PRIVATMEGLEREN

SOMMERROSTUBBEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse og tegninger

Servitutter

Kommunal info

Matrikkel og kart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Sommerrostubben 17 , 4017 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 20, bnr. 747

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2499 **Eiendomsverdi ref nr:** SI3158

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

Ingve Sæve
Uavhengig Takstingeniør
ingve.saeve@gmail.com
926 44 244

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.
Bindingsverk i tre med gipsplater, plast, isolasjon, gipsplater, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.
Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
2 vinduer 2 et, og 2 vinduer i kjeller er skiftet i 2026.
Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.
Hoveddør og terrassedør i teak utførelse, malt kjellerdør.
Terrasse på ca 25 m2 i imp tre med rekkverk.
Hovedtrapp i betong med rekkverk. Kjellertrapp i betong med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv, tapetserte, malte vegger og hvite takplater.
Det er malte, panelte vegger og malte, panelte tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.
Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv 1 et, stue.
Pipe med brannmur, vedovn og kobberplate på gulv kjeller.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Hulltaking er utført i hjørne stue U et, med utslag på 26,3 % fuktighet.
Trapper fra byggeåret med rekkverk og håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Loft › Bad
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett/badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Ingen synlig membran å se ned i sluker med klemring og lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.
Hulltaking er utført i vegg fra gang nær blandebatteri vask og helt tørt.

Kjeller › Vaskerom
Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. VB på 198 liter fra 2021 med Stoppekrane. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Pvc sluk støpt ned i gulv.
Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av vaskerommet.
Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpå liggende og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn og kjøleskap med plass til oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak. Det er skiftet fronter, benkeplate alder ukjent. Platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap fra ca 4 år siden ifølge eier.

SPESIALROM Gå til side

WC:
Gulvbelegg på gulv, overmalte vegger og hvitmalt panel i tak. Hvit vask med speilskap på vegg og hvit wc. Naturlig avtrekk ut over tak. El-ovn montert på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad og naturlig avtrekk påp wc.
Varmepumpe fra 2009.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2024 med stoppekrane.
Skrusikringer fra byggeåret.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter
Drenering er fra byggeåret. Delvis synlig platoonplast på utvendig grunnmur uten klemlist.
Grunnmur er i betong. Det meste av grunnmuren er under jorden, men det som er synlig er uten riss og sprekker. Delvis synlig Platoon plast på utvendig grunnmur uten klemlist.
Terrenget er med avrenning ifra boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

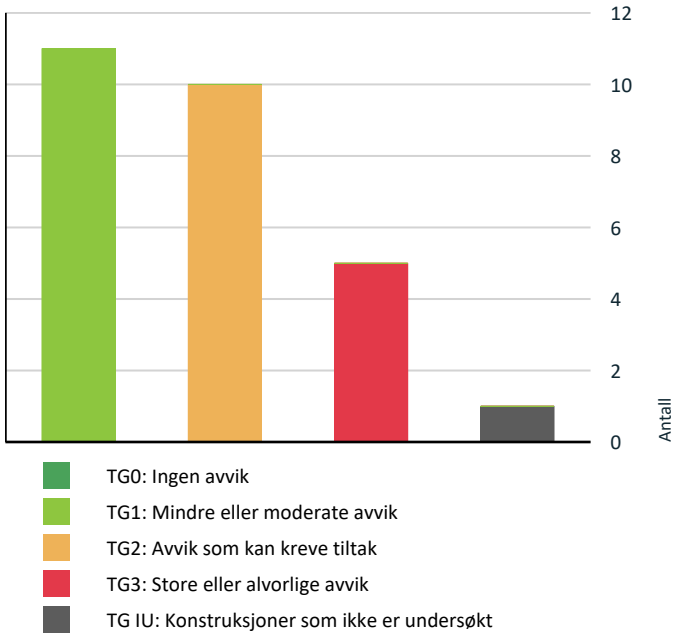
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller er innredet og stemmer ikke med tegningene samt innredningen er ikke godkjent i de kommunale instanser. Det er ingen vindu eller lys som kreves i oppholdsrom kjeller.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

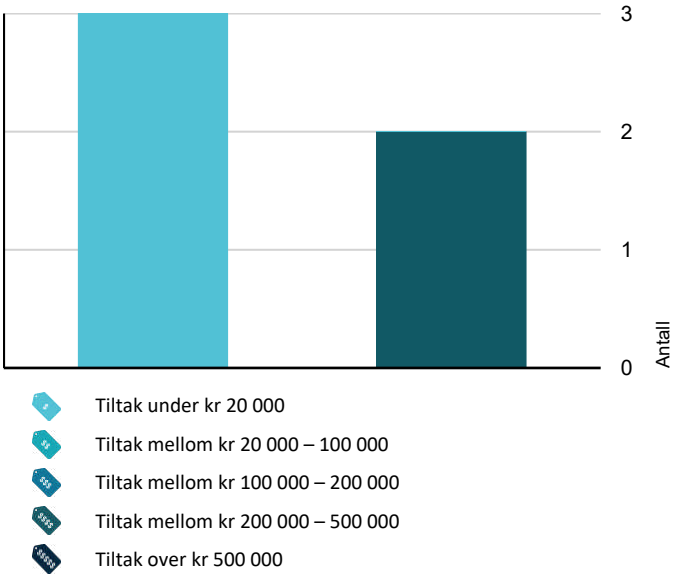
Sammendrag av boligens tilstand

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 et salg via megler. Egenerklæring datert den 13.09.2026 er lest og kontrollert. Boligen har vært leid ut og opplysningene i egenerklæringen er begrenset grunnet dette.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Boligen ble påbygget med ark i 1998.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Betongstein og undertak er 44 år gammelt, noe som innebærer at takets vanntette sjikt har overskredet forventet levetid.
Det anbefales å planlegge for utskifting av taktekking og kontroll av undertak for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Renner og nedløp er 44 år og har oversteget sin garanti tid.

Konsekvens/tiltak
• Renner og nedløp bør følges opp og vurderes for utskifting, da de har oversteget forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler netting i ventilasjonen på kaldloftet, noe som kan gi tilgang for skadedyr og insekter. Det er observert et eldre vepsebol i området.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres netting i ventilasjonsåpningene på kaldloftet for å hindre tilgang for skadedyr og insekter, da manglende netting øker risikoen for skader og uønsket dyreliv i konstruksjonen.

Sutaksplaten som har løsnet fra sperret bør festes på nytt for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere skader.


Det mangler netting i ventil på kaldt loft.


Kaldt loft med lufte spalte 3-5 cm mot sutak.


Kaldt loft med lufting.

Tilstandsrapport



En sutaksplate på kaldt loft som er sluppet fra sperret.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk i tre med gipsplater, plast, isolasjon, gipsplater, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
2 vinduer 2 et, og 2 vinduer i kjeller er skiftet i 2026.

Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er påvist råte og punktering i ett vindu i stuen, og dette vinduet må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Råteskader kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og økt varmetap, samt økt fare for inntrenging av vann og ytterligere skader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør og terrassedør i teak utførelse, malt kjellerdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Råteskadet karm i kjellerdør må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, varmetap og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca 25 m2 i imp tre med rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp i betong med rekkverk. Kjellertrapp i betong med rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett på gulv, tapetserte, malte vegger og hvite takplater.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte, panelte vegger og malte, panelte tak.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Radon

Beskrivelse

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv 1 et, stue.
Pipe med brannmur, vedovn og kobberplate på gulv kjeller.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.



Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv.



Pipe med brannmur, vedovn og kobberplate på gulv kjeller.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er utført i hjørne stue U et, med utslag på 26,3 % fuktighet.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av det høye fuktnivået, samt overvåke utviklingen over tid.

Konstruksjonen bør vurderes åpnet for å kontrollere eventuelle skjulte skader, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skjulte fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Innredningen er oppbygget med plast, stendere, isolasjon, plast og panel uten lufting som kan være årsak for fukt og bør undersøkes nærmere. Veggen blir tett med plast påbegge sider.



Hulltaking er utført i hjørne stue U et, med utslag på 26,3 % fuktighet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra byggeåret med rekkverk og håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett/badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Ingen synlig membran å se ned i sluker med klemring og lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

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.

Tilstandsrapport

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av tettesjikt, våtsone og sluk i henhold til dagens forskrifter.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, da eksisterende løsninger ikke nødvendigvis tåler dagens bruksmønster.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra gang nær blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra gang nær blandebatteri vask og helt tørt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. VB på 198 liter fra 2021 med Stoppekrane. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Pvc sluk støpt ned i gulv.

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.

• Badet er 44 år gammelt og har for lengst oversteget sin garantitid.

Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, da dagens løsninger ikke tilfredsstiller gjeldende krav til våtrom.

• Våtrommet bør oppgraderes med fuktsikre løsninger og tilfredsstillende ventilasjon for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlig membran ned i sluk med klemring i dusj.

Tilstandsrapport



Ingen synlig membran ned i sluk med klemring under badekar.



Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpå liggende og helt tørt.



Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom.



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpå liggende og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn og kjøleskap med plass til oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak. Det er skiftet fronter, benkeplate alder ukjent. Platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap fra ca 4 år siden ifølge eier.

ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i tak.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv, overmalte vegger og hvitmalt panel i tak. Hvit vask med speilskap på vegg og hvit wc. Naturlig avtrekk ut over tak. El-ovn montert på vegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Kobberrør med skjøter eldre enn 33 år bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldring og slitasje på rørene.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre plastrør har økt risiko for svikt og skader.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad og naturlig avtrekk påp wc.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• El-vifte må etableres på wc for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for fukt- og muggskader, samt dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

• Varmepumpen er 17 år gammel og har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge opp med regelmessig service og vurdere utskifting dersom ytelsen reduseres eller varmepumpen får funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for driftsstans og redusert energieffektivitet.



Varmepumpe fra 2009.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2024 med stoppekrane.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Skrusikringer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget, da skrusikringer fra byggeåret kan medføre økt risiko for feil, overbelastning eller brann. Kontroll bør utføres for å sikre at anlegget er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



Skrusikringer fra byggeåret.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeåret. Delvis synlig platoonplast på utvendig grunnmur uten klemlist.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Dreneringen bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da dagens løsning er over 30 år gammel og har usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert beskyttelse mot fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i betong. Det meste av grunnmuren er under jorden, men det som er synlig er uten riss og sprekker. Delvis synlig Platoon plast på utvendig grunnmur uten klemlist.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med avrenning ifra boligen.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget, da skrusikringer fra byggeåret kan medføre økt risiko for feil, overbelastning eller brann. Kontroll bør utføres for å sikre at anlegget er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

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

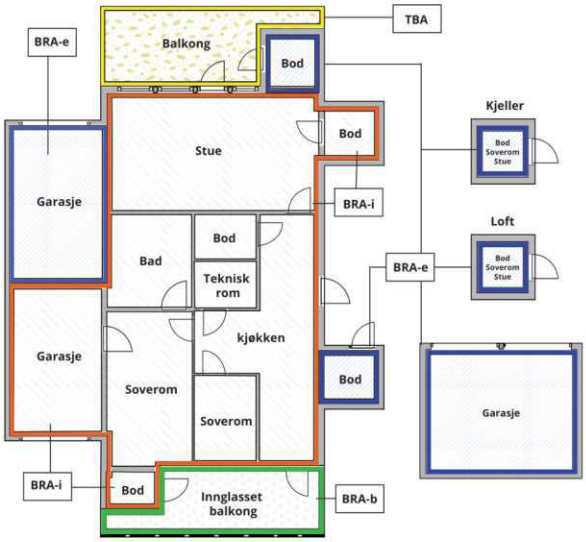
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	52			52	25
Loft	38			38	
Kjeller	50			50	
SUM	**140**				**25**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Vindfang, gang/trapp, kjøkken, stue		
Loft	Trapp/gang, bad, soverom, soverom, soverom		
Kjeller	Trapp/gang, toalettrom, vaskerom, bod, bod, stue		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025..

