

PROAKTIV

Våland

Klassisk 2-mannsbolig med stor tomt og strålende beliggenhet.

KONG CARLS GATE 33





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

KONG CARLS GATE 33

Klassisk 2-mannsbolig med stor hage. 1. etasje er nylig renovert.
Oppgraderinger må påberegnes, bl.a. på taktekking.

Bruksareal på 246 kvm fordelt på 4 etasjer.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kong Carls gate 33, 4010 Stavanger

Gnr./Bnr.: Gnr. 56, bnr. 880, i Stavanger kommune

Prisantydning: 9.800.000,-

Omkostninger: 264.250,-

Totalpris: 10.064.250,-

Kommunale avgifter: 35.408,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1905

Rom/soverom: 8/5

BRA: 246 m²

BRA-i: 174 m²

BRA-e: 72 m²

TBA: 5 m²

Parkering: Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: Ca. 576 m²

INNHold

2	4	8	16
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
20	44	48	49
Skilleside	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
74	82	93	105
Egenerklæring	Bygg. dok	Kart	Regulering
120			
Budskjema			



VÅLAND

Kommune: Stavanger / **Område:** Stavanger - Våland

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen er ypperlig plassert i et ettertraktet område på Våland. Det er på sentrumssiden så her bor man veldig sentralt i nærheten til blant annet Stavanger sentrum, Mosvatnet, Vålandsskogen og mye mer.

Handleturen tar man på Coop Prix 2 minutter unna og er man avhengig av kollektiv transport ligger "Kannik" busstopp på Madlaveien også bare 4 minutter unna. Her er det hyppige avganger mot blant annet Stavanger, Sandnes, Forus, Madla og Tananger. Skal du gå til sentrum tar det deg 10 minutter til fots i et behagelig tempo.

I Vålandsskogen kan man ta avslappende rusleturer i skogens vakre dus og tar man turen helt opp til Vålandstårnet får man en praktfull og vidstrakt utsikt av Stavanger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Butlers gate Linje 11, N85	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 🚶 0.7 km
✈️ Stavanger Sola	17 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Våland	2 min 🚶
Coop Extra Kannik PostNord	6 min 🚶 0.5 km

VARER/TJENESTER

📖 Herbarium	14 min 🚶
📷 Vitusapotek Løven - Stavanger	9 min 🚶

SPORT

⚽ Kiellandsmyra kunstgress Ballspill, fotball	8 min 🚶 0.7 km
⚽ St.Svithun u.skole - Sandvolleyballbane Sandvolleyball	9 min 🚶 0.8 km
🏊 EVO Kannik	6 min 🚶
🏊 EVO Paradis	10 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Kannik	6 min 🚶
🚗 St. Olavs gate	8 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kulturinteresserte vil sette pris på Vålands nærhet til flere kulturelle attraksjoner, inkludert Stavanger kunstmuseum, kunsthallen Stavanger og Arkeologiskmuseum. Disse institusjonene tilbyr muligheter for berikelse og utforskning, og viser både lokal og internasjonal kunst og historie.

Alt i alt, å bo i Kong Carls gate tilbyr en perfekt balanse mellom bymessig bekvemmelighet, skjønn natur og kultur. Med Vålands flotte gater og nærhet til det meste gir det

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

beboerne gode rammer i et veldig sjarmerende nabolag.

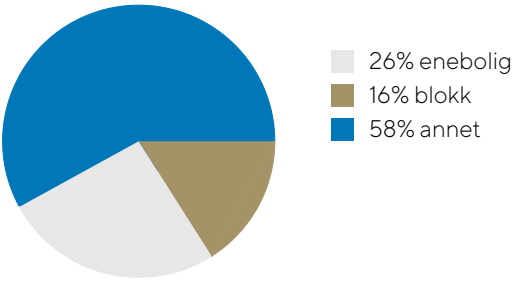
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Enebolig- og sentrumsbebyggelse.

Adkomst
Se kartlenke på finn.no



BOLIGMASSE



SKOLER

Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
Bergeland videregående skole 700 elever	12 min 1 km

BARNEHAGER

Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km
Bokkaskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	9 min 0.8 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL KONG CARLS GATE 33

Oppsummering av tilstandsrapport.

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Tomannsbolig oppført i 1905 som i sin konstruksjon er i hovedsak fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid.
Det er blant annet oppgradert overflater i 1.etasje, skiftet vann og avløpsrør, elektrisk i 2024. I tillegg er det påbegynt oppgradering av kjeller, hvor det gjenstår arbeider på befaringsdagen.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Bygningen er imidlertid blitt noen år og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og ytterligere oppgraderinger.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.

Taktekkingen er av skifertakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Yttervegger i tre/tømmer som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrasegulv og rekkverk i tre.
Balkong teknet med sink.
Betongtrapp med fliser i trinn til trapp ved entre i 1.etasje.

Det er gitt 5 stk. TG-3, 23 stk. TG-2 og 1 stk. TG-IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG-3, Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Overflater - underetasje
Underetasje har betonggulv samt ubehandlede gipsplater på vegger som er oppført. Enkelte vegger i uferdig bindingsverk. Plater på vegger i byslag/vindfang.
Vurdering av avvik:
Det er påvist fuktskader og utslag på fukt i veggplater i byslag i underetasje. Dette tyder på at det trekker fukt inn fra utside.
Konsekvens/tiltak:
Vegger i byslag i underetasje må åpnes, tørkes og utbedres slik at disse er i tett utførelse.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist knirk i etasjeskillere flere steder.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe.
Vurdering av avvik:





Pipevanger er ikke synlige.
Pipe er innekledd i 1. og 2. etasje.
Sotluke er ikke lokalisert i kjeller.
Konsekvens/tiltak:
Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer er av betong.
Vurdering av avvik:
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak:
Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Bygningen er oppført i skrått terreng med gruset parkering og uteområde på oppside av boligen samt hage på nedside.
Vurdering av avvik:
Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Terreng under terrasse har fall inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas terrengjusteringer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG-2, Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler med TG-IU, Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er ifølge eier omsluttet av tømmervegger eller yttervegger.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 17.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering
Biloppstillingsplass på eiendommen.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Kjeller:

Uinnredet kjellerrom, byslag/vindfang.

1. etasje:

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, entre, trapperom, stue/kjøkken2, bad/vaskerom2, 2 soverom (ikke godkjent).

2. etasje:

Kjøkken, stue, bad, 3 soverom.

Loft.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 174 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 72 kvm
- Totalt BRA: 246 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Kjeller:

- Totalt BRA: 72 m²
- BRA-i: 0 m²
- BRA-e: 72 m²

1. etasje:

- Totalt BRA: 88 m²
- BRA-i: 88 m²

2. etasje:

- Totalt BRA: 72 m²

- BRA-i: 72 m²

- TBA: 5 m²

Loft:

- Totalt BRA: 14 m²
- BRA-i: 14 m²
- ALH: 20 m² (ikke måleverdig areal)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Klassisk 2-mannsbolig med stor hage. 1. etasje er nylig renover. Bruksareal på 246 kvm fordelt på 4 etasjer.

Stor tomt med brosteinsbelagt gårdsrom hvor det er plass til flere biler. Solrik hage som står klar til å bli omgjort til din grønne oase midt på beste Våland.

Oppgraderinger må påberegnes, bl.a. på taktekking, se tilstandsrapport for detaljer.

1. etasjer er renover i 2024 og gjort om til to leiligheter (byggemeldt som en). To inngangsparti hvorav det ene med flott terrasse.

- Nye overflater.
- Nye vinduer (foruten trapperom).
- To nye baderom og kjøkken.
- Nytt elektrisk og vvs anlegg.





2. etasje og loft er innredet som en stor leilighet. Meget innholdsrik, lys og trivelig med flott balkong.
- Nytt rørplegg ført frem til leiligheten (2024).

Kjeller er klargjort for innredning.
- Nye vinduer (foruten tillbygg).
- Byggegodkjenning for innredning av kjeller til rom for varig opphold foreligger. Det presiseres at kjelleren skal være tilknyttet leiligheten i 1. etasje.

En god mulighet til å sikre seg en sjarmerende plass å bo i et av byens foretrukne områder.

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Utstyr

Integrerte hvitevarer medfølger.

