

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sotrabakken 11
4029 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 28/1936
Stavanger kommune

Areal

Del av firemannsbolig
Bruksareal: 162 m²
Garasje
Bruksareal: 26 m²

Totalt bruksareal (BRA): 188 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.03.2025
Referansenummer	15068627
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0024
Hjemmelshaver/selger	Anita Irene Elise Legland
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Ingen, nøkkeloppdrag.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5°C
Rapportdato	27.03.2025 21:05

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Sotrabakken 11
Postnummer/sted	4029 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	28/1936
Tomt	Eiet tomt: 373 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Del av firemannsbolig	1972		
Garasje	Ukjent.		

Byggemåte

Tomt opparbeidet med asfalt, belegningsstein, steinheller, diverse beplantninger, plenareal, diverse støttemurer og biloppstillingsplass.

Del av firemannsbolig
Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass, fra forskjellige årstall. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Utgang fra stue til terrasse.

Frittstående garasje.
Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av betongkonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltpapp. Konstruksjonen er uisolert.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etg		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom 1.etg		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Hovedstoppekran	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
Yttertak		Overløp på flate tak	14	
		Konstruksjon	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	15	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	15	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
Frittstående byggverk		Frittstående byggverk	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Del av firemannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	79			79	
	Kjellerstue, 2 soverom, vaskerom, wc, entré, gang og bod.				
2.etg	83			83	23
	Stue/kjøkken, 2 soverom og bad.				Terrasse.
SUM	162			162	23
Total bruksareal: 162 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg		26		26	
		Garasje.			
SUM		26		26	
Total bruksareal: 26 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 154m2 P-ROM og 8m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 2.etg

Bad fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført i 2005 (i følge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjnise med glassvegger og glassdør.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtreksventil i himling.
2 sluker.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

- Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger ved toalett.
- Flisfuger bærer preg av ufagmessig utførelse.
- Det er observert skader på gulvflis.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig fallforhold på gulvflater utenfor dusjsonen.
- Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.
- Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig.
- Vann og avløpsrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

På bakgrunn av registrerte avvik er restlevetiden på våtrommet usikker og lekkasjesikkerheten kan derfor ikke verifiseres.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36%, temperatur 18 grader C og duggpunkt 3 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom 1.etg

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv.
Malte vegg og himlingsflater.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereider plassert i hjørne.
1 sluk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16 (9,2%). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Fall på gulvflater er vurdert til å være mindre enn anbefalt, men grunnet oppkant med sokkelflis er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig.
	TG 2	
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det er observert en knekt/sprekk i sokkelflis. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra ukjent årstall med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser.
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2** Vannrør

Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte vegg og himlingsflater.
Servant med ett-greps armatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 **TG 2** Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 2.etg

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via vindusventiler.
Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med fliser og parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører og innerdører med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via vindusventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved entrédør. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket. Ved hulltaking ble det observert dampsperre/plast og isolasjon i konstruksjonen. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 58%, temperatur 13 grader C og duggpunkt 5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Ildsted fjernet. Opplegg for ildsted i 1. etg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Annet



Informasjon

Skorstein er etablert på utsiden av boligen.

TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Murpuss på skorstein (utvendig) har synlige slitasje. Tiltak bør påregnes.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1.etg og 2.etg

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt:
- 2. etg: Stue og soverom.
- 1. etg: Kjellerstue og soverom.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekraner er plassert i 1. etg.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert i 1. etg.
Varmtvannsbereder på 190L (fra 2024) plassert på vaskerom.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Radon

 **TGIU**

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår, med oppgraderinger i form av nytt sikringsskap og nye kurser i 2005.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert på vaskerom 1. etg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.

Dører og vinduer

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra varierende årstall).
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2020).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Dører

 **TG 2** Vinduer

Enkelte vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Innsettsdetaljer, inkl. beslagløsninger har uheldige løsninger på vinduer i grunnmur. Fare for fukt i konstruksjon. Tiltak bør påregnes.
--

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takpapp fra 2006 (i følge huseier).
Utvendig takpapp overdekket med stein/pukk.
Pusset pipe med pipetopp i metall.
Renner og nedløp i plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Taggjennomføringer - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

 Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).

 **TG 2** Overløp på flate tak

Taket mangler overløp. Fare for fukt i konstruksjon ved tett sluk. Tiltak bør påregnes.

Konstruksjon

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til terrasse på ca 23m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,95 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 2** Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
Tilgjengeligheten til underliggende tettesjikt er begrenset, og kun delvis synlige fra oversiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.

Terrasser / platting på terreng

Platting foran entrédør er etablert.
Belagt med skiferstein.



TG 2

Platting på terreng

Det observeres flere løse skiferstein og sprekker i fuger. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på underliggende feil som i de fleste tilfeller er betydelige. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres slik at årsaker og eksakt tilstand kan kartlegges.

Utvendige trapper

Trapp i betong og naturstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Skjevheter og sprekker/riss påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.



TG 2

Grunnmur

Det observeres mindre riss/sprekker på grunnmur i nærheten av skorstein. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.



TGIU

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Svakt skrånende tomt i to nivåer.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av naturstein og betongstein.



TG 2

Forstøtningsmurer

Skjevheter og sprekker/riss påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Tiltak bør påregnes.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk

Frittstående garasje.
Bygning i betongkonstruksjoner med takstoler i trekonstruksjoner.
Utvendige fasader av betong.
Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takpapp.
Konstruksjonen er uisolert.