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjeller er innredet og stemmer ikke med tegningene samt innredningen er ikke godkjent i de kommunale instanser. Det er ingen vindu eller lys som kreves i oppholdsrom kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Les egenerklæringskjema.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	20	747		0	293.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sommerrostubben 17

Hjemmelshaver
Skeiseid Lars Magnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig med 1 etasje, loft, delvis innredet kjeller bygget i 1982 og plassert i Sommerrostubben 17 i Stavanger kommune. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavangere sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningstein, gressplen, terrasse og med hekk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260129
Addresse	Sommerrostubben 17		
Postnr.	4017	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Lars Magnar Skeiseid		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Overtatt ved arv juni 2022.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

17980416

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmtvannsbereder ble skiftet for et par år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Sannsynligvis leverandøren.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2 vinduer i 2. etasje og 2 kjeller-vinduer ble skiftet ut i 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2 vinduer i 2. etasje og 2 vinduer i kjeller-etasje ble skiftet ut. Faktura for vinduer og arbeid foreligger.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Innredet hobbyrom var på plass da bygget var nytt.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det lagt parkett på gulvene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen har vært i bruk siden 1981.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Eiendommen er utleid frem til 30.09.2026 og leietaker bestiller og betaler egen strøm.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.09.2026

Signert av *Lars Magnar Skeiseid*

Initialer selger:
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sommerrostubben 17, 4017 STAVANGER**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350134**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4634004**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **747**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **245,49**

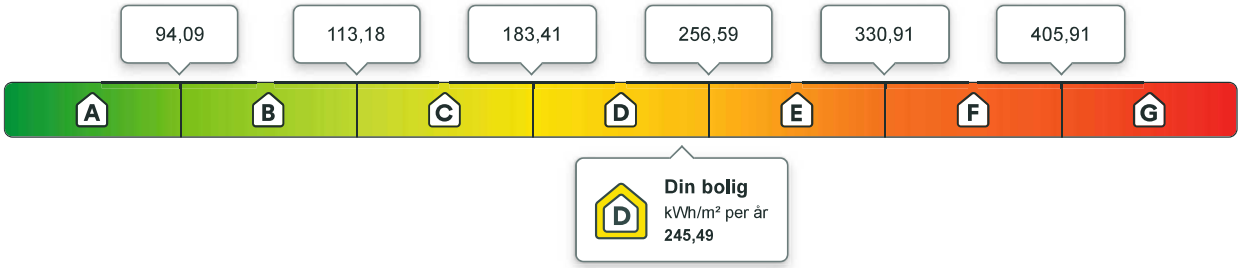
Sommerrostubben 17, 4017 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 573,86	**211,07**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Sommerrostubben 17, 4017 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Sommerrostubben 17, 4017 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 13: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Sommerostubben 15 og 17

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 20, bnr. 50 (745 og 747)

tilhørende Magne Auklend og utført etter

bygningsrådets vedtak av 3.9.81 sak 1643 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset.

Terrasse ut av stue.

Utvendig entretrapp.

Rekkverk på utvendig vange.

Kjellerinnredning ikke helt ferdig.

Attest fra byingeniøren.

Igangsatt . november 1981

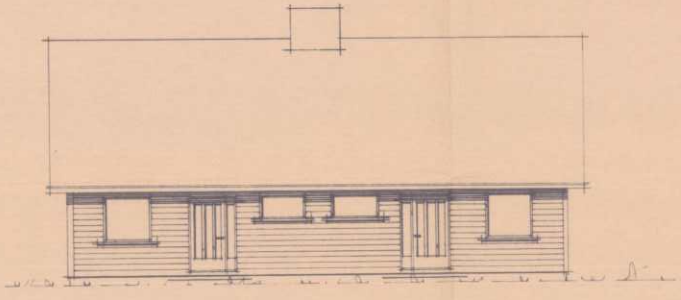
Byggemelding mottatt. 3.7.81

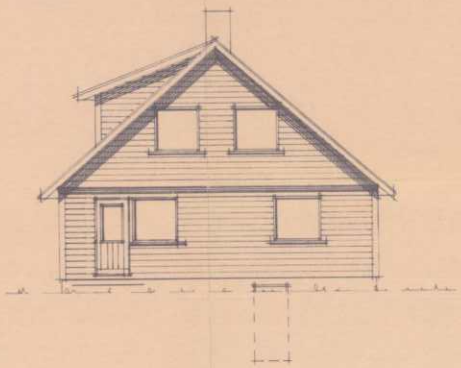
Påpekte mangler må være utført innen: 2 JUNI 1982

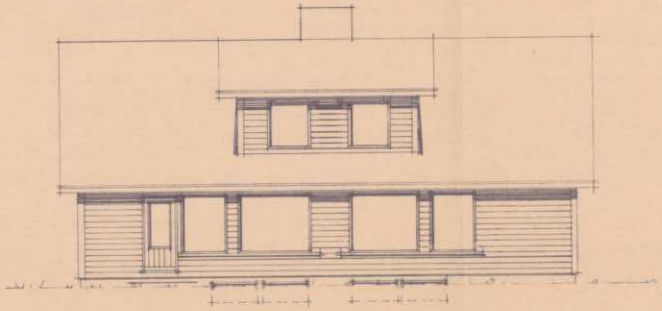
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER,

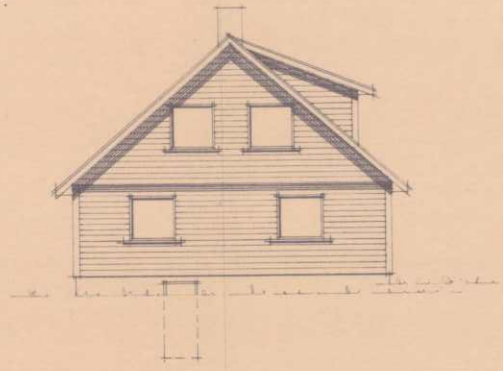
Reidar Haukali

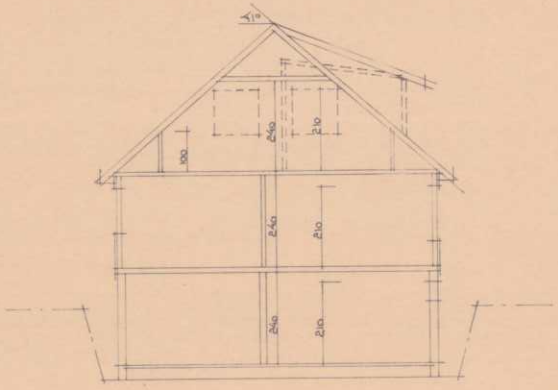
G. Landråk











Stavanger Kommune
BYGN[illegible]
1 6 JUL 1981
A 503.1 Jnr. 3687

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
1 JUL 1981

LEIEAREAL:

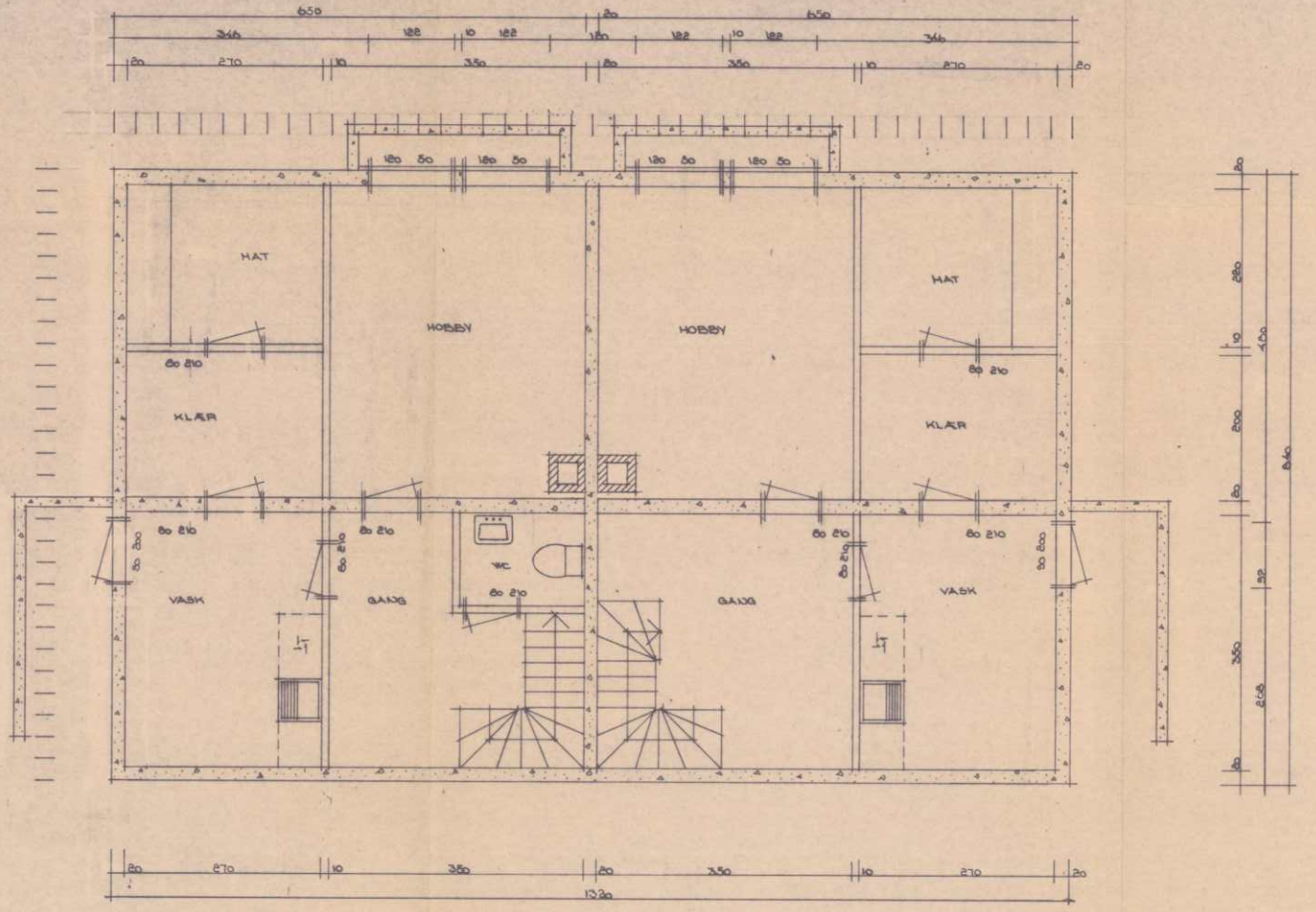
(6.6 x 8.4)

6.38 x 8.16	=	52.06 m²
+ V.T.	=	2.55 m²
+ LOFT	=	38.70 m²
TOTALT	=	88.21 m²

Gnr. 20 bnr. 745 og 747

Dato: 20.8.81 Rev. 26.3.81	Konstr./Tegnet: J.J.	Godkjent:	Målestokk: 1:100	ÅLGÅRD BYGG a/s
HAGIDE AUKLAND				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

