gartneri er ferdig opparbeidet.
12.3 Utbygging av eiendommene Madlaveien 69 og 71 kan bare skje i forbindelse med reguleringsendring som gir kvartalene 8, 9, byggeområdet i 22 og vestre del av 7 atkomst til Holbergs

gate (gjennomføring av Kannikgata mellom Torfæus gate og Tordenskjolds gate) og stengning av Olav Nilssons gate mot Madlaveien.
12.4 Kannikgata og Olav Nilssons gate skal være ferdig opparbeidet til kommunal standard med fortau iht plan fram til boligområdet, før det kan gis rammetillatelse.
12.5 Parkområde med kvartalslekeplass og gangveier på tidligere Holmeegenes gartneri skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig før boligene kan tas i bruk.
12.6 Det skal foreligge antikvarisk oppmåling, fotografisk dokumentasjon, planer for rehabilitering og avtale om finansiering og gjennomføring av rehabilitering av hovedbygningen på tidligere Holmeegenes gartneri, før boligene kan tas i bruk.
12.7 Ved fradeling av arealer fra gnr/bnr 56/294 og 56/292 skal o_GG1 og o_GG2 opparbeides langs tilgrensende eiendom. Gangveien skal opparbeides med grus og avgrenses med kantstein mot hager. Dobbel bilsperre skal monteres som anvist på plankartet ved asfaltering av o_GG1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§3 Fellesbestemmelser

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

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

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

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 µg/m^3 (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 µg/m^3 (ikke mer enn 7 dager per år)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4 Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

Innenfor felt o_VT1 (annen veggrunn – tekniske anlegg) tillates oppført ventilasjonstårn med tilhørende tekniske installasjoner. Ventilasjonstårnet kan ha en grunnflate på inntil 40 m^2 og høyde på inntil 15 m. I forbindelse med gjennomføringen av veganlegget skal det utføres detaljerte utslippsberegninger for å bestemme omfang av, og behov for tiltakene. Anleggene skal søkes tilpasset omgivelsene. Detaljert utforming av tiltakene skal klarlegges gjennom byggesaksbehandling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§7 Hensynssoner

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

H350 Brann-/eksplosjonsfare
Dersom arealet over tunneltraséen skal bebygges, må tunnelen kles med brannhemmende plater innvendig for å unngå spredning i tilfelle av brann i tunnelen.

§ 8 Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Innenfor bestemmelsesområde #9, #10 og #11 kan det ikke gjøres inngrep i grunnen uten tillatelse fra Statens vegvesen.
Innenfor bestemmelsesområde #9 gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

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

Område for kommunaltekniske anlegg- spesialområde bevaring

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

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

Anleggs- og riggområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§3 Fellesbestemmelser

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

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

Luftkvalitet

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

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 µg/m^3 (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 µg/m^3 (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

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

Støyskjermingstiltak

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

Støyskjermer og voller

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

Fasadetiltak og lokale skjermer

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

Byggegrenser

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

Gang- og sykkelveger

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

Frisiktsone

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

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

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

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

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

§4 Byggeområde

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

Område for industri og lager - I/L1, I/L2 og I/L3
Området skal benyttes til industrivirksomhet. Virksomheter som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligområder, tillates ikke. Nødvendige kontorbygg og velferdsbygg tilknyttet virksomheten tillates oppført.

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

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

Område for kontor/industri - K/I2
Arealet kan kun benyttes som tilkomst og lagerområde for eksisterende bebyggelse inntil annet eventuelt blir bestemt i ny reguleringsplan.

§5 Offentlige trafikkområder

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

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

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

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

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

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

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

VT1
Innenfor område VT1 tillates oppført bygg i tilknytning til bomstasjonen.

§6 Friområder

Friområde F 16, F17, F18
Områdene skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig.

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

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

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

Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

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

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

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

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

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Hundvåg nord.

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

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

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

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

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

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

§3 Fellesbestemmelser

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

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

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

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 µg/m^3 (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 µg/m^3 (ikke mer enn 7 dager per år)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4 Offentlige trafikkområder

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

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

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

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

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

Gangveg
Områder merket GG skal benyttes til offentlig gangareal.

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

Teknisk bygg
Området merket med TB skal benyttes til strømforsyning for Ryfylketunnelen.

Kollektivholdeplass
Områdene merket KHP skal benyttes til areal for offentlig busslomme.

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

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

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

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

§5 Hensynssone

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

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

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

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

§1 Formål

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

Denne delstrekningen omfatter tunnelene i Stavanger kommune.