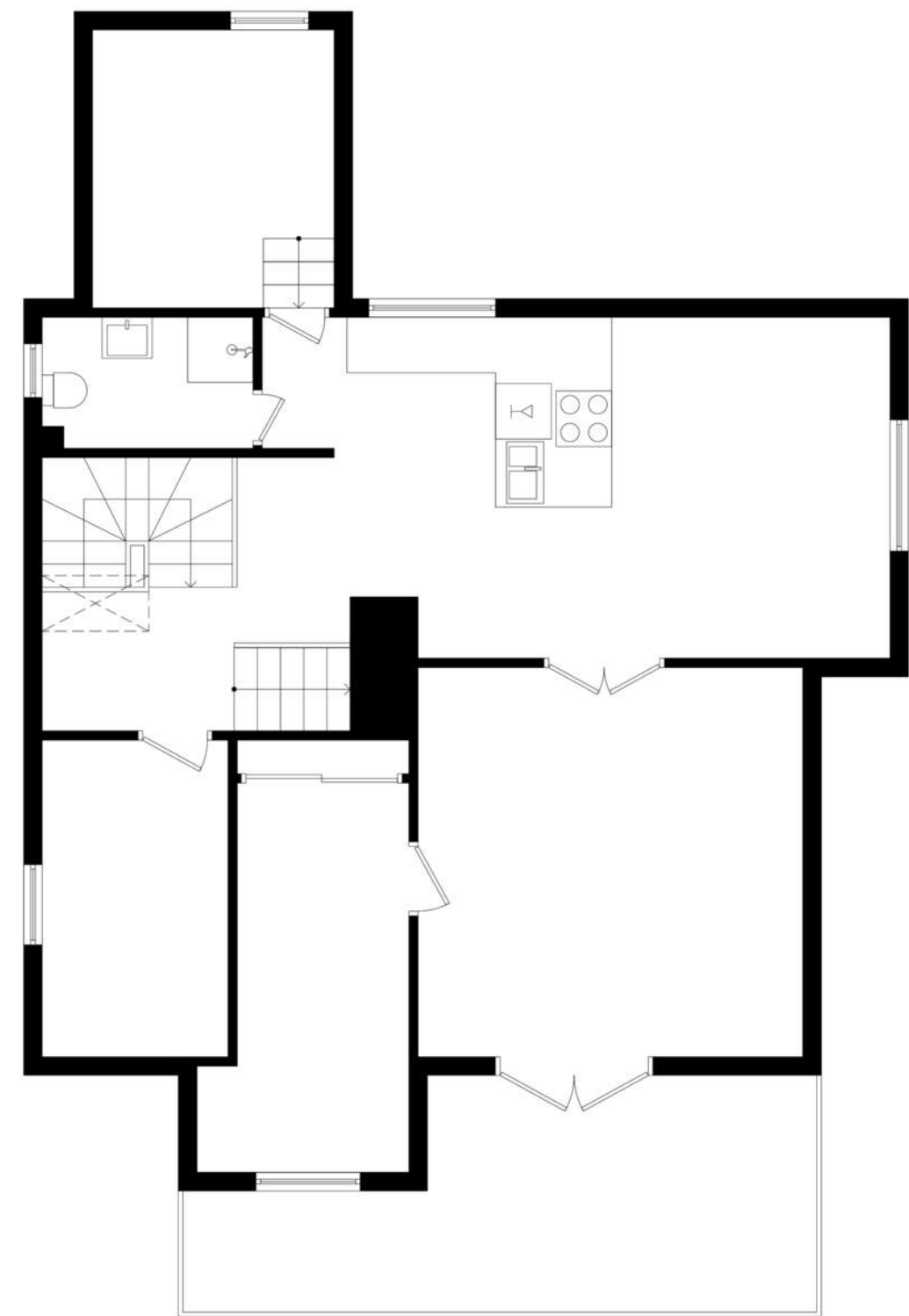
Strømstøtteordning

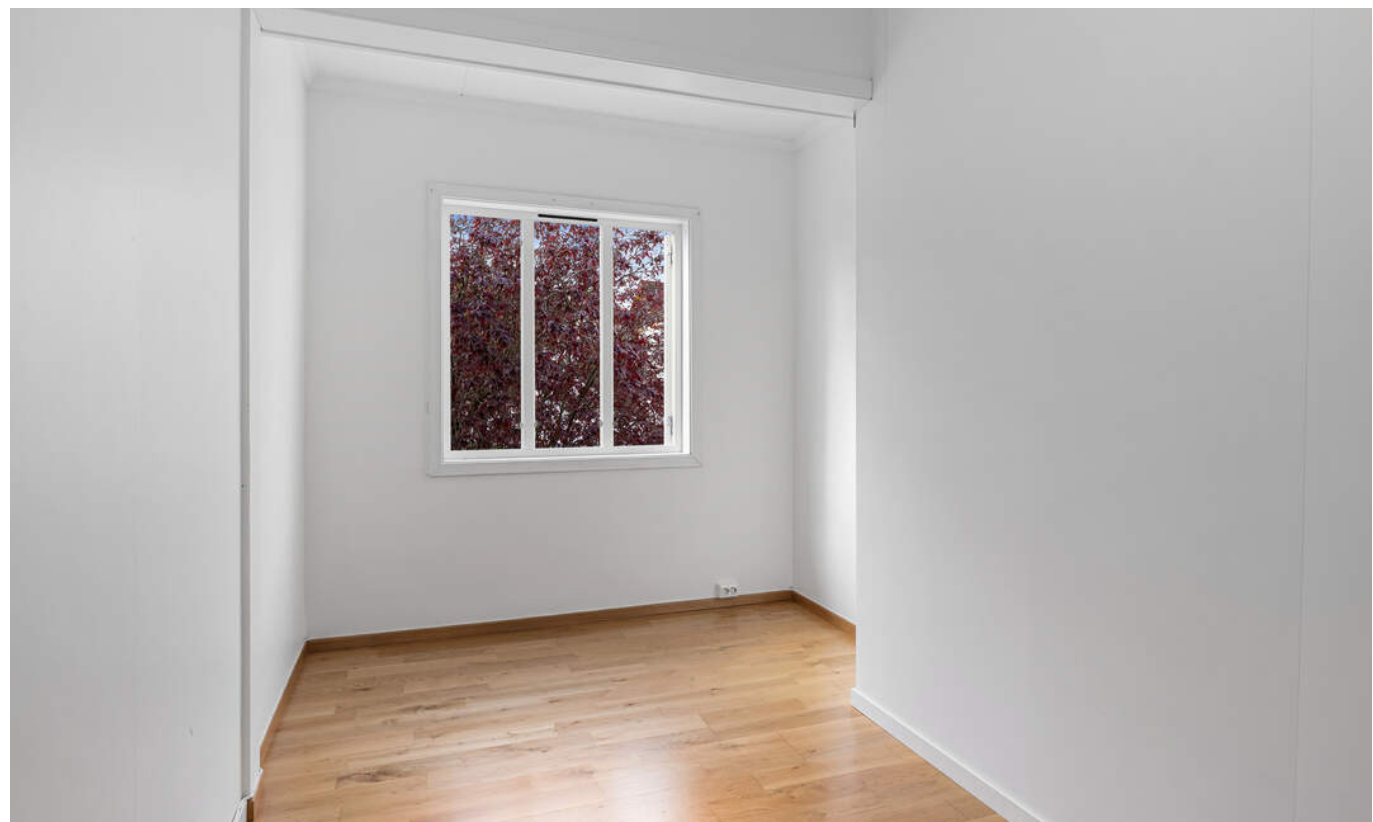
Leieborere har eget abonnement.
Ubebodd leiligheter er:

2. ETASJE + LOFT

Plantegning for 2. etasje og loft fremkommer ikke på oversendte tegninger fra kommunen. Det er derfor uvisst for megler om det er gjort endringer, og om bruken av rommene er i samsvar med hva som er/ var opprinnelig godkjent hos kommunen.

Kun illustrasjonsskisse fra fotograf. Ikke målsatt og avviker fra byggemeldt tegning









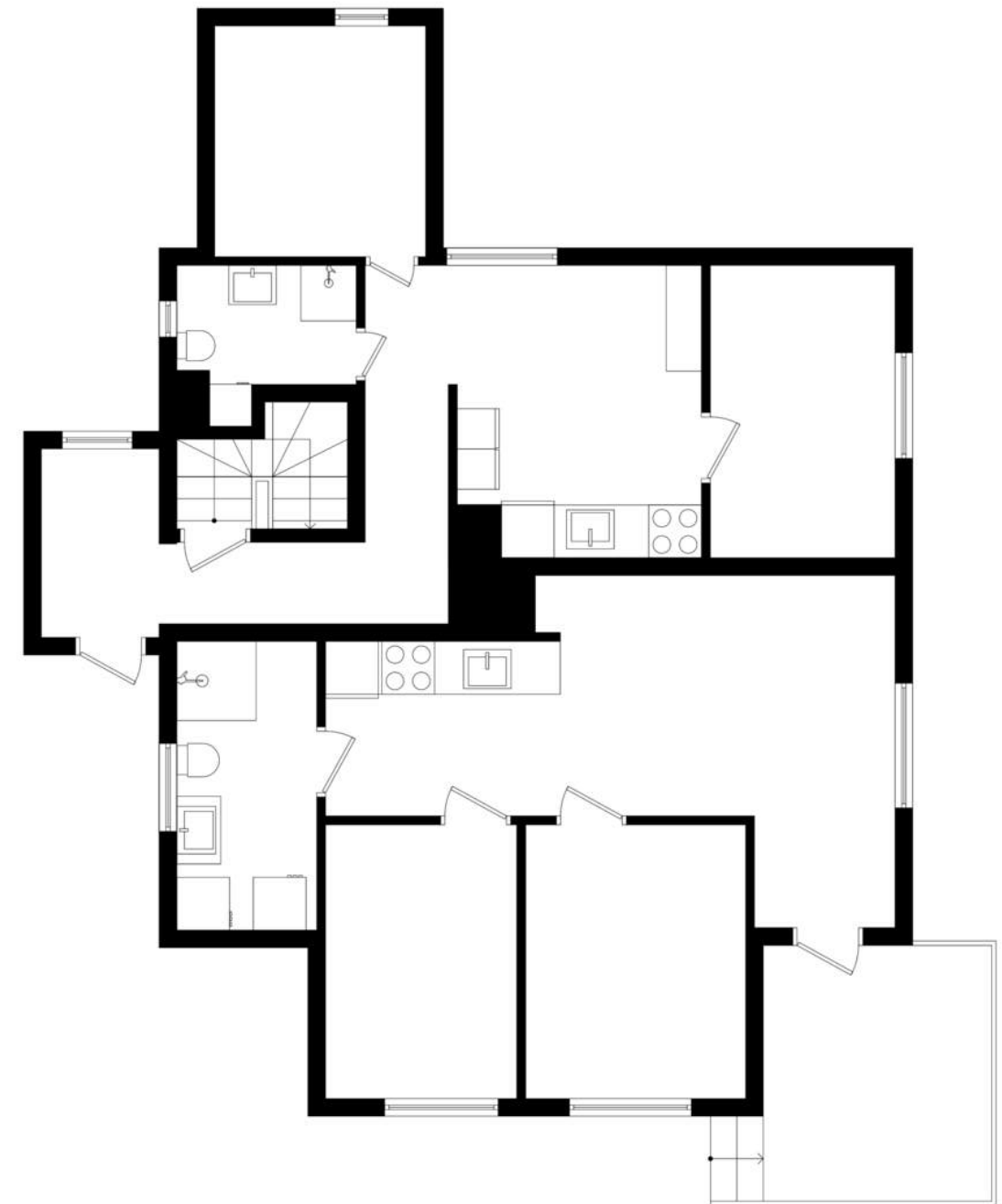


1. ETASJE - DEL 1

Etasjens rominndeling stemmer ikke med tegninger. Etasjen er i dag avdelt til 2 hybler. Hybel i 1. etasje har ikke vinduer i soverom som tilfredsstiller krav til rømning i forskrifter.

Etasjen er byggemeldt som en enhet tilknyttet kjeller.

Kun illustrasjonsskisse fra fotograf. Ikke målsatt og avviker fra byggemeldt tegning





1. ETASJE



1. ETASJE - DEL 2

Eldre bilder tatt i forbindelse med utleie.
Ikke byggegodkjent inndeling/bruk, se informasjon under
"ferdigattest".





KJELLER

Underetasjen er under oppbygging hvor rommene ikke er avdelt iht. plantegninger. Etasjen skal ifølge byggemelding være tilknyttet 1. etasje, det er den ikke pr. i dag.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 576 kvm.
Eierform: Eiet tomt.
Eiendommen har usikre grenser ifølge matrikkelkart. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 793 519 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 7 174 074 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 35 408 pr. år
Kommunale avgifter for år 2025. Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt, feiing og tilsyn.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Kjøper må påregne faste løpende utgifter til strøm, kommunale avgifter, forsikringer og kabel-TV/internett m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller tegninger fra oppføring av eiendommen, byggeår ca. 1905.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen.

Det foreligger tillatelse til tiltak m/tegninger for bruksendring av kjeller, utgraving kjeller, påskjøting grunnmur og 2 nye vinduer i kjeller, datert 26.06.2024. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger ikke tegninger av boligen fra oppføring og dens opprinnelige bygningskropp med rominndeling. Plantegning for 2. etasje og loft fremkommer ikke på oversendte tegninger fra kommunen. Det er derfor uvisst for megler om det er gjort endringer, og om bruken av rommene er i samsvar med hva som er/ var opprinnelig godkjent hos kommunen. Rommenes benevnelse er derfor i sin helhet gjengitt fra dagens bruk. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som bruksareal. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at følgende bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt:
- U.etg: Underetasjen er under oppbygging hvor rommene ikke er avdelt iht. plantegninger. Etasjen skal ifølge byggemelding være tilknyttet 1. etasje. Bislag ikke byggemeldt

- 1.etg: Etasjens rominndeling stemmer ikke med tegninger. Etasjen er i dag avdelt til 2 hybler. Hybel i 1. etasje har ikke vinduer i soverom som tilfredsstiller krav til rømning i forskrifter.
- 2.etasje: Det foreligger ikke plantegninger for etasjen.
- Loft: Det foreligger ikke plantegning for etasjen.
Godkjennelse foreligger dermed ikke for overnevnte. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Begge leilighetene i 1. etasje er utleid via Link boligutleie. Kjøper overtar leieforholdet. Kontrakter sendes på forespørsel.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Eiendommen blir ikke ytterligere ryddet eller utvasket, overlevert som på visning.
Eier vil ta med seg noe møbler/utstyr i 2. etasje og kjeller.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et selskap. Eier har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1996/13258-1/102 Erklæring/avtale 20.09.1996
EIERE AV GNR. 56 BNR. 879 OG EIERE AV GNR. 56 880 ER BLITT ENIGE OM Å BRUKE NETTING-GJERDET SOM GRENSE MELLOM EIENDOMMENE.
DENNE AVTALE LEGGES TIL GRUNN DERSOM EIERNE ØNSKER GRENSEGANGSFORRETNING FOR Å FÅ NYTT MÅLEBREV
Overført fra: 1103-56/880/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til Boliger gjennom reguleringsplan Våland 1 og 2, planID 1068.