E9 /NS 1402, NS 1417, NS1415

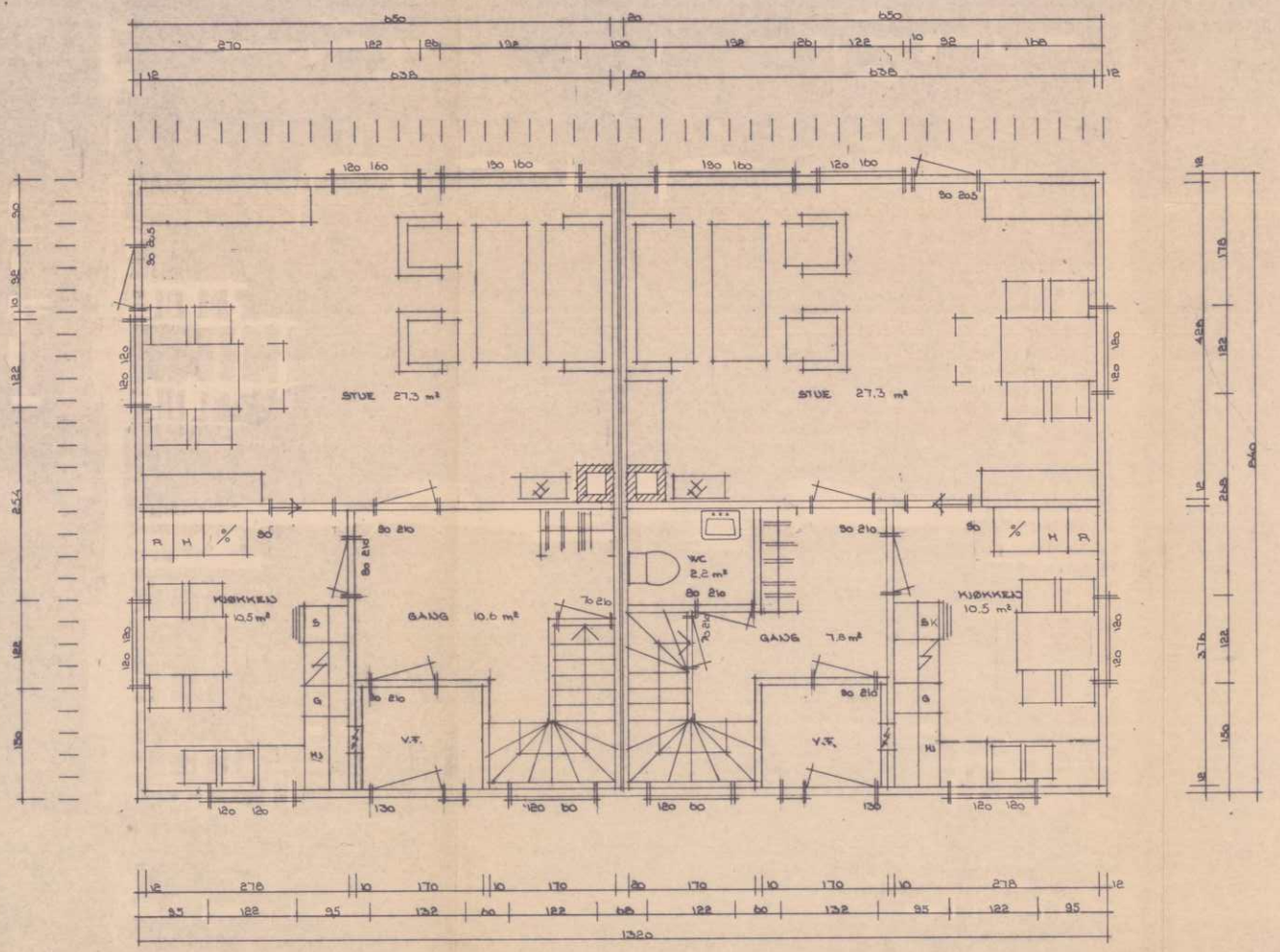


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
3 JULI 1981

Gnr. 20 bnr. 745 og 747

Dato 16.2.81 Rev. 18.2.81 Rev. 20.3.81	Konstr./Tegnet J.O.	Godkjent	Målestokk 1:50	ÅLGÅRD BYGG a/s
MAGNE AUKLEND				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

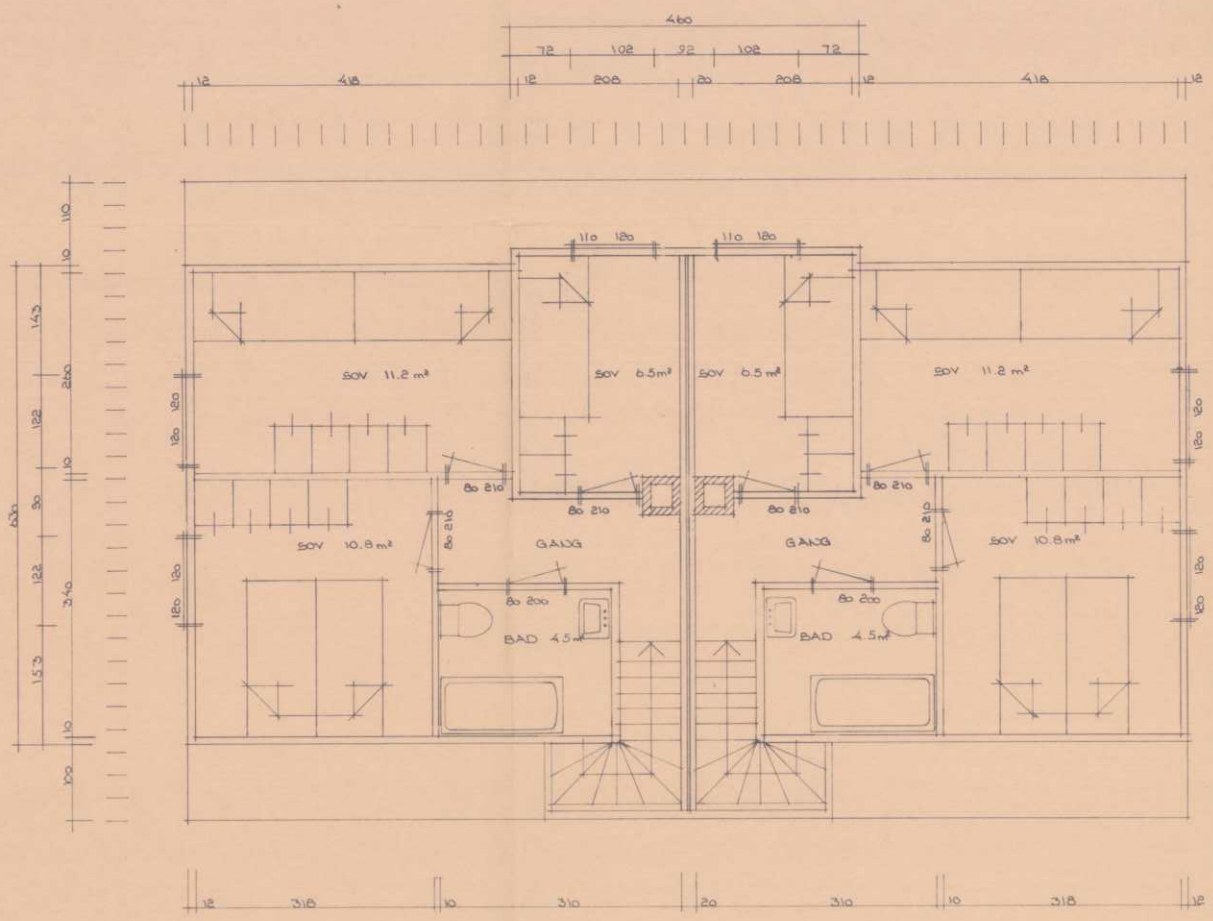
E9 /NS 1402, NS 1417, NS1415



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
3 JUL 1981

Gnr. 20 bnr. 745 og 747

Dato 16.6.81 Rev. 16.7.81 Rev. 26.7.81	Konstr./Tegnet J.K.	Godkjent	Målestokk 1:50	ÅLGÅRD BYGG a/s
HAGIDE AUKLEND			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

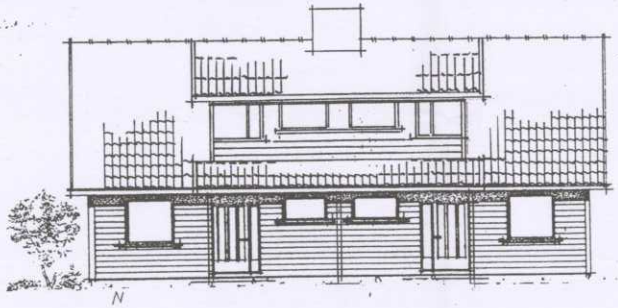


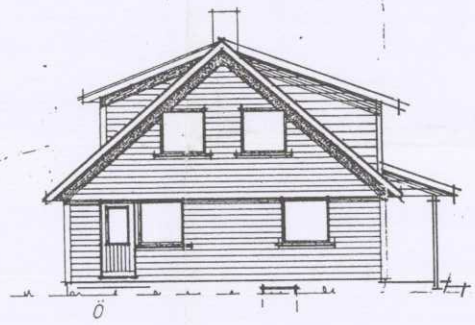
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
3 JULI 1981

Gnr. 20 bnr. 745 og 747

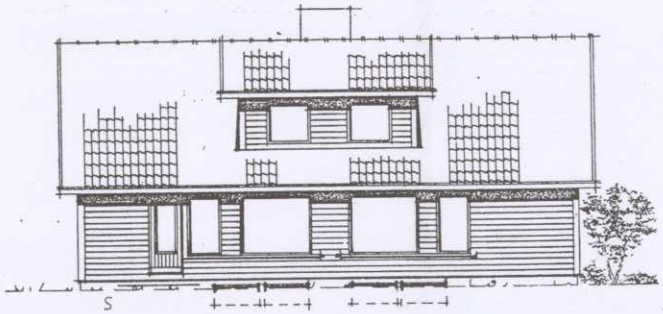
Dato 19.2.81 Rev. 26.3.81	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	ÅLGÅRD BYGG a/s
	d.J.		1:50	
HAGE- OG KLEDD				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning		Beregning		

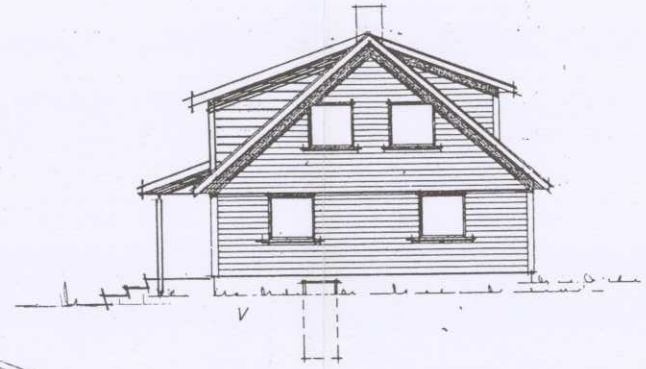
NORSK STANDARD NS 1400, NS 1417, NS1415





STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYGGING
10 JUNI 1998
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