§2 Offentlige trafikkområder

Veg i tunnel

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

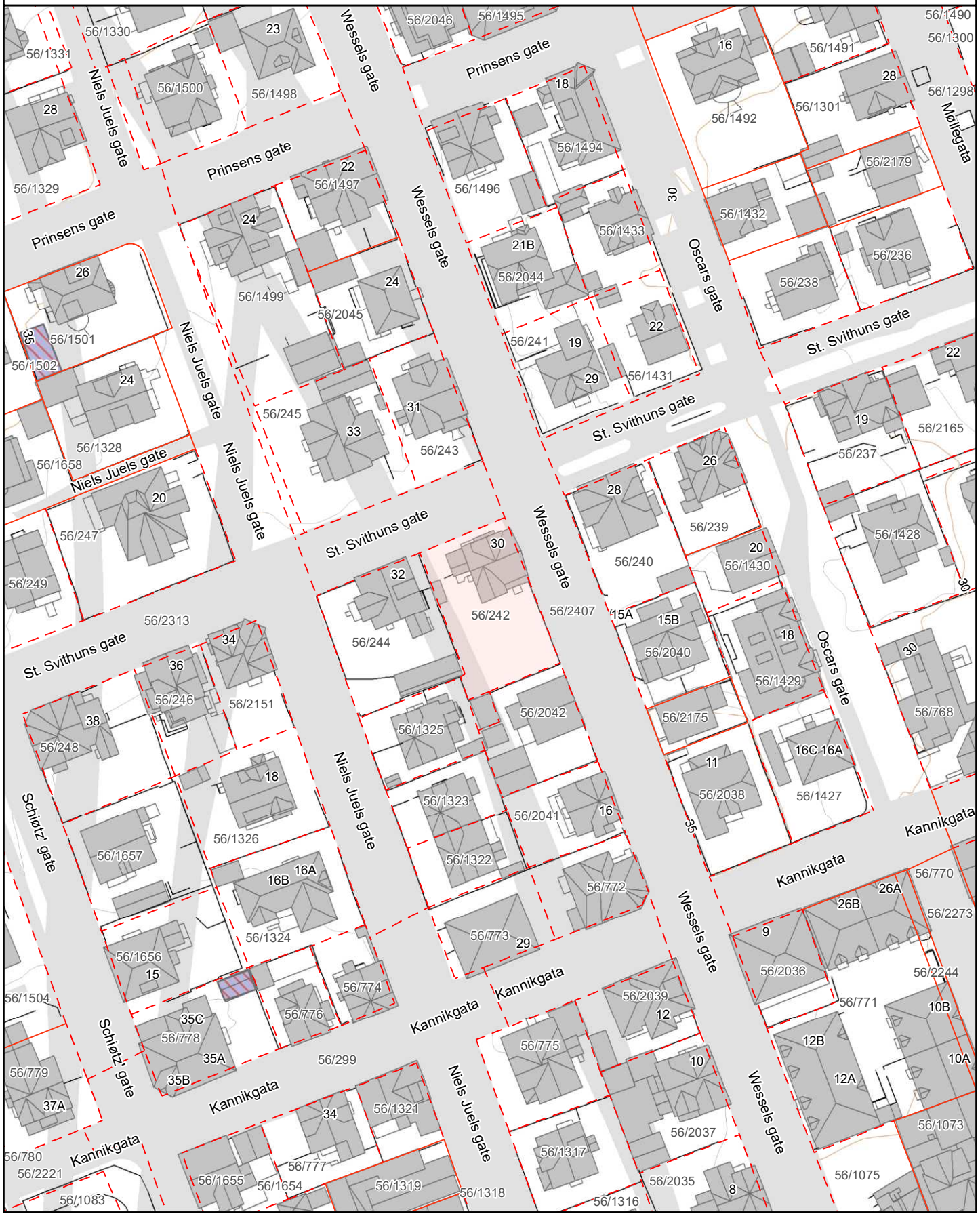
Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/242/0/0
Dato: 2026-04-27
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

