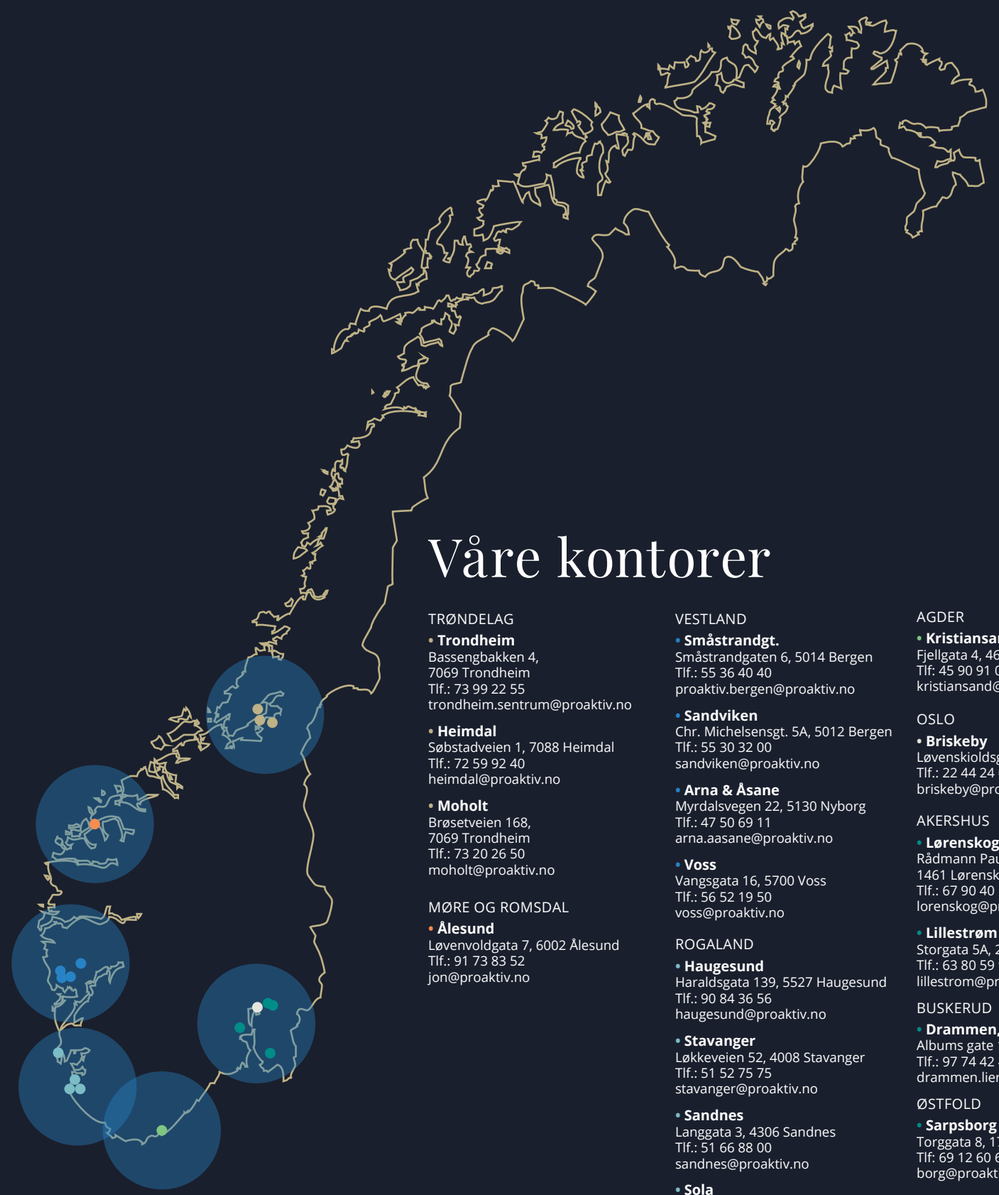
PROAKTIV

OLAV KYRRES GATE 14



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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@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

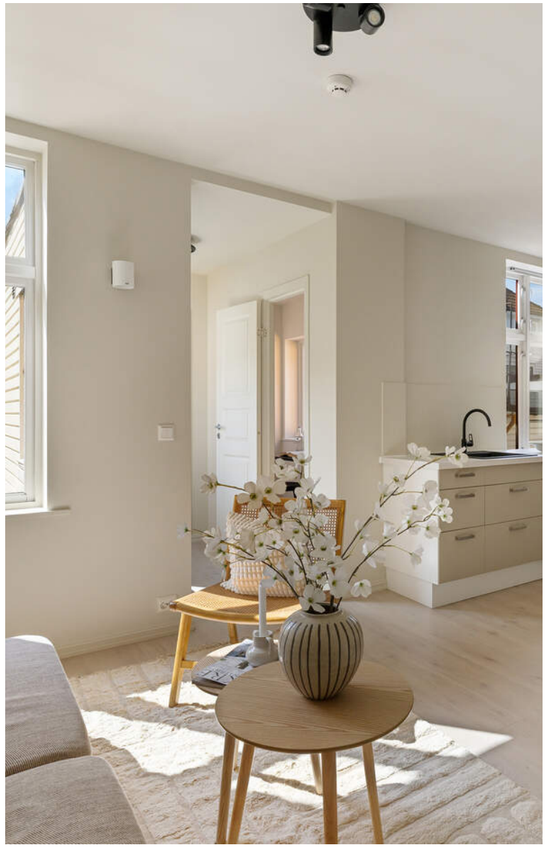
ØSTFOLD

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

STAVANGER SENTRUM

En stor og flott hel tomannsbolig med 2 innholdsrike etasjer, samt kjeller og loft | Gode utleiemuligheter.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 58, bnr. 980, i Stavanger kommune

Prisantydning: 9.750.000,-

Omkostninger: 263.000,-

Totalpris: 10.013.000,-

Kommunale avgifter: 33.836,- per år.

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1890

Rom/soverom: 8/4

BRA: 215 m²

BRA-i: 202 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt: 147.6 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

42 Kjerneinformasjon

47 Vedlegg

168 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

”Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølgning, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!”

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frode Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess
og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord. "

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig
måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging
enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

“Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølgning gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke
si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**

Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe
av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november
eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid
gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en
salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite
at du får mine beste råd til enhver tid.
På den måten blir prosessen optimal,
og vi vet med sikkerhet at prisen som
oppnås er maksimal i markedet vi står
i. Dine beste interesser er mine beste
interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.
Velkommen til oss!

STAVANGER SENTRUM

Kommune: *Stavanger* / ***Område:*** *Stavanger Sentrum*

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 har en attraktiv og sentral beliggenhet i Olav Kyrres gate, midt i hjertet av Stavanger sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens brede utvalg av butikker, hyggelige kaféer, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Alt du trenger i hverdagen finnes innen kort gangavstand, noe som gjør beliggenheten ideell for deg som ønsker en urban og enkel livsstil.

Fra boligen er det få minutters gange til Stavanger stasjon, som fungerer som et viktig kollektivknutepunkt med togforbindelser til Sandnes, Sola, Forus samt et omfattende bussnett som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele Stavanger-regionen. Fiskepirterminalen med hurtigbåtforbindelser til blant annet Ryfylke ligger også innen komfortabel gangavstand. Området har generelt svært gode kollektivforbindelser og er godt tilrettelagt for både gående og syklende.

OFFENTLIG TRANSPORT

Ledaalsgata Linje 8, 15, N89	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger Sola	17 min

DAGLIGVARE

Helgø Meny Herbarium	3 min
Bunnpris Klubbgata Søndagsåpent	6 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Herbarium	2 min
Apotek 1 Herbarium	2 min

SPORT

Rudlå balløkke Ballspill	11 min 0.8 km
Kampens plass balløkke Ballspill	12 min 1 km
SATS Herbarium	2 min
EVO Kannik	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Olav Kyrres gate	0 min
P-Kyrre, Stavanger	1 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Til tross for den sentrale beliggenheten er det kort vei til flere flotte rekreasjonsområder. Byparken og Breiavatnet byr på grønne omgivelser midt i sentrum, mens populære Mosvatnet ligger en kort spasertur unna. Her finner du en flott tursti rundt vannet som er mye benyttet året rundt, samt videre forbindelse til Vålandsskogen og øvrige turområder. For den aktive finnes også et godt utvalg av treningssentre, idrettsanlegg og sykkelruter i nærområdet.

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

Stavanger sentrum byr på et rikt kultur- og fritidstilbud med konserter, teater, kino, museer og festivaler gjennom hele året. I tillegg ligger vakre Vågen, Fargegaten og byens populære sjøpromenade kun få minutters gange fra boligen. Her kan du nyte et variert utvalg av spisesteder, uteserveringer og hyggelige møteplasser.

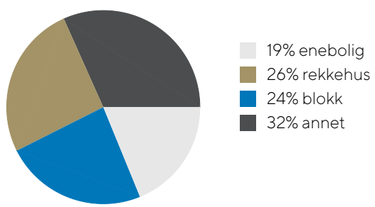
For daglige innkjøp finnes flere dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, banker og øvrige servicetilbud i umiddelbar nærhet. Beliggenheten kombinerer det beste av byliv med enkel tilgang til grønne lunger og gode transportmuligheter, og passer derfor like godt for pendlere som for dem som ønsker å ha Stavanger sentrum rett utenfor døren.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boliger og næring.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Stavanger katedralskole 375 elever	7 min 0.4 km

BARNEHAGER

Solvang barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 104 barn	14 min 1 km

VELKOMMEN TIL OLAV KYRRES GATE 14

Boligen har 2 innholdsrike etasjer, anneks, kjeller og loft.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse
147 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bygningen er opprinnelig oppført i 1890 som horisontaldelt tomannsbolig, men er senere ombygget og innredet med fire boenheter samt anneks. Bygningen er oppført på betongkonstruksjoner fra byggeår. Yttervegger er utført i tømmerkonstruksjon med utvendige fasader hovedsakelig kledd med liggende trekledning. En fasade er kledd med plastkledning. Takkonstruksjonen er utført med synlige trekonstruksjoner på loft i en kombinasjon av sperrer og åser. Hovedtaket har valmet takform og er tekket med betongtakstein. Tilbygget har flat takkonstruksjon tekket med asfaltbasert tekkemateriale. Det er i perioden 2012–2015 gjennomført omfattende ombyggings- og oppgraderingsarbeider i forbindelse med etablering av dagens boenheter og anneks. Opplysninger fra eier tilsier at deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

TG3 STORE ELLER ALROVRLIGE AVVIK
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Rekkverket på utvendig kjellertrapp er for lavt og har store åpninger.
Bygningen er innredet og benyttet som flere boenheter enn det som fremgår av tilgjengelige offentlige opplysninger.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig
Henning Bergevik (befaringsdato: Mandag, 22. juni 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Boligen går over 4 plan og inneholder

Loft.: Uinnredet loft
2 etg.: Gang, entré, stue/kjøkken, stue/kjøkken 2, bad/vaskerom, bad/vaskerom 2, soverom, soverom 2, bod
1 etg.: Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bad/vaskerom 2, bod, stue/kjøkken 2 (Anneks BRA-e)
Kjeller.: Uinnredet kjellerrom

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ikke foreligger originale eller godkjente plantegninger for eiendommen. Alle rombeskrivelser og plantegninger er utarbeidet på grunnlag av takstmannens beskrivelse og oppmåling. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på at rominndelingen eller plantegningene er offentlig godkjent. Det er den som til enhver tid eier 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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er registrert som en tomannsbolig med to godkjente boenheter. Eiendommen er i dag innredet og benyttet som totalt fem boenheter, hvorav to boenheter er etablert i henholdsvis første og andre etasje, i tillegg til et innredet anneks. Det er ikke søkt om eller gitt godkjenning for bruksendring eller etablering av fem boenheter. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår, og må selv påregne ansvar og kostnader knyttet til eventuelle nødvendige søknader eller tilbakeføring.

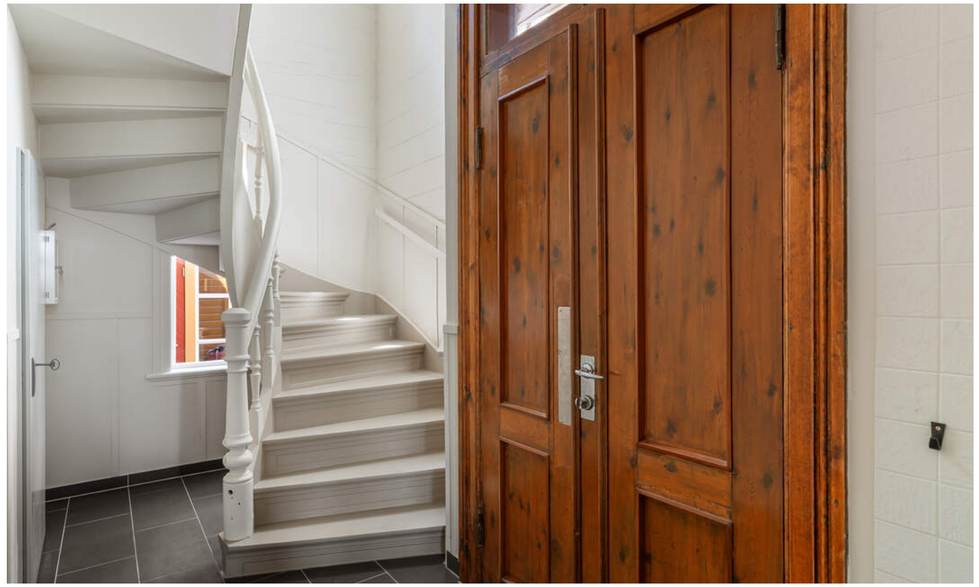
Det er registrert innredning og bruk som avviker fra tilgjengelige offentlige opplysninger om eiendommen. Endret bruk og
etablering av flere boenheter vurderes normalt som søknadspliktige tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at
tiltakene er omsøkt eller godkjent. Slike tiltak utløser normalt krav til blant annet rømningsveier og brannsikkerhet.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 90 kvm

2. etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

3. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Areal i kjeller målt til ca. 57 m², men er ikke lagt inn som BRA, pga for lav høyde.
BRA-e er ca. areal for anneks.



KJELLER OG LOFT

Boligen byr også på både loft og kjeller. Her er det gode lagringsmuligheter.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til Olav Kyrres gate 14 - en stor og flott hel tomannsbolig over to innholdsrike etasjer, samt kjeller og loft | Gode utleiemuligheter

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Olav Kyrres gate, midt i hjertet av Stavanger sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens brede utvalg av butikker, hyggelige kaféer, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Alt du trenger i hverdagen finnes innen kort gangavstand, noe som gjør beliggenheten ideell for deg som ønsker en urban og enkel livsstil.

Første etasje
I første etasje finner du to boenheter, begge med gode soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning samt helfliset bad.

Leilighet 1 (mot bakgård):

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til sofa og øvrig møblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Innredningen har glatte fronter i en moderne gråtone, og det er rikelig med skap- og benkeplass.

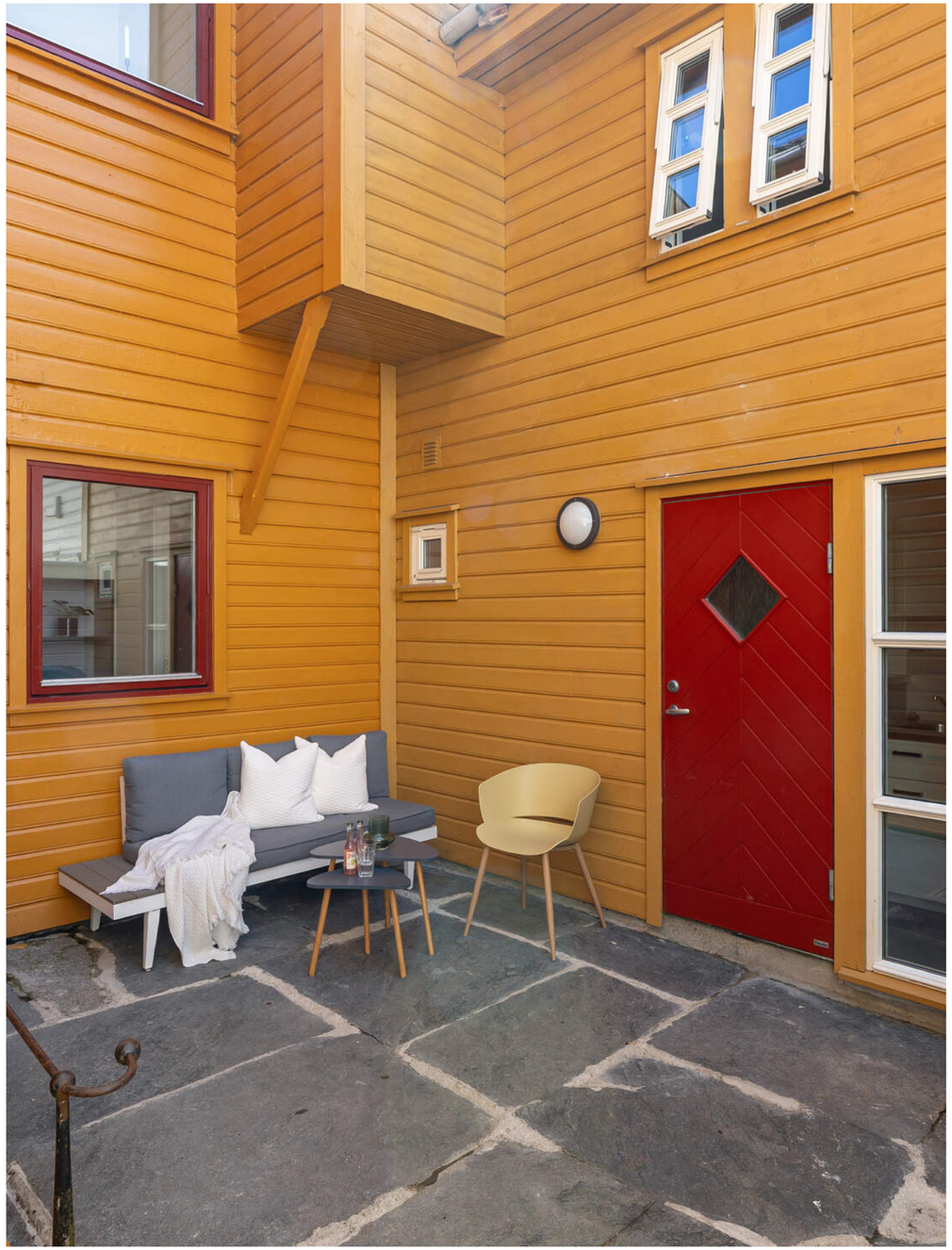
Soverommet har plass til dobbeltseng og annet møblement. I tillegg er det et ekstra rom som egner seg perfekt som hjemmekontor, bod eller etter eget behov.

Badet ligger i tilknytning til stuen og er lekkert helfliset med varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Leilighet 2 (mot vei):

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til sofa og annet møblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har glatte fronter i en moderne gråtone. Her er det rikelig med skap- og benkeplass.

Soverommet ligger i tilknytning til stuen og har plass til



dobbeltseng. Vinduet sørger for godt med naturlig lys.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Andre etasje
I andre etasje finner du også to boenheter med tilsvarende planløsning som i første etasje. Begge leilighetene har gode soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning samt helfliset bad.

Leilighet 1 (mot vei):

Stuen har store vindusflater og plass til sofa og annet møblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har glatte fronter i en moderne grågtone. Her er det rikelig med skap- og benkeplass.

Soverommet ligger ved stuen og har plass til dobbeltseng samt garderobeskap eller annet møblement.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet og innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Leilighet 2 (mot bakgård):

Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Her er det plass til sofa og annet møblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har glatte fronter i samme gråtone som de øvrige boenhetene. Her er det rikelig med skap- og benkeplass.

Soverommet har plass til dobbeltseng og annet møblement. I tillegg er det et ekstra rom som passer perfekt som hjemmekontor, bod eller etter eget behov.

Badet ligger i tilknytning til stuen og er helfliset med varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Anneks
Eiendommen har i tillegg et anneks som går over to plan. Her finner du kjøkken, bad og en sovealkove.

Kjeller og loft
Boligen byr også på både loft og kjeller. Her er det gode lagringsmuligheter.

Alt i alt er dette en svært innholdsrik hel tomannsbolig med gode kvaliteter, fleksible bruksmuligheter og en svært sentral beliggenhet. Velkommen til visning!