TG 2

Frittstående byggverk

Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
1. etasje: I kjellerstue er takhøyden målt til 2. 26 meter og på soverom er takhøyden målt til 2. 23 meter.
2. etasje: I stue er takhøyden målt til 2. 37 meter og på soverom er takhøyden målt til 2. 40 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger datert 24.01.2025 er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende terrasse datert 30.06.2020.
Fremlagt faktura vedrørende refuging av dusj datert 13.10.2020.
Fremlagt faktura vedrørende utskiftning av enkelte kledningsbord på garasje datert 16.01.2020.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.06.2005 , arbeidene gjelder nytt sikringsskap og enkelte kurser.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.09.2018, arbeidene gjelder installasjon av AMS-måler.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 16.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

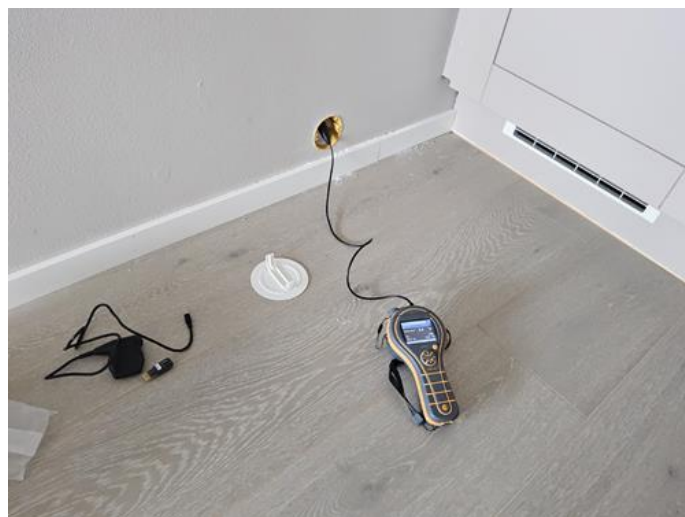
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk på bad 2.etg (dusjsonen).]



Våtrom - [Fuktmåling tilstøtende rom.]



Våtrom - [Fuktmåling tilstøtende rom.]



Våtrom - [Sluk på vaskerom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204250024
Adresse	Sotrabakken 11		
Postnr.	4029	Sted	STAVANGER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if forsikring	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Anita	Etternavn	Irene Elise Legland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Jeg hadde vannlekkasje på bad og kjøkken fra tak ca 1 år etter at jeg kjøpte boligen i 2005. Takpapp ble byttet 2006/2007. Etter at takpapp ble skiftet har det ikke vært lekkasje. Blikkenslager fant sprekker i gammel takpapp som hadde ligget på siden huset ble bygget. Jeg mener at det var Lie blikk som skiftet papp på taket.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Jeg husker dessverre ikke hvem som rennoverte bad da jeg kjøpte boligen i 2005. Det ble utført av fagpersoner.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad ble total rennovert og utvidet da jeg kjøpte bolig i 2005. Det var klesskap/bod inn mot bad som ble flyttet inn i badet. Fliser, membran, varmekabler, dusj og badekar erstattet gammelt bad. Det var et firma som hadde det totale ansvaret; tømmermann, elektro og rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Kan dessverre ikke finne navn på firma.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran på gulv, dusjsoner, og sluk ble lagt. Rørlegger gjennomførte membranlegging på gulv, dusjsluk og sluk.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Jeg frykter at jeg har kastet kvitteringer og dokumentasjon under flytting.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Det ble byggemeldt 2025 slik at tegninger stemmer med bruksarealet.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ingen rørbrudd, ingen tette sluker, ingen feil på vann/avløp.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært

☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har ikke hatt noen problemer med fukt, fuktmerker eller drenering
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vedovn kan installeres , da det er uttak for det, men har ikke vært brukt.
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Før oppussing , 2023, oppdaget jeg skjeggkre i vaskerom/bod. Satt ut skjeggkrefelle, har ikke sett dette etter at vaskerom ble malt.
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ca 1 år etter at jeg kjøpte boligen hadde jeg vannlekkasje fra utvendig tak der vann kom inn på bad. Ny takpapp ble lagt. Har ikke hatt vannskade siden da.
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn Welink og Gjesdal tak
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Welink skiftet kledning på terrasse og terrassebord, Gjesdal Tak skiftet papp under terrassebord og opp langs vegg før kledning ble lagt på.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
- ☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- Firmanavn Apis elektro og Svithun elektro
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Apis elektro flyttet gammelt sikringsskap og satt opp nytt i 2005. Nye kurser, nye tilførsler. Renovering kjøkken og bad, Apis elektro installerte spotligh på kjøkken og bad, varmekabler gang, wc og bad. Apis elektro skiftet brytere og kontakter i boligen. Svithun elektro satt inn el bil lader 2021?
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar utført 18.09.18 av oneco.
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Lader er installert.
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar 2023 oppdaget jeg skjeggkre på vaskerom. Det ble satt opp skjeggkrefeller i u-etg i flere rom i u-etg. Kun i vaskerom ble det oppdaget. Etter grundig rengjøring, maling og feller har det ikke vært oppdaget igjen.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



L&V takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dato: 04.03.2025
Saksnummer: 25/02556-6
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 28/1936 - Sotrabakken 11 - fasadeendring og bruksendring

Byggestedsadresse	Sotrabakken 11
Ansvarlig søker	L&V Takst A/S
Tiltakshaver	Anita Irene Elise Legland
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 28.02.2025.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 10.02.2025.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Du kan klage på vedtaket

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

Med hilsen

Anna G. S. Berthelsen
fungerende seksjonssjef byggesak

Hans Lennart Aksdal Jensen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	28	1936	0	0			Stavanger
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Sotrabakken 11				4029	Stavanger	

Ferdigattest		
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	☒ Ja	☐ Nei
Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.		
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato	
Type arbeider		
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:		Dato

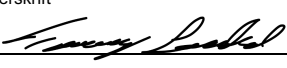
Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
☒ Ja	☐ Nei
Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.	