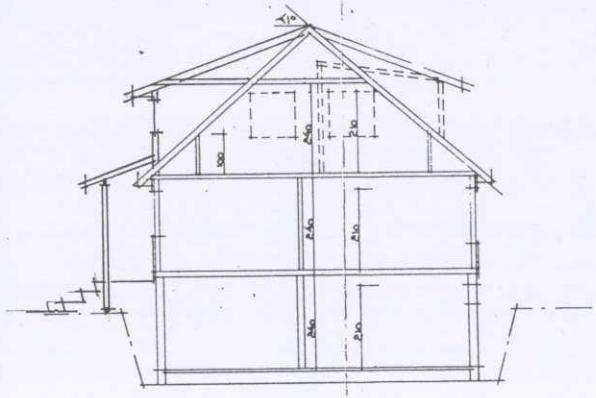




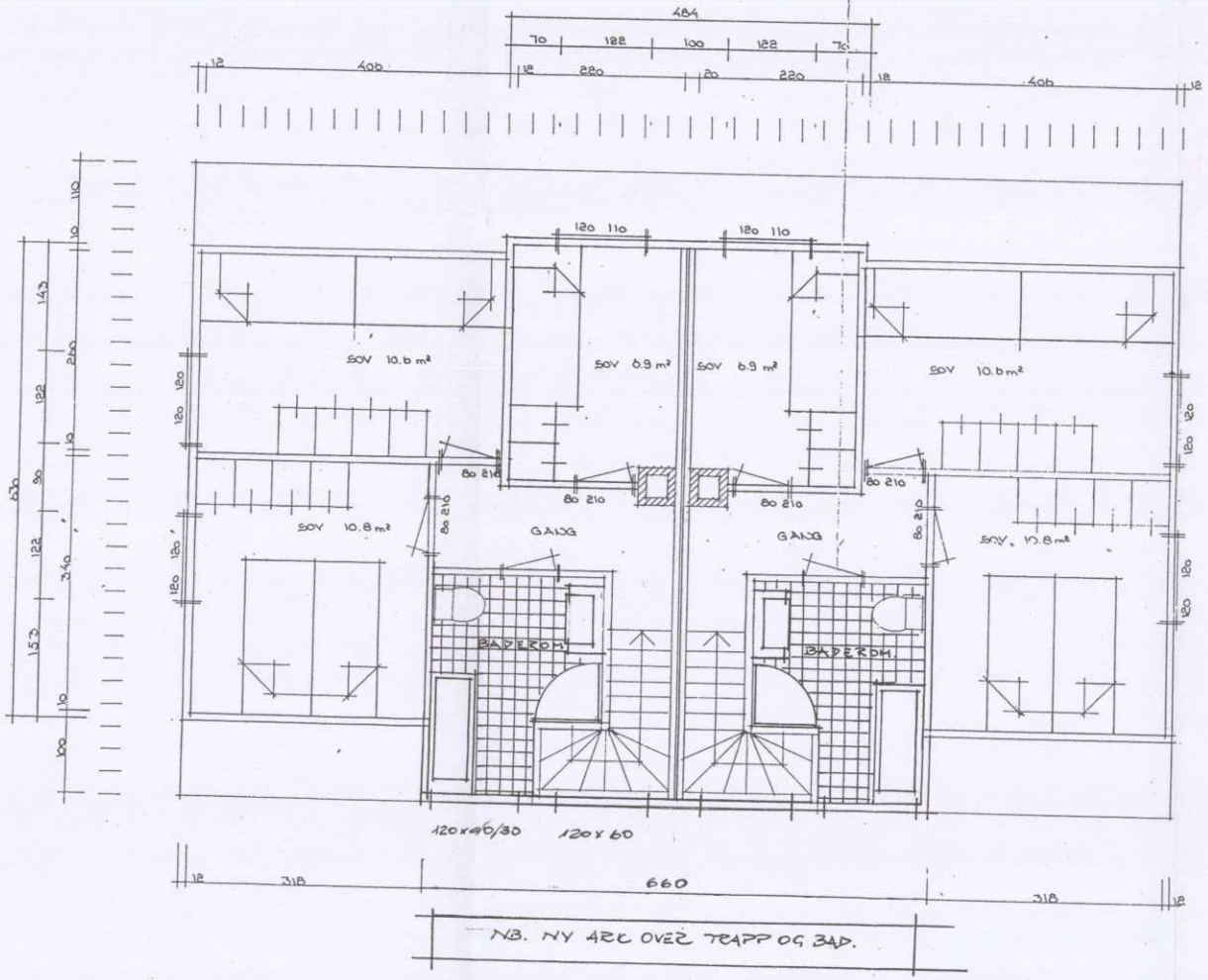
LEIEAREAL:

(6.6 x 8.4)

6.38 x 8.16	=	52.06 m²
+ V.T.	=	2.55 m²
+ LOFT	=	38.70 m²
TOTALT	=	88.21 m²



Dato 20.8.01 Rev. 20.9.01 Rev. 18.9.01 Rev. 19.9.01 Rev. 25.9.01 Rev. 25.02.98	Konstr./Tegnet: J.D. Vitri	Godkjent	Målestokk: 1:100	ÅLGÅRD BYGG a/s
~~HAGIDE AUKLEIVE~~ PETER H.W. VERSTEGEN/ G20 B745 (S. 15) JORUNN M. SKEIDSEID G20 B747 (S. 17)				Erstatning for: T 029 98 035 BL. 1 / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

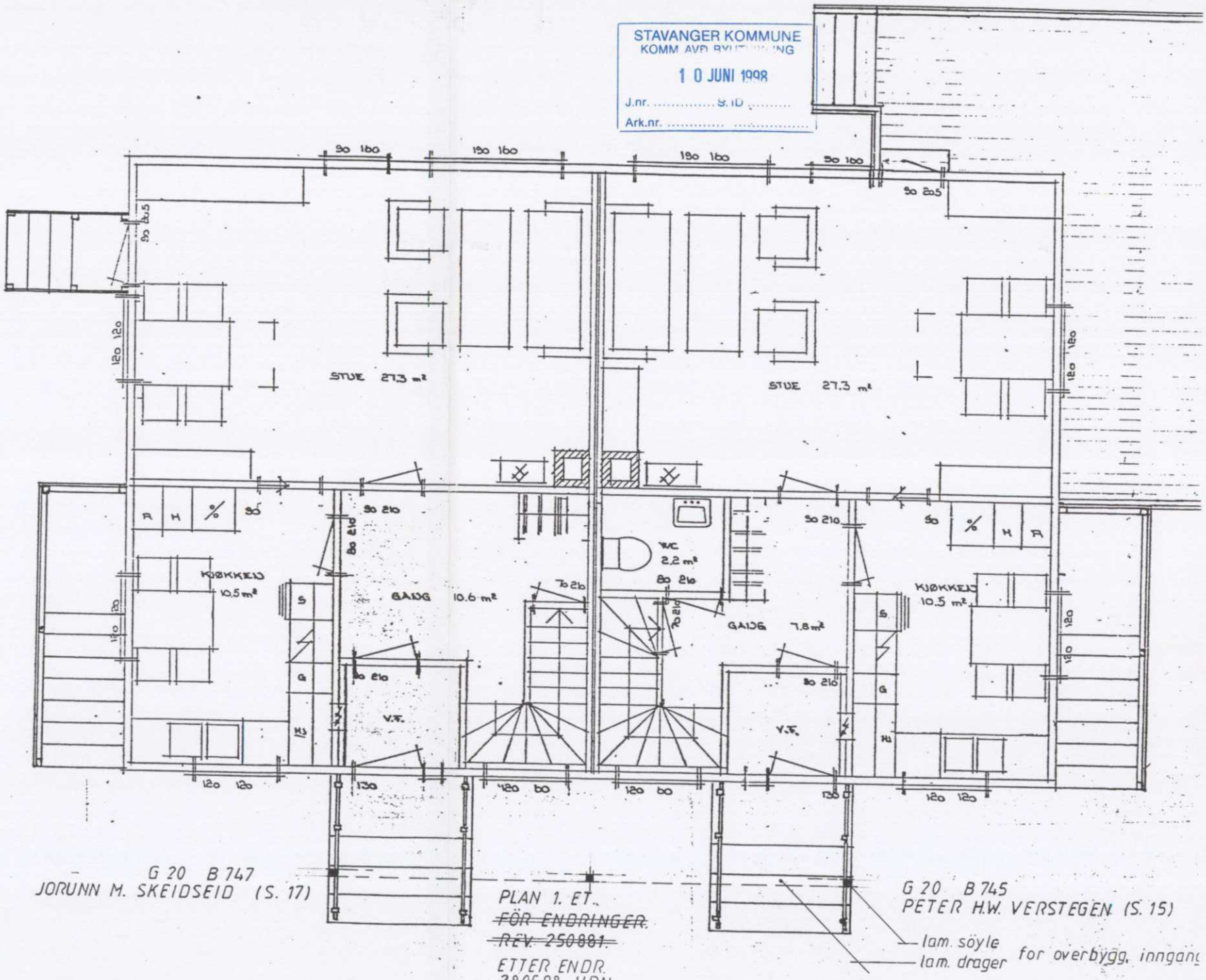


NB. NY ARE OVER TRAPP OG BAD.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
10 JUNI 1998
J.nr. S. ID
Ark.nr.

Dato 19.8.81 Rev. 26.2.91 Rev. 31.8.81 Rev. 4.8.81 REV. 25.02.98	Konstr./Tegnet J.D Dubi	Godkjent	Målestokk 1:50	ÅLGÅRD BYGG a/s
~~HAGE ARKITEKT~~ PETER H.W. VERSTEGEN / G 20 B 745 (S. 15) JORUNN M. SKEIDSEID G 20 B 747 (S. 17)			Erstatning for: T 029 98 036 BL 2	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
10 JUNI 1998
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



G 20 B 747
JORUNN M. SKEIDSEID (S. 17)

PLAN 1. ET.
~~FOR ENDRINGER REV. 250881.~~
ETTER ENDR.
280598 UPN

G 20 B 745
PETER H.W. VERSTEGEN (S. 15)

lam. søyle
lam. drager for overbygg. inngang

T 029 98 037 BL3

Stavanger kommune

Lars Magnar Skeiseid

Erika Nissens Vei 5B
4023 Stavanger

Dato 21.07.2026
Saksnr. 2026/36187-2
Deres ref.

Svar på forespørsel - Sommerrostubben 17 - Eiendom 20/747 - Frittliggende garasje

Takk for henvendelsen din, mottatt 20.07.2026. Vi setter pris på at du tar kontakt for å avklare spørsmål tidlig i prosessen.

Din forespørsel

Planlagt oppføring av car-port i nord-østre hjørne av eiendommen (se vedlagt kart/tegning).

Beskriv hvilke spørsmål, problemstillinger eller forhold dere ønsker tilbakemelding på.

1. Hvor langt fra vei (Sommerrostubben) må car-porten trekkes inn i eiendommen.

2. Kan car-porten plasseres helt i grenselinjen mot lekeplassen på østsiden.

Til info så har naboen (dette er en vertikalt delt 2-manns bolig) oppført garasje i sin ende.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bolig i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 556 endret reguleringsplan for Kristianslyst og en del av Mariero og Sommerro, vedtatt25.08.1969.

§ 2 e) sjette avsnitt:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjene.

g)

Garasjer (eller parkeringstak) og eventuelle uthus skal plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasje kan oppføres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasje skal ha grunnflate ikke over 35 m2.