Avsatt til boligbebyggelse gjennom Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ID KP 2023-2040.
Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H570_9 Bevaring kulturmiljø.

Det er reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter):
Navn: Rektor Steens plass 1, planID 2727. Status: planlegging igangsatt.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 56 Bnr. 880 i Stavanger kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

9 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

245 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 800 000,-))
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

264 250,- (Omkostninger totalt)

10 064 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelserenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Riform Eiendom AS

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, foto/plantegning/drone kr. 9.400,-, kommunal informasjon kr.3.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 1.990,-. Utleggene omfatter innhenting grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer, E-signering, nabolagsprofil.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Edland, Mannes & Rege AS

Org.nr. 920 839 878

Ansvarlig megler: Øyvind Rege

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
25.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 56, bnr. 880

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 Rapportdato: 24.09.2025 Oppdragsnr.: 11348-2113 Referansenummer: LR1824
Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingenør: Torbjørn Madland Vår ref: 20253050



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

T. Madland

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 4 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført i 1905 som i sin konstruksjon er i hovedsak fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid. Det er blant annet oppgradert overflater i 1.etasje, skiftet vann og avløpsrør, elektrisk i 2024. I tillegg er det påbegynt oppgradering av kjeller, hvor det gjenstår arbeider på befaringsdagen. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Bygningen er imidlertid blitt noen år og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og ytterligere oppgraderinger. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.

Tomannsbolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG	Gå til side
Taktekkingen er av skifertakstein. Takrenner og nedløp i plast. Yttervegger i tre/tømmer som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Lukket takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater. Terrassegulv og rekkverk i tre. Balkong tekket med sink. Betongtrapp med fliser i trinn til trapp ved entre i 1.etasje.	
INNVENDIG	Gå til side
Innvendig er det gulv av laminat og parkett.. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.	

Underetasje har betonggulv samt ubehandlede gipsplater på vegger som er oppført.
Enkelte vegger i uferdig bindingsverk.
Plater på vegger i byslag/vindfang.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom nr1 i 1.etasje
Bad/vaskerom fra 2024 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Bad/vaskerom nr2 i 1.etasje
Bad/vaskerom fra 2024 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.
Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Bad 2. etasje
Bad av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

KJØKKEN

Kjøkken 1 - 1.etasje
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2.etasje
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2 - 1.etasje
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/fyllmasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra senere tid ifølge eier.
Grunnmur i murstein/teglstein.
Forstøtningsmurer er av betong.
Bygningen er oppført i skrått terreng med gruset parkering og uteområde på oppside av boligen samt hage på nedside.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Stavanger Kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 5 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Underetasje:

Underetasjen er under oppbygging hvor rommene ikke er avdelt iht. plantegninger.

1.etasje:

Etasjens rominndeling stemmer ikke med tegninger. Etasjen er i dag avdelt til 2 hybler.

2.etasje:

Det foreligger ikke plantegninger for etasjen.

Loft:

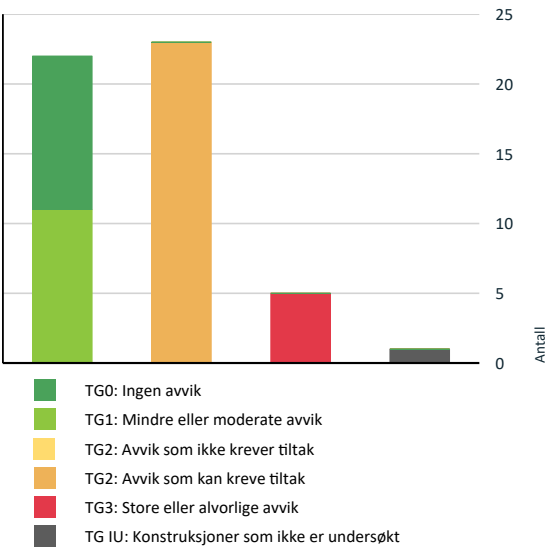
Det foreligger ikke plantegning for etasjen.

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

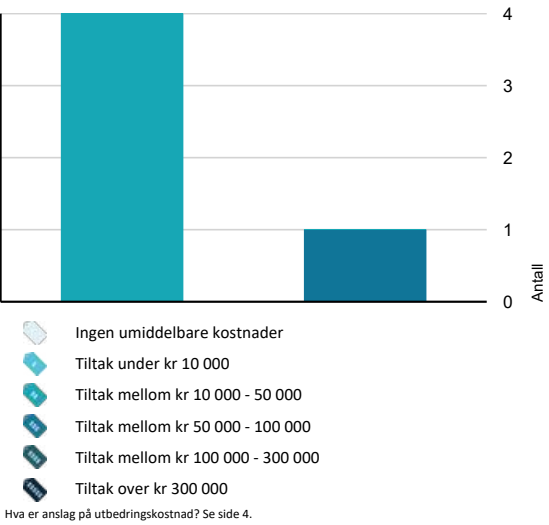
A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Overflater - underetasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 8 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 1905	Kommentar Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.
Anvendelse Herlåsbolig.	

UTVENDIG

❗ TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein, besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Taket er tekket med skifer.

❗ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsl foregår vintertid.



Det er ikke montert snøfangere på tak.

❗ TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre/tømmer som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke tilrettelagt med luftespalte bak kledning.

Utvendig kledning har tegn til vær og aldringsslitassjer på de mest utsatte steder.

Det er påvist råte i nedre ende av hjørnebord.

Råte i bunn av søyle under tilbygg ved entre til 2.etasje.

Det er registrert spor etter morr/borebiller i nedre del av yttervegg/konstruksjon. Synlig over vindu i underetasje. Det er ikke kjent om det er aktivitet i morrhullene.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Påregnelig med utskifting av den eldste kledning. Da bør en samtidig bygge opp veggen med utvendig vindtettesjikt, leker og kledning slik at det blir luftespalte bak kledning.

Ved oppgradering av vegger bør treverket behandles mot morr i samme omgang.

Hjørnebord og søyle med råte må skiftes.



Spor etter morr i treverk.

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 9 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Det er ingen form for luftespalte bak kledning.



Råte i nedre ende av hjørnebord.



Råte i nedre ende av søyle under tilbygg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlige spalter som tyder på lufting av takkonstruksjonen. Uvisst hvordan konstruksjonen er oppbygget da denne er lukket. Uten luftespalte i takkonstruksjonen øker faren for kondensskader hvor varmt møter kaldt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør undersøkes ytterligere.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Vinduer i byslag utenfor underetasje er strie å betjene.

Knuste glass til vindu i soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Knuste glass til vinduer i soverom i 2.etasje.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater, av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til byslag/vindfang i underetasje er av eldre årgang, og har tegn til nedbrytning i utvendige overflater. Enkelte skader i overflater på dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør til byslag/vindfang i underetasje bør påregnes skiftet.



Vær og aldringsslitasjer i utvendig overflate på dør.

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 10 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Skade i karm til dør mot byslag/vindfang i underetasje

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv og rekkverk i tre.

Balkong teknet med sink.

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med fliser i trinn til trapp ved entre i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist løse samt sprukne fliser på trapp til inngangsparti i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser på trapp ved inngang må skiftes.



Knekt flis.



Sprekker i fliser.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og parkett..

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler terskellist mot dør i soverom i 1. etasje.

Merker etter tidligere fukt i himling innenfor inngangsdør i 1.etasje.

Dette kan tyde på at det har vært en lekkasje gjennom yttertaket.

Parkett i 2. etasje har tydelige fuktskader og slitasje.

Sprekk i flis ved dør til soverom i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkett i 2.etasje må skiftes da det er fuktskader flere steder.

Fliser bør vurderes skiftet i 2.etasje.

Himlingsplater i inngangsparti i 1.etasje må skiftes for å oppnå TG1.

Terskellist bør monteres mot dør.



Det mangler terskellist mot dør.



Fuktmerker i himling innenfor inngangsdør i 1.etasje.

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 11 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapport



Fuktskader i parkett i 2.etasje.



Sprukket flis i 2.etasje.

TG 3 Overflater - underetasje

Underetasje har betonggulv samt ubehandlede gipsplater på vegger som er oppført. Enkelte vegger i uferdig bindingsverk. Plater på vegger i byslag/vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskader og utslag på fukt i veggplater i byslag i underetasje. Dette tyder på at det trekker fukt inn fra utside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger i byslag i underetasje må åpnes, tørkes og utbedres slik at disse er i tett utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmerker og utslag på gulv i vegger i byslag underetasje.



Det er benyttet himlingsplater som er montert på vegger i byslag/vindfang.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist knirk i etasjeskillere flere steder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevt gulv i 2.etasje.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 12 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Pipe er innekledd i 1. og 2.etasje. Sotluke er ikke lokalisert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke tilgjengelig sotluke i underetasje.



Pipe er innekledd i 1.etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng under oppgradering.

Betonggulv, samt gipsplater på vegger.

Hulltaking er ikke utført da rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er foretatt fuktsøk i overflater på plater samt stikk-prøver i bunnsvill i nedre kant av vegg, uten avdekke unormale forhold.



Rom under terreng, under oppgradering/oppbygging på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Det mangler håndløper på vegg i innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte innvendige dører i 1. etasje tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres slik at disse lett kan åpnes og lukkes til sin hensikt uten å ta i karmen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2024 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 13 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisse.

Konsekvens/tiltak

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



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da boligen er nyere enn 5 år, det foreligger dokumentasjon for utførelse samt er innenfor reklamasjonstid for utførende foretak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Bad/vaskerom fra 2024 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Innvendig dør er plassert i våtsone for dusjnisse.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendig dør i våtsone for dusjnisse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 14 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Ventilasjon

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da boligen er nyere enn 5 år, det foreligger dokumentasjon for utførelse samt er innenfor reklamasjonstid for utførende foretak.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater på vegger i dusjnisse er ufagmessig montert.

Dør er plassert i våtsone for dusjnisse.

Utette gjennomføringer i våtsone under servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må plater på vegger skiftes.

Dør bør fuktbeskyttes.

Gjennomføringer i våtsone under vask må tettes.



Plater på vegger er ikke montert iht. anvisninger.



Dør i våtsone for dusjnisse.



Utette gjennomføringer i våtsone under servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 15 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er ifølge eier omsluttet av tømmervegger eller yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader i underkant av benkeplater flere steder.

Fuktsvelling i skjøt av benkeplate.

Småskader i overflater på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplater må skiftes for å oppnå TG1



Skade i underkant av benkeplate.



Skade i underkant av benkeplate.



Svelling i skjøt av benkeplater.



Skader i overflater på benkeplater.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør), besikket i fordelerskap for vannrør.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerstokker for vannrør i 2.etasje er montert på vegg under kjøkkenbenk uten at de er satt i tett skap. Formålet med rør i rør er at hvis det oppstår lekkasje fra innerste vannrør, skal lekkasjevann ledes i det ytre røret til enden hvor det ledes til sluk eller avløp. Slik det er nå vil det ved eventuell lekkasje kunne renne vann utover gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelerstokker for vannrør er montert på vegg under kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodiske avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og 120 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av varierende alder.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget ble kontrollert og avvik utbedret i 2024 ifølge eiers egenerklæring. Utført av Kreatel AS.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligene har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/fyllmasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra senere tid ifølge eier.
Skiftet i regi av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Utvendig fuktbeskyttelse på grunnmur er ikke synlig over terrenget enkelte steder. Dette tyder at denne er avsluttet under terreng om den er montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell grunnmursplast bør skjøtes og føres over terreng,m samt avsluttes med klemlist/dekkelist i toppen.