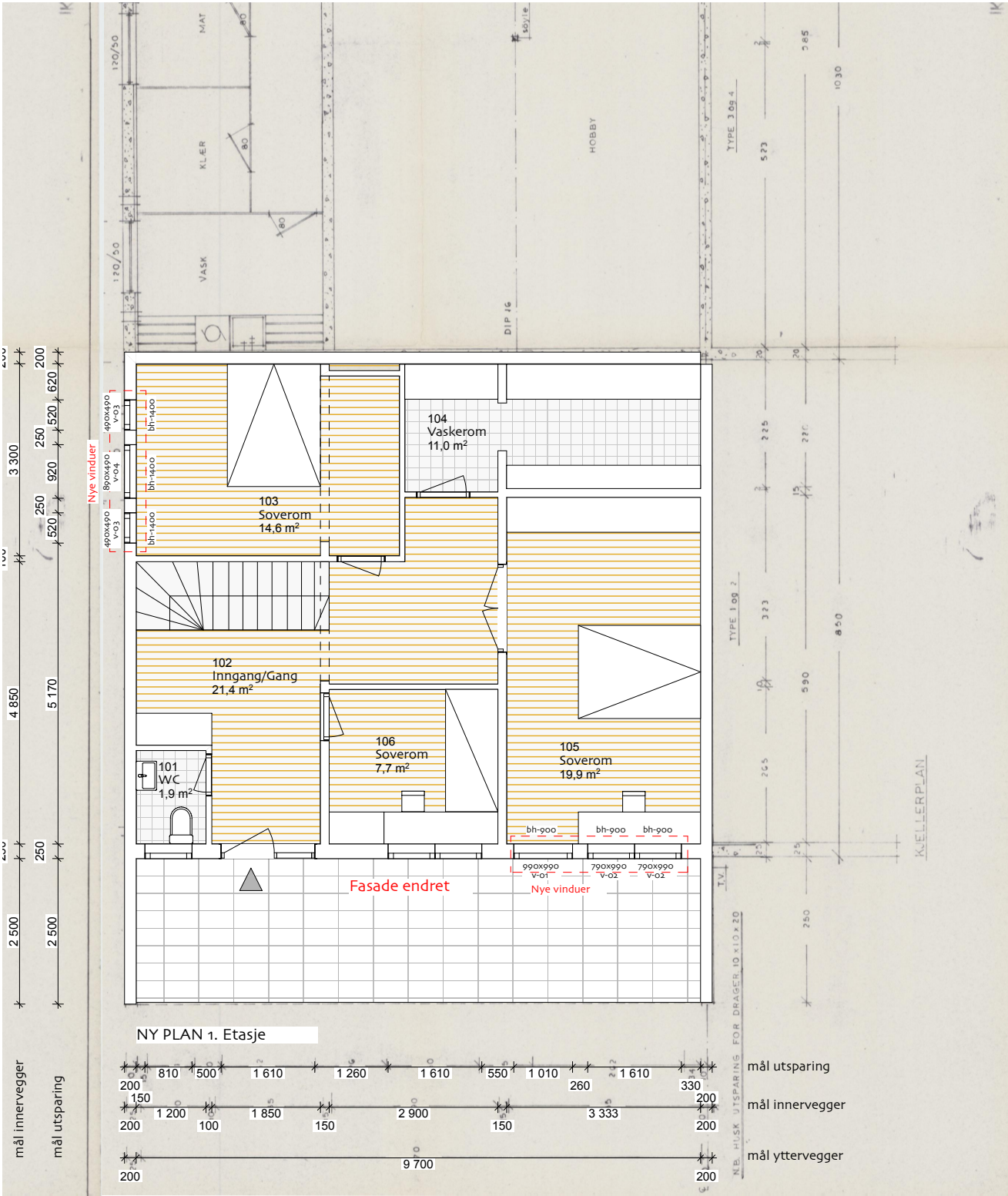
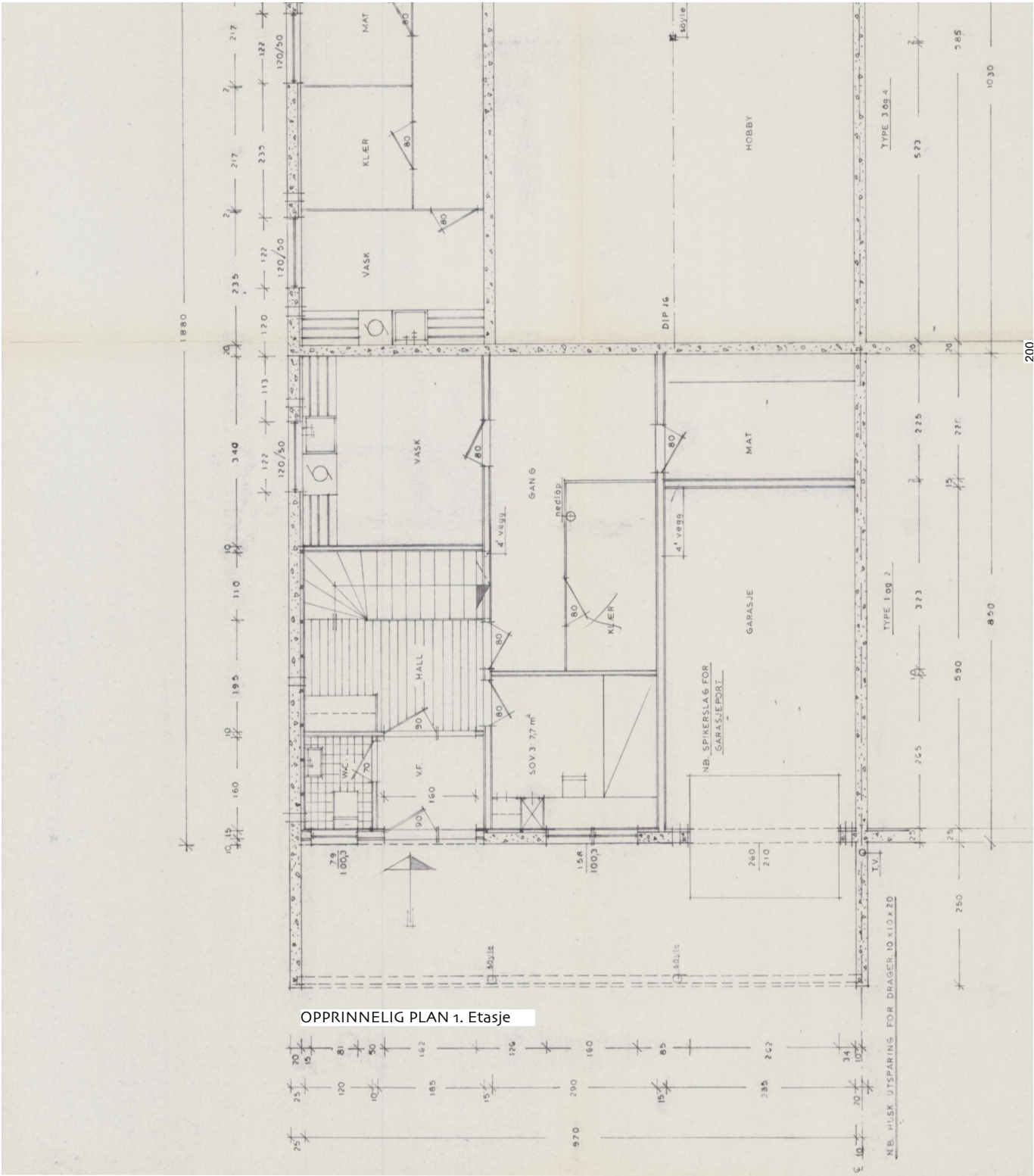
Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		Vedlegg nr. K -