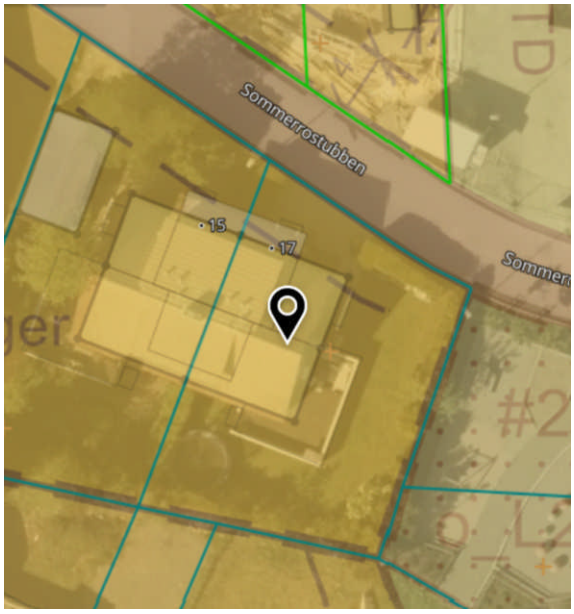
Det skal utenom garasje (eller parkeringsinntak) være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn.

Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

Vår tilbakemelding

Det er en byggegrense på eiendommen som er 4 meter fra veien. Dersom du vil søke om å plassere garasje nærmere veien enn 4 meter, må du søke om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2 e) (se utdrag over og kart under).



Da huset ble omsøkt, ble det sendt inn tenkt plassering av garasje på eiendommen i tråd med bestemmelsene § 2 g) siste avsnitt.



Dette er den foretrukne plasseringen. Innenfor byggegrensen kan carport/garasje plasseres i nabogrensen.

Hvis du skal senke kantstein/flytte avkjørsel er dette også søknadspliktig til avdeling for vei og trafikk.

Vår anbefaling

For å slippe å søke dispensasjon anbefaler vi at du plasserer carporten 4 meter fra veikant og søker om en carport i samme stil som naboens garasje (med flatt tak).

Informasjon

Du finner informasjon om hvordan du søker og hva som skal sendes inn her: Hvordan søker du? | Stavanger kommune. Vær oppmerksom på at det i et nabovarsel tydelig må fremkomme at tiltaket krever dispensasjon, og hva som er din begrunnelse for at dispensasjon bør gis.

Har du spørsmål?

Har du spørsmål, kan du kontakte saksbehandler på telefon 51 91 23 47 eller på e-post: karen.faa@stavanger.kommune.no.

For innsyn i byggesaken kan du gå inn på vår nettside: Innsyn i byggesaker | Stavanger kommune.

Det gjøres oppmerksom på at svaret på denne forespørselen ikke gir noen av de enkelte parter rettigheter i den videre saksbehandlingen.

Nabomerknader mv. vil f.eks. kunne føre til at det kan være hensiktsmessig å endre prosjektet.

Til orientering:

Svar på forespørsel legges inn i kommunens sakarkivsystem og vil da bli offentlig tilgjengelig i henhold til offentleglova.

Med hilsen

Karen Faa
rådgiver
Byggesak

DAGBOKFØRT
13.07.82 09236
BYFOGDEN I
STAVANGER

S K J Ø T E

Undertegnede Magne Auklend pers.nr.: 100927[redacted]

skjøter og overdrar herved min eiendom

gnr. 20, bnr. 745 ~~samt ideell 1/23-del av gnr. , bnr.~~ i Stavanger

til Bente Karin Jensen pers.nr.: 300753-[redacted]

Skjøtesummen settes til kr. 12.700,- ---kronertolvtusensjuhundre 00/100---

Overdragelsen gjelder nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk og det er tomteverdien som er lagt til grunn som skjøtesum.

Verdien av tomt og bolig utgjør kr. 422.581,-.

"Stavanger kommune gis forkjøpsrett ved framtidig salg av eiendommen som måtte foregå i et tidsrom av 10 år fra Bente Karin Jensen er tilskjøtet eiendommen. Før den overdras til andre, skal Stavanger kommune tilbys eiendommen, og kommunen har etter dette 3 måneders frist til å ta standpunkt til om den vil gjøre forkjøpsrett gjeldende. Eiendommen kan ikke overskjøtes til andre uten at det samtidig legitimeres at kommunen er gjort kjent med overdragelsen."

Kommunen har forkjøpsrett etter takst basert på følgende:

1. Anskaffelseskostnader for tomta.
2. Kostnaden for oppsatt bygg på eiendommen ved innflyttingsdatoen, herunder verdien av eget arbeid, samt for eventuelle senere påkostninger. Videre medtas verdien for opparbeidelse av hage.
3. Prisstigning for bebyggelsen i samsvar med Statistisk Sentralbyrås indeks for rekkehus i tre.
4. Fradrag for slitasje.
5. Verdsettelse av bebyggelse og vurdering av slitasje skal, dersom partene ikke blir enige, fastsettes av den takseringsgruppe som prisnemnda bruker.
6. Kommunen har også rett til å innløse eiendommen på de her nevnte vilkår såfremt eieren i løpet av 10-års perioden , flytter til permanent bolig.
7. Eventuelle tvistligheter vedrørende disse vilkår avgjøres med bindende virkning av en nemnd på 3 personer som oppnevnes av justitiarius ved Stavanger Byrett.

Rett avskrift bekreftes.
Rogalandsbanken as
B. Bråvik

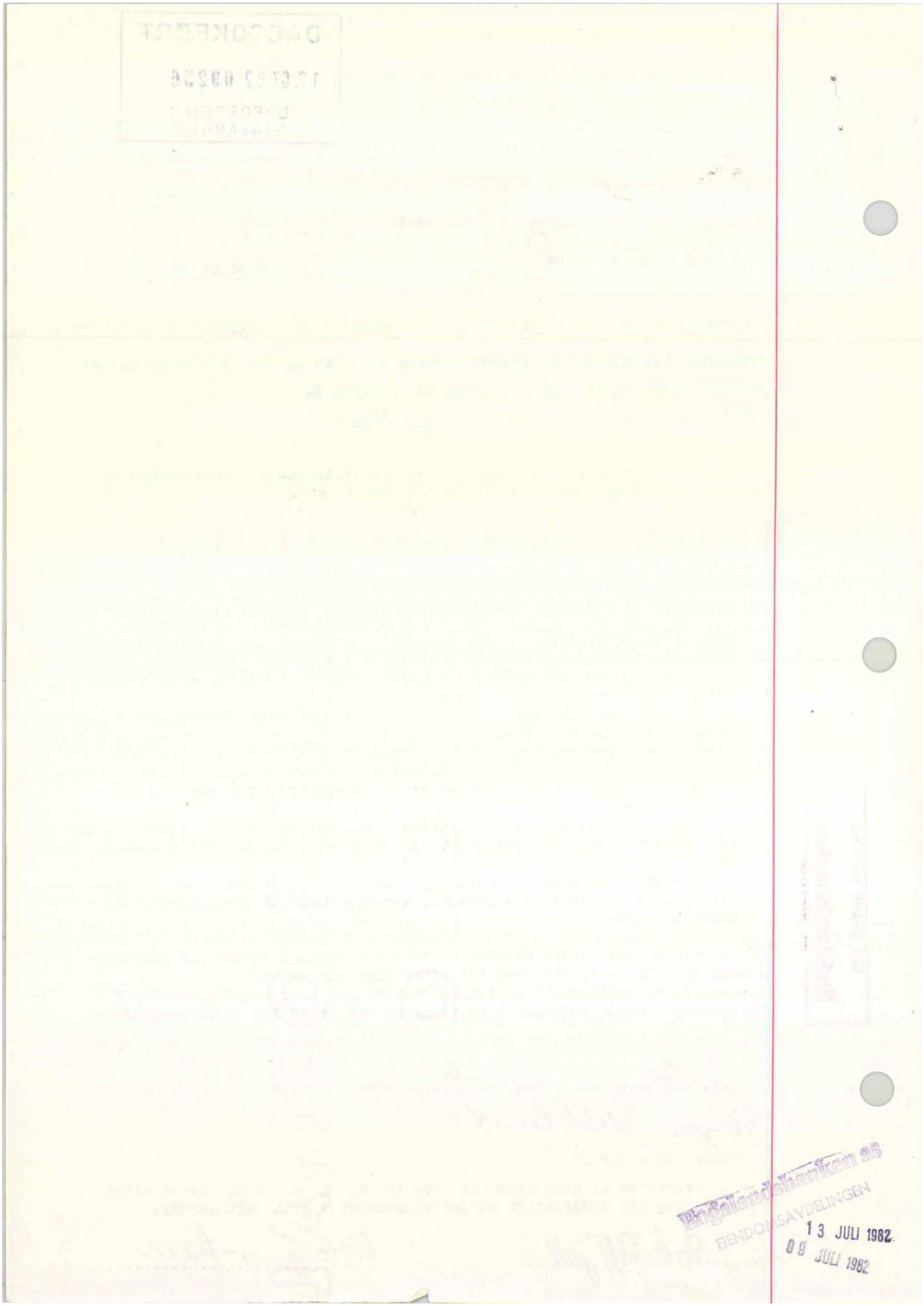
Denne eiendom har felles kloakk- og vannledningsnett sammen med naboeiendommen gnr. 20, bnr. 747 frem til offentlig ledningsnett.
Reparasjon og vedlikehold av ledningsnettet påhviler begge eiendommene i fellesskap. Denne heftelse blir tinglyst med prioritet etter pengeheftelser.

Oslo den 27.6 1982

Magne Auklend
Utstederes underskrift

Jeg/vi bekrefter at utstederen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.

Erik Aasjord Margunn Hauso


Rogalandsbanken as
EIENDOMSAVDELINGEN
13 JULI 1982
09 JULI 1982

DAGBOKFØRT
13.07.82 09240
BYFOGDEN I
STAVANGER

S K J Ø T E

Undertegnede, Magne Auklend, Pers.nr.: 100927[redacted]

skjøter og overdrar herved min eiendom

gnr. 20, bnr. 747 ~~samt ideell 1/23-del av gnr. , bnr.~~ i Stavanger

til Jorunn Skeiseid, Pers.nr.: 060237[redacted]

Skjøtesummen settes til kr. 12.700,- ---kronertolvtusensjuhundre 00/100---

Overdragelsen gjelder nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk og det er tomteverdien som er lagt til grunn som skjøtesum.

Verdien av tomt og bolig utgjør kr. 422.581,-.

Denne eiendom har felles kloakk- og vannledningsnett sammen med naboeiendommen gnr. 20, bnr. 745 frem til offentlig ledningsnett.
Reparasjon og vedlikehold av ledningsnettet påhviler begge eiendommene i fellesskap. Denne heftelse blir tinglyst med prioritet etter pengeheftelser.

"Fru Emma Skeiseid skal ha rett til å bo gratis på eiendommen så lenge hun lever. Eiendommen kan ikke pantsettes eller selges uten hennes samtykke.

Eiendommen skal være Jorunn Marie Skeiseids særeie."

Rogalandsbanken as
Rett avskrift bekreftes.

Oslo den 27.6 1982

Magne Auklend
Utstederes underskrift

Jeg/vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.