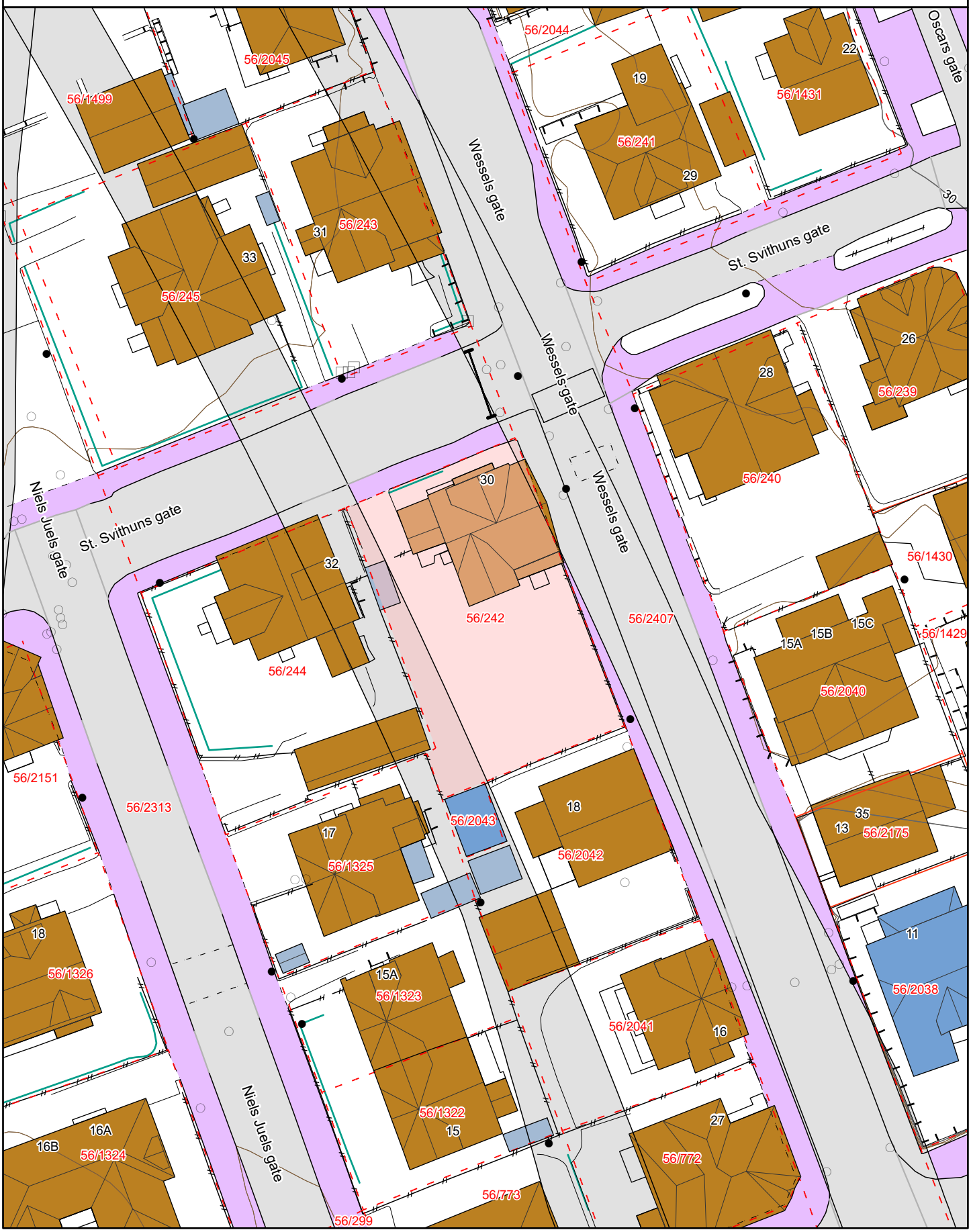


Oversiktskart

Adresse: **St. Svithuns gate 30, 4008 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/242/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 552 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026