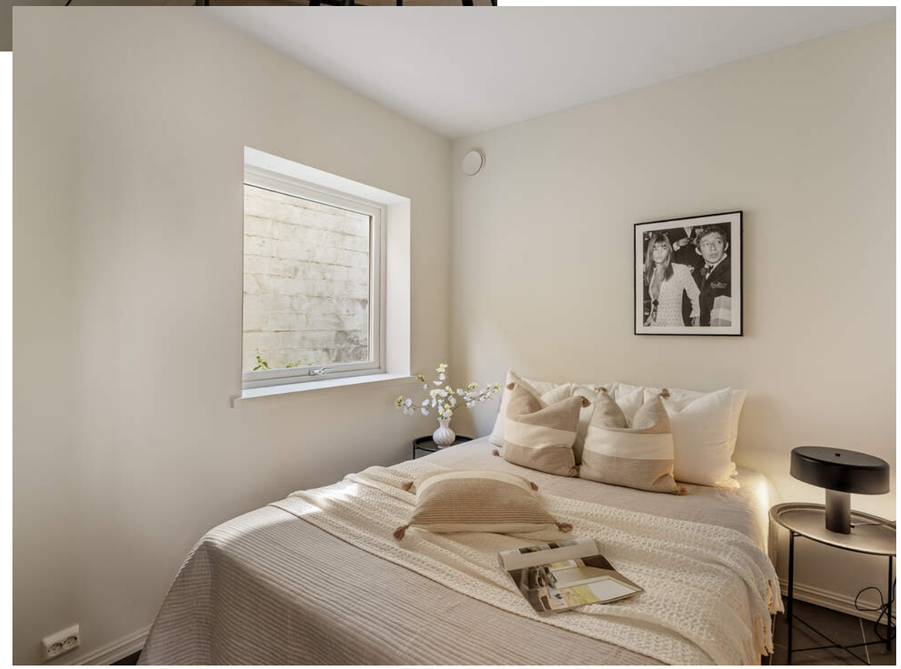
Oppvarming
Varmekabler på bad/vaskerom 2 etg
Varmekabler på bad/vaskerom 1 etg
Ellers elektrisk

1. ETG. LEILIGHET 1 (MOT BAKGÅRD)

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater. Her er det plass til sofa og øvrig møblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen. Innredningen har glatte fronter i en moderne gråtone.

SOVEROM OG KONTOR

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og annet møblement. I tillegg er det et ekstra rom som egner seg perfekt som hjemmekontor, bod eller etter eget behov.



BADET

Badet ligger i tilknytning til stuen og er lekkert helfliset med varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETG. LEILIGHET 2 (MOT VEI)

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til sofa og annet møblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har glatte fronter i en moderne gråtone.

SOVEROM

Soverommet ligger i tilknytning til stuen og har plass til dobbeltseng.
Vinduet sørger for godt med naturlig lys.

BADET

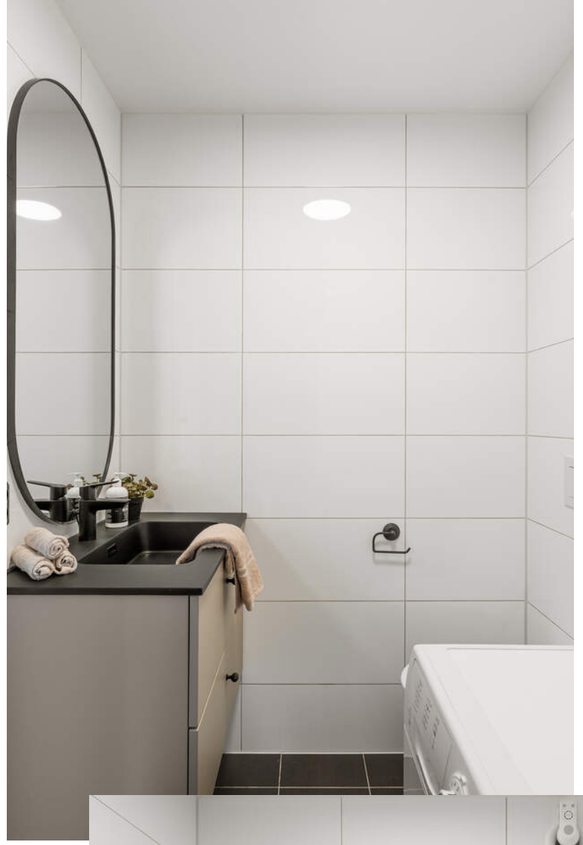
Badet er helfliset med varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

2. ETG. LEILIGHET 3 (MOT VEI)

Stuen har store vindusflater og plass til sofa og annet møblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har glatte fronter i en moderne gråtone.

SOVEROM

Soverommet ligger ved stuen og har plass til dobbeltseng samt garderobeskap eller annet møblement.

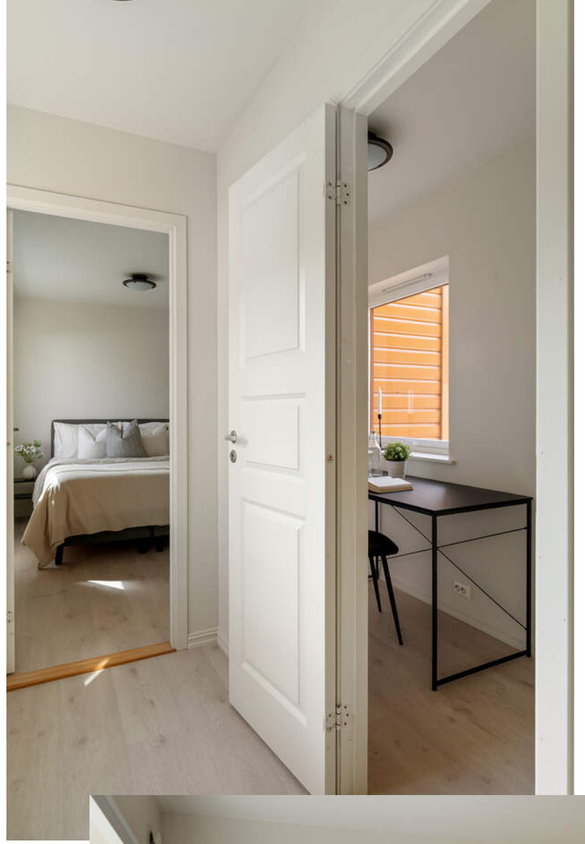


BADET

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet og innredet med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

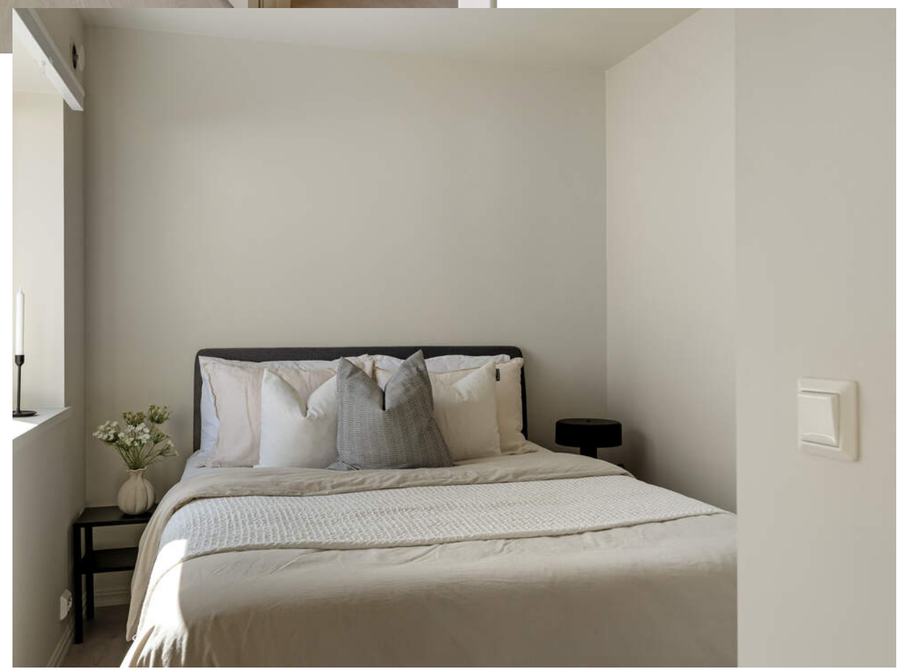
2. ETG. LEILIGHET 4 (MOT BAKGÅRD)

Stuen er har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har glatte fronter i samme gråtone som de øvrige boenhetene.



SOVEROM OG KONTOR

Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og annet møblement. I tillegg er det et ekstra rom som passer perfekt som hjemmekontor, bod eller etter eget behov.

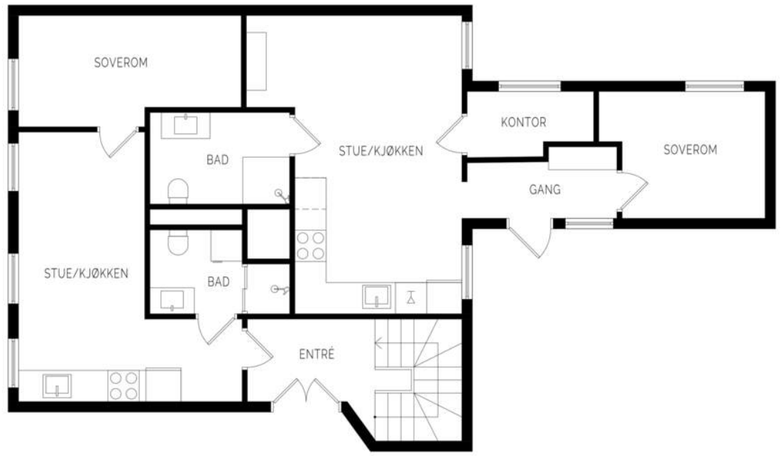


BADET

Badet ligger i tilknytning til stuen og er helfliset med varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

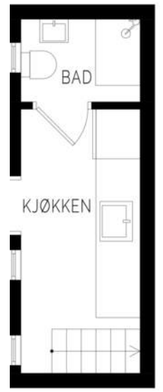
ANNEKS

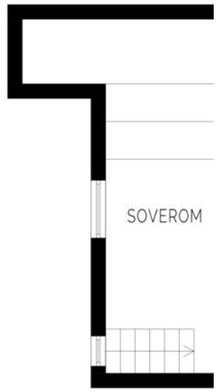
Eiendommen har i tillegg et anneks over to plan. Her finner du kjøkken, bad og en sovealkove.



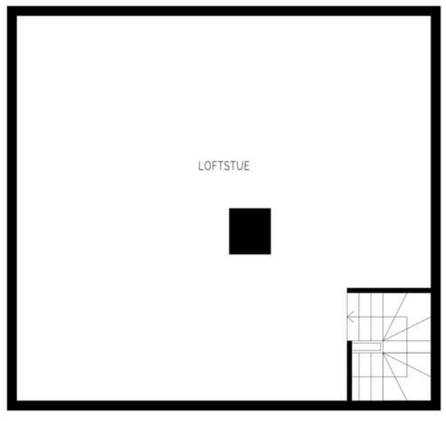
Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

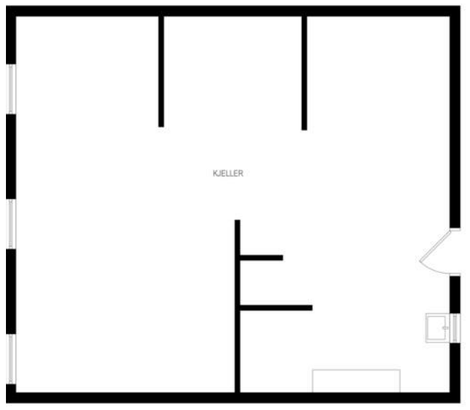




Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
147 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.444.329,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.777.317,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
33.836,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ikke foreligger originale eller godkjente plantegninger for eiendommen. Alle rombeskrivelser og plantegninger er utarbeidet på grunnlag av takstmannens beskrivelse og oppmåling. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på at rominndelingen eller plantegningene er offentlig godkjent. Det er den som til enhver tid eier 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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er registrert som en tomannsbolig med to godkjente boenheter. Eiendommen er i dag innredet og benyttet som totalt fem boenheter, hvorav to boenheter er etablert i henholdsvis første og andre etasje, i tillegg til et innredet anneks. Det er ikke søkt om eller gitt godkjenning for bruksendring eller etablering av fem boenheter. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår, og må selv påregne ansvar og kostnader knyttet til eventuelle nødvendige søknader eller tilbakeføring.

Det gjøres særlig oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor hensynssonen «Bevaring kulturmiljø» (Trehusbyen). Nærmere informasjon fremgår av vedlagte dokumentasjon i prospektet.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er registrert med kulturminne. Se punktet «Verneklasse/SEFRAK» for nærmere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, trolig grunnet eiendommens alder.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til sentrumsformål, boligformål, samt forretning/kontor og er i hensynsone for "Bevaring kulturmiljø" (Trehusbyen) og "Båndlegging kulturminneloven". Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner
Id 129K
Navn Stavanger sentrum

Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner
Id 942
Navn Kleivå

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

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

Verneklasse/SEFRAK
Kulturminner:
Lokalitetsnr: 88461
Art: Byanlegg
Vernetype: Autoamatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet

Matrikkelført: 25.08.2012
Oppdatert: 04.06.2026
Lenke: https://kulturminnesok.no/

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 750 000,00 (Prisantydning)

————————————————
9 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
243 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
245 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
263 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
9 995 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 013 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisisjon 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 forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Ørjan Nilsen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby

deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 121 875 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 8 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 65 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 141.

Totale kostnader kr. 66 741.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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 samarbeidspartnere er: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER **23 Jun 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olav Kyrres gate 14	Olav Kyrres gate 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

7 mai 2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Vi har bodd i eiendommen fra 1 juni 2025.
Eiendommen har vært utleid fra 2013 til 1 juni 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 0577743

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Ørjan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2013

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
bygningsmessig Rogaland bygg og betong. Strom , varmekabler, ventilasjon og lys Bringedal elektro. Rør og avløp AH rør Overflater (flis legging egeninnsats)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rogaland bygg og betong, Bringedal elektro, AH rør (tasta rør)

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Overflatebehandling/ maling og flis legging

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
kledning og isolering, nye vinduer og ytterdør anneks

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rogaland bygg og betong, Bringedal elektriske,AH rør (tasta rør)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Overflatebehandling/maling

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

ved mye regn kommer det litt vann fra kjellertrapp/kjellerinngang, det renner i sluk på innsiden av døren

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**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i hele huset2013-2014 2016 nytt elektrisk anlegg i anneks

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bringedal elektro A/S

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**

2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2013-2014 tasta rør (AH rør) nytt vann og avløpsnett i huset 2016 nytt vann og avløp anneks. har tatt vare på en del faktura

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AH rør (tasta rør

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipeløpet og ildsted er meldt fra til Stavanger brannvesen at de ikke er i funksjon.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

utvendig hjørne mot gate var takrenne ikke i funksjon når vi kjøpte huset, dette medførte skade på kledning. skiftet noen kledningsbord.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

på grunn av husets alder foreligger ikke ferdigattest

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2016

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Tidligere utedokasse/anneks oppgradert og innredet Rogaland bygg og betong, bringedal elektro, Ah rør

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rogaland bygg og betong, bringedal elektro, Ah rør

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

overflatebehandling

24.1.8 **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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er laget nytt betongdekke i bakre del av bygget (ikke det orginale huset)

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12002765

Egenerklæringsskjema

Name
Ørjan Nilsen

Date
2026-06-23

Identification

Ørjan Nilsen

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 980

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 202 m²

Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22520-1177 **Eiendomsverdi ref nr:** OB8818

Foretak: STAVANGERTAKST AS **Takstingeniør:** Henning Bergevik **Vår ref:** Henning Bergevik

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.

Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er opprinnelig oppført i 1890 som horisontaldelt tomannsbolig, men er senere ombygget og innredet med fire boenheter samt anneks. Bygningen er oppført på betongkonstruksjoner fra byggeår. Yttervegger er utført i tømmerkonstruksjon med utvendige fasader hovedsakelig kledd med liggende trekledning. En fasade er kledd med plastkledning. Takkonstruksjonen er utført med synlige trekonstruksjoner på loft i en kombinasjon av sperrer og åser. Hovedtaket har valmet takform og er tekket med betongtakstein. Tilbygget har flat takkonstruksjon tekket med asfaltbasert tekkemateriale.

Det er i perioden 2012–2015 gjennomført omfattende ombyggings- og oppgraderingsarbeider i forbindelse med etablering av dagens boenheter og anneks. Opplysninger fra eier tilsier at deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

Bygningen har, sett i lys av alder, utførelse og ombyggingshistorikk, et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på enkelte bygningsdeler. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse av registrerte forhold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein på hovedbygning og asfaltbasert tekkemateriale på utbygg og anneks med flatt takk. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå samt gjennom takvinduer på loft. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte befaringen. Nærmere undersøkelser fra taket kan avdekke forhold som ikke var synlige fra bakkenivå. Slike undersøkelser kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er utført i plast.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier har opplyst om at vegger er isolert på innsiden med 10cm isolasjon
Takkonstruksjonen har en kombinasjon av sperrekonstruksjon og åser.
Bygningen inneholder en del eldre vinduer med enkle glass og ukjent dato. Øvrige vinduer med 2-lags glass fra perioden (1980 - 2014). Alle i malt utførelse.
Hovedbygningen har en eldre innadslående hoveddør i malt utførelse. Dør til hybel med inngang fra bakgård og dør til anneks er fra 2014 og i malt utførelse. Kjellerdøren er i enkel utførelse.
Betongtrapp med skiferbelagte trinn.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv i 1. og 2. etasje. Flislagt gulv i hall i 1. etasje. Loftet har tregulv og synlig takkonstruksjon. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse i 1. og 2. etasje. Kjelleren har gulv i betong og heller, samt synlige betongvegger. Innvendig tak i kjeller har asfaltimpregnerte vindtettplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong og heller.
Mursteinspipe, men ingen ildsteder er installert.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendige dører er profilerte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vask 2. etasje mot bakgård.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura på elektro og rørlegger. Flisearbeider med membran er utført som egeninnsats.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom 2
Bad/vask 2. etasje ut mot vei.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura på elektro og rørlegger. Flisearbeider med membran er utført som egeninnsats.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom
Bad/vask 1. etasje ut mot bakgård.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura på elektro og rørlegger. Flisearbeider med membran er utført som egeninnsats.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom 2
Bad/vask 1. etasje ut mor vei.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura på elektro og rørlegger. Flisearbeider med membran er utført som egeninnsats.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Vedlegg

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 2. etasje mot bakgård.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkken 1. etasje mot bakgård.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkken 2. etasje ut mot vei.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkken 1. etasje ut mot vei.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilatorer.
Det er 3 varmtvannsberedere. Alle er ca. 200L
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.
Det er kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.
Drenering er fra byggeår og eventuell drenering er utført etter eldre løsning uten moderne drensrør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen avviker fra dagens standard og må anses å ha begrenset funksjon og restlevetid.
Grunnmur og fundamenter er av betong/ murstein fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Det er tilfredsstillende fall fra bygningen, og terrenget er utformet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

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

Kapittelet omfatter kun synlige forhold og en overordnet vurdering av helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold. Det er ikke utført tekniske fagvurderinger, og forhold som krever nærmere undersøkelser er omtalt i relevante fagkapitler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

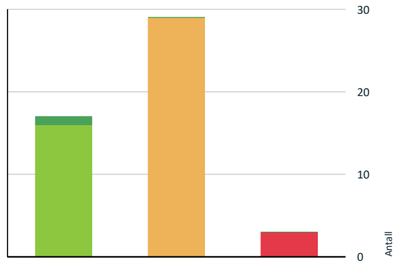
Oppdragsnr.: 22520-1177 Befaringsdato: 22.06.2026 Side: 6 av 43

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

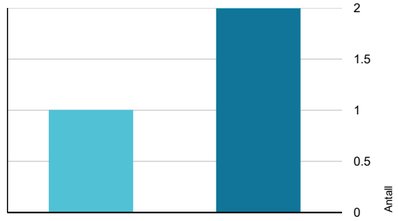
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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 gjennom stikkprøvekontroll med laser registrert følgende avvik hva angår høydeforskjeller:

- I kjøkken/stue i 1. etasje, leilighet ut mot vei, er det målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
- I kjøkken/stue i 1. etasje, leilighet mot bakgård, er det målt 46 mm høydeforskjell gjennom hele rommet, samt 12 mm innenfor 2 meter.
- I kjøkken/stue i 2. etasje, leilighet ut mot vei, er det målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet, samt 14 mm innenfor 2 meter.
- I kjøkken/stue i 2. etasje, leilighet mot bakgård, er det målt en høydeforskjell fra hjørne til midt på gulvet på 42 mm. Her er det også manglende understøttelse av deler av laminatgulvet, som medfører noe knirk og nedbøying.
- På loftet er det gjennom hele etasjen målt et avvik på 80 mm.