Varmesystem					
Energiforsyning			Varmefordeling		Ikke relevant
☐ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming	☒	
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radiator	☐ Kamin/ovn/peis	☐	
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☐ Elektriske varmekabler	☐ Annet	☐	
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☐ Elektriske panelovner			
☐ Fjernvarme/spillvarme					

Erklæring	
☒	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	☒
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	1 - 1	☐
Redegjørelser/kart	F	1 - 3	☐
Gjennomføringsplan	G	-	☒
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)		
Foretak			Navn		
L&V Takst AS					
Organisasjonsnummer			Organisasjonsnummer		
923 358 870					
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Tommy Lauvstad		418 66 666			
E-post			E-post		
tommy@lvtakst.no					
Dato	Underskrift		Dato	Underskrift	
28.02.25					
Gjentas med blokkbokstaver			Gjentas med blokkbokstaver		
Tommy Lauvstad					



Tasta

Sotrabakken 11

4029 Stavanger

REDEGJØRELSE:

Det er gjort ny vurdering av det rommet som ble benevnt som bod i siste innsendte tegninger

Rommet er iht. gjeldende krav for å kunne etableres som oppholdsrom. Det er derfor valgt å endre/justere dette i ny plantegning som følger vedlagt denne redegjørelsen til søknaden om ferdigattest. Det fremgår nødvendig dokumentasjon for endringer/justeringer ifht. tillatelsen som dokumenterer at denne endringen/justeringen kan inntas som ikke søknadspliktig i søknaden om ferdigattest.

Det følger av vedlagte uttalelser fra Brannrådgiveren AS og G Arkitekter AS at rommet som tidligere er benevnt som bod kan omdefineres til oppholdsrom, her endret til soverom 103, dette baseres på at kravene for rømning/ventilering/dagslys allerede er ivaretatt og det er da ikke behov for tiltak for å godkjenne dette som soverom.

- Det er godkjent rømning i begge de andre soverommene, samt utgangsdør iht. gjeldende krav til fri åpning for rømning (innerdørene er også iht. kravene). Svar fra Brannrådgiveren; «Med hensyn til rømning ville det være tilstrekkelig når det er rømningsvindu i annethvert oppholdsrom i tillegg til utgang direkte til sikkert sted via inngangspartiet.»
- Det er allerede etablert 3 stk. vinduer i dette rommet som ivaretar mer enn kravet på ventilering/dagslys slik som det er i et rømningsvindu («Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt») som et minimum tar vi utgangspunkt i 60 cm x 90 cm som gir summen av lengde og bredde på 150 cm. Dette gir et lysareal på 0,54 m². Svar fra G Arkitekter; «Glass/lys arealet for soverom 103 er 0,7 - 0,8 m²»

Tommy Lauvstad

Fra: Tommy Lauvstad
Sendt: fredag 28. februar 2025 15:35
Til: Tommy Lauvstad
Emne: VS: Sotrabakken 11; vedr. rømning

Fra: Espen Hviding <espen@brannradgiveren.no>
Sendt: mandag 10. februar 2025 08:19
Til: Tommy Lauvstad <tommy@lvtakst.no>
Emne: SV: Sotrabakken 11; vedr. rømning

Hei,
Med hensyn til rømning ville det være tilstrekkelig når det er rømningsvindu i annethvert oppholdsrom i tillegg til utgang direkte til sikkert sted via inngangspartiet, som du skriver.

Med vennlig hilsen

Espen Hviding
Senior brannrådgiver (MSc) / Faglig ledelse

+47 994 14 687
www.brannradgiveren.no
espen@brannradgiveren.no



Fra: Tommy Lauvstad <tommy@lvtakst.no>
Sendt: søndag 9. februar 2025 20:37
Til: Espen Hviding <espen@brannradgiveren.no>
Emne: Sotrabakken 11; vedr. rømning

Hei Espen 😊

Kan du kjapt si meg om det rommet som heter bod i vedlagte tegning av kjelleretasjen egentlig kan være soverom, all den tid det er godkjent rømning i begge de andre soverommene, samt utgangsdør iht. gjeldende krav til fri åpning for rømning (innerdørene er også iht. kravene)? Kravet sier vel at det skal være rømningsvei fra annet hvert rom?

--
Mvh

Tommy Lauvstad
Takstingeniør - Energirådgiver – Økonom

ENOVA

Tommy Lauvstad

Fra: Gaute Stray Jensen <gsj@gark.no>
Sendt: fredag 14. februar 2025 12:28
Til: Tommy Lauvstad
Emne: Sotrabakken_Oppdaterte tegninger
Vedlegg: 1333-Sotrabakken 11-A40-2 Fasade mot nord.pdf; 1333-Sotrabakken 11-A40-1 Fasade mot vest.pdf; 1333-Sotrabakken 11-A20-1 Plan 1. etasje .pdf; 1333-Sotrabakken 11-A20-1 Plan 1. etasje .pdf

Legger ved
Sotrabakken_Oppdaterte tegninger.

Glass/lys arealet for soverom 103 er 0,7 - 0,8 m2.

Med vennlig hilsen

Gaute Stray Jensen
siv.ark.mnal

g arkitekter as
Kvitsøygata 15
4014 Stavanger
M: post@gark.no
T : +47 90217774
www.gark.no

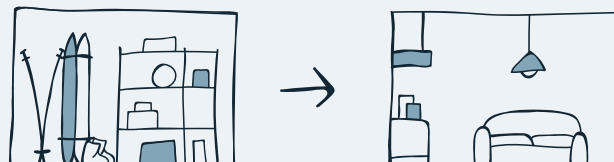
Søknad om bruksendring

Du kan bare bruke dette skjemaet hvis du skal gjøre om rom inne i boenheten din fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. For eksempel gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).