Erik Hjelle Margunn Hallo

Rogalandsbanken as
EIENDOMSAVDELINGEN

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	08.09.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	20	Bnr:	747	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sommerrostubben 17						

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:	
	Beløp (kr):	

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

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

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

F A K T U R A

Fakturanummer	**40059064**
Fakturadato	10.03.2026
Kundenummer	3033340
Ordrenummer	80062858
Referanse	

Skeiseid Lars Magnar
Erika Nissens Vei 5 B
4023 STAVANGER

Betalingsinformasjon:

Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**3033340040059064108**
Beløp å betale	**9.473,28**

Juridisk ansvarlig:
Skeiseid Lars Magnar
Erika Nissens Vei 5 B
4023 STAVANGER

Gjelder: Kommunale gebyr, 1 Termin 2026
Eiendom 20/747/0/0, Sommerrostubben 17

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	747,50	0,00	0,00	747,50
Feie- og tilsynsgebyr	247,50	0,00	0,00	247,50
Renovasjon	3.420,50	25,00	855,13	4.275,63
Vann og avløp	3.654,48	15,00	548,17	4.202,65
Totalt fakturagrunnlag	**8.069,98**		**1.403,30**	**9.473,28**

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.
Info om vann/avløpsgebyr: www.stavanger.kommune.no/renovasjon-og-miljo/renovasjonsgebyr-og-priser/, evt. tlf 51 50 70 90

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010126-300626	1495200 PRM	1.00	1/1	747,50	0,00	747,50
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**747,50**

Feie- og tilsynsgebyr

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Feieavgift 010126	1 STK	495.00	1/1	247,50	0,00	247,50
Sum brutto terminbeløp Feie- og tilsynsgebyr						**247,50**

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010126-010726	1 stk	2058.00	1/2	1.029,00	25,00	1.286,25
Rest 240 L 010126-010726	1 stk	4783.00	1/2	2.391,50	25,00	2.989,38
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**4.275,63**

Vann og avløp

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Vann 010126-300626	137 m2	10.50	1/2	719,25	15,00	827,14
Beregnet forbruk vann (1,5m3 p 010126-300626	205.5 m3	8.10	1/2	832,28	15,00	957,12
Fastdel Avløp 010126-300626	137 m2	13.90	1/2	952,15	15,00	1.094,97
Beregnet forbruk avløp (1,5m3 010126-300626	205.5 m3	11.20	1/2	1.150,80	15,00	1.323,42
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**4.202,65**

Beløp å betale **9.473,28**

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.09.2026 13:05

Eiendom 1103-20/747

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.08.1981	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	293 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	20	Beregnet areal	293,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	747	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sommerrostubben 17	4017 Stavanger	Eikeberget Østre	Kvaleberg	Hillevåg

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.08.1981	Kart- og delingsforretning	1103-20/50	Avgiver	-242
		1103-20/747	Mottaker	242
13.09.1984	Kart- og delingsforretning	1103-19/374	Avgiver	-15
		1103-19/255	Avgiver	-13
		1103-20/747	Mottaker	13
		1103-20/747	Mottaker	15
02.10.1984	Kartforretning	1103-20/747	Mottaker	293
17.07.2019	Oppmålingsforretning	1103-20/191	Berørt	0
		1103-20/763	Berørt	0
		1103-20/749	Berørt	0
		1103-20/747	Berørt	0
		1103-19/452	Berørt	0
		1103-20/50	Avgiver	-1406,6
		1103-20/746	Berørt	0
		1103-20/739	Berørt	0
		1103-20/748	Berørt	0
		1103-20/744	Berørt	0
		1103-20/740	Berørt	0
		1103-20/737	Berørt	0
		1103-20/757	Berørt	0
		1103-20/745	Berørt	0
		1103-20/738	Berørt	0
		1103-20/933	Berørt	0
		1103-20/950	Mottaker	1406,6
		1103-20/741	Berørt	0
		1103-19/255	Berørt	0
		1103-19/3	Berørt	0
		1103-20/231	Berørt	0
		1103-20/267	Berørt	0
		1103-20/742	Berørt	0
		1103-20/743	Berørt	0
25.08.2022	Annen forretningstype	1103-20/747	Avgiver	0
31.01.2023	Oppmålingsforretning	1103-20/957	Berørt	0
		1103-20/740	Avgiver	-2465,2
		1103-20/954	Berørt	0
		1103-20/956	Berørt	0
		1103-20/958	Mottaker	2465,1
		1103-20/747	Berørt	0
		1103-20/749	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1103-20/763	Berørt	0
		1103-19/452	Berørt	0
		1103-20/739	Berørt	0
		1103-20/744	Berørt	0
		1103-20/748	Berørt	0
		1103-20/741	Berørt	0
		1103-19/255	Berørt	0
		1103-20/757	Berørt	0
		1103-20/745	Berørt	0
		1103-20/689	Berørt	0
		1103-20/192	Berørt	0
		1103-19/3	Berørt	0
		1103-20/742	Berørt	0
		1103-20/266	Berørt	0
		1103-20/267	Berørt	0
		1103-20/743	Berørt	0
		1103-20/955	Berørt	0
		1103-20/188	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	4634004			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	137/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1982	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	137/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	137	0	0	0	Kjøkken

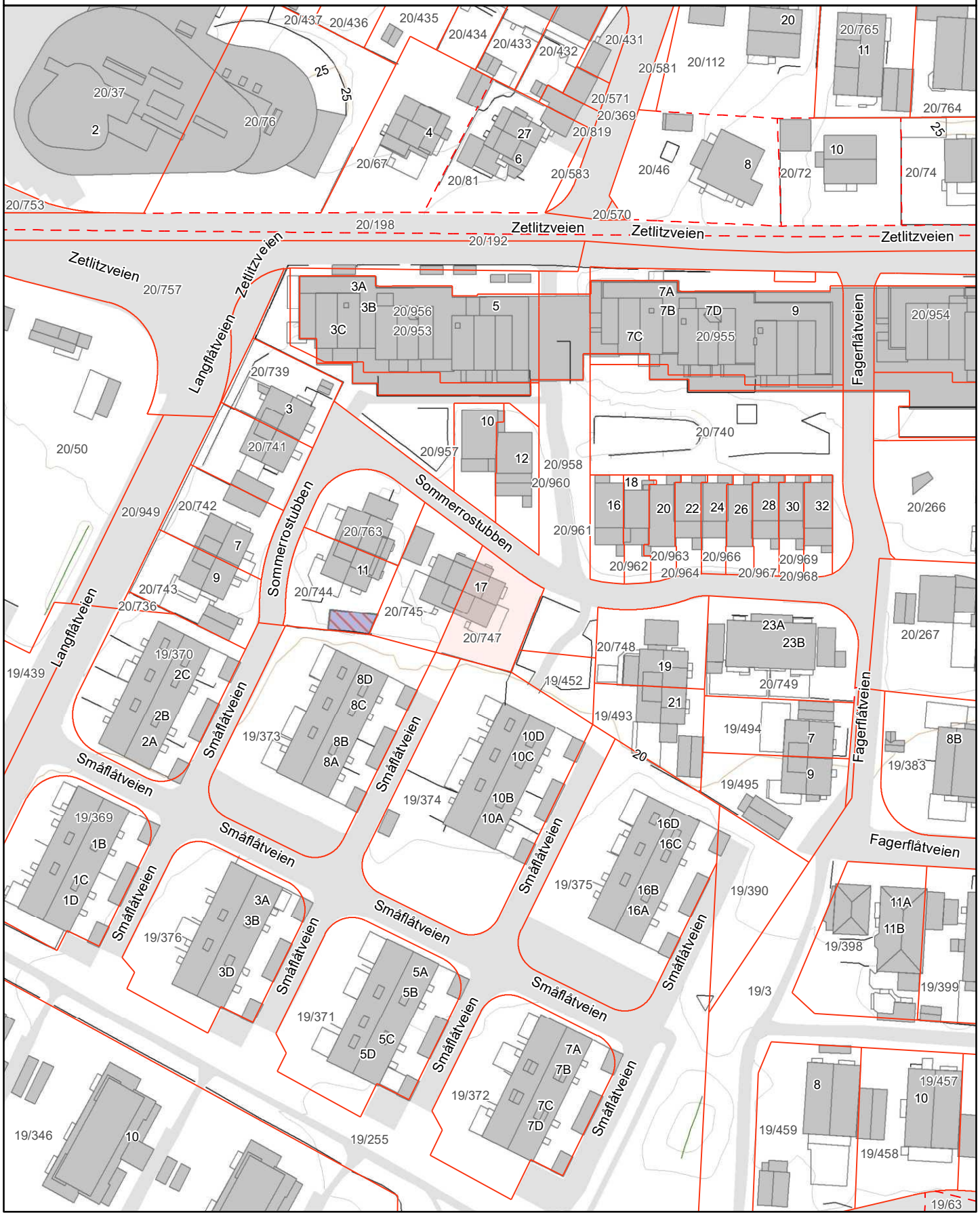
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	52/0	0/0	52/0
H02	Hovedetasje	0	35/0	0/0	35/0
K01	Kjelleretasje	0	50/0	0/0	50/0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 20/747/0/0
Dato: 2026-09-07
Målestokk: 1:1,000

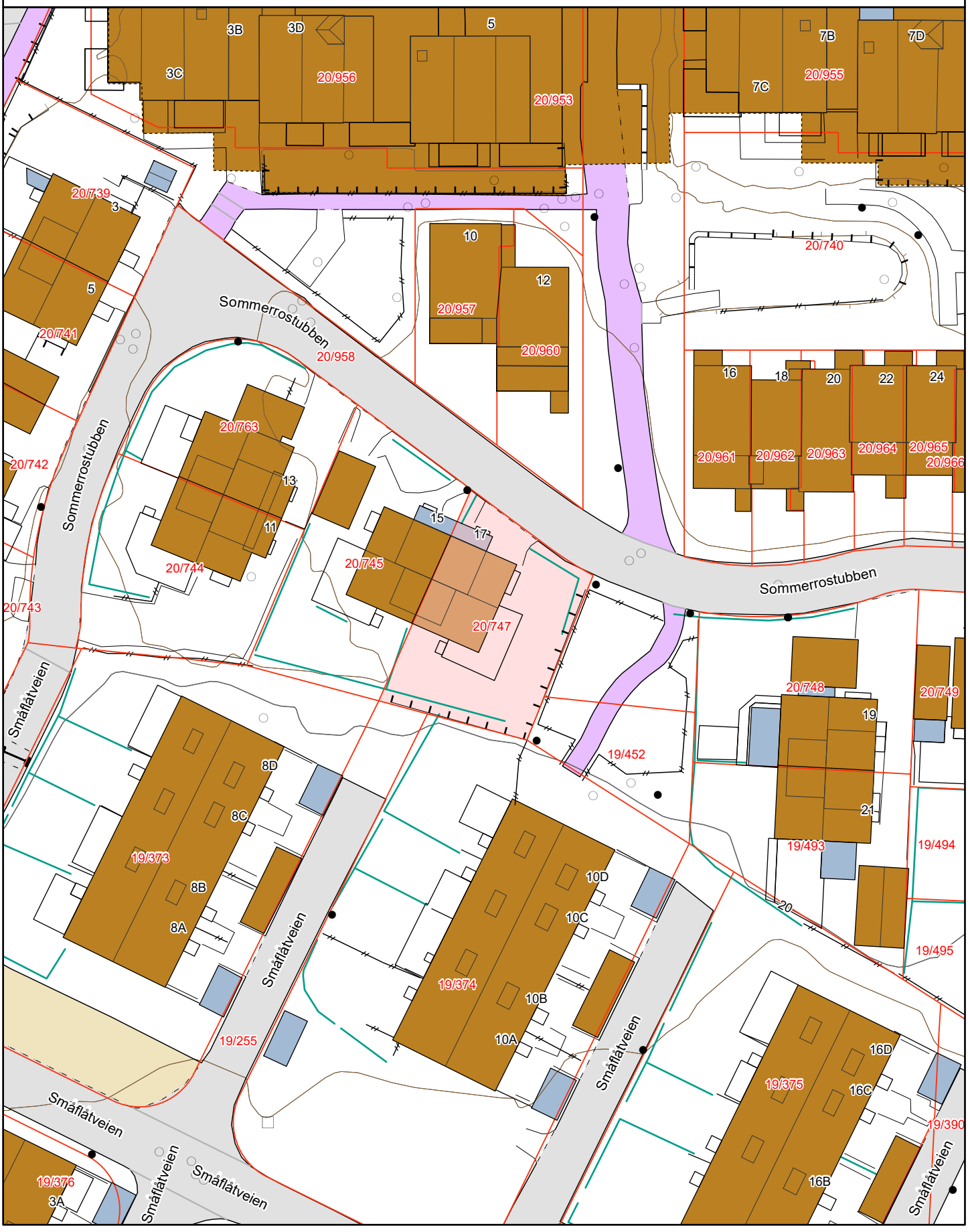
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Sommerrostubben 17, 4017 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/20/747/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 294 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026