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 18 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Grunnmursplast er ikke synlig over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murstein/teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmur i teglstein er ikke pusset eller fuktbeskyttet på utside under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muren bør pusses, eventuelt impregneres slik at den ikke trekker til seg fukt.



Grunnmur er ikke pusset under terrasse.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk og skjevhet i støttemur i hage.

TG 3 Terrengforhold

Bygningen er oppført i skrått terreng med gruset parkering og uteområde på oppside av boligen samt hage på nedside.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng under terrasse har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng under terrasse har fall inn mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Stavanger Kommune.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 19 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



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

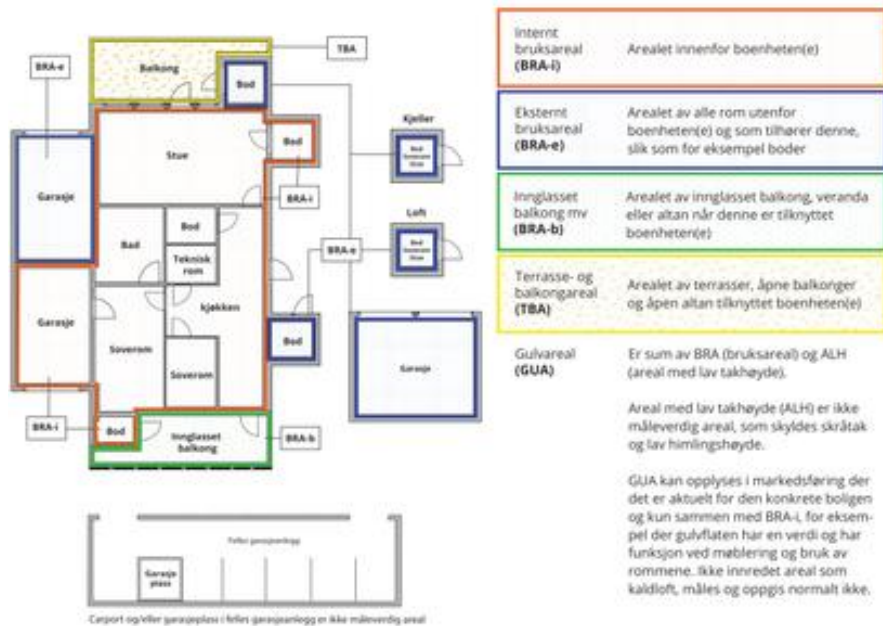
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 20 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		72		72			72
1. etasje	88			88			88
2. etasje	72			72	5		72
Loft	14			14		20	34
SUM	174	72			5	20	266
SUM BRA	246						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, byslag/vindfang	
1. etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, entré, trapperom, stue/kjøkken 2, bad/vaskerom 2, 2 soverom		
2. etasje	Kjøkken, stue, bad, 3 soverom		
Loft			

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: Underetasjen er under oppbygging hvor rommene ikke er avdelt iht. plantegninger.

1.etasje: Etasjens rominndeling stemmer ikke med tegninger. Etasjen er i dag avdelt til 2 hybler.

2.etasje: Det foreligger ikke plantegninger for etasjen.

Loft: Det foreligger ikke plantegning for etasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: 2024 - Oppgradert 1. etasje samt elektrisk, avløp og vannrør. Utført av Riform AS, PS Håland Rør og Kreatel AS.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hybel i 1. etasje har ikke vinduer i soverom som tilfredsstiller krav til rømning i forskrifter.

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 21 av 25

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	174	72

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Sondre Ims	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	880		0	576 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kong Carls gate 33							
Hjemmelshaver							
Riform Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Våland i Stavanger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 575 000	2024

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Bruksendring	17.09.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	17.09.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	02.09.2025	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.09.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kong Carls gate 33, 4010 STAVANGER
Gnr 56 - Bnr 880
1103 STAVANGER

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 11348-2113

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 25 av 25

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LR1824>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Kong Carls gate 33, 4010 Stavanger

10 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kong Carls gate 33

Kong Carls gate 33

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja

☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Rob, Svein

Selger

Ims, Sondre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Side 1



1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renover 2 stk bad i 1.etg. Ny membran på 1 stk bad i 2. etg

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Riform AS, PS Håland Ror AS.

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Noen nye vinduer er

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Riform

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

Side 2

74

KONG CARLS GATE 33

PROAKTIV.NO

75



5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt anlegg i hele 1.etg. Utført el kontroll og utbedret feil og mangler. Installert nytt nek skap med 4 målere

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kreatel AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye rør i rør hele boligen. Nye avløpsrør innvendig i hele boligen, ned til grunn.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

PS Håland Rør AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Eldre hus med naturlige setningstegn

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ingen ildsted installert



19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Kjeller under opparbeiding

24

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

☒ Ja☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2025

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stabilisering av grunnmur. Etterisolert.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Riform AS, Støyb AS

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja☐ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja☐ Nei☐ Vet ikke



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

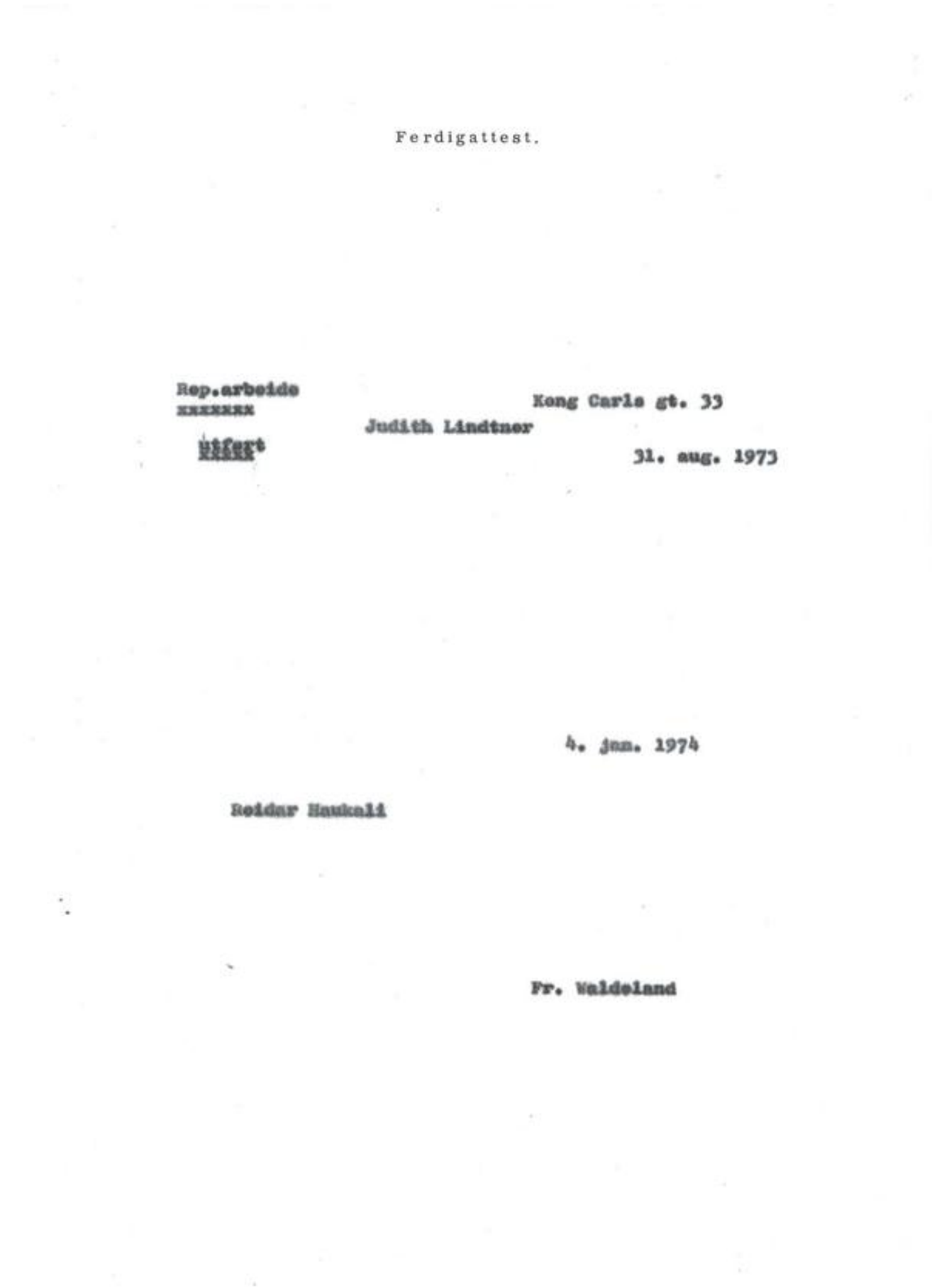
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ims, Sondre	2025-09-19	Rob, Svein	2025-09-10
Identification		Identification	
 Ims, Sondre		 Rob, Svein	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Ims, Sondre	19/09-2025	BANKID
Rob, Svein	11:04:15	BANKID
	10/09-2025	
	17:39:18	



Byggesak og byantikvar



Kvist Arkitektur AS
c/o Arne Sveinsvoll, Sundeveien 9
4049 HAFRSFJORD

Dato: 26.06.2024
Saksnummer: 24/01636-6
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - gnr/bnr 56/880 - Kong Carls gate 33 - utgraving av kjeller, bruksendring tilleggssdel til hoveddel

Byggestedsadresse	Kong Carls gate 33
Ansvarlig søker	Kvist Arkitektur AS
Tiltakshaver	Riform Eiendom As

Vi viser til din søknad mottatt 20.06.2024 og revidert 25.06.2024. Tiltaket omfatter bruksendring av kjeller fra tilleggssdel til hoveddel, undergrave kjeller med inntil 25 cm, skjøte på grunnmur med inntil 20 cm, 2 nye vinduer i kjeller.

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

- Følgende tiltak er godkjent:
- Bruksendring av kjeller fra tilleggssdel til hoveddel (62 m² BRA)
 - Senke kjellergulv med inntil 25 cm
 - Fasadeendring mot vest – økt høyde på 2 vinduer, og justert plassering av det ene vinduet
 - Skjøte på sokkel med inntil 20 cm og heve tømmerkasse tilsvarende.

- Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:
1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
 2. Grunnmuren skøytes på med så lite synlig skøyt som mulig, og vannstokken følger med tømmerkassen opp.
 3. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
 4. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
 5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Postadresse Postboks 8001, 4068 STAVANGER	Telefon: +47 51 50 70 90 postmottak.bos@stavanger.kommune.no
Besøksadresse Olav Kyrres gate 23	www.stavanger.kommune.no Org.nr: 964965226

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

Begrunnelse for vedtaket

I opprinnelig søknad ble det søkt om å heve bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje med 15 cm for å få bedre høyde i kjeller og unngå for mye utgraving. Heving av bjelkelaget ville medført utfordring med brystningshøyder. Etter dialog med arkitekt og Byantikvaren ble søknaden endret slik at høyde på bjelkelag beholdes, men at grunnmuren skøytes på og hele tømmerkassen løftes med inntil 20 cm. Detaljering av overganger mellom eksisterende mur, skjøting av grunnmur og tømmerkasse, avklares nærmere med Byantikvaren.

Boligen ligger innenfor Trehusbyen. Trehusbyens retningslinjer sier:
Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

Selv om retningslinjene beskriver eksteriøret og det ikke stilles eksplisitt krav til å beholde bjelkelag, anbefaler vi å beholde eksisterende bjelkelag i den grad bjelkelaget er i en akseptabel teknisk stand, for å ta vare på mest mulig av den originale konstruksjonen til boligen.



På grunn av vurderingen av heving av kjeller, er også eksisterende fasader vurdert, selv om de ikke er direkte del av denne søknaden. De opprinnelige vinduene i disse husene stod montert ganske lavt – de var rundt 170-175 cm høye, og de stod ca. 70 cm over gulvet. Når vindene skiftes ut, skal de være så høye som de opprinnelige og stå likt plassert i veggen.