Målingene er utført som stikkprøver i de nevnte rommene og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom. Stikkprøvene er tatt i kjøkken/stue i 1. og 2. etasje, både mot vei og mot bakgård, samt på loftet.

Målingene overskrider anbefalte grenseverdier i NS 3600 og danner grunnlag for tilstandsgrad 3.
Årsaken til høydeavvik er ikke nærmere undersøkt.
Isolasjonen i bjelkelaget mot kjeller er understøttet med asfalt vindtettplater. Platene mangler understøttelse i skjøter og har stedvis nedbøyning.
Utførelsen vurderes som mangelfull.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Vedlegg

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert motfall på gulv i dusjsonen og utenfor dusjsonen. Sluket er plassert innenfor dusjavskjermingen, og eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av våtrommet vil derfor ikke ha naturlig avrenning til sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall på gulv i dusjsonen og utenfor dusjsonen. Sluket er plassert innenfor dusjavskjermingen, og eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av våtrommet vil derfor ikke ha naturlig avrenning til sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Bygningsdelene er i en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje og svekket funksjon.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Komponentene er av eldre dato og vurderes å ha redusert restlevetid, med økende risiko for slitasje og funksjonssvikt.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Bordkledning går helt ned til terreng/overflate i bakgård. Gammelt listverk rundt vinduer er råteskadet. Hjørnebord i bakgård er råteskadet i nedre del. Vegg mot sør har en del skader i skjøter.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert noen fuktskjolder i nedre del av takkonstruksjonen. Ved ett av områdene er det også observert vannsøl på gulvet. I tillegg er det sprekker i underkledningen på takutstikket.
Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vinduet i trappeoppgangen er vanskelig å åpne.
Vinduet på soverommet i 2. etasje er vanskelig å åpne og lukke. Det samme gjelder vinduet på kjøkkenet i 2. etasje mot bakgård, hvor dette vinduet i tillegg er punktert. Takvinduene er punktert og/eller har kondensproblemer.

Det er utført stikkprøvekontroll av vinduene, og ikke alle vinduer er testet fullstendig.

Vinduer med enkle glass bør påregnes skiftet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til hybel i bakgård mangler vannbrett. Gammel hoveddør, har noe oppsprekking i overflater.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1177 Befaringsdato: 22.06.2026 Side: 8 av 43

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av boligen som ikke har vært pusset opp, har overflater med synlig slitasje. Det mangler også noe listverk og ferdigstillelse på enkelte steder.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er avvik:

Det er registrert variasjoner ved fuktindikative målinger på synlige mur- og betongoverflater, noe som kan indikere ulik grad av fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er avvik:

Innvendige trapper er fra byggeåret. Trappen mellom 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til fri høyde i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Det er avvik:

Siste del av avløpsrøret i kjelleren er av eldre type (støpejern). Disse avløpsrørene har passert forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler for tilførsel av tilluft.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Aviket gjelder VVB til aneks som er fra 2002. Varmtvannsberederen er over forventet teknisk levetid (typisk ca. 20 år), og har passert normal brukstid. Dette medfører økt slitasje og redusert restlevetid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke utført synlige tiltak for drenering etter byggeår, noe som kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er avvik:

Det er registrert lokale forskjeller ved søk med fuktindikativt måleinstrument på tilgjengelige overflater. Måleresultatene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Fliseavslutningen på veggen er ikke utført i henhold til fagmessige standarder.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, men fallet er mindre enn kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet (TEK10). Utenfor dusjsonen er det registrert svakt motfall.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er manglende tetting rundt avløpet under servant.

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

Vedlegg

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er manglende tetting under servant.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

Det er skader på skuffefrontene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, men fallet er mindre enn kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet (TEK10). Utenfor dusjsonen er det registrert svakt motfall.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er registrert fliker av tettesjikt som stikker ut under klemringen i sluket. Utførelsen fremstår ikke som fagmessig utført og indikerer mangelfull detaljutførelse ved sluket.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

Det er skader på skuffefrontene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Det ble registrert utslag ved fuktindikative målinger i nedre del av vegg i dusjsonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er avvik:

Det er registrert silikonfuge mellom flis og slukramme. Denne løsningen avviker fra det som normalt observeres ved denne typen slukløsning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

Det er skader på skuffefronter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverket på utvendig kjellertrapp er for lavt og har store åpninger.
Bygningen er innredet og benyttet som flere boenheter enn det som fremgår av tilgjengelige offentlige opplysninger.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1890

Standard
Bygningen har en variert standard som gjenspeiler byggeår, senere moderniseringer og ombygginger. Enkelte bygningsdeler holder en nyere standard, mens andre fremstår med eldre utførelse eller begrenset oppgraderingsnivå. Det vises for øvrig til de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som vedlikeholdt og delvis modernisert over tid. Vedlikeholds- og utførelseskvaliteten varierer mellom de ulike bygningsdelene, og det er registrert flere forhold som krever oppfølging eller nærmere vurdering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein på hovedbygning og asfaltbasert tekkemateriale på utbygg og anneks med flatt takk. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå samt gjennom takvinduer på loft. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte befaringen. Nærmere undersøkelser fra taket kan avdekke forhold som ikke var synlige fra bakkenivå. Slike undersøkelser kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Bygningsdelene er i en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje og svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig, og vurdere nærmere undersøkelse fra taknivå av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker risikoen for skjulte skader og lekkasjer dersom forholdet ikke følges opp.

Taktekking

Mosevekst på takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Komponentene er av eldre dato og vurderes å ha redusert restlevetid, med økende risiko for slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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 er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Komponentene bør følges opp jevnlig og skiftes ut ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader på bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning fra taket.

Redusert restlevetid medfører økt risiko for slitasje og skader, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

Plattform og stigetrinn for feier anbefales etablert om det skal installeres ildsted.

Det er ikke krav til snøfangere, men takflate ut mot vei/fortau anbefales utført med snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier har opplyst om at vegger er isolert på innsiden med 10cm isolasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordkledning går helt ned til terreng/overflate i bakgård. Gammelt listverk rundt vinduer er råteskadet. Hjørnebord i bakgård er råteskadet i nedre del.
Vegg mot sør har en del skader i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet listverk og hjørnebord bør skiftes ut, og skader i skjøter på vegg mot sør bør utbedres for å hindre videre forringelse og fuktskader.

Kledning som går helt ned til terreng bør tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig klaring mellom kledning og terreng/overflate, for å redusere risiko for fuktopptrekk og råteskader.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Liten avstand til bodkledning.

Skader og slitasje på vegg mot sør

Ingen avstand til kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har en kombinasjon av sperrekonstruksjon og åser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert noen fuktskjolder i nedre del av takkonstruksjonen. Ved ett av områdene er det også observert vannsøl på gulvet. I tillegg er det sprekker i underkledningen på takutstikket.
Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og vannsølet, samt vurdere omfanget av eventuelle skader.
Sprekker i underkledningen på takutstikket bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte, sopp og inntrenging av fukt i konstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til at det oppstår skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
Borebilleangrep kan, dersom de er aktive, medføre svekkelse av trekonstruksjoner over tid.

Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå om borebilleangrepet er aktivt, f.eks. ved hjelp av skadedyrfirma. Dersom aktivitet bekreftes, må behandling iverksettes.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon.

Spor av borebiller.

Vannsøl på gulv.

Fuktskjolder.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen inneholder en del eldre vinduer med enkle glass og ukjent dato. Øvrige vinduer med 2-lags glass fra perioden (1980 - 2014). Alle i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduet i trappeoppgangen er vanskelig å åpne. Vinduet på soverommet i 2. etasje er vanskelig å åpne og lukke. Det samme gjelder vinduet på kjøkkenet i 2. etasje mot bakgård, hvor dette vinduet i tillegg er punktert. Takvinduene er punktert og/eller har kondensproblemer.

Det er utført stikkprøvekontroll av vinduene, og ikke alle vinduer er testet fullstendig.

Vinduer med enkle glass bør påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten hele vinduet eller kun glassene, for å unngå varmetap, fuktskader og redusert inneklima.
Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre videre forringelse og potensiell råteutvikling.
Vinduer med enkle glass bør vurderes skiftet for å bedre energieffektiviteten og komforten i boligen.
Det er kun utført stikkprøvekontroll, så det kan være ytterligere avvik på vinduer som ikke er testet. Videre kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Enkle vinduer i kjeller.

Enkelt glass i trappeoppgang

Punkterte takvinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedbygningen har en eldre innadslående hoveddør i malt utførelse. Dør til hybel med inngang fra bakgård og dør til anneks er fra 2014 og i malt utførelse. Kjellerdøren er i enkel utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til hybel i bakgård mangler vannbrett. Gammel hoveddør, har noe oppsprekking i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vannbrett bør monteres på dør til hybel for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Oppsprekking i overflater på hoveddør bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for trekk, varmetap og ytterligere skader på treverket.

Sprekker i profiler på gammel dør.

TG 1 Utvendige trapper

Vedlegg

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Betongtrapp med skiferbelagte trinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv i 1. og 2. etasje. Flislagt gulv i hall i 1. etasje. Loftet har tregulv og synlig takkonstruksjon. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse i 1. og 2. etasje. Kjelleren har gulv i betong og heller, samt synlige betongvegger. Innvendig tak i kjeller har asfaltimpregnerte vindtettplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av boligen som ikke har vært pusset opp, har overflater med synlig slitasje. Det mangler også noe listverk og ferdigstillelse på enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med synlig slitasje bør utbedres eller skiftes, og manglende listverk og ferdigstillelse bør kompletteres for å oppnå tilfredsstillende standard. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert estetisk kvalitet og økt risiko for ytterligere slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong og heller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 gjennom stikkprøvekontroll med laser registrert følgende avvik hva angår høydeforskjeller:

- I kjøkken/stue i 1. etasje, leilighet ut mot vei, er det målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
- I kjøkken/stue i 1. etasje, leilighet mot bakgård, er det målt 46 mm høydeforskjell gjennom hele rommet, samt 12 mm innenfor 2 meter.
- I kjøkken/stue i 2. etasje, leilighet ut mot vei, er det målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet, samt 14 mm innenfor 2 meter.
- I kjøkken/stue i 2. etasje, leilighet mot bakgård, er det målt en høydeforskjell fra hjørne til midt på gulvet på 42 mm. Her er det også manglende understøttelse av deler av laminatgulvet, som medfører noe knirk og nedbøying.
- På loftet er det gjennom hele etasjen målt et avvik på 80 mm.

Målingene er utført som stikkprøver i de nevnte rommene og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom. Stikkprøvene er tatt i kjøkken/stue i 1. og 2. etasje, både mot vei og mot bakgård, samt på loftet.

Målingene overskrider anbefalte grenseverdier i NS 3600 og danner grunnlag for tilstandsgrad 3.
Årsaken til høydeavvik er ikke nærmere undersøkt.
Isolasjonen i bjelkelaget mot kjeller er understøttet med asfalt vindtettplater. Platene mangler understøttelse i skjøter og har stedvis nedbøyning.
Utførelsen vurderes som mangelfull.

Konsekvens/tiltak

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Andre 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.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men utbedring kan vurderes ved fremtidig renovering.
Høydeforskjeller kan påvirke møblering og innredning, samt medføre knirk eller ujevn slitasje på gulvet.
Asfalt vindtettplater bør utbedres for å hindre videre nedbøyning og trekk inn i isolasjonen.
Konsekvensen av trekk inn i isolasjonen er nedsatt isolasjonsevne og økt risiko for kondensering i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Manglende understøttelse av laminatgulv vurderes som kosmetisk, og behøver ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe, men ingen ildsteder er installert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv bestående av betong og heller. Vegger med synlige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert variasjoner ved fuktindikative målinger på synlige mur- og betongoverflater, noe som kan indikere ulik grad av fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktgjennomtrenging kan medføre fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler og innredninger. Forholdet bør holdes under observasjon, og ytterligere undersøkelser eller tiltak kan bli aktuelt dersom fuktpåvirkningen øker.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige trapper er fra byggeåret. Trappen mellom 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til fri høyde i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om å utbedre trappen til loftet. Dersom loftsetasjen skal innredes til rom for varig opphold, bør tiltak vurderes for å øke fri høyde i trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte formpressede dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vedlegg

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad/vask 2. etasje mot bakgård.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura på elektro og rørlegger. Flisearbeider med membran er utført som egeninnsats.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliseavslutningen på veggen er ikke utført i henhold til fagmessige standarder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kosmetisk da dette er utenfor våtsone. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Smal flis uten fuge mellom denne og siste flis mot hjørne.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, men fallet er mindre enn kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet (TEK10). Utenfor dusjsonen er det registrert svakt motfall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene slik at vann fra hele våtrommet ledes mot sluk.
Konsekvensen av utilstrekkelig fall er at vann kan bli liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er manglende tetting rundt avløpet under servant.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt avløpet under servant for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tettesjiktets utførelse ved sluket medfører økt risiko for skjulte feil og fuktskader, da eventuelle mangler ikke nødvendigvis oppdages før skade har oppstått.

sluk uten synlig membran eller tettesjikt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre skader på skjulte konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene består av tømmervegger. Det er utført fuktindikative overflatesøk uten at det er registrert indikasjoner på unormale forhold.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

Bad/vask 2. etasje ut mot vei.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura på elektro og rørlegger. Flisearbeider med membran er utført som egeninnsats.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Berørte fuger anbefales skiftet for å opprettholde god hygienisk og estetisk standard.

Svertesopp i fugene kan indikere vedvarende fuktbelastning, noe som øker risikoen for videre soppvekst og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Misfarging i flisfug i dusj

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert motfall på gulv i dusjsonen og utenfor dusjsonen. Sluket er plassert innenfor dusjavskjermingen, og eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av våtrommet vil derfor ikke ha naturlig avrenning til sluket.

Konsekvens/tiltak
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene slik at vann fra hele våtrommet ledes mot sluk.

Det er registrert svakt motfall utenfor dusjsonen. Sluket er plassert innenfor dusjavskjermingen slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil ledes til sluk. Gulvet oppfyller dermed ikke sin tilsiktede funksjon med å lede vann til sluk fra hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sluk plassert i dusj med glideskinne.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er manglende tetting under servant.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør utbedres tetting under servant for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på bygningsdeler.

Sluk i dusj med synlig membran under klemring.

Manglende tetting under servant.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er skader på skuffefronter.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Skuffefrontene bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og estetikk.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen. Det bør etableres lekkasjevarsling eller annen løsning som gjør lekkasje synlig, for å redusere risikoen for skader i skjulte konstruksjoner.

Skade på skuffefront.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene består av tømmervegger. Det er utført fuktindikative overflatesøk uten at det er registrert indikasjoner på unormale forhold.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vask 1. etasje ut mot bakgård.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura på elektro og rørlegger. Flisearbeider med membran er utført som egeninnsats.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, men fallet er mindre enn kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet (TEK10). Utenfor dusjsonen er det registrert svakt motfall.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Vedlegg

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene slik at vann fra hele våtrommet ledes mot sluk.
Konsekvensen av utilstrekkelig fall er at vann kan bli liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Sprekker i fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og skade på gulvet.

Sprekk i flisfuge i hjørne i dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er registrert fliker av tettesjikt som stikker ut under klemringen i sluket. Utførelsen fremstår ikke som fagmessig utført og indikerer mangelfull detaljutførelse ved sluket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det er registrert forhold ved sluket som indikerer mangelfull utførelse av tettesjiktet ved klemringen. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon og kan øke risikoen for at eventuelle feil eller lekkasjer ikke oppdages før skade oppstår. Nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer bør vurderes.

Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader på innredning.

Det er skader på skuffefrontene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Skuffefrontene bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og estetikk.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen. Det bør etableres lekkasjevarsling eller annen løsning som gjør lekkasje synlig, for å redusere risikoen for skader i skjulte konstruksjoner.

Skade på skuffefront.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene består av tømmervegger. Det er utført fuktindikative overflatesøk uten at det er registrert indikasjoner på unormale forhold.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

Bad/vask 1. etasje ut mor vei.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura på elektro og rørlegger. Flisearbeider med membran er utført som egeninnsats.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert utslag ved fuktindikative målinger i nedre del av vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å holde området under observasjon og følge med på eventuelle endringer.

Konsekvensen av fuktutslag i nedre del av vegg i dusjsonen er økt risiko for fuktskader og utvikling av skjulte skader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for utbedringer dersom problemet forverres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall på gulv i dusjsonen og utenfor dusjsonen. Sluket er plassert innenfor dusjavskjermingen, og eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av våtrommet vil derfor ikke ha naturlig avrenning til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene slik at vann fra hele våtrommet ledes mot sluk.

Det er registrert svakt motfall utenfor dusjsonen. Sluket er plassert innenfor dusjavskjermingen slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil ledes til sluk. Gulvet oppfyller dermed ikke sin tilsiktede funksjon med å lede vann til sluk fra hele våtrommet.
Sprekker i fuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og skade på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sprekk i flisfuge i dusj.

Sprekk i mykfuge (silikon i dusj)

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Det er avvik:

Det er registrert silikonfuge mellom flis og slukramme.
Denne løsningen avviker fra det som normalt observeres ved denne typen slukløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse ved sluket medfører økt risiko for skjulte feil og fuktskader, da eventuelle mangler ikke nødvendigvis oppdages før skade har oppstått. Forholdet bør holdes under observasjon.

Sluk utført med silikonfuge mellom flis og slukrist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist skader på innredning.

Det er skader på skuffefronter.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Skuffefrontene bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og estetikk.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen. Det bør etableres lekkasjevarsling eller annen løsning som gjør lekkasje synlig, for å redusere risikoen for skader i skjulte konstruksjoner.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Sprekk og svelling i skuffefront

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene består av tømmer- og betongvegger. Det er utført fuktindikative overflatesøk som viser lokale utslag i nedre del av dusjsonen. Forholdet bør holdes under observasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 2. etasje mot bakgård.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 2. etasje ut mot vei.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje mot bakgård.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje ut mot vei.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende merking av rørkurser gir redusert oversikt over anlegget og kan gjøre feilsøking, vedlikehold og avstengning av vann mer krevende.

Det anbefales å merke rørkursene for å bedre oversikt og forenkle fremtidig drift og vedlikehold.

Fordeleskap 1

Fordelerskap 2

Fordelerskap 3

Fordelerskap 4

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Siste del av avløpsrøret i kjelleren er av eldre type (støpejern). Disse avløpsrørene har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrør av eldre type er fortsatt i bruk. Støpejernsrør har begrenset levetid, og aldersrelatert slitasje, korrosjon og svekkelser må påregnes.

Fornyelse bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger, for å redusere risiko for lekkasjer, tilstopping eller driftsproblemer som følge av redusert funksjon og gjenværende levetid.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Avløpsrør av støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilatorer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler for tilførsel av tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ventiler for tilførsel av tilluft i de aktuelle rommene for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 3 varmtvannsberedere. Alle er ca. 200L

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Aviket gjelder VVB til aneks som er fra 2002. Varmtvannsberederen er over forventet teknisk levetid (typisk ca. 20 år), og har passert normal brukstid. Dette medfører økt slitasje og redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Som følge av alder må det påregnes økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Berederen har passert forventet levetid, og utskifting må forventes i takt med videre aldring og tilstandsutvikling.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

VVB aneks.

VVB 2. etasje.

VVB 1. etasje

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. 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?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor nærmere vurdering utført av registrert elektroinstallatør.

Kursfortegnelse.

Kursfortegnelse.

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.

Vedlegg

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår og eventuell drenering er utført etter eldre løsning uten moderne drensrør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen avviker fra dagens standard og må anses å ha begrenset funksjon og restlevetid.