Du kan ikke bruke skjemaet hvis endringene krever bruk av ansvarlig søker. Da må du bruke fagpersoner i hele søknads- og byggeprosessen.

For eksempel:

Du skal gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).



Kryss av for endringene du vil gjøre:

Skal du sette inn innvendig trapp?

Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.

☐ Ja ☐ Nei

Skal du endre på bærende vegg(er) eller bærende konstruksjoner?

Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.

☐ Ja ☐ Nei

Skal du sette inn eller fjerne vindu eller dør i yttervegg?

Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.

☐ Ja ☐ Nei

Skal du gjøre andre fysiske endringer av rommet/rommene?

Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.

☐ Ja ☐ Nei

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

☒ Ja, søknad er vedlagt

☐ Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt

☐ Nei, jeg trenger ikke



Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»
dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen. Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

A. Hvilken eiendom skal du bruke/endre på?[Veiviseren steg 1](#)

Adresse:	Gårdsnummer:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker?[Veiviseren steg 1](#)

Navn:	Telefon:
E-post:	Mobil:
Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bruke/endre):	

C. Hva blir korteste avstand?[Veiviseren steg 3](#)

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra rommet/rommene du skal endre til:

Nabogrense: m

D. Kan bruksendringen være i konflikt med omgivelsene?[Veiviseren steg 3](#)

Er rommet/rommene du skal bruke/endre i nærheten av høyspent kraftlinje?

☐ Ja ☐ Nei

Bruke/ender du i et flom-, ras- eller skredutsatt område?

☐ Ja ☐ Nei

Er bygningen du skal bruke/endre verneverdig eller et kulturminne?

☐ Ja ☐ Nei

Husk vedlegg!

Svarer du ja på noen av disse må du legge ved søknad om dispensasjon eller tillatelse/vedtak.

E. Vil bruksendringen føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?[Veiviseren steg 3](#)

☐ Nei

☐ Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel fra følgende type vei (Sett kryss):

☐ Riksvei eller fylkesvei

☐ Kommunal vei

☐ Privat vei

Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen

Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra kommunen

Husk **vedlegg** som viser at veirett er dokumentert og tinglyst

F. Vedlegg

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon.

Hvilke tegninger har du lagt ved?

Du må legge ved tegninger som viser alle endringene du vil gjøre. Tegningene skal vise dagens situasjon og alle endringer du har tenkt å gjøre. Ta utgangspunkt i siste godkjente tegninger kommunen har i byggesaken din.


[Veviseren steg 4](#)

Må alltid legges ved:

- ☐ Jeg har lagt ved situasjonskart hvor det jeg skal bruke og avstand til nabogrense fra punkt C er tegnet inn.
- ☐ Jeg har lagt ved en plantegning av etasjen(e) jeg skal bruke. Tegningen viser hvilke rom jeg vil endre, hva jeg skal bruke rommene til og hvor store disse rommene er.
- ☐ Jeg har lagt ved en snittegning av rommet/rommene jeg vil endre. Snittet viser romhøyde og eventuell plassering av nye vinduer og dører i yttervegg etter endringen.

Må legges ved hvis du endrer fasade:

- ☐ Jeg har lagt ved fasadetegninger siden det blir synlige endringer på utsiden av bygningen (f.eks. vinduer eller dører). Alle fasader som har blitt endret er vedlagt.


[Veviseren steg 5](#)

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- ☐ Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- ☐ Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f.eks. kvitteringer)
- ☐ Eventuelle merknader fra naboer
- ☐ Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:

(F.eks. hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt D eller E)



Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spesifiser i feltet under)



Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spesifiser i feltet under)

Andre vedlegg:

Totalt antall vedlegg:

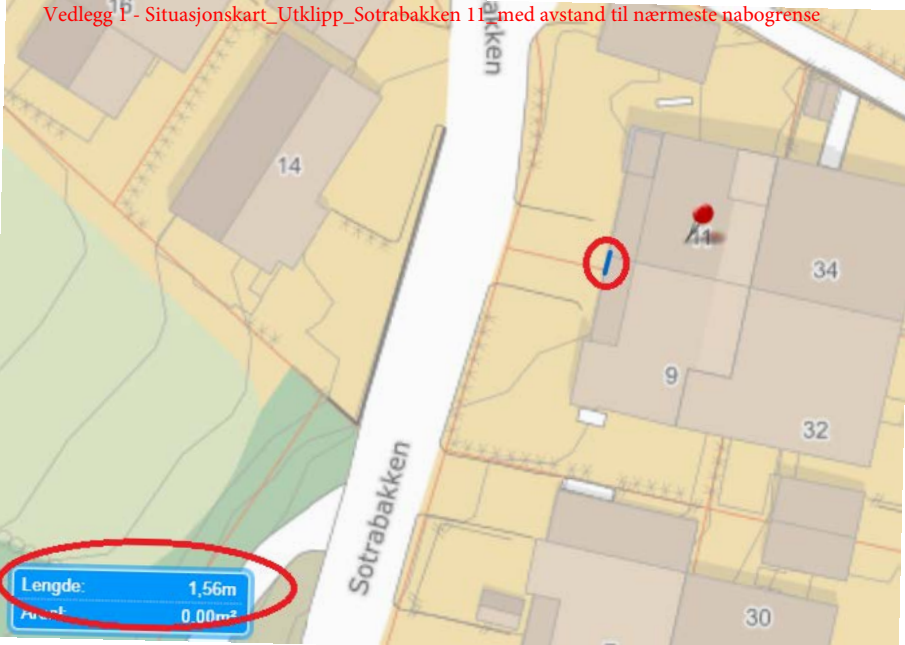
X	6
---	---

G. Underskrift

Dato: ----- **28.01.25**

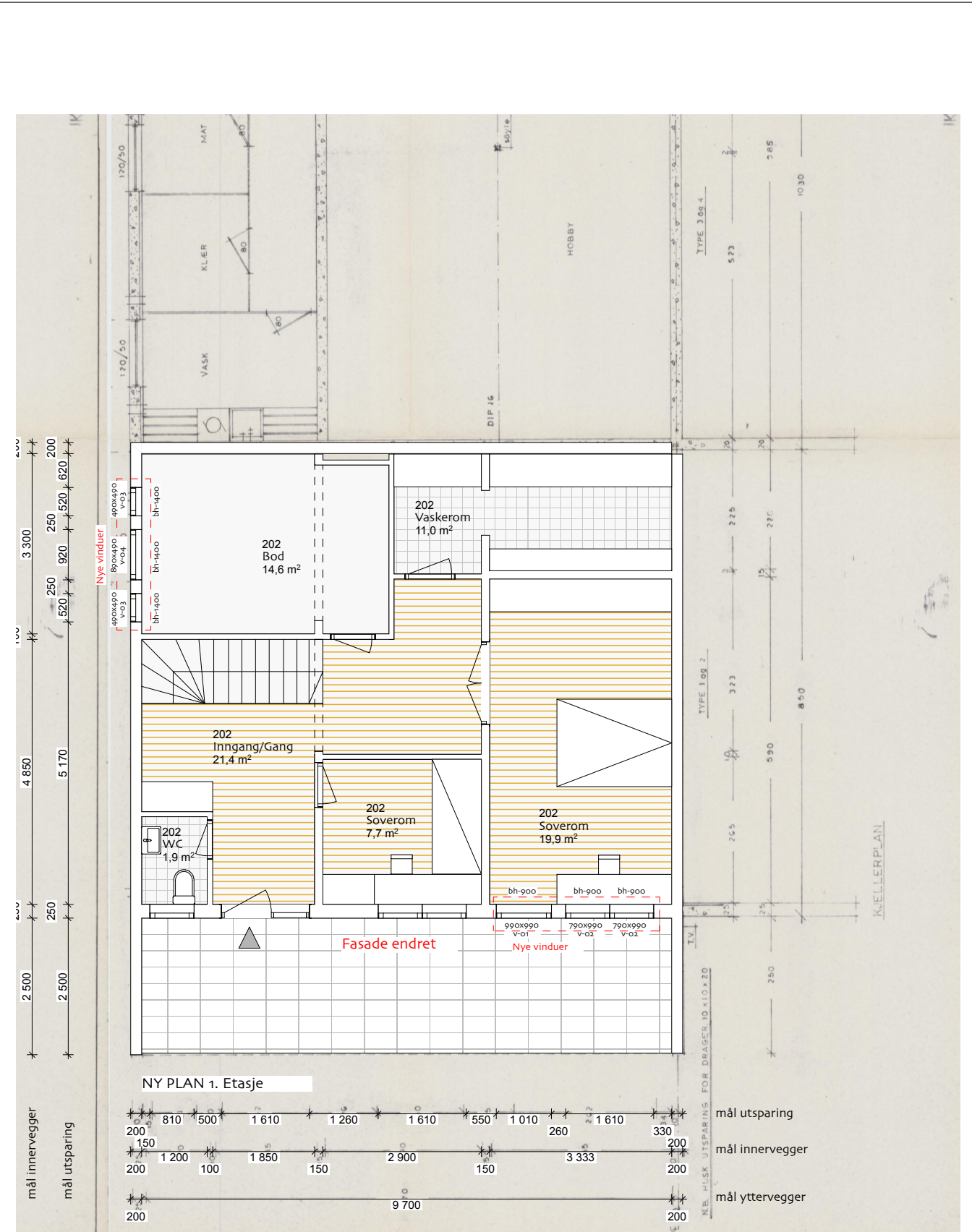
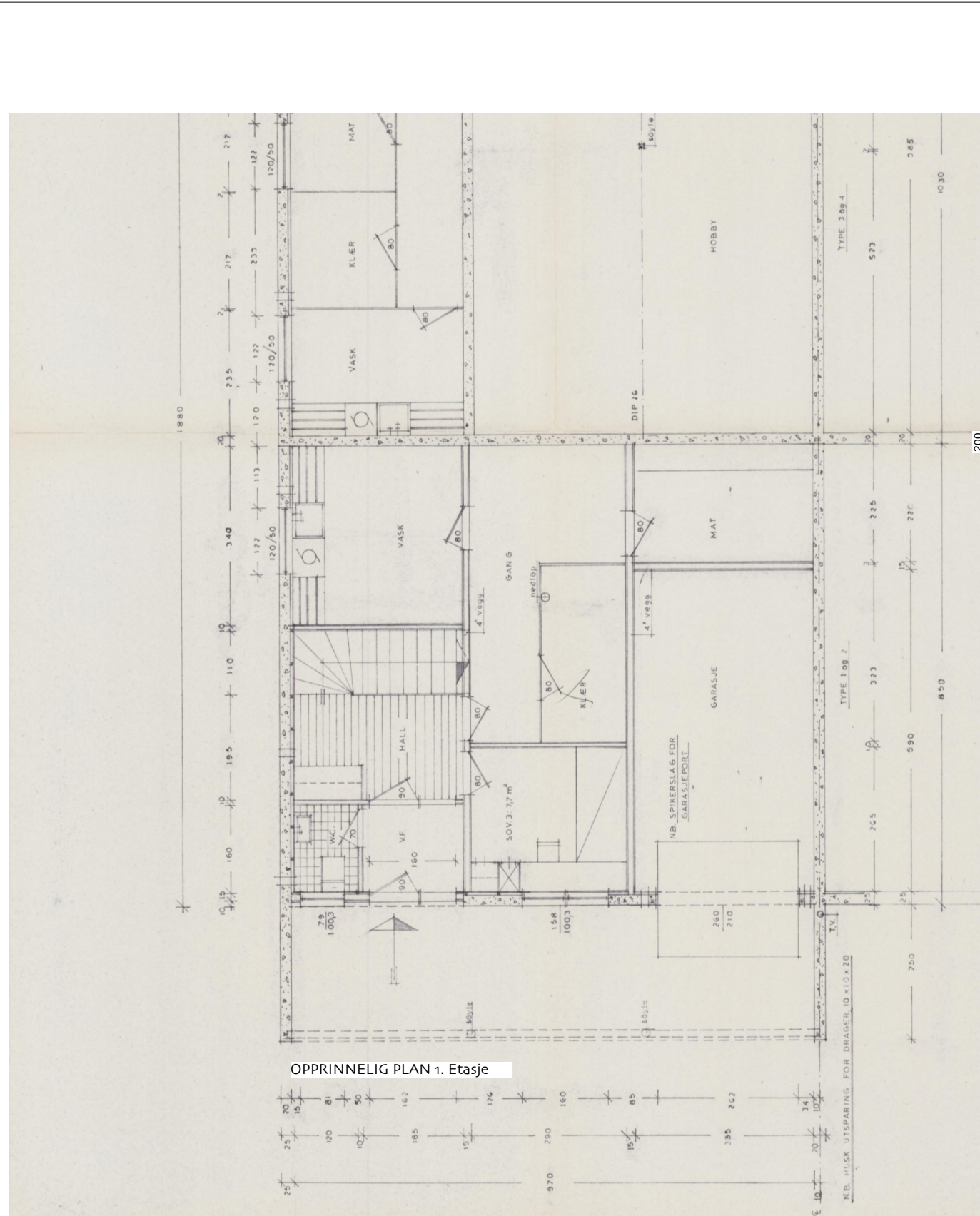
Underskrift:

Vedlegg 1 - Situasjonsskart_Utklipp_Sotrabakken 11 med avstand til nærmeste nabogrense

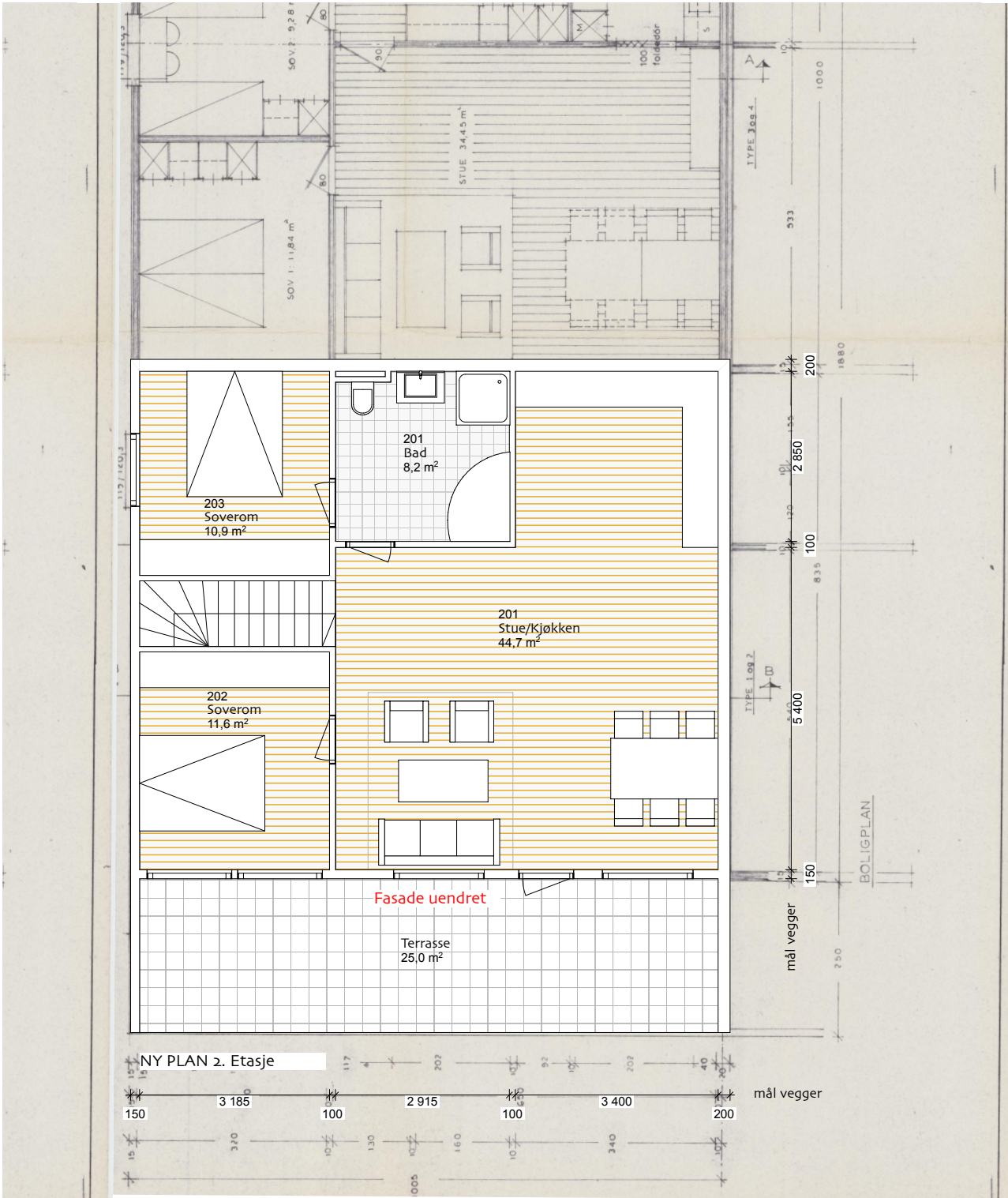
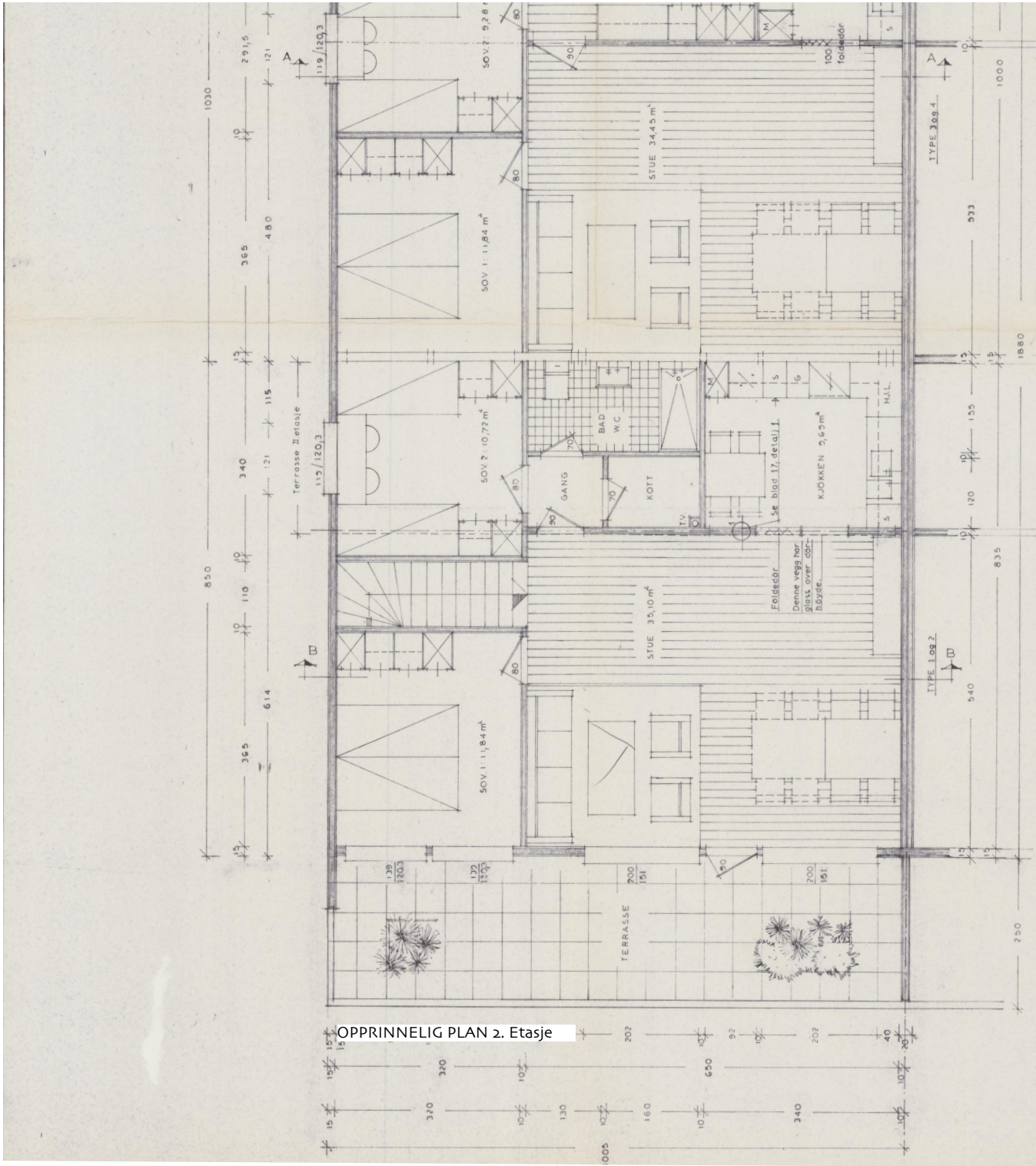