De nye vinduene må ha midtpost (og to sidehengslede åpningsrammer), og må være av tre. Midtposten kan være løs/rømningstype, slik at rømningskrav kan ivaretas.

Du kan klage på vedtaket

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Saksnummer: 24/01636-6 side 2 av 4

Bruk seriøse håndverkere

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

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se [elInnsyn](#)

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Ingrid Rossavik Valen
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
Riform Eiendom As, Fjordsynveien 374311 Hommersåk

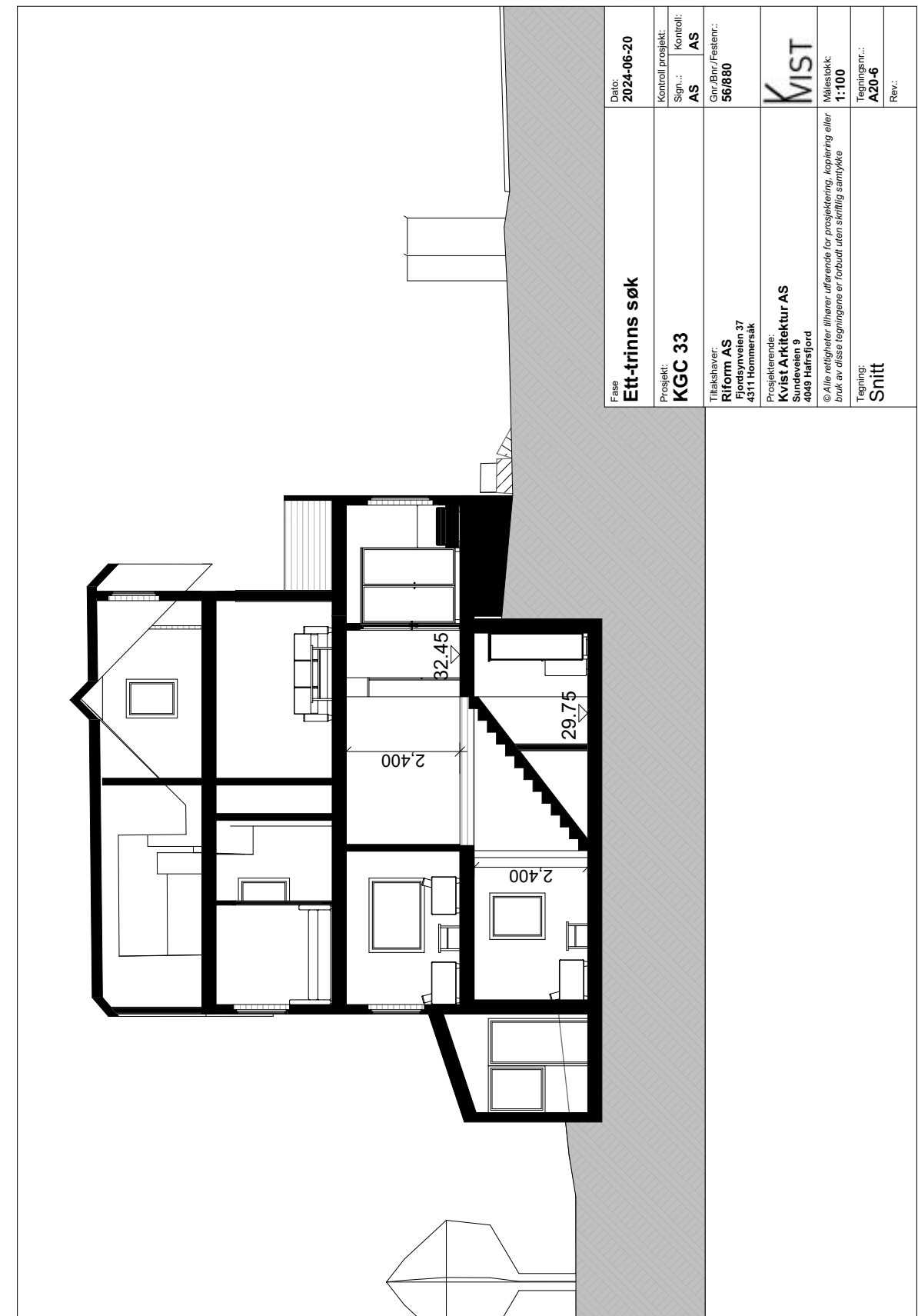
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

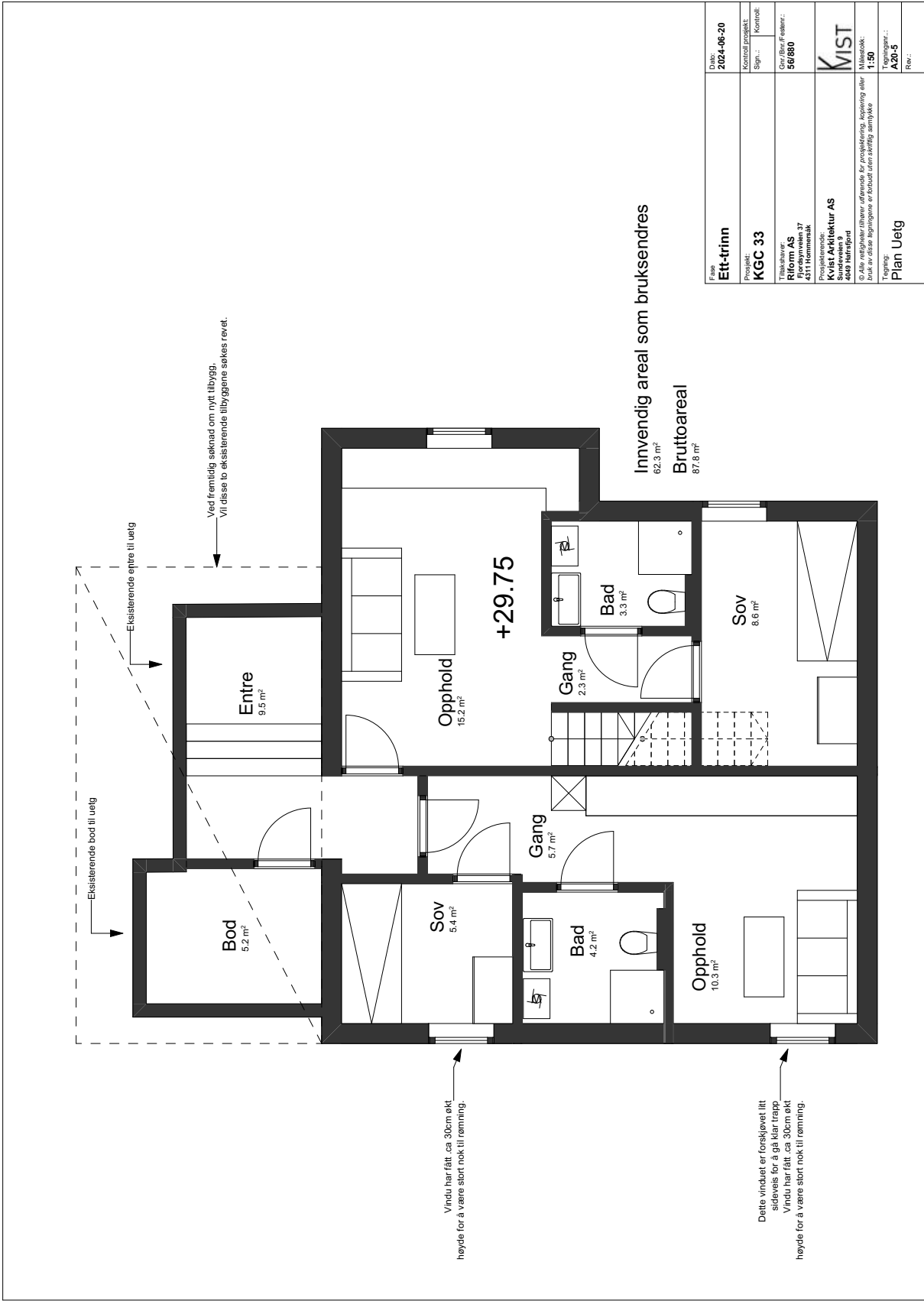
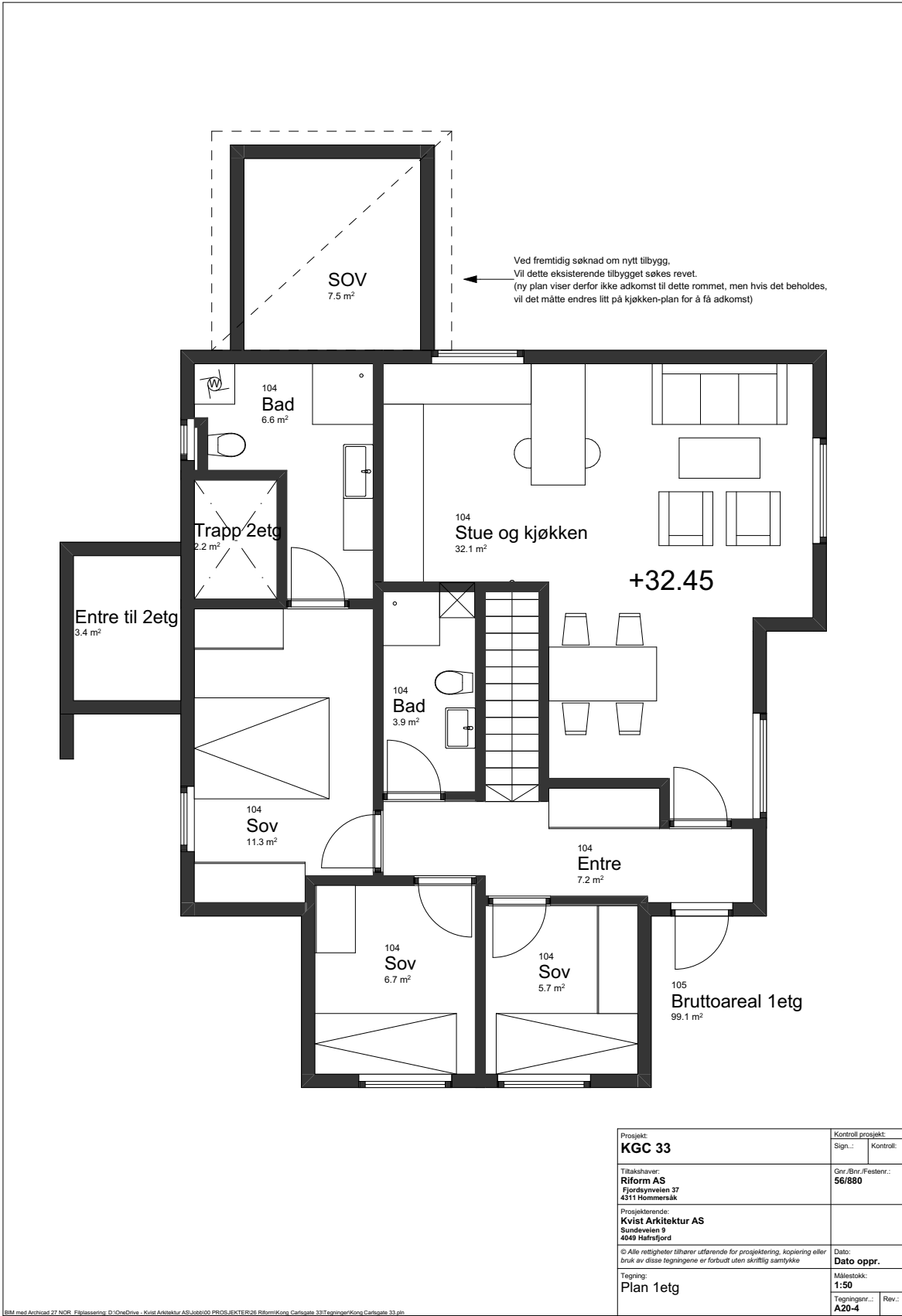
Saksnummer: 24/01636-6 side 3 av 4