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

Det er ikke utført synlige tiltak for drenering etter byggeår, noe som kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre dreneringen rundt grunnmur for å redusere fuktbelastningen. Dette for å sikre varig effekt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av betong/ murstein fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lokale forskjeller ved søk med fuktindikativt måleinstrument på tilgjengelige overflater. Måleresultatene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør holdes under observasjon. Dersom det oppstår synlige tegn til økt fuktpåvirkning, bør nærmere undersøkelser vurderes.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Det er tilfredsstillende fall fra bygningen, og terrenget er utformet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det kan være hensiktsmessig å vurdere kontroll, eventuelt rørinspeksjon, for å få bedre oversikt over tilstanden. Utskifting må påregnes over tid.

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

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kapittelet omfatter kun synlige forhold og en overordnet vurdering av helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold. Det er ikke utført tekniske fagvurderinger, og forhold som krever nærmere undersøkelser er omtalt i relevante fagkapitler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverket på utvendig kjellertrapp er for lavt og har store åpninger.
Bygningen er innredet og benyttet som flere boenheter enn det som fremgår av tilgjengelige offentlige opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverket på utvendig kjellertrapp bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.
Det bør innhentes dokumentasjon og eventuelt søkes om godkjenning for bruksendring og etablering av flere boenheter, da manglende godkjenning medfører usikkerhet rundt helse-, miljø- og sikkerhetsforhold, spesielt med tanke på rømningsveier og brannsikkerhet.

Lavt rekkeverk med stor åpning.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Bygninger på eiendommen

Anneks

Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Annekset er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600 og omfattes ikke av den ordinære tilstandsvurderingen. Det er kun foretatt en overordnet visuell beskrivelse..

Standard

Vedlikehold

Bygningsstruktur
Anneks med med hems oppført på betongfundament, yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning og takkonstruksjon med flatt tak tekket med asfaltbasert tekkemateriale.
Annekset er innredet til oppholds-/boligformål. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt eller godkjent. Rømningsforhold, brannsikkerhet, konstruksjonsoppbygning og tekniske installasjoner er ikke nærmere undersøkt eller vurdert.

Inngang til anneks fra bakgård.

Taktekking anneks.

Utvendige forhold
Annekset har egen inngang fra bakgård.

Stigetrapp til hems.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Innvendige forhold
Annekset inneholder kjøkkenkrok og bad, samt hems med soveplass. Adkomst til hems er via stigetrapp.
Gulv er utført med fliser og varmekabler på inngangsplan. Hems er utført med parkett på gulv. Vegger og innvendig tak er med malte og glatte overflater.

Tekniske installasjoner
Annekset har egen VVB på ca. 200 liter. Denne er plassert i kjeller på hovedbygning. Vannrør er utført med rør i rør og har eget fordelerskap plassert i bad. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer som er plassert i sikringskap i hovedbygning.

Kjøkken
Kjøkkenkrok utstyrt med liten platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Kjøkken har installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Våtrom
Bad med fliser på gulv og vegger, innvendig tak i malt glatt utførelse. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant og dusjhjørne med dusjstang tilrettelagt for dusjforheng. Det er varneklabler i gulv og elektrisk styrt avtrekksvifte. Badet har adkomst via to trappetrinn.

Dusjhjørne i anneks.

Veggheng toalett.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

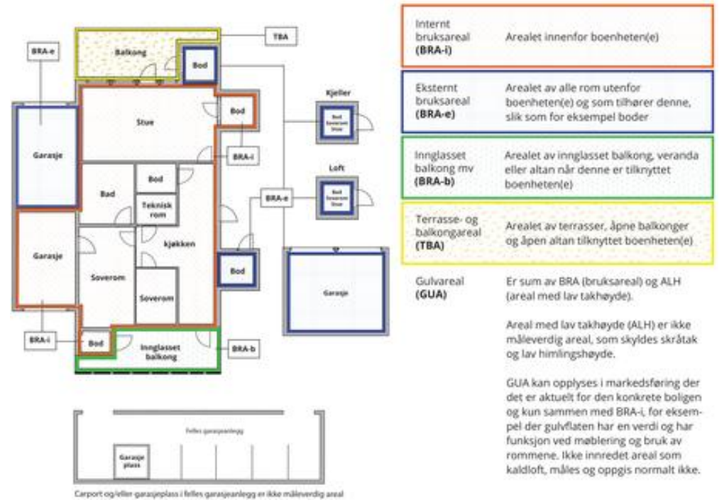
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	42			42		30	72
2. Etasje	83			83			83
1. Etasje	77	13		90			90
Kjeller						57	57
SUM	**202**	**13**				**87**	**302**
SUM BRA	**215**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Gang, entré, stue/kjøkken, stue/kjøkken 2, bad/vaskerom, bad/vaskerom 2, soverom, soverom 2, bod		
1. Etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bad/vaskerom 2, bod, stue/kjøkken 2	Anneks	
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Areal i kjeller målt til ca. 57 m², men er ikke lagt inn som BRA, pga for lav høyde.
BRA-e er ca. areal for anneks.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert innredning og bruk som avviker fra tilgjengelige offentlige opplysninger om eiendommen. Endret bruk og etablering av flere boenheter vurderes normalt som søknadspliktige tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltakene er omsøkt eller godkjent. Slike tiltak utløser normalt krav til blant annet rømningsveier og brannsikkerhet.

Anneks

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Hems			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør
	Ørjan Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	980	0	0	147.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olav Kyrres gate 14

Hjemmelshaver
Nilsen Ørjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i sentrum i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Bygningen er registrert som SEFRAK-minne, og eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 – Bevaring av kulturmiljø i Stavanger kommunes kommuneplan.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 980
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.
1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

3. Bruk av rapporten
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318279**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4593979**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **980**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
214,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
186,07 kWh/m²	**14 328 kWh**

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER

Detaljering

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

Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

enova

Energiattest

D

Adresse	
,	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318303**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301563364**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **643**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **219,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **194,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 149 kWh**

A G D

,

Detaljering

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

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

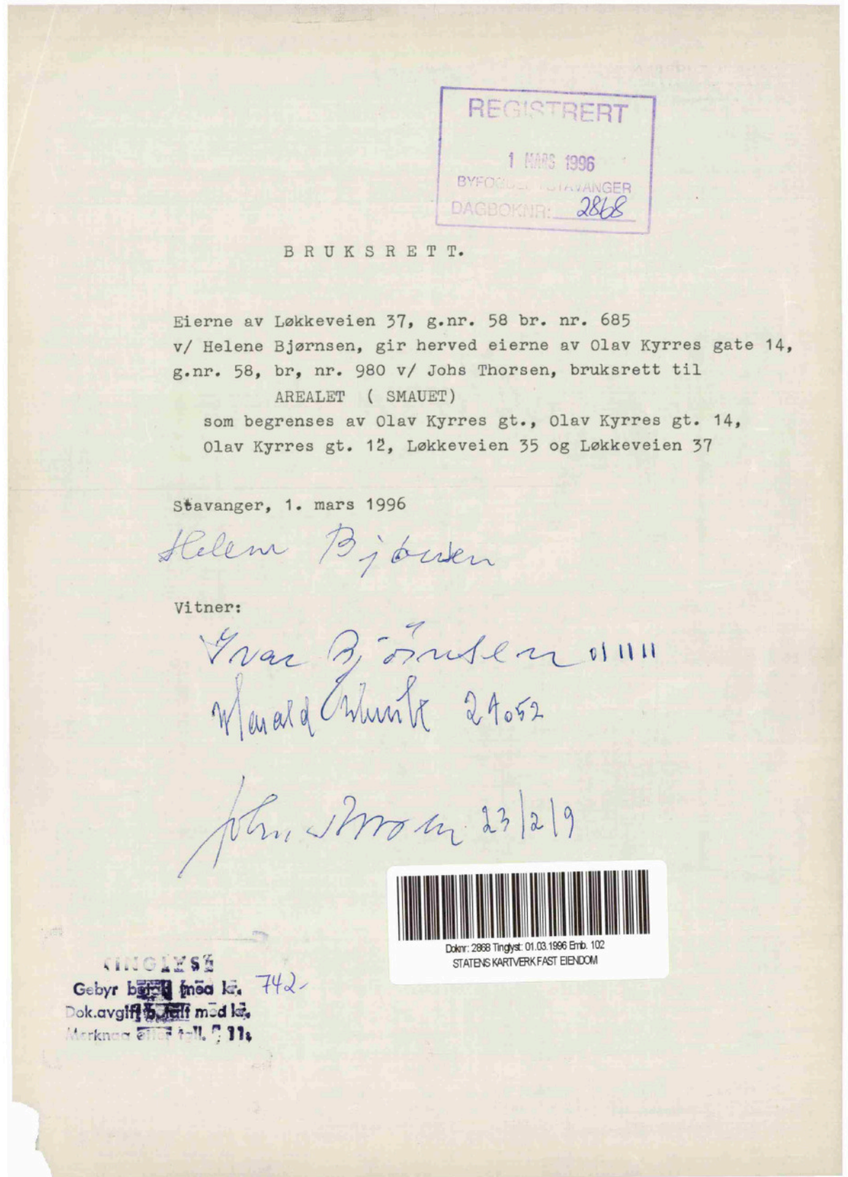
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1996/2868/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-11 13:01


REGISTRERT
1 MARS 1996
BYFOGDEMBETET I STAVANGER
DAGBOKNR: 2868

B R U K S R E T T.

Eierne av Løkkeveien 37, g.nr. 58 br. nr. 685
v/ Helene Bjørnsen, gir herved eierne av Olav Kyrres gate 14,
g.nr. 58, br, nr. 980 v/ Johs Thorsen, bruksrett til
AREALET (SMAUET)
som begrenses av Olav Kyrres gt., Olav Kyrres gt. 14,
Olav Kyrres gt. 12, Løkkeveien 35 og Løkkeveien 37

Stavanger, 1. mars 1996
Helene Bjørnsen

Vitner:
Svein Bjørnsen 01 1111
Wenche Olsen 24052
Johs. Thorsen 23/2/9

KINGRESS
Gebyr bekj.gnea kr. 742-
Dok.avgift fritatt med kr.
Merknad ellers kr. 311,

Doknr: 2868 Tinglyst: 01.03.1996 Embl. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HANS H. THORSEN
OLAV KYRRESGATE 14
STAVANGER

Hans Thorsen
Carl Sundt Hansens 3
4024 Stavanger
7421,-

Dagbok nr. 2404 1960
STAVANGER BYRETT
24/6.60

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 14
Olav Kyrres gate – vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 23/6 1960

Hans H. Thorsen
Skjøteinnehaver.

Hans H. Thorsen
Eier.

Til vitterlighet:
1. Kurt Eriksen
2. Johan Bjørstad

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1960/2404/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-11 13:01

Side 2 av 2

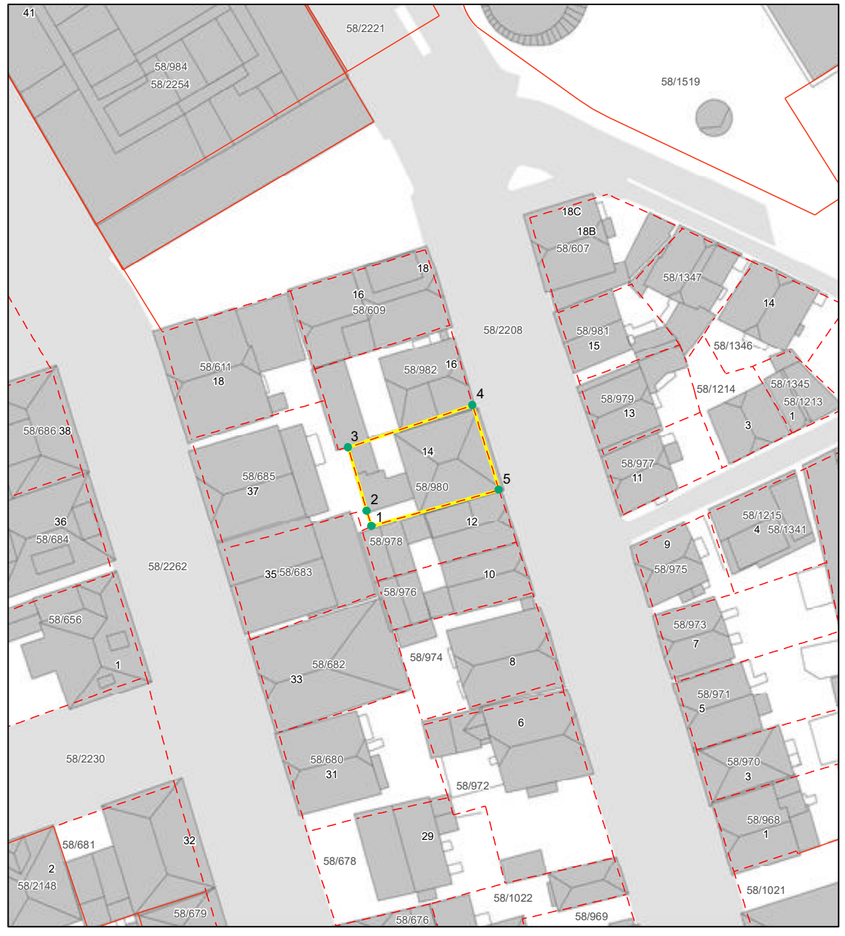
Eiendomskart med grenser

Adresse: Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/980/0/0
Dato: 2026-06-11
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541172.51832	311872.574471	Ikke spesifisert	1.8	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541174.23182	311872.039377	Ikke spesifisert	7.62	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541181.51724	311869.910097	Ikke spesifisert	15.06	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6541186.36363	311884.117549	Ikke spesifisert	10.2	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6541176.65773	311887.156072	Ikke spesifisert	15.2	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

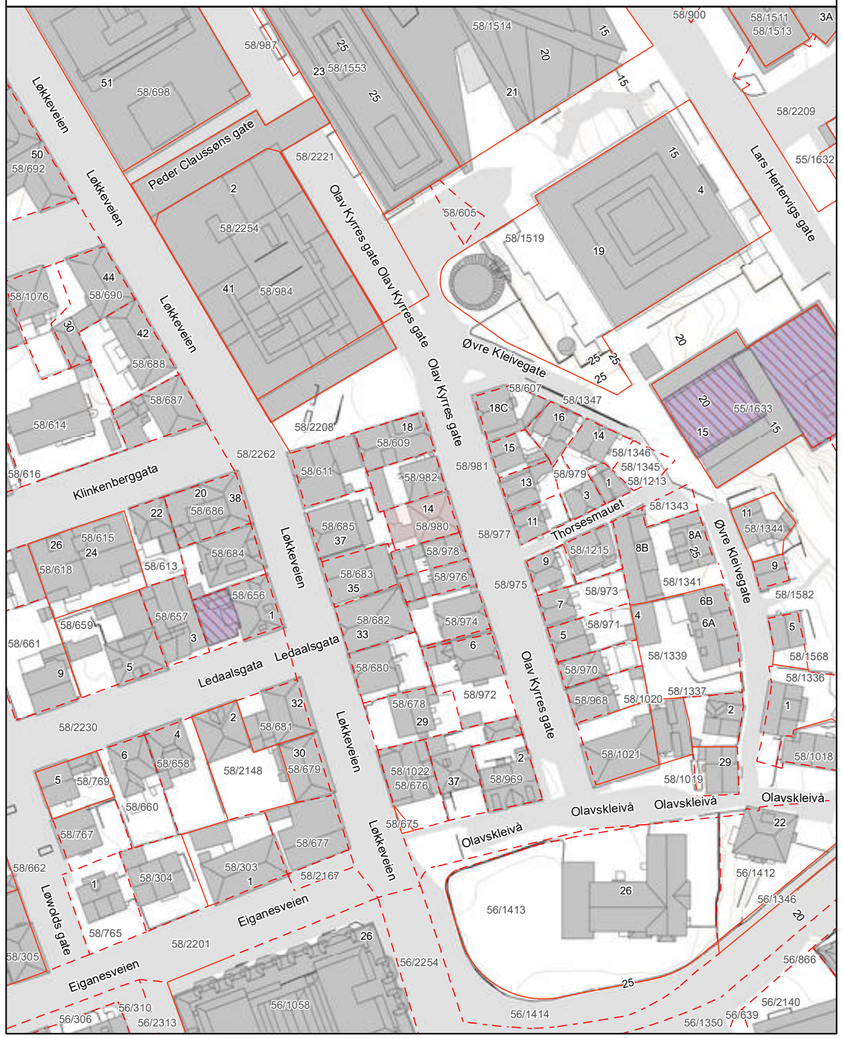
side: 1

Grunnkart

Adresse: Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/980/0/0
Dato: 2026-06-11
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/980/0/0
Dato: 2026-06-11
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PbIMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sja/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

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

Begrensninger grense
- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

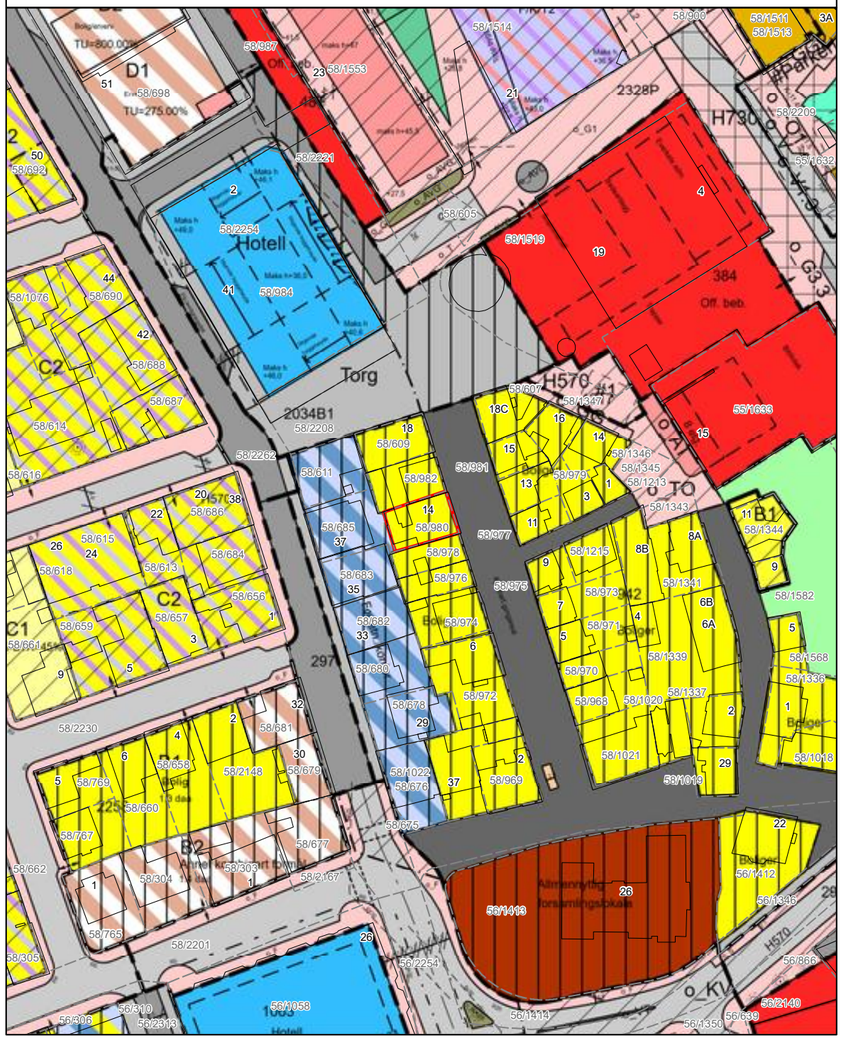
Reguleringsformål
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/980/0/0
Dato: 2026-06-11 Planident: 942
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 19.8.1981