N



Matrikkelkart

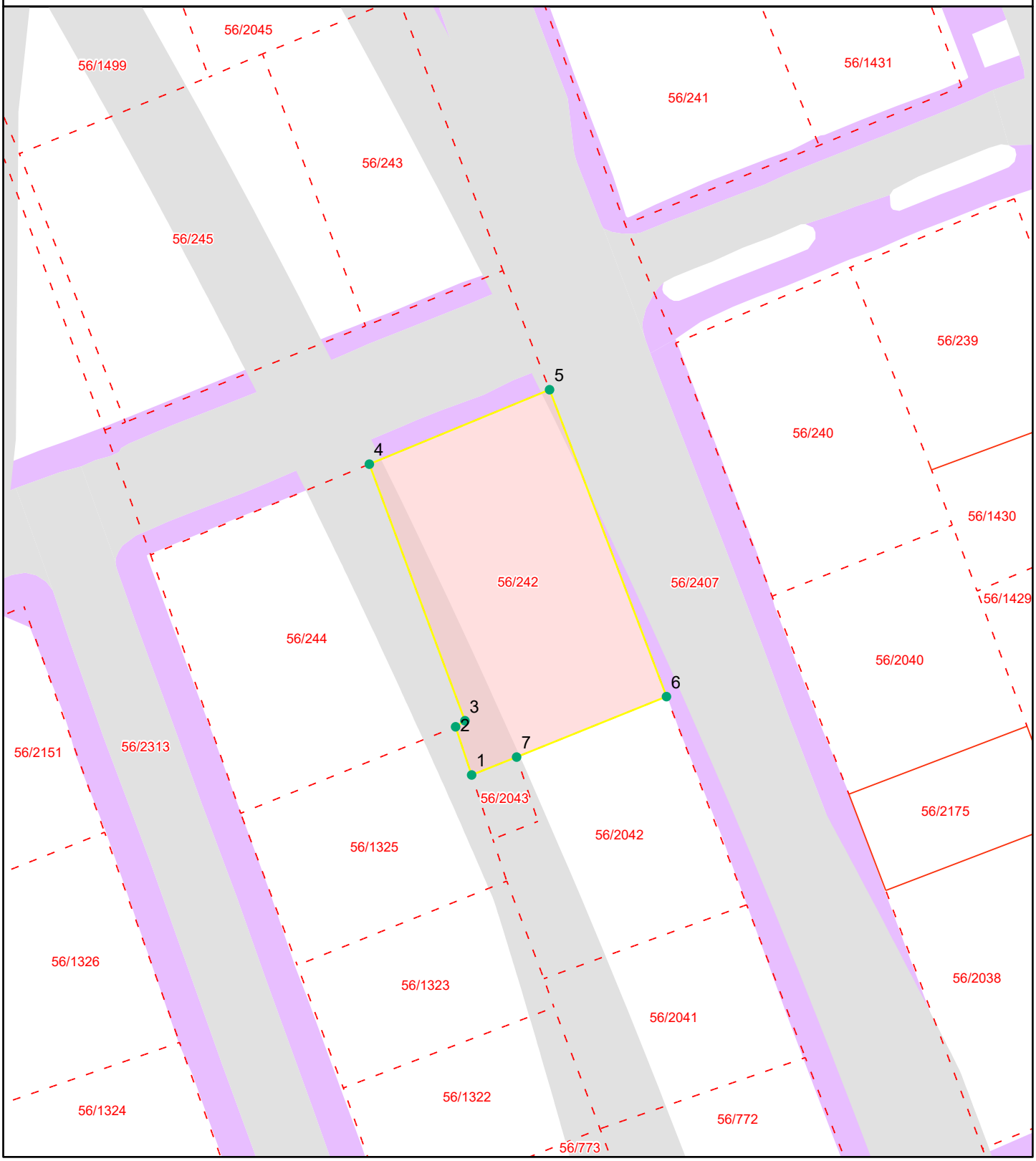
Adresse: **St. Svithuns gate 30, 4008 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/56/242/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 552 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 552 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540742.44	311727.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.69	0
2	6540746.88	311726.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	1.03	0
3	6540747.44	311727.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	25.31	0
4	6540771.08	311718.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	18.04	0
5	6540777.94	311734.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	30.36	0
6	6540749.66	311745.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	14.95	0
7	6540744.09	311731.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.48	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	30.04.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	242	Fnr:		Snr:	
Adresse:	St. Svithuns gate 30						

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:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☐	12 terminer ☒

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.05.2026
	Beløp:	2477,70

* 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)

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

STAVANGER KOMMUNE

Seksjoneringsdokumenter

Eiendommen er ikke seksjonert.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.04.2026 14:31

Eiendom 1103-56/242

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	20.06.1898	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	552 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal	551,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	242	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
St. Svithuns gate 30	4008 Stavanger	Eiganes 1	Eiganes	Domkirken og St. Petri

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.06.1998	Kartforretning	1103-56/242	Mottaker	566