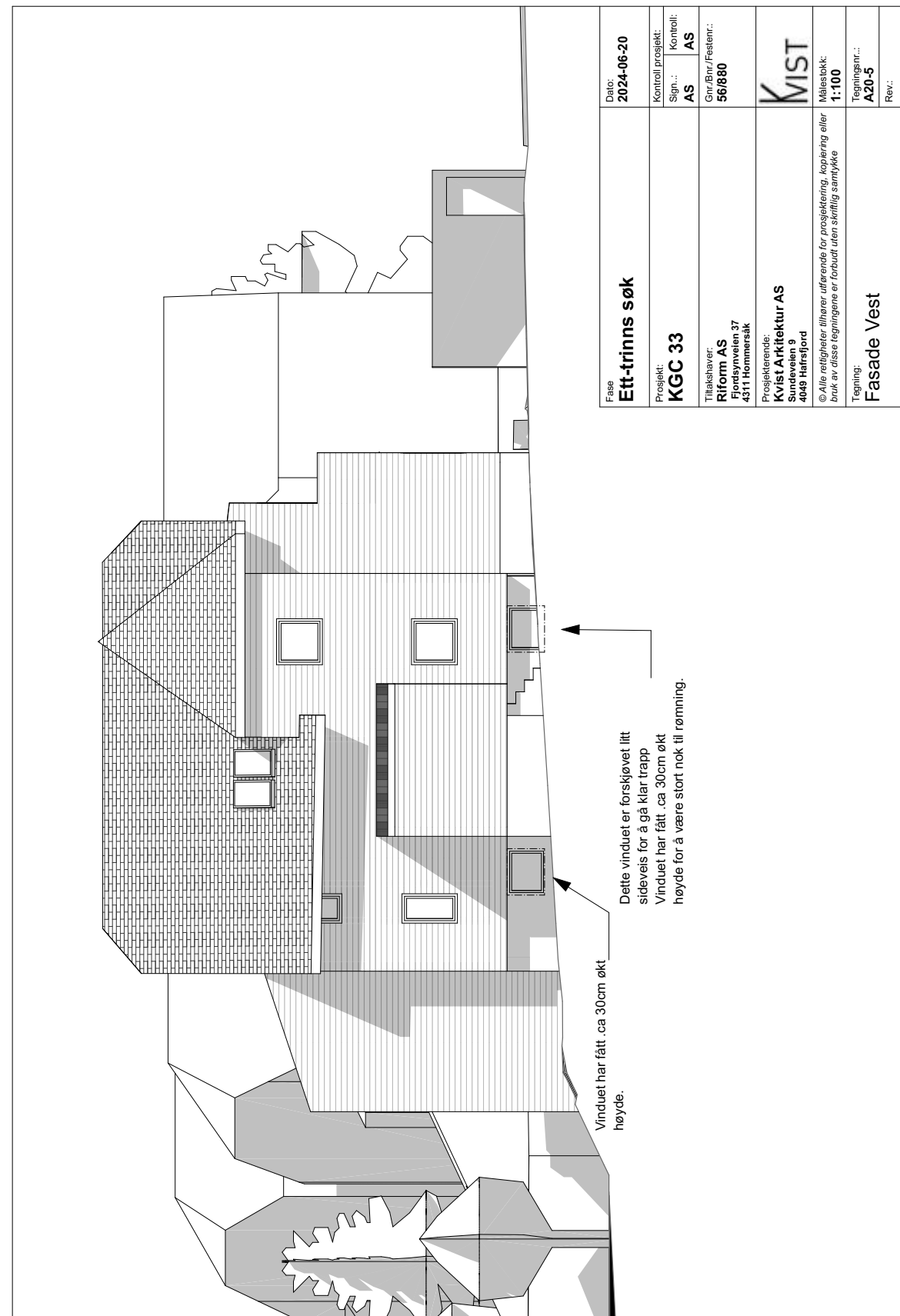
INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Saksnummer: 24/01636-6 side 4 av 4





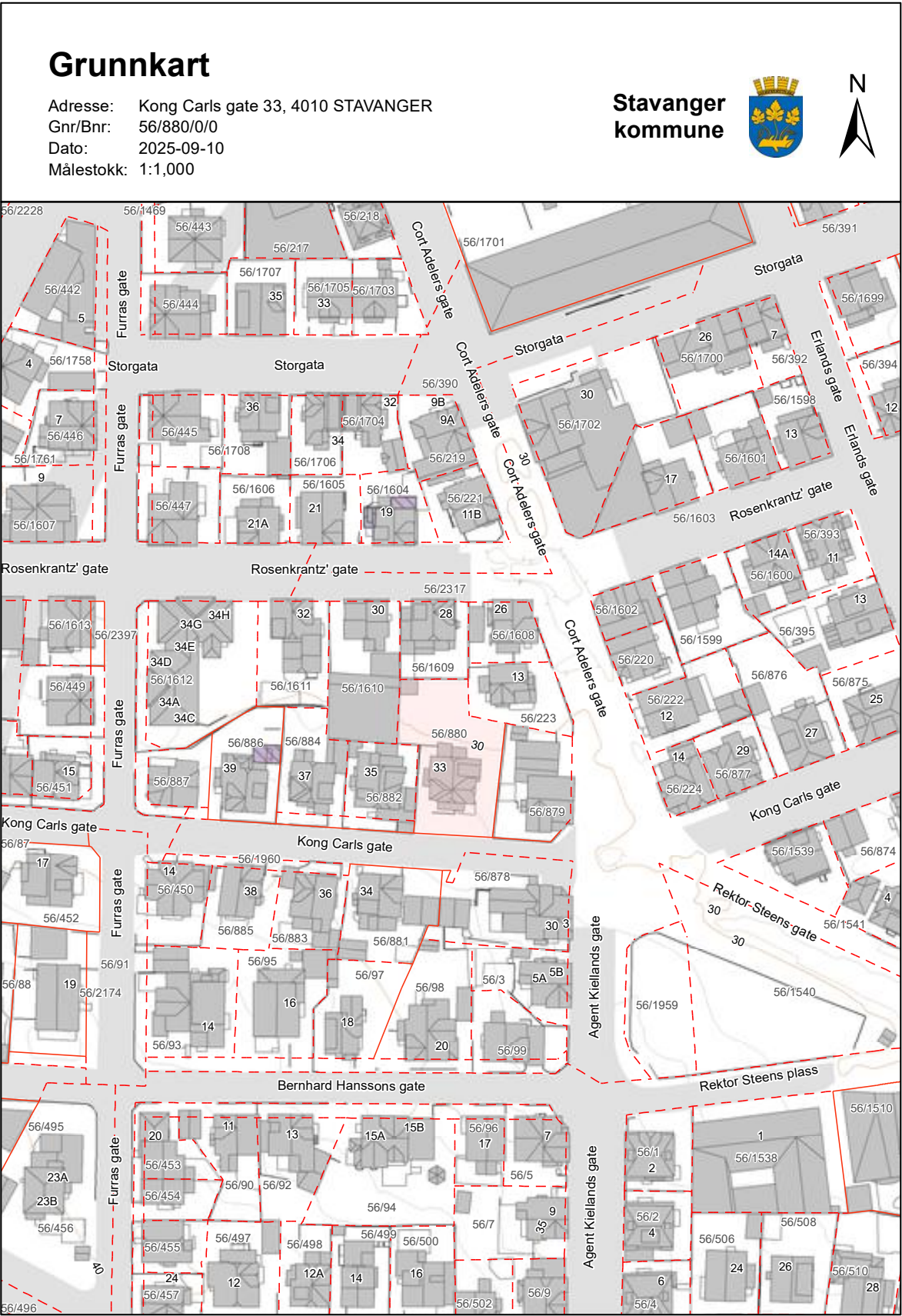


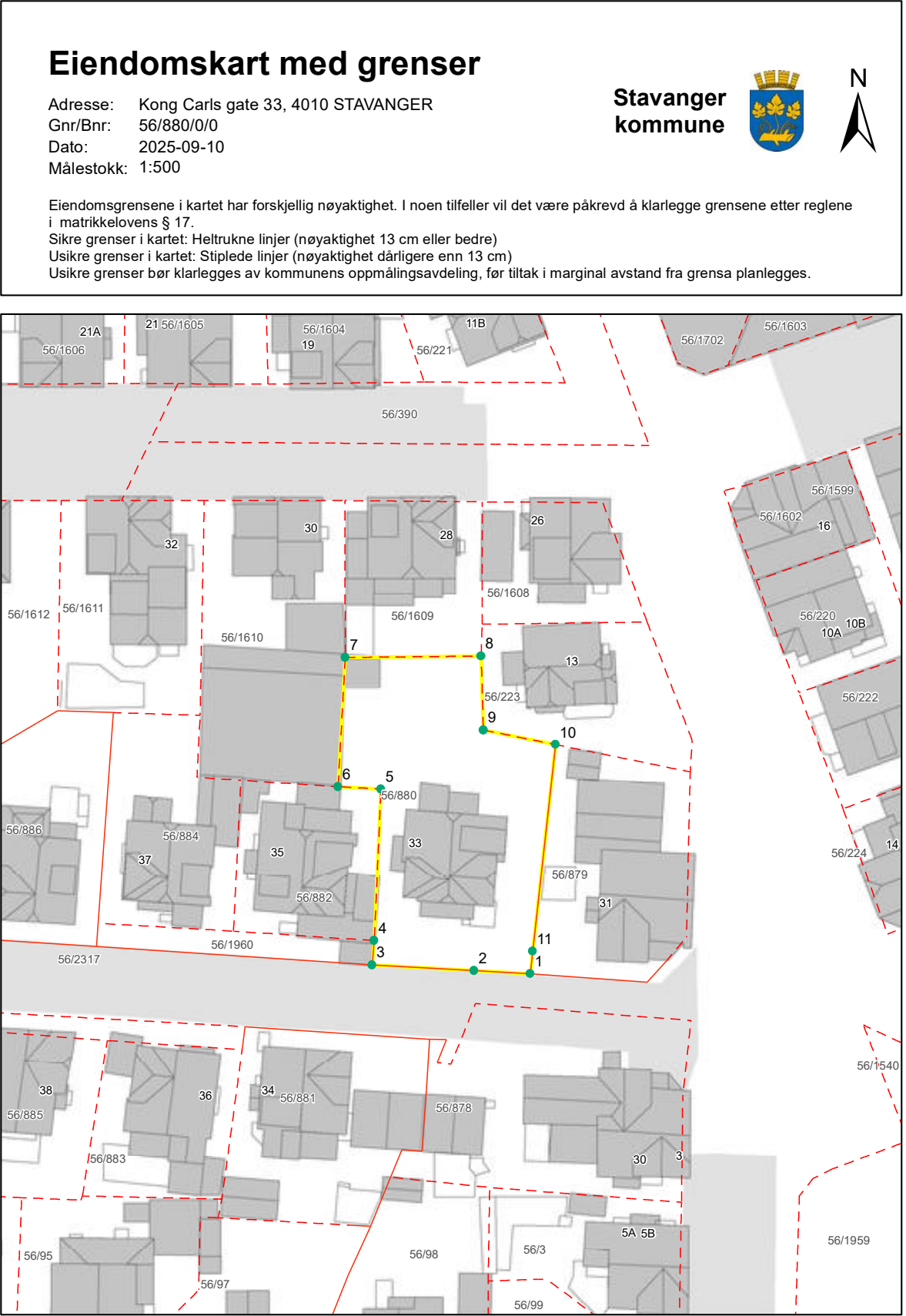
Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.







Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 880	Kommune:	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Kong Carls gate 33, gatenr 1528	Grunnkrets:	606	Våland 2
	4010 Stavanger	Valgkrets:	4	Våland
Oppdatert:	06.05.2011	Kirkesogn:	6010102	Domkirken og St. Petri
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.04.1912	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	576,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540418.05229	311966.67627	Annen terrengdetalj	5.94	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6540418.38995	311960.769768	Ikke spesifisert	10.82	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6540418.98879	311949.994724	Annen terrengdetalj	2.58	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6540421.55207	311950.223784	Jord	16.04	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6540437.53243	311950.93329	Ikke spesifisert	4.54	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
6	6540437.77445	311946.406826	Ikke spesifisert	13.69	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
7	6540451.40707	311947.168119	Ikke spesifisert	14.37	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
8	6540451.54976	311961.49993	Ikke spesifisert	7.83	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
9	6540443.75372	311961.743282	Ikke spesifisert	7.8	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
10	6540442.21904	311969.359493	Annen terrengdetalj	21.98	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6540420.43953	311966.951254	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Gårdsnummer 56, Bruksnummer 880 i 1103 STAVANGER kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	07.06.2019	Avgiver	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	07.06.2019			
Sammenslåing	Forretning:	07.06.2019	Avgiver	1103/56/2360	-28,0
	Matrikkelført:	07.06.2019	Avgiver	1103/56/2361	-13,6
			Mottaker	1103/56/880	41,5
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	25.03.2019	Avgiver	1103/56/880	-14,8
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1103/56/223	0,0
			Mottaker	1103/56/879	14,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/56/879	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
			Berørt	1103/56/2361	0,0
			Mottaker	1103/56/2362	32,3
Annen forretningstype	Forretning:	25.03.2019	Berørt	1103/56/223	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/56/879	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/56/223	0,0
			Berørt	1103/56/879	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/882	0,0
			Berørt	1103/56/1960	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.03.2019	Avgiver	1103/56/1960	-28,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/882	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
			Mottaker	1103/56/2360	28,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/56/879	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
			Berørt	1103/56/2360	0,0
			Mottaker	1103/56/2361	13,6
Annen forretningstype	Forretning:	12.02.2019	Avgiver	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2019			
Annen forretningstype	Forretning:	31.10.2017	Etablert/Endret	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	31.10.2017	Etablert/Endret	1103/56/880/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1103/56/880/0/2	0,0
Feilretting	Forretning:	24.02.2012	Etablert/Endret	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2012	Etablert/Endret	1103/56/880/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.02.2012	Etablert/Endret	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2012	Etablert/Endret	1103/56/880/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1103/56/880/0/2	0,0
Kartforretning	Forretning:	20.04.1912	Mottaker	1103/56/880	546,0
	Matrikkelført:				

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.09.2025 13:34 – Sist oppdatert 10.09.2025 13:34
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 56, Bruksnummer 880 i 1103 STAVANGER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Kong Carls gate 33	H0101	Bolig		Kjøkken					
Kong Carls gate 33	H0201	Bolig		Kjøkken					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		261,0	Igangset.till.:	10.07.2024		
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:		261,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1905		
Vannforsyning:						Antall boliger:	2		
Bygningsnr:	4540441					Antall etasjer:	4		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			64,0		64,0				
H01	1		87,0		87,0				
H02	1		80,0		80,0				
H03			30,0		30,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Tomannsbolig, horisontaldelt – Ombygging									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Kong Carls gate 33	H0101	Bolig	151,0	Kjøkken	8	4	4		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse		BRA bolig:			Igangset.till.:	10.07.2024		
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:			Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:	1		
Bygningsnr / løpenr:	4540441 / 1					Antall etasjer:	1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									
Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn		Fødselsnr. / Org.nr.						
Tiltakshaver	Riform Eiendom AS		922723923						
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.09.2025 13:34 – Sist oppdatert 10.09.2025 13:34
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 880	Kommune:	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Kong Carls gate 33, gatenr 1528	Grunnkrets:	606	Våland 2
	4010 Stavanger	Valgkrets:	4	Våland
Oppdatert:	06.05.2011	Kirkesogn:	6010102	Domkirken og St. Petri
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.04.1912	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	576,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	07.06.2019	Avgiver	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	07.06.2019			
Sammenslåing	Forretning:	07.06.2019	Avgiver	1103/56/2360	-28,0
	Matrikkelført:	07.06.2019	Avgiver	1103/56/2361	-13,6
			Mottaker	1103/56/880	41,5
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	25.03.2019	Avgiver	1103/56/880	-14,8
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1103/56/223	0,0
			Mottaker	1103/56/879	14,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/56/879	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
			Berørt	1103/56/2361	0,0
			Mottaker	1103/56/2362	32,3
Annen forretningstype	Forretning:	25.03.2019	Berørt	1103/56/223	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/56/879	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/56/223	0,0
			Berørt	1103/56/879	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/882	0,0
			Berørt	1103/56/1960	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.03.2019	Avgiver	1103/56/1960	-28,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/882	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
			Mottaker	1103/56/2360	28,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.03.2019	Berørt	1103/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2019	Berørt	1103/56/879	0,0
			Berørt	1103/56/880	0,0
			Berørt	1103/56/2317	0,0
Oppmålingsforretning			Berørt	1103/56/2360	0,0
			Mottaker	1103/56/2361	13,6
Annen forretningstype	Forretning:	12.02.2019	Avgiver	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2019			
Annen forretningstype	Forretning:	31.10.2017	Etablert/Endret	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	31.10.2017	Etablert/Endret	1103/56/880/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1103/56/880/0/2	0,0
Feilretting	Forretning:	24.02.2012	Etablert/Endret	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2012	Etablert/Endret	1103/56/880/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.02.2012	Etablert/Endret	1103/56/880	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2012	Etablert/Endret	1103/56/880/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1103/56/880/0/2	0,0
Kartforretning	Forretning:	20.04.1912	Mottaker	1103/56/880	546,0
	Matrikkelført:				

Gårdsnummer 56, Bruksnummer 880 i 1103 STAVANGER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Kong Carls gate 33	H0101	Bolig		Kjøkken					
Kong Carls gate 33	H0201	Bolig		Kjøkken					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	261,0	Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	261,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1905			
Vannforsyning:					Antall boliger:		2		
Bygningsnr:	4540441				Antall etasjer:		4		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			64,0		64,0				
H01	1		87,0		87,0				
H02	1		80,0		80,0				
H03			30,0		30,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Tomannsbolig, horisontaldelt – Ombygging									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Kong Carls gate 33	H0101	Bolig	151,0	Kjøkken	8	4	4		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse		BRA bolig:		Igangset.till.:	10.07.2024			
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:		1		
Bygningsnr / løpenr:	4540441 / 1				Antall etasjer:		1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									
Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn		Fødselsnr. / Org.nr.						
Tiltakshaver	Riform Eiendom AS		922723923						
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.09.2025 13:32 – Sist oppdatert 10.09.2025 13:32
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 3 av 3

Utskriftsdato

10.09.2025



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	56	Bruksnr	880	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommuneplaner
Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner	Bebyggelsesplaner over bakken
Midlertidige forbud	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner under bakken
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner under arbeid	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredeelse	06/28/2024 00:00:00	
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf	
Delarealer		
	Areal	576.05 kvm
	Hensynsonenavn	H570_9
	Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
	Areal	576.05 kvm
	Omrnavn	B329
	Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

side 1 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Utskriftsdato

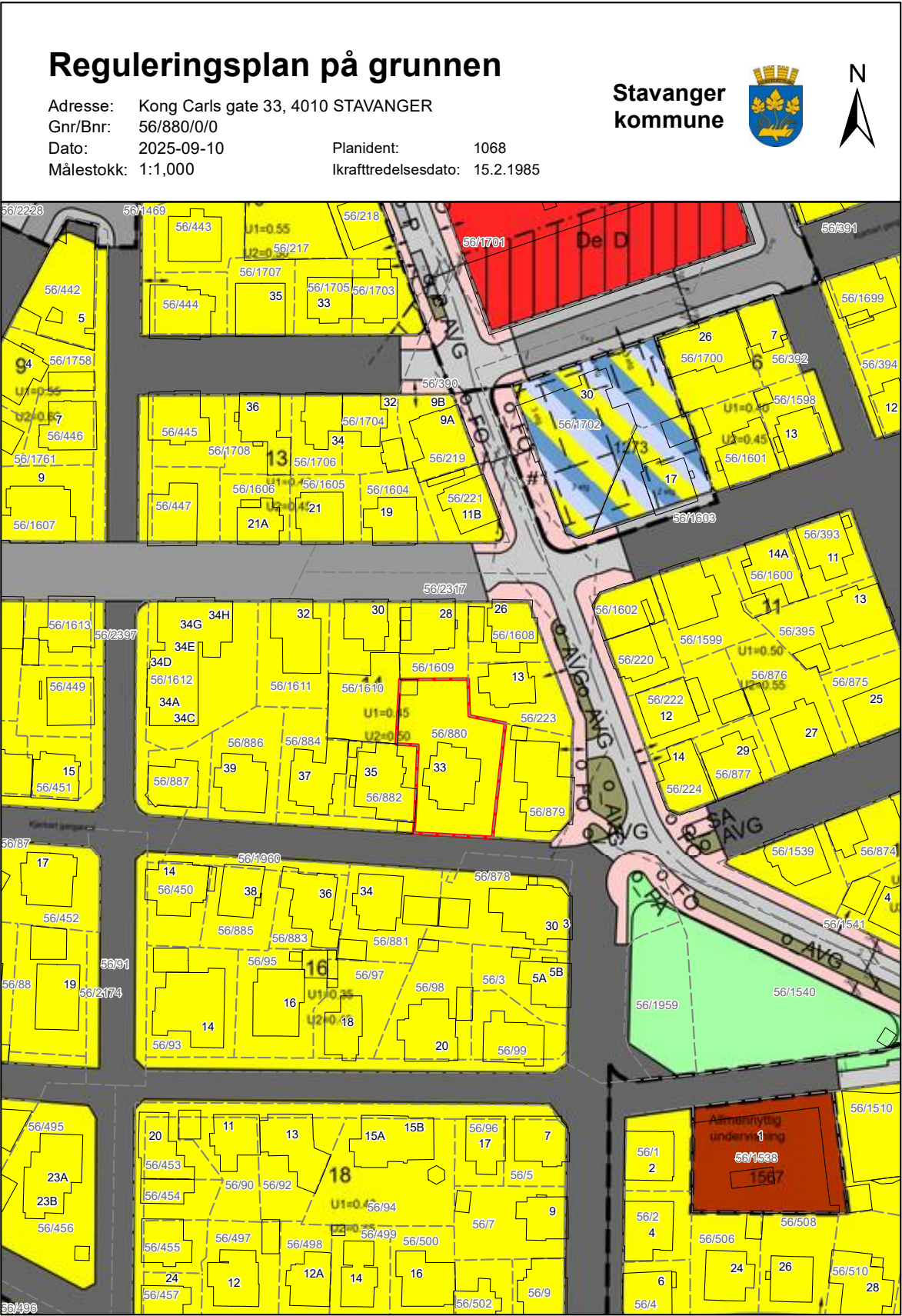
10.09.2025

Id	1068
Navn	Våland 1 og 2
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/15/1985 00:00:00
Bestemmelser	Retningslinjer for Trehusbyen.pdf,1068 bestemmelser vedtatt 04.06.2025.pdf
Delarealer	
Areal	576.04 kvm
Feltnavn	14
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	399 - Annet trafikkområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2727
Navn	Rektor Steens plass 1
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er avvist.pdf
Areal	



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN ID 1068
FOR VÅLAND 1 OG 2

Stadfestet av fylkesmannen 15.02.1985.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Byplansjefen 24.06.2014	Tilføyd § 10 andre avsnitt	pbl § 12-14
Delegert 07.08.2024 Saksnr.: 24/09946-7	Erstattet § 11. Tilføyd § 12 - § 13	pbl § 12-14
Delegert 04.06.2025 Saksnr.: 2025/218210 - 14	Tilføyd § 11, 12 og 13	pbl § 12-14

Område begrensa av Madlaveien, Møllegata, Cort Adellers gate, Agent Kiellands gate, Hafrsfjordsgata, Kong Carls gate, Tjodolvs gate og Schiøtz gate og Området begrensa av Peder Klows gate, bebyggelsen langs Lagårdsveiens vestside, Muségata, Rektor Steens gate og Cort Adellers gate.