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER
FLATER

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

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

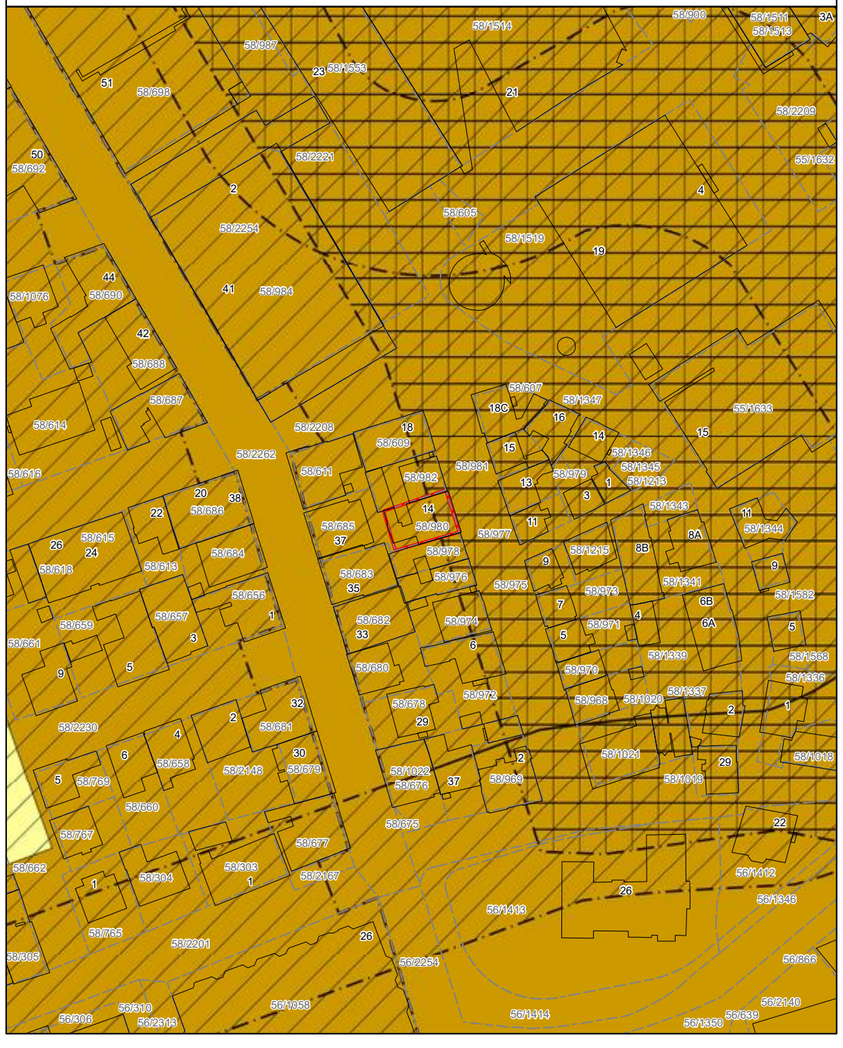
Linjesymbol	Nåværende: Tunnel 1	Nåværende: På bakken 2	Nåværende: Bro mv. 3	Fremtidig: Tunnel 1	Fremtidig: På bakken 2	Fremtidig: Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk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

Kommuneplan

Adresse: Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/980/0/0
Dato: 2026-06-11
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

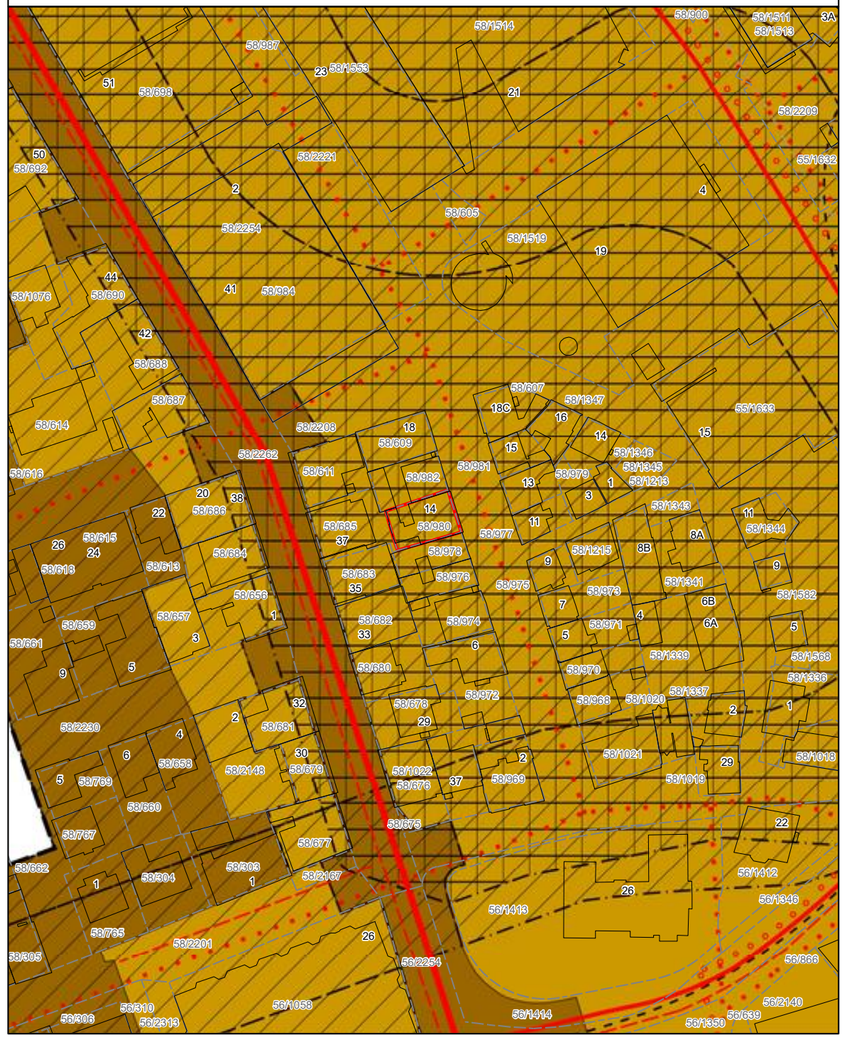


Kommunedelplan

Adresse: Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/980/0/0
Dato: 2026-06-11
Målestokk: 1:1,000
Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 942 FOR KLEIVA

Stadfestet av fylkesmannen 19.08.1981.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Kommunalstyret for byutvikling 11.12.2008	Endring i Haakon VIIs gate og Olav Vs gate	pbl § 28-1 nr. 2
Byplansjefen 07.06.2010	Endring for del av Øvre Kleivegate 9 og 11	pbl § 12-14
Delegert 12.03.2024	§§ 18, 19 og 20	pbl § 12-14

Fellesbestemmelser.

§ 1. Begrensningen av det regulerte området og reguleringsformålene skal være slik planen viser.

§ 2. Reguleringsplanens målsetting er:

a) å bevare områdets særpregede karakter med bebyggelse av kulturhistorisk og antikvarisk verdi.
b) å legge forholdene til rette for en videre utvikling av Kleiva-kvartalene som et sentrumsnært boligområde.

§ 3. Alle byggesaker innenfor planområdet skal forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet fatter vedtak.

§ 4. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bygningsrådet kan nekte riving av bygninger som anses å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan settes i stand med akseptable kostnader.

§ 5. Bestående verdifull vegetasjon skal bevares.

§ 6. Skilt og annen reklame, utvendig belysning, husfarge, beplantning og gjerder skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter og særpreg.

Spesialområde - område av kulturhistorisk og antikvarisk verdi.

Boligområder:

§ 7. Bygninger som har særlige arkitektoniske kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter og som pga. alder, brann e.l. må fjernes, skal ved gjenoppførelse gis sitt opprinnelige utvendige utseende med samme materialbruk. Øvrige bygg kan erstattes med nybygg som i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

§ 8. Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking skal bebyggelsen såvidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Taktekkingsmateriale skal være tegl. Avslutning i gavl bør være vindskier med vannbord. Fasade med vannbord. Fasadekledning skal være trepanel.

§ 9. Innvendig kan bebyggelsen moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.

§ 10. Kvartalene kan ikke utnyttes sterkere enn i dag. Uthus kan tillates oppført i en størrelse maks. 20 m2.

Område for kontor/forretning.

§ 11. Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Byggehøyden skal være to etasjer og nybygg skal ha skråtak. Ved søknad om godkjenning og nybebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene. Ved sammenhengende nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden deles opp slik at en kan beholde målestokken i bebyggelsen for øvrig.

§ 12. Gårdsrom kan tillates bebygget innenfor bygningslovens og byggeforskriftenes ramme, men ikke med mer enn én etasje.

§ 13. Bebyggelsen kan ikke nyttes til ervervsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Forsamlingslokale.

§ 14. Eiendommen kan ikke utnyttes sterkere enn i dag.

Trafikkareal.

§ 15. Området reguleres som fortau og kjørbart gangareal.

§ 16. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeidelse med belegg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles

og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

§ 17. Det tillates ikke avkjørsler til Løkkeveien.

Rådhusplassen

§ 18 o_BT- Offentlig tjenesteyting: Arealet skal gi rom for ventilasjonsanlegg og trapp tilknyttet Stavanger Rådhus.

§ 19 o_T- Offentlig torg: Arealet kan opparbeides med beplantning, oppholdsareal og sykkelparkering. Kjøremulighet for lastebil skal ivaretas gjennom området. Opparbeidingen skal også sikre oppstillingsplass for brannbil (#1) og gode vekstvilkår for markert eksisterende tre. Tiltak skal ikke skade treets rotsone.

Middelaldergrunn

§ 20 H_730 Båndlegging etter lov om kulturminner: Det markerte området inngår i Stavangers middelaldergrunn og er automatisk fredet. Alle tiltak i grunnen krever tillatelse etter kulturminneloven.

PLAN 942E1 OG 1850E2. MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING I HAAKON VIIS GATE OG OLAV VS GATE. EIGANES OG VÅLAND BYDEL. datert 12.09.08, rev. 27.11.08

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 11.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2.

BESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL
Formålet med planen er tilrettelegging av siste etappe av Tusenårsstedet som er Haakon VIIs gate.

§ 2 GANGFELT
Det skal være nedsenket kantstein ved alle gangfelt.

§ 3 SKILTING
Skiltbruken begrenses til et minimum og skal være av samme type som for resten av Tusenårsstedet. Skiltplan for strekningen skal godkjennes av skiltmyndigheten.

§ 4 BELYSNING
Lysmastene skal være av samme type som for resten av Tusenårsstedet.

§ 5 BEPLANTNING
Rabattene i Haakon VIIs gate skal beplantes med vekster som ikke hindrer sikt over 0,5 meter.

§ 6 MATERIALER OG MØBLERING
Det skal benyttes samme prinsipp når det gjelder materialbruk som for resten av Tusenårsstedet. Dette innebærer bruk av naturstein som vist i illustrasjonsplanen. Muren mellom fortauet ved Romsøegården og rundkjøringen skal gis en estetisk utforming basert på natursteinsmaterialer.

§ 7 UNIVERSELL UTFORMING
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved opparbeidelse av planen.

§ 8 KULTURMINNER
Ved opparbeidelse av tiltak etter planen, skal tiltakshaver ta kontakt med Riksantikvaren for koordinering av arbeidene, samt nærmere avgjørelse av omfang og kostnader for nødvendige arkeologiske utgravinger og overvåkinger. Jamfør kommunedelplanens bestemmelse § 3 Middelalderbyen samt reguleringsbestemmelse § 7 i plan 1850.

PLAN 942E MINDRE REGULERINGSENDRING FOR DEL AV ØVRE KLEIVEGATE, EIGANES OG VÅLAND BYDEL
Datert Kultur og byutvikling 27.4.2010

Vedtatt av byplansjefen 07.06.2010 iht. fullmakt, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

BESTEMMELSER

§ 1 GENERELT – ØVRE KLEIVEGATE 9 OG 11
Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan 942 for Kleiva, stadfestet av fylkesmannen 19.08.1981, gjelder.

§ 2 KULTURMINNER – FREDET BYGRUNN
"Middelalderbyen Stavanger" er et automatisk fredet kulturminne.
Jf. kulturminneloven §4. Området er vist med angitt hensynssonegrense på plankart markert med felt B1.

Innenfor grensen for Middelalderbyen er alle tiltak, uansett størrelse, som er egnet til å grave ut eller på annen måte skade kulturminnet, meldepliktig i henhold til kulturminneloven § 8, 1.ledd, jf. kml. § 3.
Melding om tiltak stiles til Riksantikvaren og sendes til Fylkeskultursjefen i Rogaland.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

Planbestemmelser og temakart for

Kommunedelplan for Stavanger sentrum

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15.

STAVANGER KOMMUNE

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

Innhold

§ 1. Generelle bestemmelser 4
§ 1.1 Krav om reguleringsplan 4
§ 1.2 Dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser 4
§ 1.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan 4
§ 1.4 Boligstørrelser 5
§ 1.6 Samfunnssikkerhet 5
§1.8 Rekkefølgekrav 5
§1.10 Uteareal/lekeareal 7
§1.12 Parkering 8
§1.13 Støy 9
§1.14 Miljøprofil ved nybygg 9
§1.17 Kulturminner 10
§ 2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer 11
§2.1 Tiltak unntatt fra plankrav 11
§ 2.2 Områder med bebyggelse og anlegg 11
§ 2.8 Samferdsel og teknisk infrastruktur 16
§2.9 Stoppesteder for kollektivtrafikk og mobilitetspunkt 18
§2.10 Sykkelvei, kfr plankart og temakart 7 18
§2.12 Grønnstruktur 19
§2.16 Sjøarealer 19
§3 Hensynssoner 20
§3.1 Sikrings-, støy og faresoner 20
§3.2 Hensynssone infrastrukturkrav 20
§3.3 Retningslinjer til hensynssoner grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø 21
§ 3.5 Hensynssone felles planlegging og omforming 21
§3.6 Skilt og reklameinnretninger 21

TEMAKART 22
AKTIVE FØRSTEETASJER - Temakart 1 22
HAVN – Temakart 2 23
GRØNNSTRUKTUR – Temakart 3 24
HOVEDVEINETT OG VARELEVERING – Temakart 4 25

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

BILPARKERING – Temakart 5 26
KOLLEKTIVTRASEER – Temakart 6 27
SYKKELVEINETT – Temakart 7 28
GANGNETT – Temakart 8 29
SIKTLINJER – Temakart 9 30

Leseveiledning til bestemmelser og retningslinjer
Bestemmelsene og retningslinjene følger rekkefølge og kategorisering i *Kommuneplan for Stavanger*. Det betyr at denne planens bestemmelser og retningslinjer erstatter eller supplerer bestemmelsene i kommuneplanen.
De bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen som ikke endres eller suppleres i denne planen gjelder fortsatt. Disse er vist/markert med liten, grå skrift.
Der hvor det er retningslinje og ikke bestemmelse, er dette presisert.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

§ 1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen gjelder i planområdet med de presiseringer og/eller endringer som fremgår under. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen.

§ 1.1 Krav om reguleringsplan

Kommuneplanens bestemmelser om krav til regulering før gjennomføring av tiltak gjelder med følgende presiseringer:

- For A1-A4, G1, G3 og G4 skal kommunen utarbeide felles planprogram for området som innenfor kommunedelplanens rammer vurderer alternative byformingsløsninger for bebyggelse, havnepark, flomvern og byliv. Planprogrammet skal med utgangspunkt i målene for kommunedelplanen fastsette
  - Felles utviklingsstrategi
  - Offentlig program
  - Hovedløsninger for transport- og logistikk (land og sjø),
  - Hovedprinsipper for utforming av gjennomgående byrom/parkdrag (G1, G3 og G4) inkludert trase for Blå promenade
  - Samlet behov for utfyllinger i sjø
  - Behov for gjennomføring av alternativvurdering / arkitektkonkurranse.
- I A1-A3 kan planprogrammets rammer følges opp med detaljreguleringer og skal minimum omfatte enten A1, A2 eller A3. For A4 skal det gjennomføres arkitektkonkurranse for konkretisering av utbyggingsrammene i kommunedelplanen og fastlegging av trase for Blå promenade.
- Reguleringsplanene skal omfatte hele bestemmelsesområdene
- For regulering av gateløpene Klubbgata, Jernbaneveien og Olav V's gate Verksgata/Verksallmenningen gjelder krav til planområde i § 2.8.1.

§ 1.2 Dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser

Kommuneplanens bestemmelser om dokumentasjonskrav gjelder med følgende tillegg:

- Der det utarbeides reguleringsplan for deler av et kvartal skal planmaterialet inneholde vurderinger av og dokumentere hvordan ny bebyggelse forholder seg til hele kvartalet.
- Verdifull vegetasjon og trær skal sikres og dette dokumenteres ved regulering.

§ 1.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan

§ 1.3.1 Høyhus, bestemmelsesområder H1-H3

I bestemmelsesområdene H1 - Stavanger stasjon/St. Olav, H2 - Paradis stasjon og H3 - Badedammen, *kfr plankart*, vil kommunen kunne vurdere høyhusbygg med mer enn 8 etasjer dersom følgende kvalitetskrav oppfylles:

- Kvaliteten på uterom og byrom med gode solforhold i nærmiljøet styrkes
- Gatemiljøet styrkes og viktige gang- og sykkelforbindelser etableres
- Lokalklimatiske forhold ikke vesentlig forverres
- Viktige siktlinjer og tilpasninger til bebyggelsesstruktur ivaretas
- Det gjennomføres arkitektkonkurranse i tråd med kvalitetskravene over

Detaljregulering av bebyggelse over 8 etasjer andre steder i planområdet tillates ikke.
For H1 – Stavanger stasjon/St Olav gjelder følgende for byggehøyder:

Stavanger stasjons vestre del E5a inntil kote 52,5. I E5 kan eksisterende bebyggelse, unntatt Kannik Prestegård, rives.

- St. Svithuns gate 1; inntil kote 49 dersom uteromskvaliteter i G33 og *gangvei* i St. Svithuns gate til Stavanger stasjon styrkes.
- St. Svithuns gate 5; inntil kote 72 dersom uteromskvaliteter i G28 styrkes og høyde trappes ned mot St. Olavs gate, samt at solforhold på G33 ikke forverres. Eksisterende bebyggelse kan rives.
- Knut Holms gate 8; det kan etableres høyhus som ikke avviker i vesentlig grad fra eksisterende byggehøyder i kvartalet. Eksisterende bebyggelse kan rives.

§ 1.3.2 Retningslinjer for utnyttelsesgrad

I byggeområder med sentrumsformål og kombinert formål gjelder følgende for utnyttelse:

Tabell 1: Glideskala for utnyttelse

Boligandel	Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål og kombinert formål innenfor planområdet
100	90-180
80	110- 220
60	120–240
40	130-280
20	140-300
0	180-400

Retningslinjen gjelder ikke for bestemmelsesområder der det er angitt eksplisitt utnyttelsesgrad %-BRA. Angitt utnyttelse forutsetter at øvrige kvalitetskrav oppfylles.
Langs Lagårdsveien og i Paradis bør ny bebyggelse ha høyeste utnyttelse jamfør glideskala.
Ved regulering der ny bebyggelse skal utfylle en eksisterende bebyggelses- eller kvartalsstruktur må retningslinjens føringer for utnyttelse tilpasses til de utbygde omgivelsene.

§ 1.4 Boligstørrelser

Kommuneplanens retningslinjer gjelder. Kommuneplanens retningslinje nr. 3 erstattes av følgende bestemmelse:
I reguleringsplaner med bolig skal minimum 50% av boligene ha minimum 3 rom.

1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomheter
Kommuneplanens retningslinjer gjelder.

§ 1.6 Samfunnssikkerhet

Kommuneplanens bestemmelser om samfunnssikkerhet gjelder, men innenfor hensynsonene H320-1-7 erstatter bestemmelsene for hensynssonene det generelle flomvurderingskravet i KP §1.6 pkt. 1.
I plan- og byggesaker skal det sikres nødvendig adkomst for drift og vedlikehold av transformator- og nettstasjoner.

1.7 Bestemmelse om innholdet i utbyggingsavtaler
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

§1.8 Rekkefølgekrav

Kommuneplanens rekkefølgekrav gjelder med tilleggene og presiseringene angitt under.

Reguleringsplan eller godkjenning av tiltak i planområdet skal sikre følgende:

Infrastruktur

- Utbygging langs kollektivtrase for *Bussveien* kan ikke skje før kollektivtraseens byggegrenser er tilstrekkelig[1] avklart.
- I forbindelse med regulering av bussvei på strekningen fra Olav V's gt til St. Svithun-parken skal det gjennomføres trafikkanalyse som vurderer fremkommeligheten for biltrafikk på hovedvegnett, og trafikale konsekvenser for boligområdene på Våland og Vestre platå, før og etter omdisponering av to kjørefelt til kollektivtrafikk.
- Når Kongsgata stenges for biltrafikk, kan det etableres ny avkjøringsrampe fra fv. 509, Bergelandsbrua til Birkelandsgaten.
- Klubbgata, Kongsgata og Jernbaneveien skal stenges for biltrafikk når Bussveien åpnes for trafikk.
- Dagens terminalfunksjoner for buss på E5 kan ikke avvikles før terminalfasiliteter, kfr § 2.2.2 d, er sikret i reguleringsplan for E5, og det er godkjent plan for midlertidig avvikling av kollektivtrafikken i perioden med utbygging/omforming av E5.
- Det kan ikke etableres boliger i E17 før skolekrets er endret fra Våland til Storhaug bydel.
- Boligprosjekter kan gjennom regulering eller byggesak bli pålagt bidrag til opparbeiding eller forbedring av *byrom med lek,* G1-G40.