13.02.2012	Oppmålingsforretning	1103-56/2038	Berørt	0
		1103-56/656	Berørt	0
		1103-56/244	Berørt	0
		1103-56/2046	Berørt	0
		1103-56/243	Berørt	0
		1103-56/2041	Berørt	0
		1103-56/2175	Berørt	0
		1103-56/1493	Berørt	0
		1103-56/2045	Berørt	0
		1103-56/654	Berørt	0
		1103-56/2273	Berørt	0
		1103-56/1433	Berørt	0
		1103-56/245	Berørt	0
		1103-56/2044	Berørt	0
		1103-56/655	Berørt	0
		1103-56/1427	Berørt	0
		1103-56/2049	Berørt	0
		1103-56/1499	Berørt	0
		1103-56/1428	Berørt	0
		1103-56/239	Berørt	0
		1103-56/1497	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-56/1431	Berørt	0
		1103-56/2244	Berørt	0
		1103-56/2254	Berørt	0
		1103-56/1496	Berørt	0
		1103-56/310	Berørt	0
		1103-56/2188	Berørt	0
		1103-56/1432	Berørt	0
		1103-56/2042	Berørt	0
		1103-56/771	Berørt	0
		1103-56/2313	Berørt	0
		1103-56/241	Berørt	0
		1103-56/1498	Berørt	0
		1103-56/770	Berørt	0
		1103-56/773	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1103-56/2036	Berørt	0
		1103-56/1436	Berørt	0
		1103-56/240	Berørt	0
		1103-56/768	Berørt	0
		1103-56/772	Berørt	0
		1103-56/237	Berørt	0
		1103-56/1430	Berørt	0
		1103-56/2039	Berørt	0
		1103-56/1494	Berørt	0
		1103-56/2040	Berørt	0
		1103-56/2047	Berørt	0
		1103-56/775	Berørt	0
		1103-56/1492	Berørt	0
		1103-56/1429	Berørt	0
		1103-56/242	Berørt	0
		1103-56/1495	Berørt	0
		1103-56/1435	Berørt	0
		1103-56/1434	Berørt	0
		1103-56/299	Berørt	0
		1103-56/1500	Berørt	0
		1103-56/238	Berørt	0
30.08.2012	Annen forretningstype	1103-56/242	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4531132			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	316/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1910	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	316/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	316	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	102/0	0/0	102/0
H02	Hovedetasje	0	91/0	0/0	91/0
K01	Kjelleretasje	0	82/0	0/0	82/0
L01	Loft	0	41/0	0/0	41/0

STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

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

STAVANGER BYGNINGSRÅD 343/39

DRONNINGSGT. 30



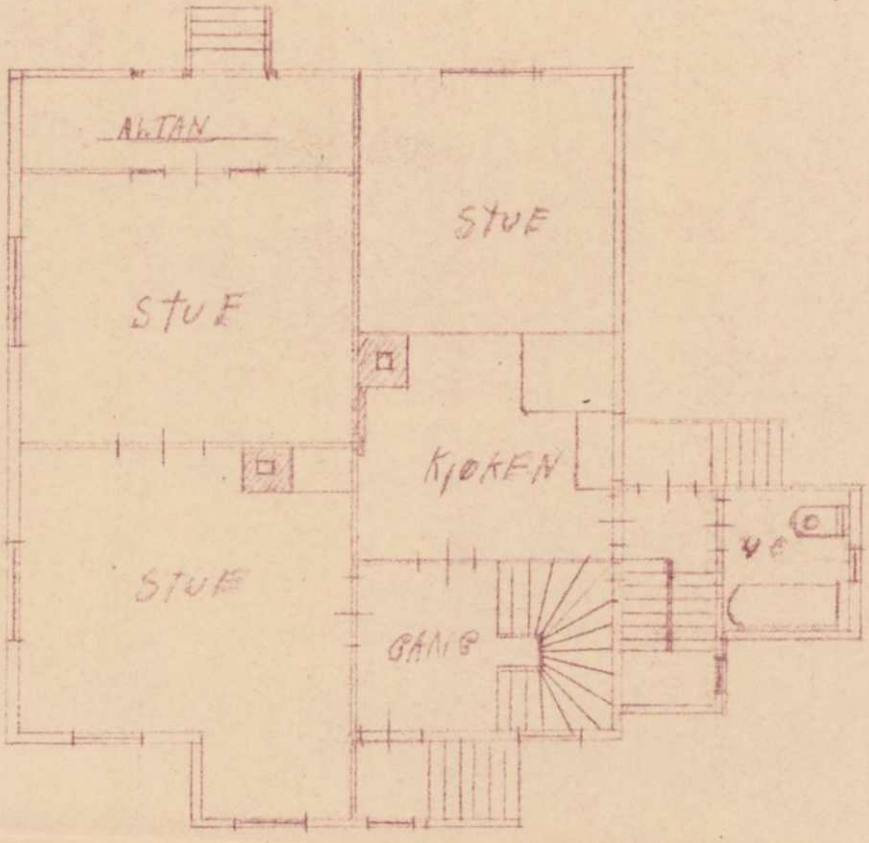
MOD. SYD. SOM. DØR



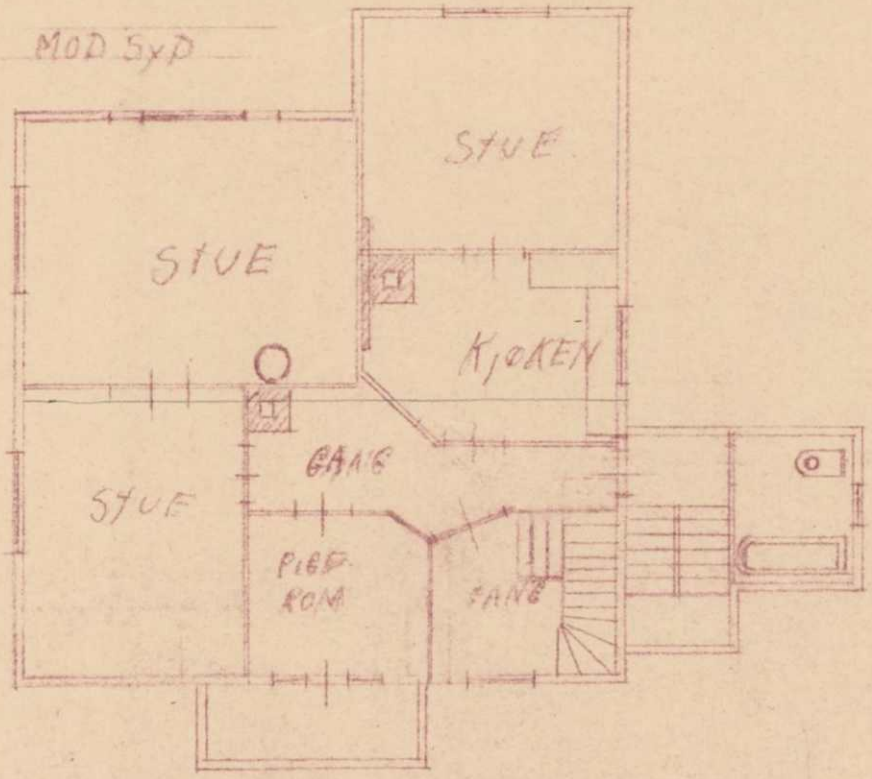
MOD. SYD. SOM. DØR

STAVANGER BYGNINGSRÅD 343/39

MOD. SyD

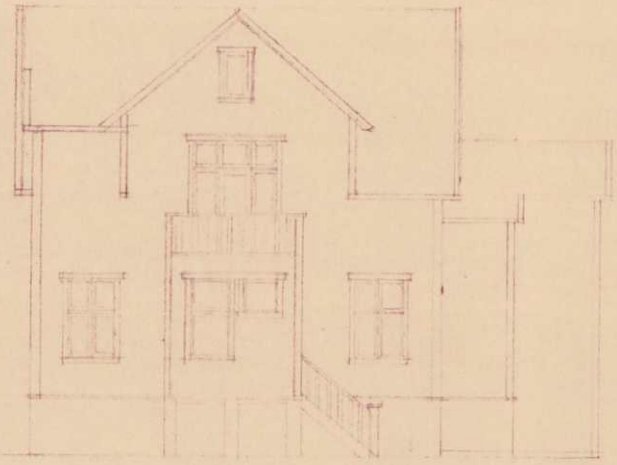


MOD. DRONNINGENSGATE NO 30
1 ETAGE. EFTER FORANDRINGEN



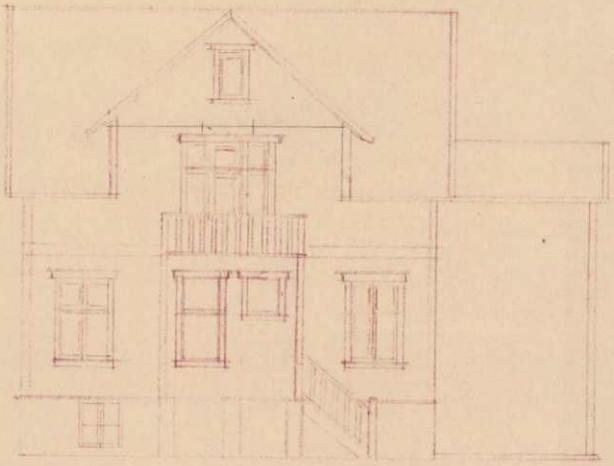
DEN. ETAGE.
EFTER. FORANDRINGEN.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 343/39