Matrikkelkart

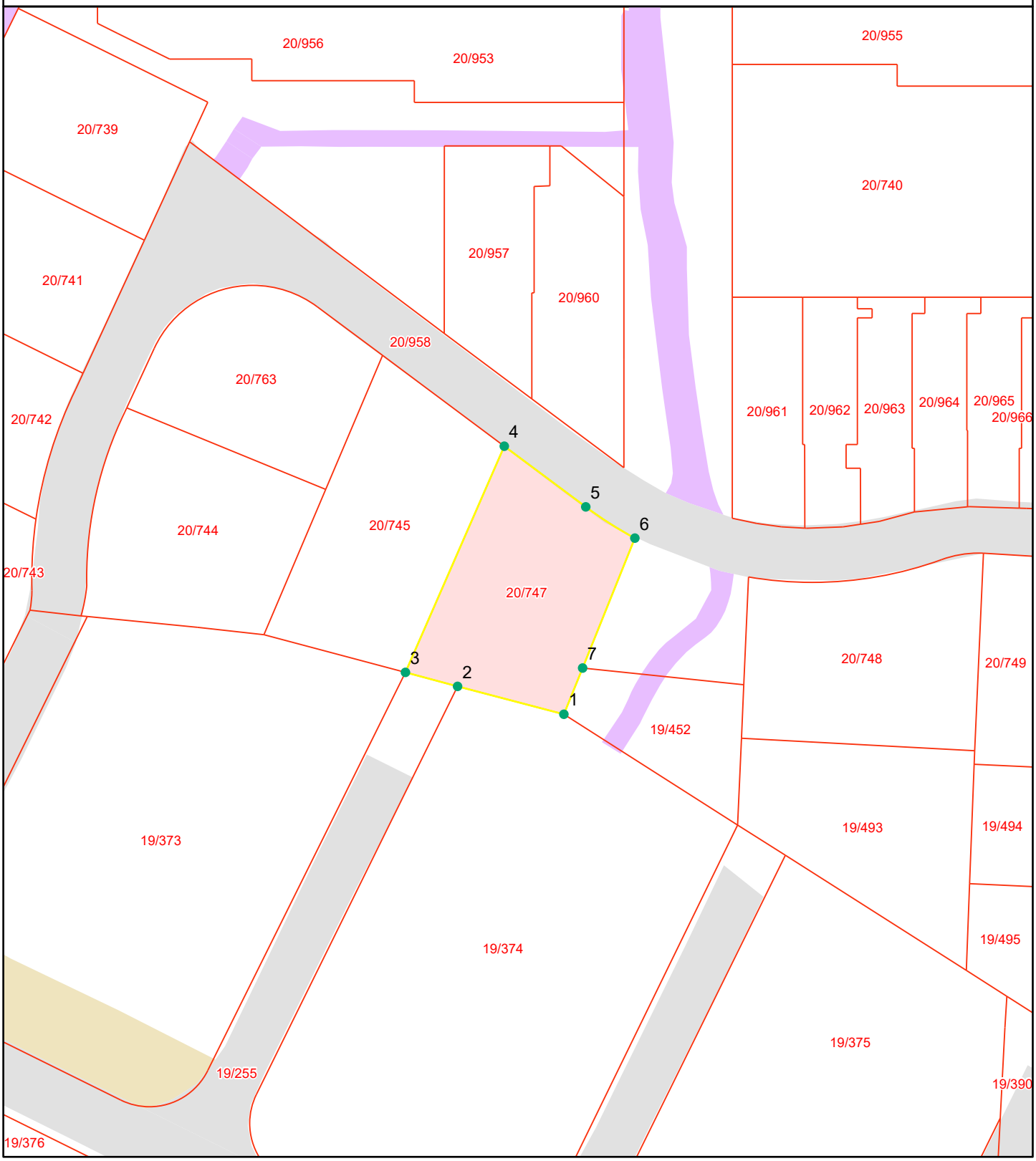
Adresse: **Sommerrostubben 17, 4017 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/20/747/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 294 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026

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: 294 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6537662.55	312789.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.17	0
2	6537665.12	312779.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5	0
3	6537666.41	312774.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.82	0
4	6537687.25	312784.01	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	13	9.4	0
5	6537681.66	312791.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.39	0
6	6537678.78	312796.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.94	0
7	6537666.81	312791.24	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.61	0

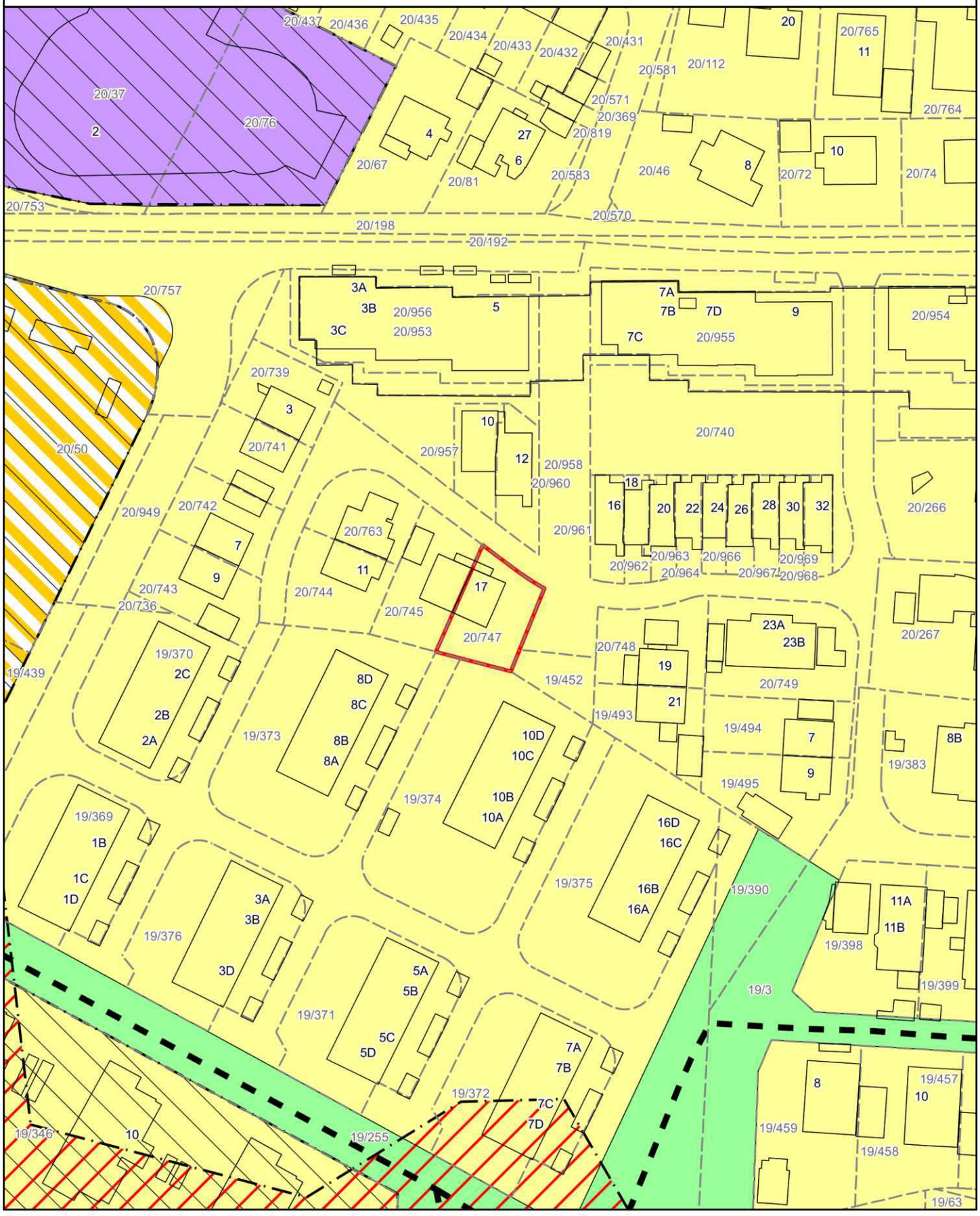
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 20/747/0/0
Dato: 2026-09-07
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 20/747/0/0
Dato: 2026-09-07
Målestokk: 1:1,000

Planident: 556
Ikrafttredelsesdato: 20.11.1969

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

REGULERINGSBESTEMMELSER
PLAN ID 556
ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KRISTIANSLYST OG EN DEL AV MARIERO OG SOMMERRO

Vedtatt av bystyret 25.08.1969
Approbert av dep. 20.11.1969.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Bygningsrådet 25.09.1986	Retningslinjer for tilbygg til boliger på Kristianlyst	
Byplansjef 15.12.2010	Tilføyd § 2 b) 2.avsnitt	pbl § 12-14
Fylkesmannen 21.02.2012	Opphevet vedtaket til byplansjef 15.12.2010 – fjernet § 2 b) 2.avsnitt	
Delegert 15.04.2024	Tilføyelser i § 2 i)	pbl § 12-14

****

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor planens begrensningslinje er det regulert områder for:

Boligbebyggelse (inkl. Interne fellesarealer)
Butikk- og serviceanlegg
Offentlig bebyggelse
Industri
Trafikkformål
Friområder.

Område for boligbebyggelse.

§ 2

a) I området skal det oppføres bolighus med tilhørende garasjer.
I området tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomhet og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.
Butikker kan ikke uten bygningsrådets samtykke innredes på andre steder enn der det er vist på planen.

b) Vertikaltdelte tomannsboliger tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller med front mot gate. Bygningsrådet kan henvise slik bebyggelse til tomter som etter bygningsrådets skjønn egner seg for denne boligtype.

c) Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser godkjenne

at eneboliger i rekke eller kjede bygges mot nabogrense og slik at ingen bygningsdel rager ut over denne.

d) Rekkehus, blokker og høyhus kan oppføres hvor disse er vist på planen. Den viste bebyggelsesplan er veiledende. Det forutsettes utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for hvert enkelt felt eller del av felt, som skal godkjennes av bygningsrådet.

e) **Endring av §2e stadfestet av fylkesmannen17.04.84 (plan 1046)**

Hvor annet ikke er vist på planen, kan bebyggelsen oppføres i inntil 1½ etasje.

Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims respektive gavlspiss skal ikke overstige:
3,5 m respektive 6,0 m for 1 etasjes bebyggelse
4,5 m respektive 8,0 m for 1½ etasjes bebyggelse.

Møneretningen skal være i husets lengderetning.

Bebyggelsen skal ha sadeltak med takvinkel 38°. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette en annen takform.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 25% av tomtens nettoareal + garasje.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjene.

(Se side 6 for retningslinjer for tilbygg på eiendommene Sølvbunkeveien 1abcd, 3abcd, 5abcd, 7abcd, 9abcd, Finntoppveien 2ab, 4ab, 6ab, 8ab, 10ab, Blåtoppveien 9ab, 11ab, 13ab, 15ab, 17ab, 18abcd, 20abcd, 22abcd, 24abcd, 26abcd og 28abcd)

f) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet dersom bygningsrådet finner det nødvendig. Det kan kreves utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

g) Garasjer (eller parkeringstak) og eventuelle uthus skal plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasje kan oppføres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasje skal ha grunnflate ikke over 35 m2.

Det skal utenom garasje (eller parkeringsinntak) være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn.

Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

h) Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Det kan kreves at bebyggelsen skal fargesettes etter en samlet plan, godkjent av bygningsrådet.

i) Ved frittliggende boligbebyggelse innhegnes tomtene fortrinnsvis med busk- eller hekkplanting og kantstein. Hvis gjerde skal nyttes, skal dette, hvis ikke annet blir bestemt, være åpent flettverksgjerde inntil 60 cm høyt, pluss eventuell støpt sokkel inntil 15 cm over ferdig gate.

Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerdet og fortrinnsvis være av samme materiale.

Eksisterende steingjerder bør i størst mulig utstrekning beholdes.

Gjerder m.m. skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler m.m. skal utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hvert felt (kvartal) eller gateløp.

Ved sammenkjedet bebyggelse planlagt under ett og rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter en samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2 m høye tette gjerder.

Støyskjerm langs Langflåtveien kan settes opp som vist på reguleringskartet, inn til nabogrense. Støyskjermen skal oppføres med høyde 2 m over Langflåtveien. Støyskjermen skal ha lik utforming langs hele strekningen. Øverste del tillates med glass.

j) Tørkestativer med eventuell innhegning plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboene og strøket.

Plassering av søppelkasser (-spann) søkes løst i samband med bebyggelsen og slik at de blir minst mulig synlige.

k) For rekkehus - blokkbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus (blokk).

l) Fellesarealer skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

Butikk- og serviceområde.

§ 3

a) I området tillates bare oppført bygninger for virksomheter som tjener beboerne i strøket eller som naturlig kan innpasses i et bydelsenter og som ikke er skjemmende eller sjenerende for de omboende.

Bensin- og servicestasjon tillates bare på tomt som er regulert for dette eller hvor bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det.

b) Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer uten takoppbygg og med flatt tak. Hvor spesielle grunner taler for det kan bygningsrådet godkjenne en annen takform.

Tomtene tillates ikke inngjerdet. Det skal anvendes kantstein som begrensning mellom

parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Til hver tomt skal det på egen grunn, etter bygningsrådets skjønn, være avsatt et tilstrekkelig stort areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling.

Offentlig bebyggelse.

§ 4

Anleggenes art og utforming samt adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. Skal godkjennes av bygningsrådet.

Industriområde.

§ 5

a) I disse områdene skal oppføres bygg for industriell virksomhet og anlegg i tilknytning til denne. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligstrøk, tillates ikke.

Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av vaktmesterlelilighet.

Bebyggelsesplanen for hver enkel eiendom skal utformes på en arkitektonisk tilfredsstillende måte både i seg selv og i forhold til naboeiendommene, og den skal godkjennes av bygningsrådet.

Hvor eiere av tilgrensende tomter er enige om det, kan bygningsrådet godkjenne at det bygges til nabogrense med branngavl når gavlene dekker hverandre.

b) Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet, etter at brannstyrets uttalelse er innhentet, tillate unntak herfra innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

c) All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på egen grunn. Det skal på egen grunn være tilstrekkelig med biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan nyttes til parkering.

d) Den ubebygde del av tomta skal opparbeides på en mest mulig tilfredsstillende måte og så vidt mulig parkmessig behandles.

Utvendig lagring skal ordnes slik at den etter bygningsrådets skjønn blir minst mulig sjenerende for de omboende. Areal mellom gatelinje og byggegrense tillates ikke nyttet til lagring.

Innhegning skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan

bare inngjerdes med lave parkgjerder.

Hvor det på planen er vist isolasjonsbelter, kan disse ikke bebygges eller nyttes til lagring eller parkering, men skal opparbeides parkmessig og vedlikeholdes tilfredsstillende.

Fellesbestemmelser.

§ 6

a) Mot hovedveger og samleveger tillates ikke porter, eller utkjørsler for tomter som etter bygningsrådets skjønn har mulighet for adkomst fra lokal veg.

b) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne og koter for ferdig planert terreng stiplet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.

Forstøtningsmurer og markerte skråninger bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planering likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for området eller for den offentlige ferdsel. Nærmere gatekryss enn 10 m fra hjørnetomts nærmeste punkt mot krysset tillates ikke plantet hekk eller buskplantinger langs gateside. Det samme gjelder espalier eller liknende arrangementer.

c) I friområdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres barnehager o.l. mindre bygninger i tilknytning til leik og idrett og dessuten transformatorkiosker. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen og at de ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

d) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

e) Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 7

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Retningslinjer for tilbygg til boliger på Kristianlyst innenfor del av reguleringsplan 556.

Datert 12.02.1986.
Korrigert 13.05.86 og 22.09.86.
Vedtatt i bygn.rådet 25.09.1986.
Pkt 3 korrigert ved kommunalstyrets vedtak 26.04.2001

1. Retningslinjene gjelder for 11 rekkehus og 10 vertikaltdelte tomannsboliger innenfor de begrensningslinjer som er vist på byplansjefens kart, datert 31.01.1986**.**
Dvs. eiendommene Sølvbunkeveien 1abcd, 3abcd, 5abcd, 7abcd, 9abcd, Finntoppveien 2ab, 4ab, 6ab, 8ab, 10ab, Blåtoppveien 9ab, 11ab, 13ab, 15ab, 17ab, 18abcd, 20abcd, 22abcd, 24abcd, 26abcd og 28abcd.

2. Husene kan utvides mot sørvest med 3,0 m i 2 etasjer. Begge etasjene skal utbygges samtidig.

3. Balkong i 2. etasje skal ha en dybde på maks. 3,0 m.

4. Det skal nyttes takkonstruksjon etter ett av følgende alternativer:
   a) Takkonstruksjonen utføres med forlengelse av sperr iht. ark. Torgersens tegning nr. 370-08.
   b) Takkonstruksjonen utføres som sadeltak 90° på eksisterende tak iht. ark. Torgersens tegninger nr. 370-9 og 370-10.

Det kan bare benyttes ett av alternativene for samme hus.

5. Der hvor forholdene på stedet tillater det, kan utvidelse skje ved tilbygg til gavl.

6. Mindre variasjoner i fasadeutformingen kan tillates hvis det ikke bryter med den eksteriørmessige helhet for det enkelte bygg.

7. Tilbyggene skal byggeanmeldes.

Sommerrostubben 17

Nabolaget Eikeberget østre/Mariero - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen Stavanger grunnskole...	12 min	
187 elever, 12 klasser	1 km	
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	12 min	
353 elever, 26 klasser	1 km	
Vaulen skole (1-7 kl.)	18 min	
675 elever, 40 klasser	1.5 km	
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	10 min	
522 elever, 34 klasser	0.9 km	
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	8 min	
324 elever, 23 klasser	2.9 km	
Hetland videregående skole	11 min	
570 elever, 21 klasser	0.9 km	
Godalen videregående skole	8 min	
850 elever, 55 klasser	3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Eikeberg	5 min	
Linje 2, 3, N84	0.4 km	
Mariero stasjon	10 min	
Linje L5	0.9 km	
Stavanger stasjon	11 min	
Linje F5, L5	3.7 km	
Stavanger Sola	18 min	

BARNEHAGER

Sandvikveien barnehage (1-6 år)	10 min	
90 barn	0.8 km	
Tyrihans barnehage (1-5 år)	12 min	
55 barn	0.9 km	
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1...	12 min	
62 barn	1 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mariero	5 min
Coop Obs Mariero	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kilden Kjøpesenter	19 min
Apotek 1 Mariero Stavanger	7 min
Hillevåg Vinmonopol	19 min

SPORT

"Skolebrygga" - Hundvåg	7 min
Solhøgda balløkke	8 min
CrossFit Centrum Hillevåg	7 min
24/7 Mariero	8 min

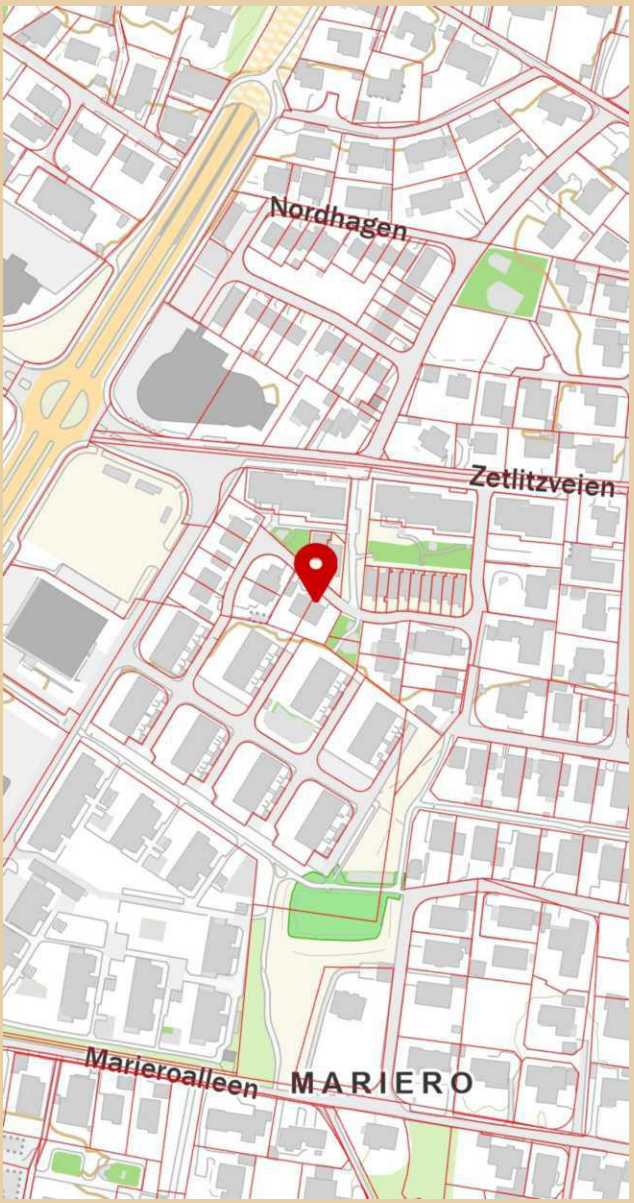
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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:
Sommerrostubben 17, 4017 Stavanger
Gnr. 20, Bnr. 747, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260129

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@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.