Stavanger stasjon

- Til førstegangsbehandling av reguleringsplan for E5 skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann og avløp i planområdet samt sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og alternative flomveier for hele området, herunder Kannikbekken, skal vises i rammeplanen.
- Ved flytting av Kannik Prestegård skal kommunen fremme detaljregulering for ny lokalisering, senest samtidig ved offentlig ettersyn av reguleringsplan for E5. Utbygging av E5a kan ikke starte før ny lokalisering er sikret i reguleringsplan.

Østre Havn

- A1 og A2 kan ikke bygges ut før fergedrift på Rv 13 Stavanger-Tau er avsluttet. A2 og A3 kan ikke bygges ut før midlertidig løsning for rutebåttrafikk (hurtigbåt og ferge) er sikret.
- Parkeringsanlegg i A2 kan etableres når parkeringsanlegget på Jorenholmen er sikret avviklet, samt at bussgate i Klubbgata er etablert. Parkeringsanlegg på Jorenholmen kan ikke stenges og rives før nytt parkeringsanlegg i A2 er åpnet.
- Dersom drivstoffanlegget på Jorenholmen med tilhørende infrastruktur skal rives og flyttes kan ikke dette skje før framtidig anlegg i forsvarlig nærhet til Fiskepiren er sikret.

Nytorget

- C11 kan ikke bygges ut før ny plan for opparbeiding av Nytorget er godkjent.
- Dersom omforming av C11 utløser behov for flytting av Ungdom og Fritids tjenestetilbud, skal kommunen fremskaffe erstatningslokaler på eller i nærheten av Nytorget som sikrer kontinuerlig drift av tilbudet.

Bjergsted

- Reguleringsplan for ny kai må omfatte adkomst til hoved- eller samleveinett.
- Før ny kai tas i bruk skal det foreligge avtale mellom kommunen og Stavangerregionen Havn IKS som regulerer bruk av ISPS-området på strekningen fra Vågen til Tollboden/Skansenkaien til cruiseanløp til et minimum.

[1] Med tilstrekkelig menes sikkerhet for at ny utbygging ikke vil vesentlig forhindre fremføring av planlagt bussveitrasé. Vedtatt regulering av bussveien trenger ikke være en forutsetning for å oppfylle rekkefølgekravet.

Byrom med lek

For utbygging i bestemmelsesområdene skal *byrom med lek* i tabell 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Omfang og rekkevidde av rekkefølgekravene og avklaring av kostnadsbærere skal konkretiseres i reguleringsplan, og stå i rimelig forhold til utbyggingsomfang i bestemmelsesområdet. Boligprosjekter kan gjennom regulering eller byggesak bli pålagt opparbeiding eller forbedring av *byrom med lek*.

Tabell 2: Rekkefølgekrav byrom med lek

	A1	A2	A3	A4	A7a/b	B3	H1, St. Olav[2]	C1, C3, C7	C11	E3	E4	E5	E6-8	E9-14	E17
G1	X	X													
G3			X												
G5				X											
G7				X											
G8					X										
G11													X		
G12															X
G13															X
G17								X							
G18						X									
G22a										X					
G22b											X				
G23							X								
G27									X						
G28							X								
G33							X								

1.9 Bestemmelse om universell utforming

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret[3].

§ 1.10 Uteareal/lekeareal

Kommuneplanens bestemmelser om kvalitet for uteareal og lekeareal gjelder. Innenfor areal vist som sentrumsformål for Stavanger sentrum gjelder bestemmelsen med følgende justeringer:

Uteoppholdsareal

For prosjekter/planer med 4 boenheter eller mer skal det settes av minimum 16 m2 felles/offentlig uteoppholdsareal pr boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer. Minimum 40 % av arealet skal være på bakkenivå. Inntil 50 % av

[2] St. Svithuns gate 1, St. Svithuns gate 5, Knut Holms gate 8

[3] Krav til hovedgangnett, se §2.8.

utearealkravet kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre offentlige parker/plasser i nærliggende områder, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.
Innenfor sentrumsformålet er det ikke krav til ballfelt eller sentralt lekefelt. Sandlek skal oppfylles iht. kommuneplanens krav. For boligprosjekter skal kravet om kvartalslek i kommuneplanen dekkes innenfor arealer definert som *byrom med lek* som med henblikk på funksjoner og utforming er tilpasset den bymessige situasjonen og kulturminneverdier. *Byrom med lek* er områdene merket G1 – G40 med arealformål *Grønnstruktur* på plankart.

1.11 Retningslinjer om blågrønn faktor

Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret.

§ 1.12 Parkering

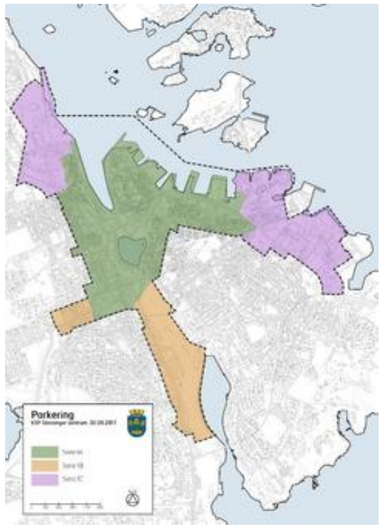
§ 1.12.1 Bestemmelser for parkering

Kommuneplanens parkeringsbestemmelser inkludert krav til sykkelparkering, HC og EL gjelder, med følgende justering:
For ny bebyggelse skal det i plan-, bygge- og delesaker avsettes plass for bilparkering for bil i henhold til tabell 3 og figur 1. Bakkeparkering tillates som hovedregel ikke.

Tabell 3: Krav til bilparkering

Sone, jf. figur 1	**Bilparkering pr 100 m2 BRA næring/tjenesteyting**	**Bilparkering pr. boenhet inkludert gjesteparkering**
Sone 1a – Sentrumskjernen	0,1 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg	0,5 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg listet i bestemmelsen under
Sone 1b - Sentrumssone med bussveidekning	0,3	0,5
Sone 1c - Øvrig sentrumssone	0,5	0,5

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019



Figur 1: Soner for parkeringskrav

Innenfor sone 1a tillates kun følgende nye eller utvidede parkeringsanlegg:

- Fiskepiren inntil 800 plasser forutsatt rekkefølgekrav §1.8 (100 % offentlig tilgjengelig).
- Holmen inntil 100 plasser (20 % offentlig tilgjengelig).
- På Stavanger stasjon tillates parkeringsanlegg for bil inntil norm i tabell 2.

Oppfyllelse av krav i sone 1a dokumenteres med tinglyst avtale eller frikjøpsavtale.

Parkeringsanlegg i sone 1b og 1c skal ha adkomst fra sidegate til hoved- eller samleveg, kfr *temakart 4*. 20 % av plassene i anleggene skal være offentlig tilgjengelige.

Kommunen kan samtykke til frikjøp for bilparkering tilsvarende p-kravet.

§ 1.13 Støy

Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder. I tillegg gjelder:
Bolig mot havneareal tillates dersom støyforhold er tilstrekkelig ivaretatt, med gjennomgående leiligheter og privat uteoppholdsareal på stille side. Langsiktige konsekvenser av boligetablering for aktive havneområder skal utredes særskilt ved regulering av boliger nærmere enn 50m fra kailinje.

§ 1.14 Miljøprofil ved nybygg

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder, men innenfor kombinerte områder i Paradis og langs Lagårdsveien gjelder krav om tilrettelegging for vannbåren varme (KP §1.14.1 pkt. 3) for alle prosjekter større enn 1000 m2 BRA.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

§ 1.14.1 Retningslinje

Detaljreguleringsplaner i sentrum bør legge til rette for energieffektive bygg med innslag av beplantning (grønne bygg). Materialvalg på fasade skal fortrinnsvis være tre. Det skal vurderes solfangere i kombinasjon med andre energitiltak.

1.15 Bestemmelser om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

1.16 Bestemmelser om verdifulle kulturlandskap
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

§ 1.17 Kulturminner

Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg gjelder:
Denne bestemmelsen gjelder ikke i planens bestemmelsesområder[4]. Områder vist som *kulturmiljøer med høy kulturhistorisk verdi* og *nummererte objekt* i kommunedelplan for kulturminner og følgende objekt reguleres til bevaring[5]:

- Sandvigå 9 Stavanger katedralskole Bjergsted på gnr/bnr 59/1988
- Sandvigå 5 Stavanger kulturskole på gnr/bnr 59/1986
- Løkkeveien 103 Smedvigbygget på gnr/bnr 59/895
- Knud Holmsgate 12 og 14 på gnr/bnr 56/864 og 56/866
- Uregulerte deler av Breiavatnet
- Bergelandsgata 45/Stiftelsesgata 4 på gnr/bnr 55/85
- Hetlandsgata 10/Bergelandsgata 13 Klostergården på gnr/bnr 55/63
- Nedre Banegate 19 på gnr/bnr 52/183
- Lervigsveien 25 på gnr/bnr 53/426
- Dokkgata 7 på gnr/bnr 52/200 – bevaring av fasade. Øvrig del av bebyggelsen kan rives.
- Jugendmuren på Nytorget
- Banevigsgata 5 og 7 på gnr/bnr 52/61 og 52/59
- Nedre Banegate 41 på gnr/bnr 52/196
- Harald Hårfagres gt. 2A og 4 på gnr/bnr 52/125
- Harald Hårfagres gt. 8 på gnr/bnr 52/126
- Pedersgata 93-95 på gnr/bnr 52/365
- Administrasjonsbygg og mathall i Ryfylkegata 13 på 52/456
- Ryfylkegata 22 på gnr/bnr 52/461
- Nordøstre del av Støperigata 38
- Kvitsøygata 10 på gnr/bnr 53/805
- Ryfylkegata 30 og fasaden av Kvitsøygata 15 på gnr/bnr 53/632
- Harald Hårfagres gate 15 på gnr/bnr 52/129
- Øvre Banegate 43 på gnr/bnr 52/632
- Harald Hårfagresgate 8 på gnr/bnr 52/126
- Pedersgata 110 på gnr/bnr 52/663

[4] Innenfor bestemmelsesområdene er behovet for bevaring konkret tatt stilling til i kommunedelplan sentrum og bevaringshensyn fremgår av §2.2-2.5 under.
[5] Tillegg til objektlisten innenfor planens bestemmelsesområder angis i bestemmelsene til hvert område. Disse inkluderer: Gamle utenriksterminalen – Skur 6 Strandkaien, Løkkeveien 88/90 og pumpehus ved Magasin Blå.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

§ 2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer

§ 2.1 Tiltak unntatt fra plankrav

Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg unntas følgende fra krav om regulering:
Bruksendring til publikumsrettet formål langs gater med aktive førsteetasjer definert i planen (temakart) og der varelevering er tilfredsstillende løst. Bruksendring fra publikumsrettet formål til annet formål er ikke tillatt, unntatt der dette er avklart i reguleringsplan vedtatt i 2010 eller senere.

§ 2.2 Områder med bebyggelse og anlegg

Kommuneplanens bestemmelser for områder med bebyggelse og anlegg gjelder med følgende tillegg:

§ 2.2.1 Områder med bebyggelse og anlegg

a. Formål i områder med sentrums- og kombinerte formål

Formål som tillates

I områder med sentrumsformål tillates alle underformålene av bebyggelse og anlegg (jf. pbl. §11-7), unntatt der bestemmelsene §2.2.2 angir noe annet. I områder med kombinerte formål tillates alle underformål av bebyggelse og anlegg bortsett fra forretning, unntatt der bestemmelsene §2.2.1 pkt c angir noe annet. I alle områder for bebyggelse og anlegg skal nødvendige arealer til samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur konkretiseres på reguleringsnivå. Underformålet fritidsbebyggelse tillates aldri.

Formålsbegrensninger i enkeltområder

I kombinerte områder mellom Lagårdsveien og jernbanen er det ikke tillatt med boligformål.

Retningslinjer:

Kvartaler i planområdet bør ha minimum 20% bolig og minimum 20 % næring. Interne kantiner i næringsbygg og offentlige bygg bør ikke tillates.

b. Bebyggelse i gater med krav til aktive førsteetasjer

I gater med krav til *aktive førsteetasjer, Temakart 1*, skal ny bebyggelse trekkes ut til innerkant av fortau. Aktive førsteetasjer mot gater og parker skal ha høy transparens med publikumsrettede funksjoner og inngang fra gate. Kun publikumsrettet næring og tjenesteyting tillates i førsteetasjen. Hotellværelser og parkering tillates ikke i førsteetasjen.

For Stavanger stasjon, Paradis og Holmen, jfr temakart 1, skal det i detaljregulering avklares omfang av gater med krav til aktive førsteetasjer ut over de som er vist på temakart 1. For Stavanger stasjon skal det etableres aktive førsteetasjer mot det sentrale byrommet og langs sentrale gangforbindelser i E5.

c. Handel

Lokalisering

Forretninger skal legges til gatenett med krav til Aktive førsteetasjer, *kfr temakart 1*. Forretninger skal ha inngang fra gatenivå. Innenfor reguleringsplan 2222 gjelder reguleringsplanens føringer for lokalisering av forretninger.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

Rammer for detaljhandelsareal[6]

I områder med *sentrumsformål* er det fri handelsetablering.
I områder med *kombinerte formål* gjelder følgende:

- Lagårdsveien: Det kan samlet reguleres inntil 30 000 m2 BRA detaljhandelsareal i inntil 2 etasjer. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 20 x fasadelengde mot Lagårdsveien. Del av fasadelengde mot sidegater som inngår i temakart aktive førsteetasjer kan medregnes.
- Madlaveien: Det kan samlet reguleres inntil 5 000m2 BRA detaljhandelsareal i 1 etasje. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 15 x fasadelengde mot Madlaveien. Del av fasadelengde mot sidegater som inngår i temakart aktive førsteetasjer kan medregnes.
- Stavanger øst: I kombinerte områder som grenser til gater i temakart aktive førsteetasjer kan det samlet reguleres inntil 30 000m2 BRA detaljhandelsareal i inntil 2 etasjer. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 20 x fasadelengde for gater/gatedeler som inngår i temakart aktive førsteetasjer.
- Tanke Svilands gate: Det kan samlet reguleres inntil 5 000m2 BRA detaljhandelsareal i 1 etasje. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 15 x fasadelengde mot Tanke Svilands gate.

Ved beregning av samlet detaljhandelsareal i de kombinerte områdene skal eksisterende detaljhandel i hele det kombinerte området bestemmelsen gjelder tas med i grunnlaget. Ved regulering og søknader om tiltak kan kommunen kreve dokumentasjon[7] over eksisterende detaljhandel for området bestemmelsen gjelder.

d. Varelevering

I plan- og bygge-/delesaker skal adkomst for varelevering ivaretas i traseer vist i *temakart 4*. Det skal tilrettelegges for varelevering fra egne servicelommer på vegnettet, unntatt i Jernbaneveien og Kongsgata sør for Jernbaneveien.
Ved næringsetablering større enn 1000 m^2 skal varelevering skje på egen grunn.
Varemottak skal utformes i henhold til gjeldende bransjestandard for varelevering.

e. Siktlinjer

Siktlinjer vist på *temakart 9* skal sikres ved detaljregulering. Andre siktlinjer vurderes i hver detaljregulering.

f. Byggegrense mot kai

I alle områder som grenser til offentlig kai det etableres minimum 10 m byggegrense fra kaifront for å sikre mot påkjenning fra skipstrafikk og etablere god tilgjengelighet til uterom langs sjøkanten.

§ 2.2.2 Bestemmelsesområder

a. Område A: Havnefronten

A1-A4 Bekhuskaien, Fiskepiren, Jorenholmen og Holmen

[6] Beregningsdefinisjon for detaljhandelsareal i kommuneplanen gjelder uendret.
[7] Oppsett med kommuneplanens beregningsdefinisjon kreves.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

Reguleringsplanene skal konkretisere rammer gitt i felles planprogram, kfr § 1.1. Det tillates ikke stor sammenhengende basebebyggelse. Utforming av bebyggelsen skal sikre kontakt mellom sjø, indre gateløp, Oljemuseet og sjøhusrekkene.

Høyder for bebyggelse skal variere mellom 3-6 etasjer i A1 og A4, med maksimal kote 22 i A1-A4, med følgende unntak:

- For bebyggelse i H3 - bestemmelsesområde for høyhus, kan det reguleres varierende høyder opp til 9 etasjer, og maksimal kote 29.
- I A2 tillates maksimal kote 26 ved etablering av parkeringshus/terminalbygg.

I tillegg gjelder følgende:

I A1 kan eksisterende bebyggelse i området rives, unntatt Bekhuset der bevaring opprettholdes. Området skal ha høyre-av/høyre-på-adkomst fra Verksalmenningen.

I A2 kan eksisterende bebyggelse rives. Logistikkfunksjoner til hurtigbåter, ferge og hurtigrute skal ha prioritet i bruken av området. Øvrig bebyggelse kan tillates dersom logistikkfunksjonene er tilfredsstillende løst. Bebyggelse skal ikke være nærmere enn 10 m fra kaifront mot øst. Utfylling i sjø mot øst og nord må opparbeides på en måte som tilfredsstiller bruk av kaifrontene for hurtigrute og rutebåttilbud. Det skal integreres hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i A2.

I A3 skal eksisterende parkeringshus rives. Pumpehuset skal reguleres til bevaring.

I A4 skal det etableres bebyggelse på utfylt areal i sjø. Det skal vurderes å etablere kanaler som trekker sjøen inn i bebyggelsesstrukturen. Det skal integreres hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i A4.

Retningslinje:
Området skal ha høye krav til varierte fasader og arkitektur med høy kvalitet.

A7b Vestre havn
I A7b kan det reguleres nybygg som viderefører eksisterende høyde på Skur 6 og som avtrappes mot G8. Skur 6 skal reguleres til bevaring.

b. Område B: Løkkeveien

B3 Løkkeveien øst
I B3 kan eksisterende bebyggelse rives, unntatt Løkkeveien 73. Det kan reguleres ny bebyggelse med varierende høyder inntil kote 44 og bebyggelsen skal avtrappes til kote 40 mot Løkkeveien.

B8-B9 Løkkeveien sør
I B8a kan Løkkeveien 28 (58/677) bygges på til kote 43,5.
I B9 kan Løkkeveien 18 (56/1056) og Løkkeveien 14/Prinsensgate 5 (58/1052) rives og erstattes av nybygg inntil kote 44. På gnr/bnr 56/648 kan det oppføres nybygg med høyde inntil kote 46. På gnr/bnr 56/1052 skal ny bebyggelse framstå som to bygninger mot Prinsens gate.

c. Område C: Bergelandsgata, Nytorget og Klubbgate med omgivelser

C1, C3 og C7 Bergelandsgata
Det skal utarbeides helhetlige reguleringsplaner for byfornyelse som kombinerer bevaring av bygninger/bygningsmiljø, med økt utnyttelse for hvert av bestemmelsesområdene C1, C3 og C7, kfr PBL § 11-9, pkt 1. Reguleringsplanene skal sikre at det historiske bymiljø/Trehusbyen og gateløpene

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

videreføres ved nye tiltak. Reguleringsplanene kan legge til rette for omforming og fornyelse i tråd med dette formålet. Kommunen skal som grunnlag for *reguleringsplanene* gjennomføre en samlet kulturminnefaglig utredning av bygninger og bygningsmiljø i C1, C3 og C7. Utredningen skal gjennomføres i samråd med kulturminnemyndighetene og gi anbefaling til vern av bygninger eller fasader i reguleringsplanene.
Vaisenhusgata 41, 43 og Bergelandsgata 24 reguleres til bevaring.

C9-C10 Klubbgata
I C9 og C10 kan eksisterende bygninger reguleres med påbygg inntil to inntrukne etasjer over gesims.