SØN. ENDE

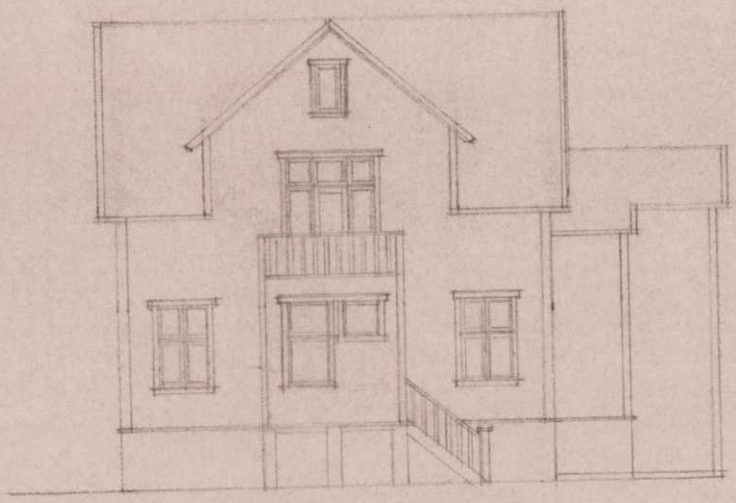
MOD. DRONNINGSGT. 30



SØN. SIDE

MOD DRONNINGSGT. 30

STAVANGER BYGNINGSRÅD 460/38



SØN. DEL. MOT.
MOD. DRONNINGSGATE 34



SØN. DEL. FR.
MOD DRONNINGSGATE 30

STAVANGER BYGNINGSRÅD 460/38

DRONNINGSGT 30

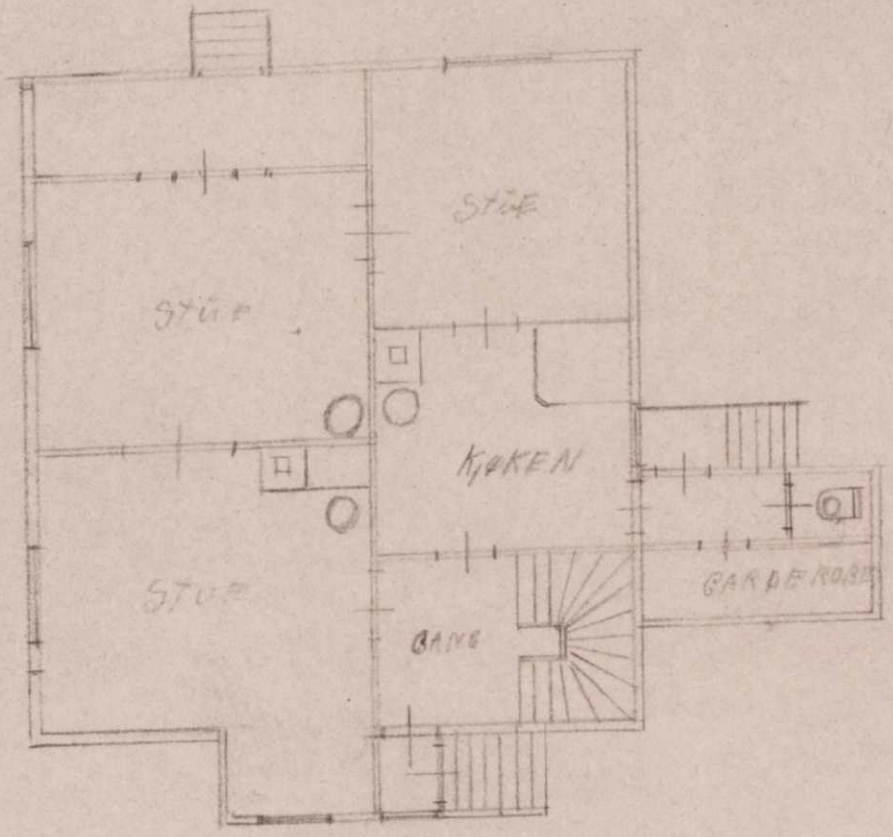


MOD. SYD. SOM. DET BLIR

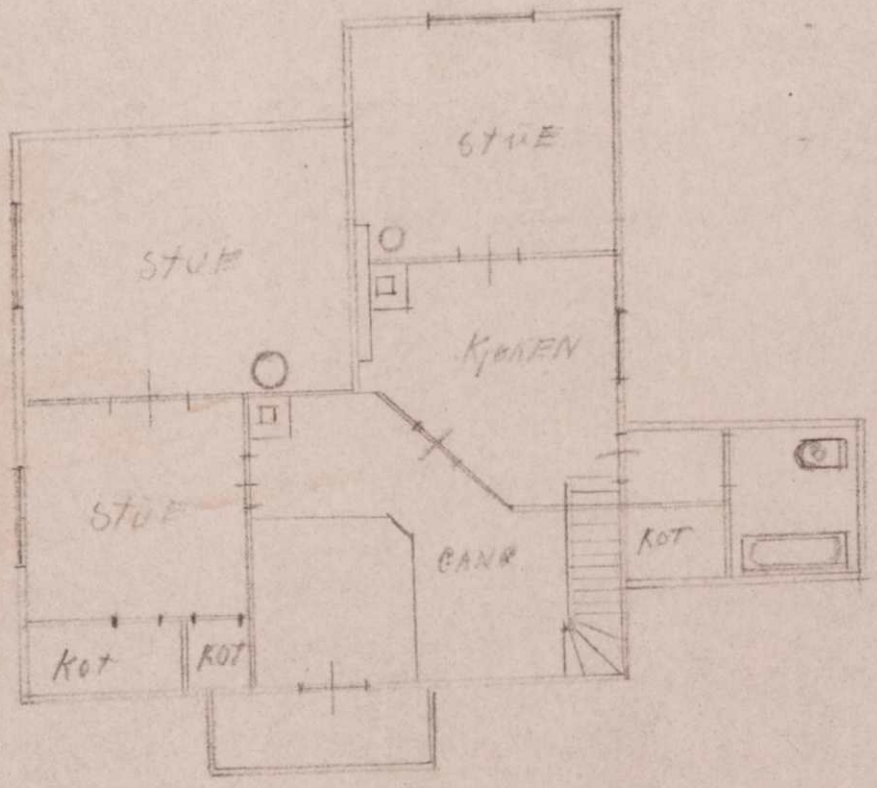


MOD. SYD. SOM. DET ER

STAVANGER BYGNINGSRÅD 460/38



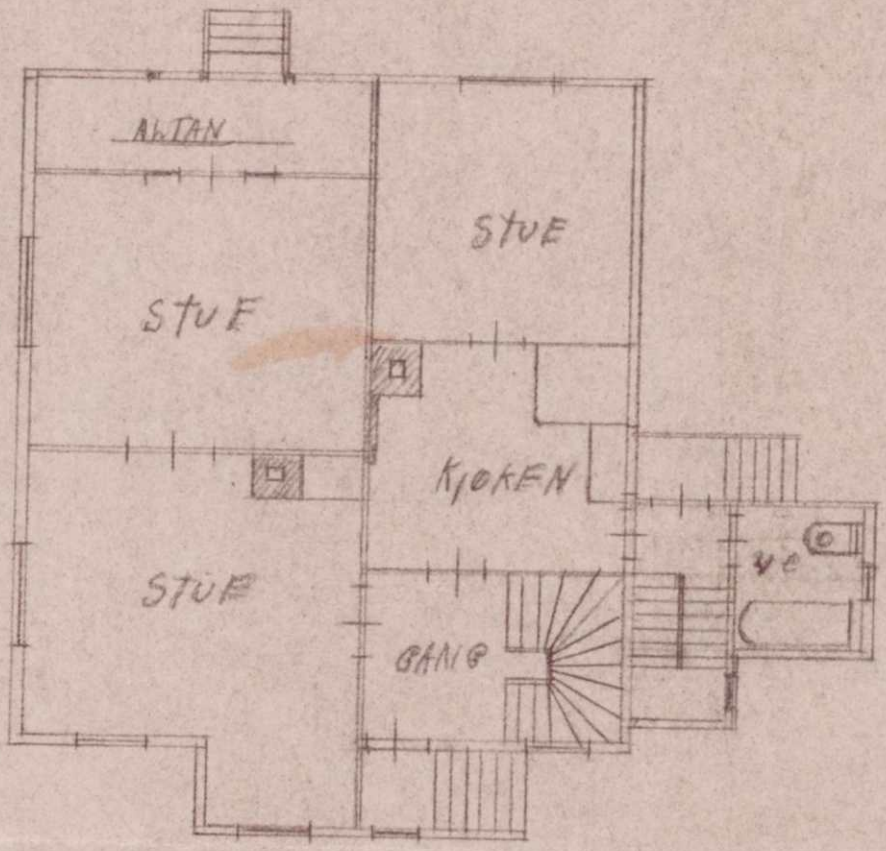
MOD. DRONNINGS GATE 30 I ETASJE
SOM DET ER