§ 1. Reguleringsplanens målsetting er:

Å legge forholdene til rette for rehabilitering og videreutvikling av boligmiljøet på Våland både ved fornying i bygningsmassen og standardheving i det ytre miljøet.

Fellesbestemmelser.

§ 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttingsgrad angitt som U 1. (Utnyttingsgrad = forholdene mellom samla brutto gulvflate og brutto grunnareal, regna til midt i veg). Største tillatte utnyttingsgrad er angitt som U 2.

§ 4. På kommunal grunn skal all verdifull vegetasjon bevares. Bestående vegetasjon som står på privat grunn skal også søkes bevart.

§ 5. a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygninger bør ha skråtak mot gate eller plass. Hvor ikke annet er bestemt bør byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med

målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utforminga slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjoner i fasadene.

§ 6. All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende bebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal. Jfr. Bygningslovens § 69.

§ 7. Bebyggelse skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Boligområde.

§ 8. Eksisterende virksomheter skal gis mulighet for fortsatt drift innenfor nåværende rammer.

§ 9. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket, (jfr. Bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til det nærmeste boområde eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt B.

Trafikkområde.

§ 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplanting, møblering, atkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

f_P er felles for gnr/bnr Muségata 46 og kan benyttes til parkering.

§ 11. Kjøreveg o_KV
Kjøreveg o_KV1 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter langs Christian Jacobsens gate. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.
Kjøreveg o_KV2 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

§ 12. Fortau o_FO
Fortau o_FO3 – 7 skal ha fritt gangareal med minstebredde på 2 meter. Det tillates etablert en møbleringssone, beplantning, og blå-grønne løsninger for overvannshåndtering i fortausarealene.

§ 13. Parkering o_P
Parkering o_P1-P2 og o_P6 – P8 skal skilles fra fortausarealet med langsgående kantstein. Det tillates 4 parkeringsplasser i o_P1, 6 parkeringsplasser i o_P2, 4 parkeringsplasser i o_P6, 2 parkeringsplasser i o_P7 og 2 parkeringsplasser i o_P8.

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 tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skyttebane	
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	
Parselhage	
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	
Gatefun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trase 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 infrastrukturtraseer	
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	
Skyltefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Vedlegg

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	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
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	
Ferdse	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyltefelt 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	

110

KONG CARLS GATE 33

PROAKTIV.NO

111

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER
FLATER

Flater	
Objekttype	Flatesignatur, næværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringsSone	
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	
Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, næværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gateun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og droseje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipstred
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig 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

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
Idtsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for almenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

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

SPECIALOMRÅDER
Privat vei
Parkarbeite 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)
Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernrområde (på land)
Naturvernrområde i sjø og vassdrag
Klimavernsone

Bearingsområde for bygninger og anlegg
Bevering av bygninger
Bevering av anlegg
Bevering av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginnrep
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 lekareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

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

FORNYELESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

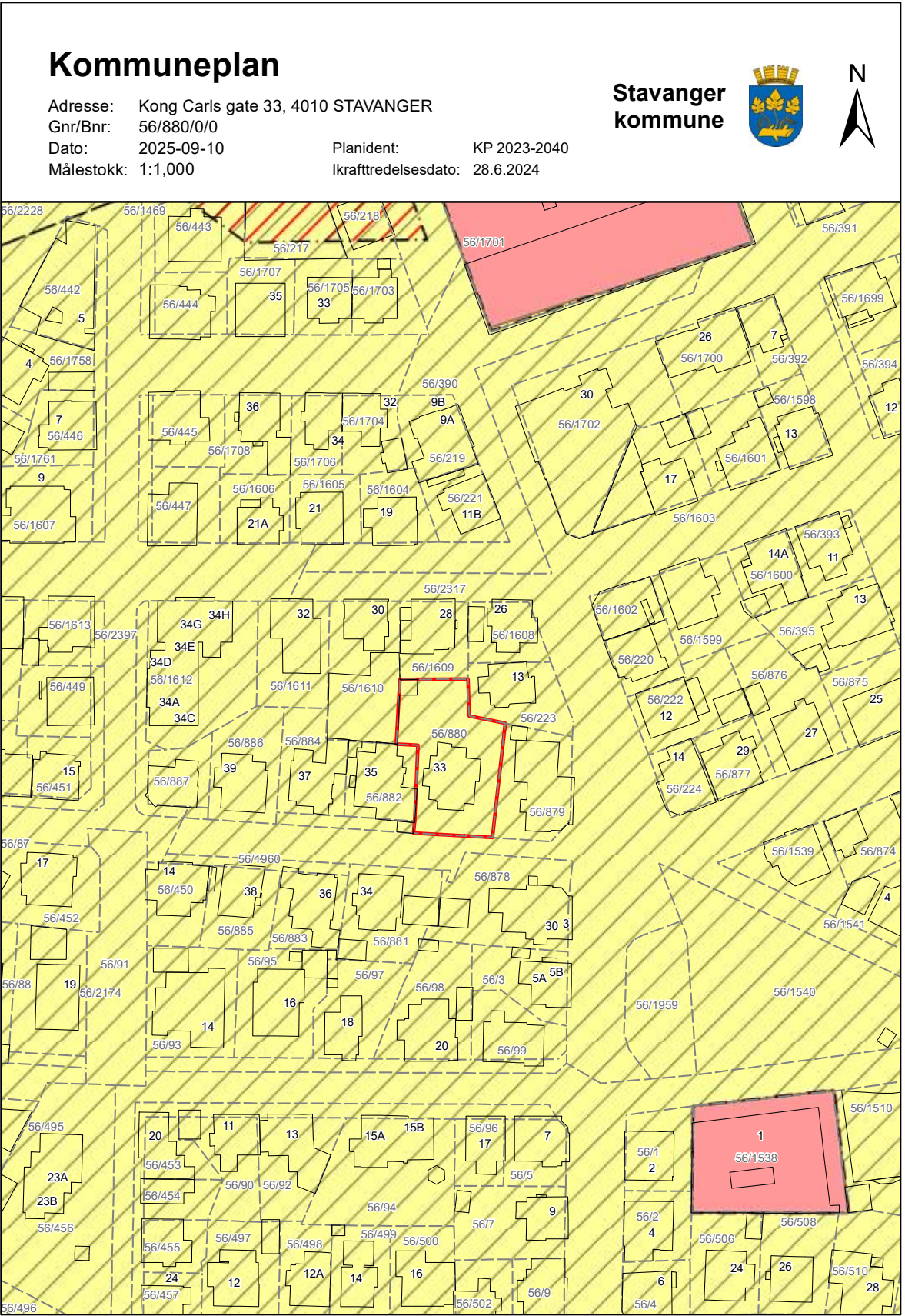
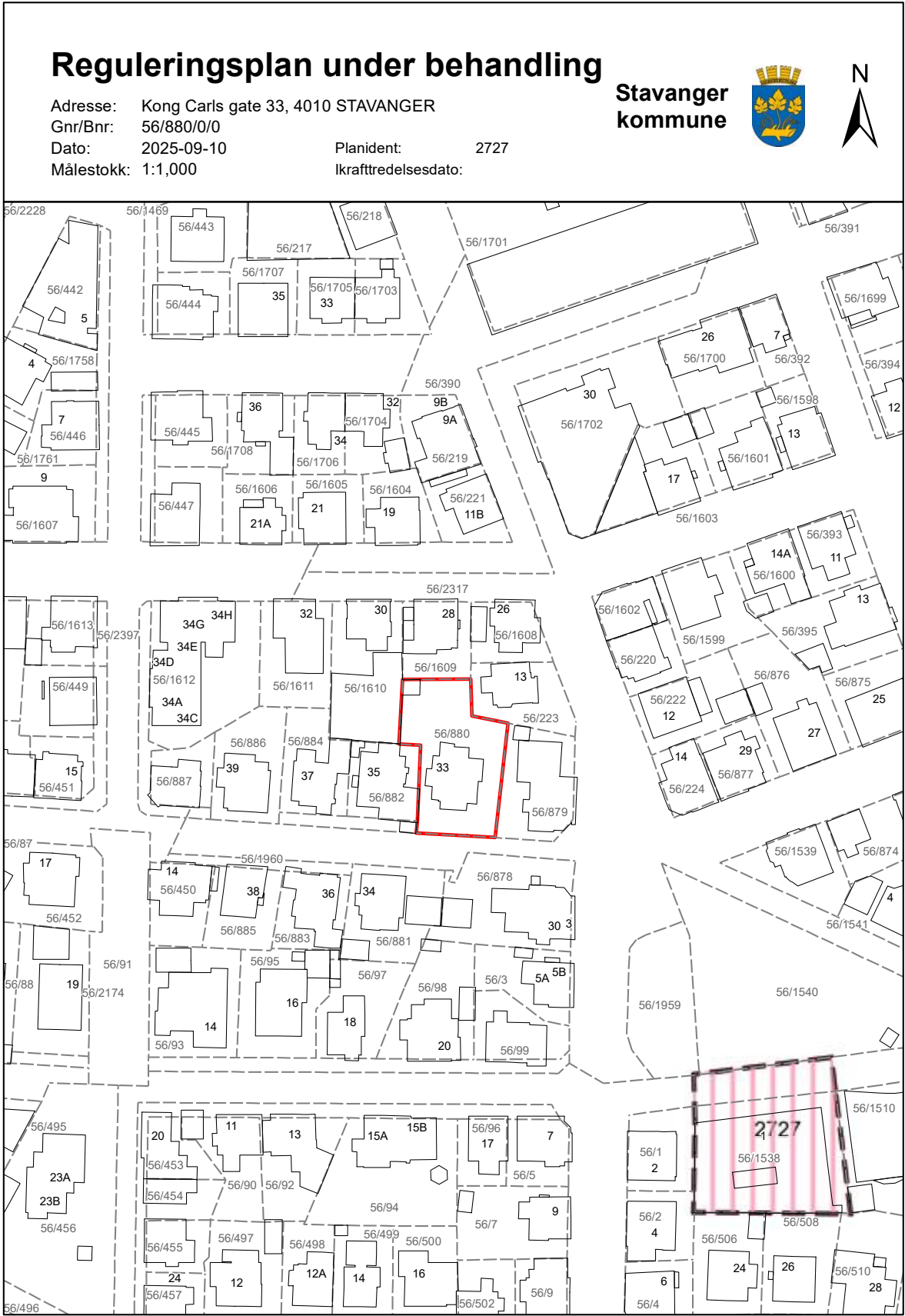
KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veserviceanlegg (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 - Idtsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevering av bygninger
662 - Bevering av anlegg
663 - Bevering av landskap og vegetasjon
800 - Fornylesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kong Carls gate 33, 4010 Stavanger. Gnr. 56, bnr. 880, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 68250202
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99 12 89 44, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler / Partner

99 12 89 44

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no