C11 Nytorget/gml. politistasjonen
Kongsteinsgata nr 3, 5, 7, 9 , 11 og 22 skal bevares med sine kvaliteter mot Kongsteinsgaten, men kan inngå i nybygg. Resten av den eksisterende bebyggelsen i C11 kan rives og erstattes med nybygg. Bygningsvolumene skal brytes opp slik at solforholdene på Nytorget ivaretas best mulig. Overbygning til Bergelandsgt 10 (gnr/bnr 55/61) tillates.

d. Område E: Madlaveien, Lagårdsveien, Stavanger stasjon

E1a-d, nord for Madlaveien
Bebyggelsen i områdene E1a-d, unntatt Madlaveien 7 i E1C, kan rives og erstattes med nybygg innenfor kommunedelplanens nye avgrensning av byggeområde. Ny bebyggelse i bestemmelsesområdene E1a og E1d med høyde fra kote 41,5 til kote 45. Ny bebyggelse i E1b kan ha høyde inntil kote 47,5 og i E1c inntil kote 46,5.

E2, sør for Madlaveien
Bebyggelsen i E2a-d kan rives og erstattes med nybygg. I E2a kan det reguleres ny bebyggelse mot øst inntil kote 41,5 og mot nord i inntil kote 59. I E2b og c kan ny bebyggelse reguleres inntil kote 43 – 46,5, og i E2d inntil kote 42 – 45,5. Bebyggelsen i E2b-d skal trappes ned mot Tjodolvs gate.

E3, Gamle Stavanger sykehus
I nordvestre del av E3 kan det oppføres nytt frittstående bygg med byggehøyde som eksisterende bebyggelse. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Eksisterende bebyggelse og park skal reguleres til bevaring. Arealer som ikke benyttes til utbygging skal tilrettelegges som park.

E4, Stavanger museum/Rogaland teater
Museumsanlegget kan suppleres med nybygg langs gaten Lagårdskleivå og under bakkenivå henvendt mot Lagårdsveien. Grønnstrukturarealer i G22b mot Lagårdsveien kan derfor underbygges. Eksakt plassering av bebyggelse avklares i detaljregulering. Eksisterende bebyggelse som inngår i bygge- og parkareal reguleres til bevaring. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Ved regulering av nytt teaterbygg skal bevaring av eksisterende bebyggelse vurderes særskilt. Boligformål tillates ikke i E4.

E5, Stavanger stasjon
Det skal utarbeides helhetlig reguleringsplan for E5. Reguleringsplanen skal tilrettelegge E5 som regionalt kollektivknutepunkt med attraktive oppholdssoner, enkelt lesbare overgangsmuligheter for de kollektivreisende og bygninger og uterom med høy arkitektonisk kvalitet. Den skal legge til rette for nærings- og tjenesteyting med høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Det skal integreres

hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i E5. Maksimal utnyttelse %-BRA 400-450. I E5 kan eksisterende bebyggelse, unntatt Kannik Prestegård, rives.
Som grunnlag for reguleringen skal det gjennomføres arkitektkonkurranse som viser løsninger for konkretisering av kommunedelplanens bestemmelser.

Det skal reguleres

- Et større, sentralt byrom som ivaretar siktkorridoren, kfr. *Temakart 9*, mellom Breiavatnet/Byparken og Akropolis/Museumshøyden. Siktkorridoren skal gis en bredde som understreker daldraget fra Vågen til Hillevågsvannet.
- 3 holdeplasser for inntil 2 busser hver, med tosidig plattform, i E5. Kjøreadkomst til holdeplassene fastsettes i reguleringsplan for E5.
- Gode gangforbindelser til det sentrale byrommet fra alle tilstøtende gater. Det skal etableres en barrierefri, utendørs forbindelse fra byrommet til Jernbaneveien.
- Uterommene skal gis et bymessig preg og høy kvalitet.
- Oppbrutt bebyggelse uten store flater/stort fotavtrykk, med en struktur som ivaretar prioriterte siktlinjer/siktkorridor, kfr *Temakart 9*. I E5b/c skal bebyggelsen brytes opp i minimum 3 bygningsvolum.

Det kan reguleres

- Bebyggelse til maksimal kote 52,5 i E5a. Høyden på bebyggelsen i E5a skal trappes ned og tilpasses Tivolifjellet og småhusbebyggelsen i G23a/b.
- Bebyggelse til maksimal kote 37 i E5b/E5c dersom kvalitetskravene i planen kan oppfylles. Bygningsvolumer kan omfordeles mellom E5a, b og c i reguleringsplan.

Reguleringen skal ta stilling utbyggingsfaser for området.
Kannik Prestegård kan ved utbygging av E5 flyttes. Flytting skal primært skje innenfor grensene til det området definert som Kannik prestegård.

<u>E6-E14 Lagårdsveien</u>
I E6 kan eksisterende bebyggelse rives og det kan reguleres nybygg inntil kote 38 dersom det etableres siktlinje fra Sigurdsgate mot Storhaug og vestsiden av bebyggelsen mot Våland brytes opp og gis kvaliteter som samspiller med bakenforliggende bebyggelse.

I E7 kan eksisterende bebyggelse rives. Det kan reguleres ny bebyggelse i E7 inntil kote 34 – 38**.** Overbygg til gnr/bnr 56/918 (Stavanger politistasjon) tillates.

I E8 kan eksisterende bebyggelse rives unntatt Lagårdsveien 47, 49 og 55. Lagårdsveien 49 skal reguleres til bevaring. Lagårdsveien 55 skal reguleres til bevaring, unntatt dersom bygningen kommer i konflikt med bussveiens arealbehov.

Eksisterende bebyggelse i E9a, E9b, E11 kan rives, unntatt Lagårdsveien 69. I E9a og E9b kan det reguleres nybygg inntil kote 35. I E11 kan det reguleres nybygg inntil kote 34. Der bebyggelsen allerede er høyere enn 5 etasjer, tillates byggehøyde tilsvarende eksisterende. Ved regulering skal utformingen av ny bebyggelse ta hensyn til bakenforliggende bebyggelse.

I E10 og E12 kan det reguleres ny bebyggelse i kvartaler på inntil kote 33 – 37 (E10) og kote 34 –38 (E12) I E10 skal eksisterende sveitservilla på gnr/bnr 56/101 reguleres til bevaring eller flyttes.

I E14 kan det reguleres bebyggelse inntil kote 33 – 37. Punkthuset kan bygges på med inntil 4 etasjer.

<u>E17 Paradis</u>
E17 skal reguleres med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder mellom 5-7 etasjer. og E17a og E 17b kan reguleres enkeltvis.

2.6 Bestemmelser om mobilitetsplan
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

2.7 Bestemmelser og retningslinjer om brygge- og naustområder
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder uendret.

§ 2.8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 2.8.1 Generelle bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg gjelder:
Samferdselslinjene i kartet vises i de veier og gater tilbudet for trafikantgruppene skal innpasses ved regulering/opparbeidelse. Konkret innpassing avklares i reguleringsplan.
Alle gater med biltrafikk skal ha fortau på minimum 2 m. Fortau skal planlegges med trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Der gatetverrsnittet tillater det skal det være tosidig fortau. I gater med historisk bygningsmiljø skal estetisk utforming vektlegges. For *gangveier* gjelder egne krav, kfr. §2.8.4.

Det tillates ikke nye avkjørsler i Kongsgata, Jernbaneveien, Klubbgata og i området avgrenset av plan 2222.

Langs gater/veier skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

§ 2.8.2 Kombinert samferdselsformål

I områder for kombinert samferdselsformål langs havnefronten kan det etableres ISPS-gjerder maksimalt 10m fra kaikant, dersom utformingen er i samsvar med kravene under. Det skal ved etablering av nye eller endringer i bruken av eksisterende områder for Kombinert samferdselsformål vurderes etablering av nedsenkbare ISPS-gjerder. Det skal inngås avtale mellom Stavangerregionen Interkommunale havn og Stavanger kommune som reduserer bruken av ISPS-området til anløp av cruiseskip på strekningen fra Vågen til Tollboden/Skansekaien til et minimum.

Terminalområdene skal deles opp slik at det ikke stenges av større område enn det til enhver tid er behov for. ISPS-gjerder skal utformes slik at de kan åpnes og gi tilgang til kaiområdene på tider der det ikke ligger båt til kai. Gjerdene skal åpnes når det er mer enn 36 timer til neste anløp.
Alle arealer innenfor og utenfor terminalgjerde skal kunne anvendes som offentlige gangarealer og skal opparbeides med høy materialkvalitet og tilrettelegges for opphold.

På innsiden av ISPS-gjerde, skal det mot byggeområder sikres passasje. Passasje skal være minimum 3 m og sikre adkomst og offentlig tilgang langs sjø når sikkerhetsgjerdene er stengt. Nødvendig areal til passasje skal utredes og fastsettes på reguleringsplannivå.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

§ 2.8.3 Kollektivtraseer, kfr plankart og temakart 6

Bussveien, kfr temakart 6

I kollektivtraseer definert som *Bussvei, kfr temakart 6,* skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet uten forsinkelser i egne felt og med prioritering i kryss.

Jernbaneveien, Kongsgata mellom Jernbaneveien og fv. 44 og *Olav V's gate* fra Jernbaneveien til adkomst P-hus St.Olav skal legges til rette som kollektivtraseer uten biltrafikk.
Ved regulering av Olav V's gate og Jernbaneveien skal planen omfatte hele byrommet mellom bygningsfasadene og vannet. Planarbeidet skal legge til rette for promenade og vegetasjonsbelte langs Breiavatnet i sammenheng med trafikkanlegget.

Kollektivtraseer

I kollektivtraseer skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet og prioritering i kryss. Taxitrafikk tillates i kollektivtraseer. Kongsgata nord for Jernbaneveien, Klubbgata og Ryfylkegata legges til rette som kollektivtraseer uten biltrafikk. Fv. 447 Verksgata, Verksalmenningen og Havneringen til Haugesundsgata skal legges til rette med kollektivfelt. På Havneringen, strekningen fra Elkjøp-bygget (gnr/bnr 55/808) til DSD-bygget (gnr/bnr 55/180) skal det tilrettelegges snuplass for busser og 3 bussholdeplasser.

Ved regulering av Klubbgata til *kollektivtrase* skal reguleringsplanen omfatte hele gateløpet mellom bygningsfasadene, inkludert torg og parkarealer langs gata. Gata skal tilrettelegges som et sammenhengende byrom med bruk av trær og annen vegetasjon og åpning av Skolebekken.
Ved regulering av Olav V's gate skal planen omfatte hele byrommet mellom bygningsfasade og vannet. Planarbeidet skal legge til rette for promenade og vegetasjonsbelte langs Breiavannet i sammenheng med trafikkanlegget.

§ 2.8.4 Gangveier, kfr plankart og temakart 8

Breigata fra Østervåg til Kirkegata og Kirkegata fra Breigata til Nedre Holmegate skal opparbeides som gågate.

Gangveier som inngår i Blå promenade skal opparbeides med minst samme standard som eksisterende promenade.
Gangvei mellom Øvre Kleivegate og Lars Hertervigs gate skal tilrettelegges med offentlig tilgjengelig heis eller rulletrapp.

§ 2.8.4.1 Gangveier, retningslinje

Fortau som opparbeides på gangveier som inngår i plankart bør ha bredde 3 meter.

§ 2.8.5 Veinettet, kfr plankart og temakart 4

Hovedvei bil

På *hovedvei bil* skal fremkommelighet for biltrafikken sikres og prioriteres med minimum to kjørefelt. For kryss på *hovedvei bil* som inkluderer kollektivtrase skal den mest arealeffektive krysløsningen som prioriterer kollektivtrafikk og gående velges.
Ved etablering av bussvei i Madlaveien (fv. 509 fra Motorveien til kryss Olav V´s gate) tillates maksimalt to kjørefelt for bil. Ved etablering av kollektivfelt i Verksgata tillates maksimalt to kjørefelt for bil.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

Samlevei bil

På *samlevei bil* skal biltrafikken sikres tilstrekkelig framkommelighet. Der breddekrav til gangnett, sykkelnett og kollektivnett gjør eksisterende gateløp for smalt til å sikre to kjørefelt, kan enveisregulering vurderes. De mest arealeffektive krysløsninger skal velges.
Det skal i reguleringsplan konkretiseres forbindelse for *samlevei bil* fra FV 44 til Paradis (E17) på strekningen E10-G12.

Varelevering

For traseer vist som åpen for varelevering på temakart 4 skal det være åpent for og tilrettelegges for varelevering.

§ 2.9 Stoppesteder for kollektivtrafikk og mobilitetspunkt

§ 2.9.1 Stoppesteder for kollektivtrafikk

Kommuneplanens bestemmelser for knutepunkt og stoppesteder for kollektivtrafikk gjelder. Lokalisering av holdeplasser, kfr *temakart 6*, skal konkretiseres i reguleringsplaner. Holdeplass på Fiskepiren i retning sentrum skal ha en samlet lengde på inntil 130 m, tilrettelagt for reguleringsopphold. I byttepunkter mellom tog og buss skal det legges til rette for enkel overgang mellom reisemidlene og lett tilgjengelig offentlig sykkelparkering.

§ 2.9.2 Mobilitetspunkter

I mobilitetspunktene, *kfr temakart 6*, skal det legges til rette for offentlig sykkelparkering, parkering av bysykler, bildeleordning, informasjon og bokser for småleveranser.

§ 2.10 Sykkelveier, kfr plankart og temakart 7

I stedet for kommuneplanens bestemmelse for hovedsykkelnett § 2.10 pkt. 1, gjelder følgende for *sykkelveier*:

Sykkelveier, kfr plankart, skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og oppmerking. *Sykkelveiene* skal ha god og synlig tilrettelegging gjennom kryss. Sykkelfremføring gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss på samleveinettet.

S*ykkelvei separert fra øvrige trafikantgrupper,* kfr temakart 7, skal etableres med sykkelfelt med bredde 1,5-2,5 meter inkludert kantsteinsklaring.

Sykkeltrase med begrenset biltrafikk eller i kollektivtrase, kfr temakart 7, skal planlegges og opparbeides med 5-6 meter fri kjørebanebredde og tosidig fortau på 2,5 meter.

Gateparkering skal være ensidig og langsgående lommer med bredde på 2,5 meter. Ved behov for varelevering skal bredden på lommen være 3 meter.

Sykkelvei over Lagård gravlund skal planlegges og utformes med høy grad av hensyn til gravlunden som kulturminne.

§ 2.11 Retningslinje om avkjørsler for kommunale veier

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

Kommuneplanens retningslinje gjelder uendret.

§ 2.12 Grønnstruktur

§ 2.12.1 Generelle bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om grønnstruktur gjelder, men skal tilpasses en bymessig situasjon innenfor planområdet. Der grønnstrukturformålet grenser direkte til offentlig kailinje tillates bruk og tilrettelegging for havneaktivitet som del av formålet.

I områder for grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon. Det skal vektlegges insektsvennlig beplantning. Vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal bevares, og sikres ved regulering. Oppholdssoner skal sikres gode solforhold. I grønnstrukturarealer som grenser til sjø skal det etableres tilgang til sjøen via nedtrapping/ramper. Torghandel og kommersielle aktiviteter (eks. konserter) kan tillates i grønnstrukturen.

§ 2.12.2 Bestemmelser for enkeltområder

Hovedformålet grønnstruktur som vises i plankartet inkluderer alle underformålene. Bruk og nyanserte underformål grønnstruktur skal konkretiseres i reguleringsplan. G1-G40 er *byrom med lek* og skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner tilpasset bymessige omgivelser, kfr. § 1.10.

Hovedprinsipper for utforming av G1, G3, G4, G5 og G7(langs Havnefronten) konkretiseres i felles planprogram, kfr § 1.1. Ved detaljplanlegging av grønnstruktur langs Hillvågsvannet skal det tilrettelegges for videreføring av småbåthavn på strekningen.

I G4[8] (Kjeringholmen) tillates oppføring av mindre bygningsvolum med funksjoner relatert til parken.

G12 (Paradis) skal sikre attraktiv, universell tilgjengelighet mellom Paradis og FV 44 og mellom 17a og E 17b. Detaljreguleringen avklarer løsningsvalg.

G13 (Paradis) skal etableres som grønn park med gode møteplasser og ulike soner for aktivitet.

G27 (Nytorget) skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, kultur, lek og torghandel. G27 skal formgis på en måte som sikrer små/intime torgfunksjoner og større arealkrevende torgfunksjoner tilrettelagt for kulturarrangement. Det skal være vesentlige innslag av vegetasjon, særlig i tilknytning parkdeler og mindre torgfunksjoner.

2.2 Bestemmelser og retningslinjer om turveger og turforbindelser
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.
2.3 Bestemmelser om boliger i LNF-områder
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.
2.4 Bestemmelse om område for LNF-spredt fritidsbolig
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

§ 2.16 Sjøarealer

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret. I tillegg gjelder:
For sjøareal, kfr PBL § 11-7 pkt 6, skal temakart 2 legges til grunn for bruk og drift av kaiene.

[8] Kfr og § 2.16 for bestemmelse om Havnebad i G4.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

For areal på land som grenser til sjøareal skal planleggingen av arealene i nødvendig utstrekning legge til rette for etablering av og drift av havnefunksjoner som vist på temakart 2, tilpasset bruken av arealene på land. Dersom det etableres Havnebad i G4 skal bruk av kaier/sjøareal ved Kjeringholmen tilpasses bruk og drift av havnebad. For kaier vist med kai/småbåter på temakart 2 i Vågen, skal det skal legges til rette for best mulig samspill mellom nytte-, turisttrafikk og småbåter.

§ 3 Hensynssoner

§ 3.1 Sikrings-, støy og faresoner

Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:
Faresone flom/havstigning
Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:
Innenfor hensynssonene H320_1-5 skal det sikres ny sammenhengende terrenghøyde på +2,06 moh. som del av nytt flomvern for Stavanger sentrum. Terrenghøyde kan avtrappes mot sjø og eksisterende bebyggelse. Etablering av sammenhengende ny terrenghøyde i området skal sikres som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan.

Innenfor hensynssone H320_6 skal det ved regulering sikres sammenhengende terrengbarrierer/flomvern på minimum +2,06 moh. Bebyggelse utenfor nytt flomvern skal sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +2,06 moh. tåler midlertidig oversvømmelse.
Innenfor hensynssone H320_7 skal ny bebyggelse sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +2,06 moh. tåler midlertidig oversvømmelse. Krav til bebyggelse langs gater med aktive byfasader, kfr. § 2.2.1 b) gjelder. Når det er etablert sammenhengende flomvern fra Gamle utenriksterminalen til Bekhuskaien, opphører kravene i bestemmelse for H320_7.

For hensynssonene H320_1-7 skal
- høyder på flomvern oppdateres i hht nasjonale tall for havnivåstigning og stormflo.
- stormflovernet bygges tett mot stormflo, også under vannoverflaten for å sikre flomvernets barrierevirkning for bakenforliggende bebyggelse.
- det være åpning for at terrengnivået i flomvernet på kortere strekninger kan brytes opp ned til dagens terrengnivå forutsatt åpningene enkelt kan midlertidig stenges ved flom.
- bølgepåvirkning ivaretas ved et tillegg til den beregnede høyden av stormflo som skal beregnes for årlig gjentaksintervall på 1/200. Tillegget skal beregnes slik at den beregnede overskyllingsraten blir akseptabel[9].
- det i reguleringsplan vurderes om ekstreme bølger og ekstrem stormflo kan inntreffe samtidig.

§ 3.2 Hensynssone infrastrukturkrav[10]

I hensynssone H410_2 skal det etableres infrastruktur for flomvern. Det tillates ikke tiltak i sjø innenfor sonen som er i konflikt med fremtidig etablering av flomvernet. Flomverntiltaket kan eventuelt erstattes av alternativ flomvernløsning integrert i kaiflater langs Vågen.

[9] Ved vanlige tiltak kan rate på 10 l/(sm) aksepteres, men i spesielle tilfeller kan kravet være strengere.
[10] Kommuneplanens hensynssone med krav om tilrettelegging for vannbåren varme i hensynssone tatt ut av kartet, men tilsvarende krav inngår § 1.14.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

§ 3.3 Retningslinjer til hensynssoner grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø

Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret. I tillegg gjelder:
Ved regulering og nye tiltak innenfor hensynssonene H540_1-6 bør det gjøres tiltak for å styrke kvaliteten på de grønne sammenhengene i byen. Det bør legges vekt på å både etablere og bevare vegetasjon/trær og skape gode oppholdssoner.
Ved regulering og nye tiltak innenfor hensynssonen H540_7 bør det legges til rette for en sammenhengende rekreativ forbindelse langs sjø. Ved konkretisering av forbindelsen bør det legges vekt på å bevare og etablere oppholdssoner, vegetasjon, sitteplasser, offentlig kunst og aktivitetstilbud (bading, fisking mm) som fremmer fysisk kontakt med vannet. Brygger og pirer bør være tilgjengelige og inviterende. Tilretteleggingen bør skje i aktivt samspill med og ikke forhindre aktiv havnedrift.