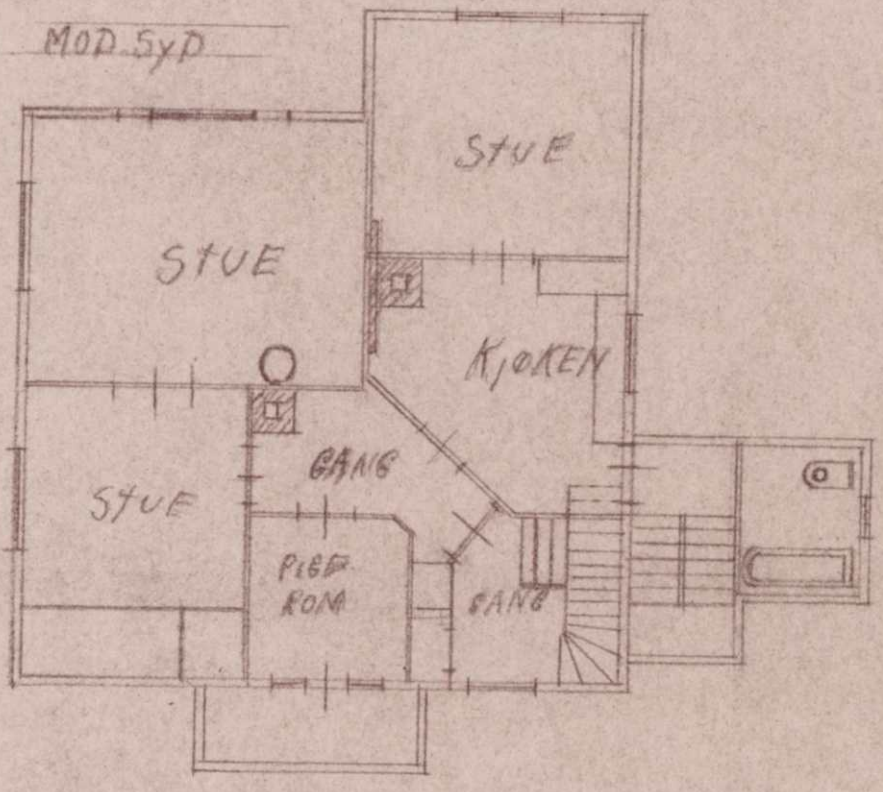
MOD. DRONNINGS GATE 30 II ETASJE
SOM DET ER.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 460/38

MOD. SYD



MOD. DRONNINGENSGATE NO 30
I ETAGE. EFTER. FORANDRINGEN



II DEN. ETAGE.
EFTER. FORANDRINGEN.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
St. Svithuns gate 30, 4008 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 242, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260051

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