3.4 Bestemmelser for båndlagte områder
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

§ 3.5 Hensynssone felles planlegging og omforming

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder. I tillegg gjelder:

- For hensynssone H810_1 med krav om felles planlegging av Havnefronten fra Jorenholmen til Bekhuskaien skal det utarbeides felles planprogram i tråd med § 1.1.
- For hensynssone H810_2 skal det utarbeides felles reguleringsplan, som konkretiserer løsning for G12 og adkomst fra Fv 44 til Paradis.

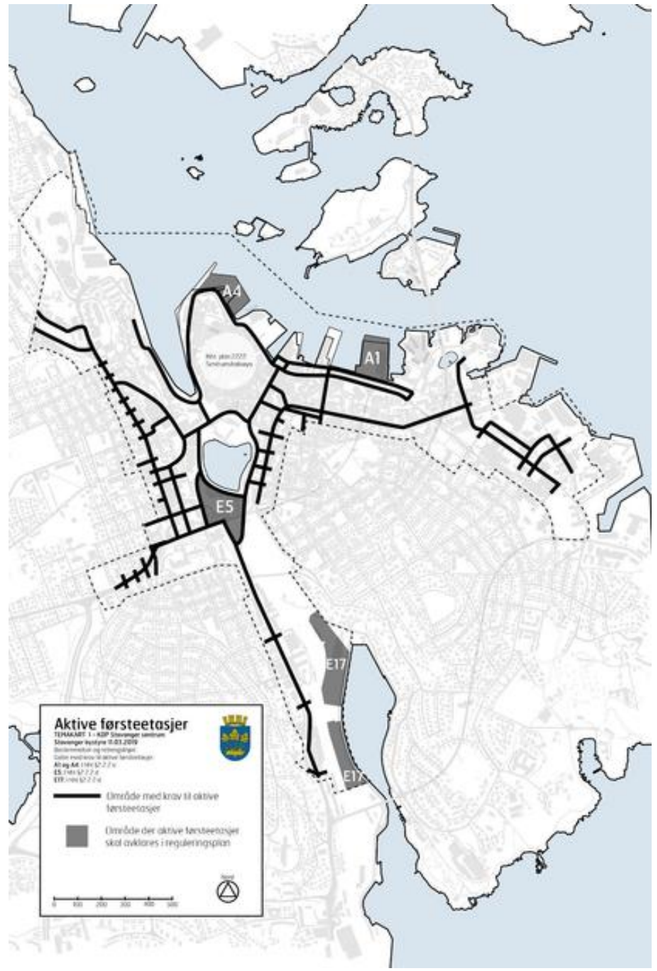
§ 3.6 Skilt og reklameinnretninger

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret unntatt § 3.6.3 pkt. 10 der siste setning om unntaksmulighet for lysrørskilt utgår.

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

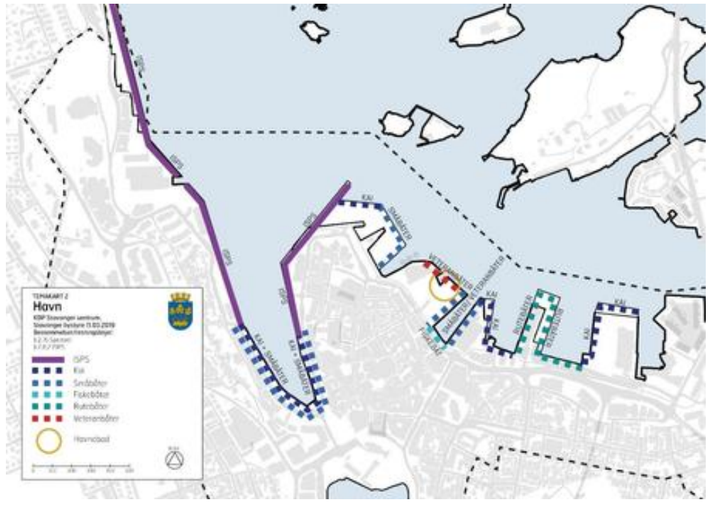
TEMAKART

AKTIVE FØRSTEETASJER - Temakart 1



Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

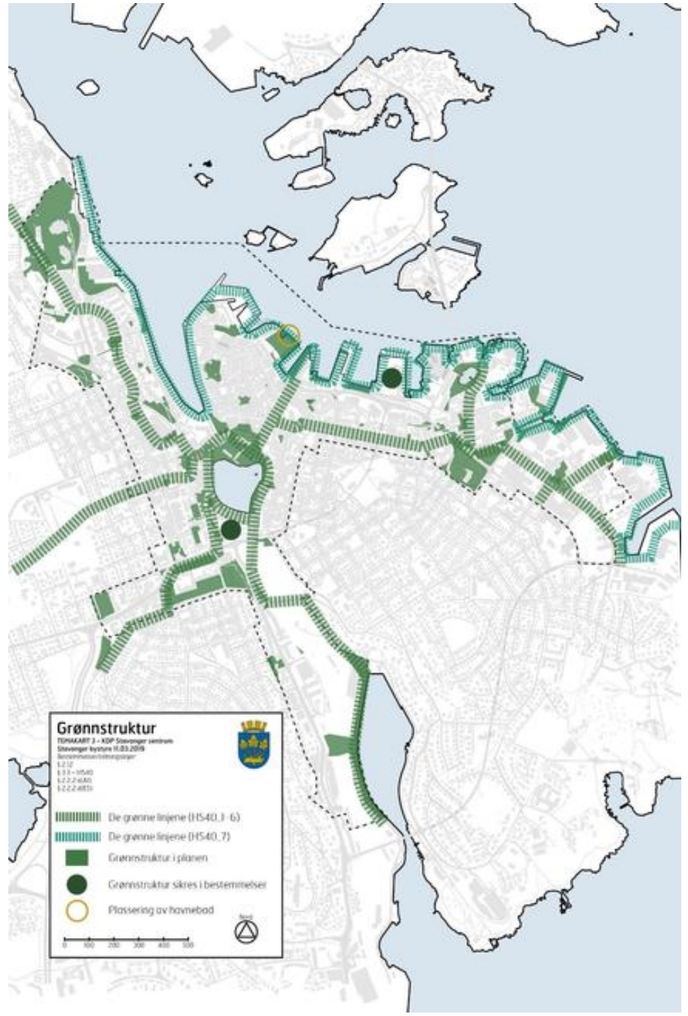
HAVN – Temakart 2



Vedlegg

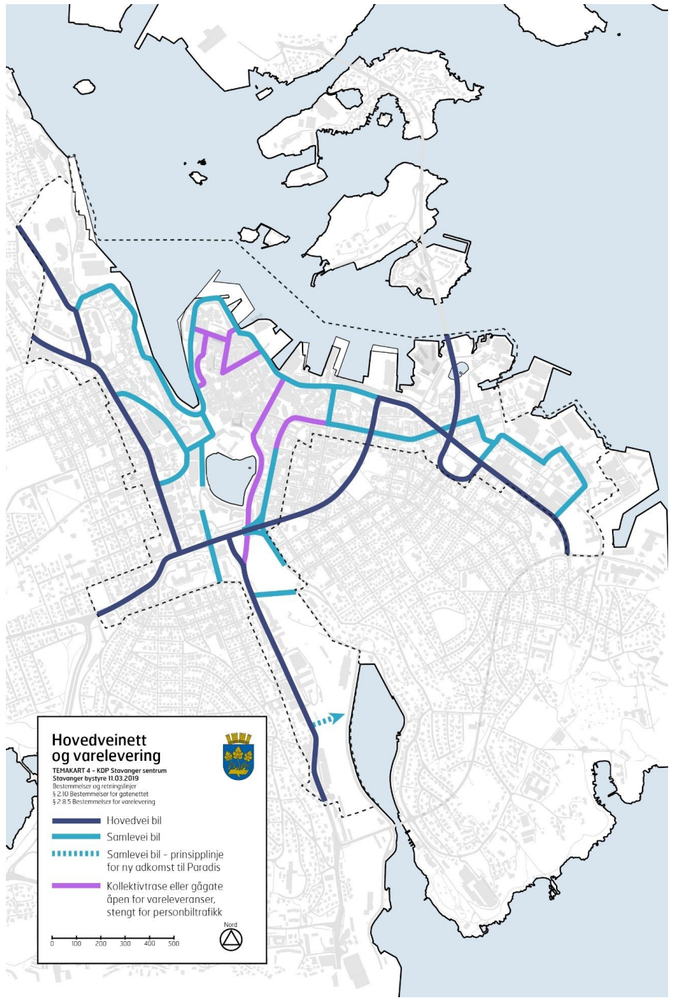
Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

GRØNNSTRUKTUR – Temakart 3



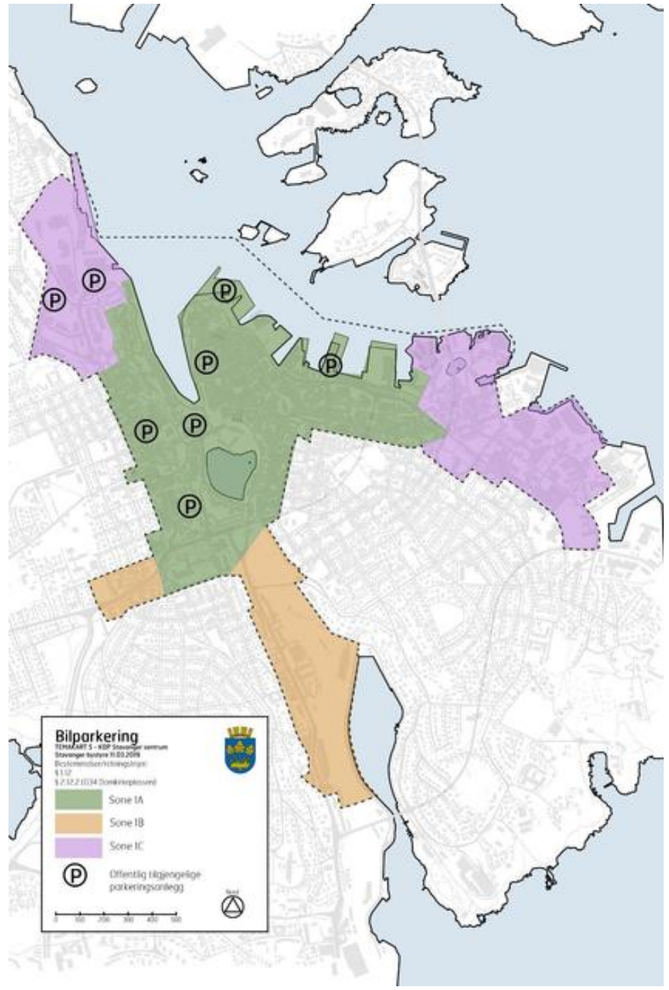
Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

HOVEDVEINETT OG VARELEVERING – Temakart 4



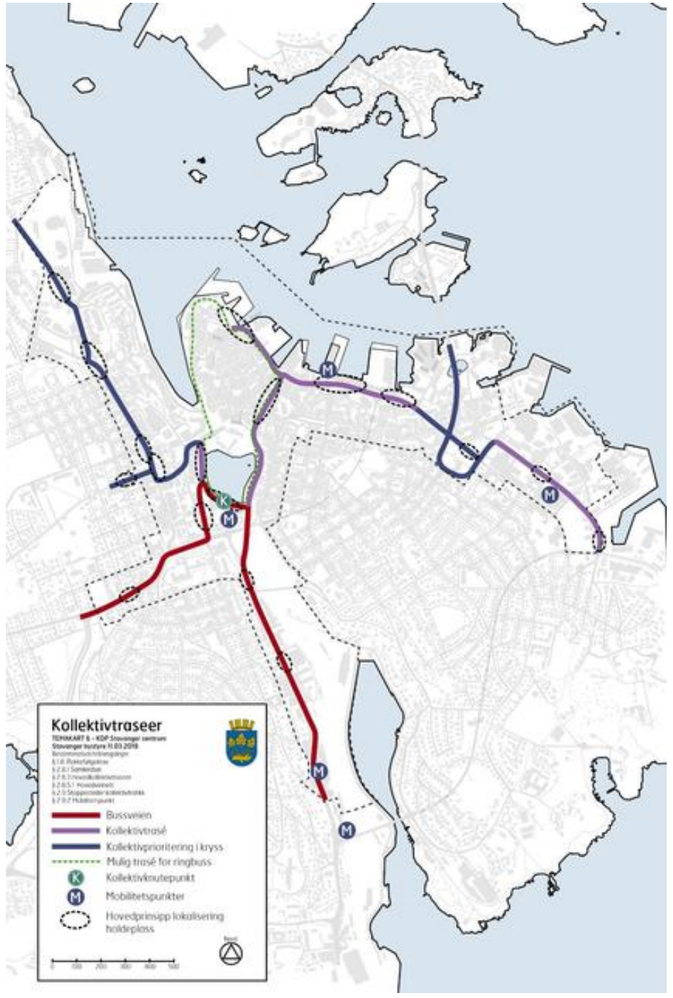
Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

BILPARKERING – Temakart 5



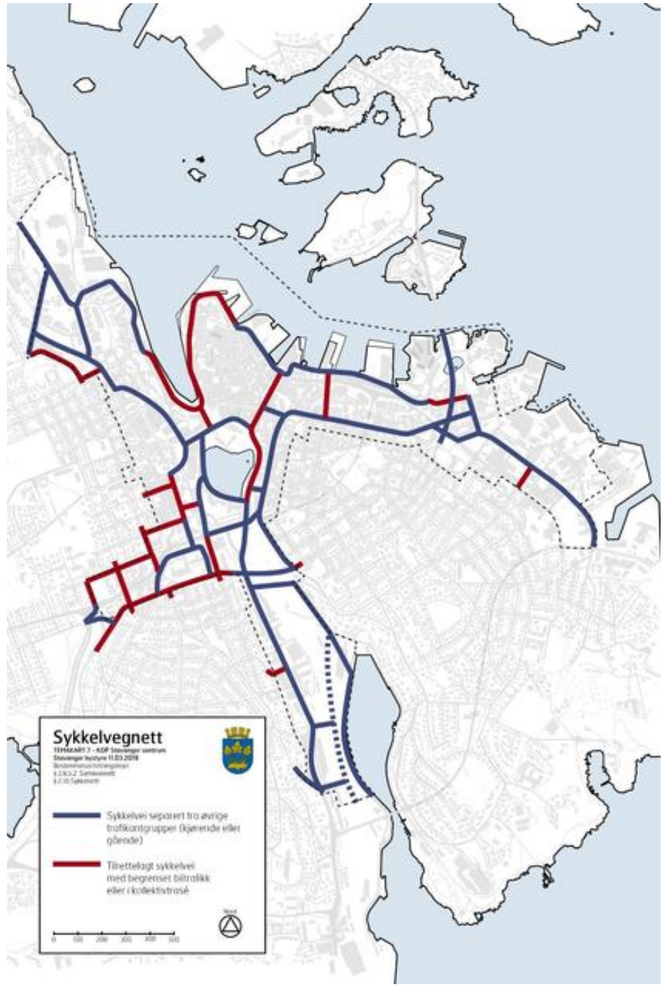
Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

KOLLEKTIVTRASEER – Temakart 6



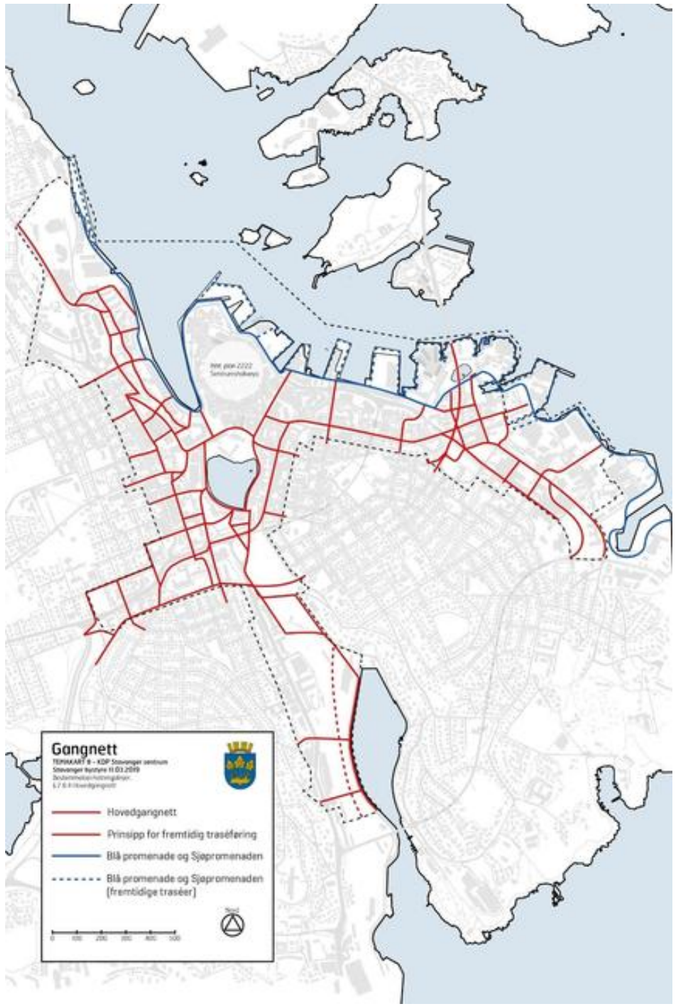
Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

SYKKELVEINETT – Temakart 7



Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

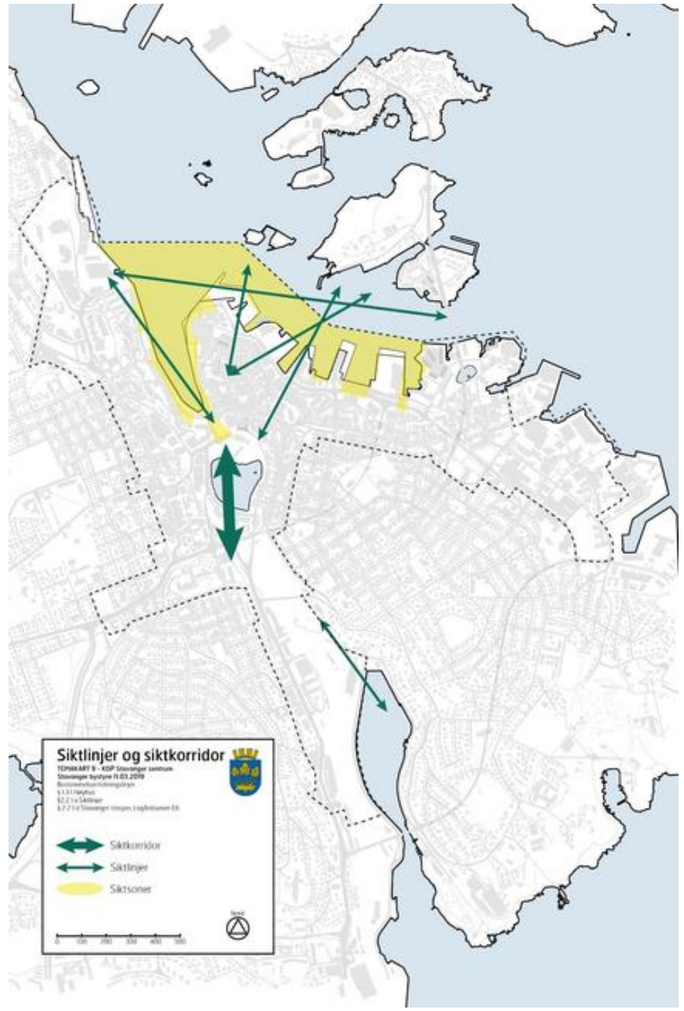
GANGNETT – Temakart 8



Vedlegg

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019

SIKTLINJER – Temakart 9



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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 henvendelse. 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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Olav Kyrres gate 14, 4005 STAVANGER. Gnr. 58, bnr. 980, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260163
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no