Lengde: 1,56m

Are: 0.00m²

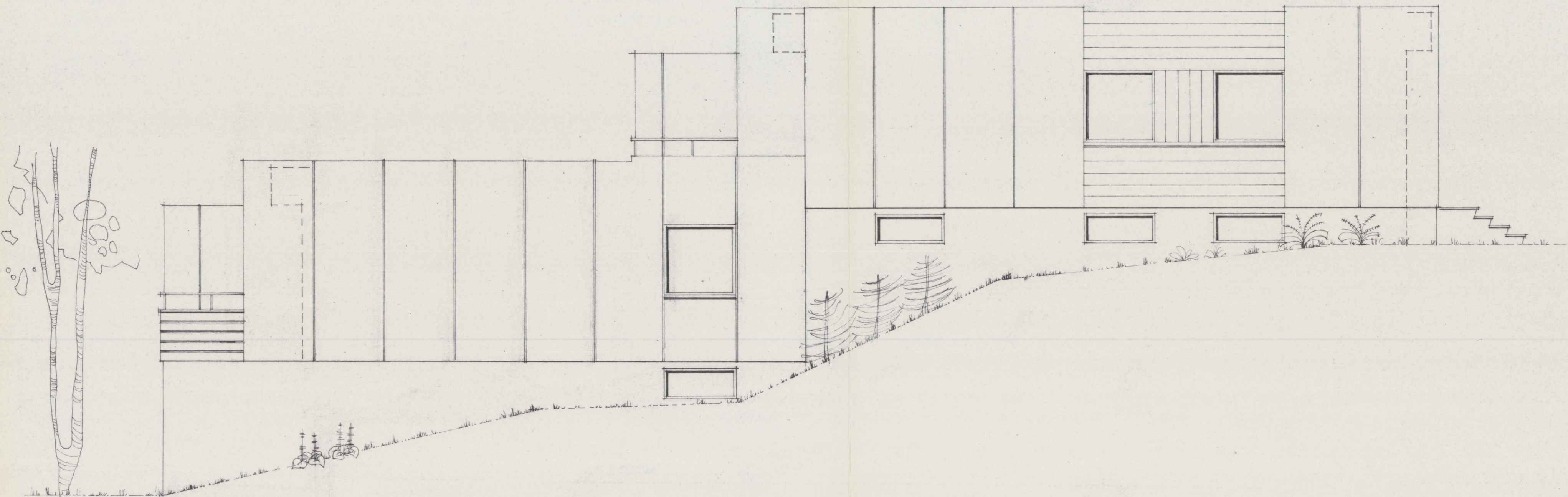


Prosjekt: HUS - Sotrabakken 11 4029 Stavanger	Tiltakshaver: A. Legland Sotrabakken 11 - 4029 Stavanger	Ansvarlig Søker: LV Takst as Pedersgata 8 4013 Stavanger t: 418 66 666/ m: tommy@lvtakst.no	Tegning: Plan 1. Etasje	Fase: Fasadeendring Endret planløsning	Gnr./Bnr./Festn.: 28/1936	Kontroll prosjekt: 	Sign.: gsj	Kontroll: gsj/eb	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A20-1	
					Dato: 24.01.2025	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				Prosjektnr.: 1333	Rev.: .

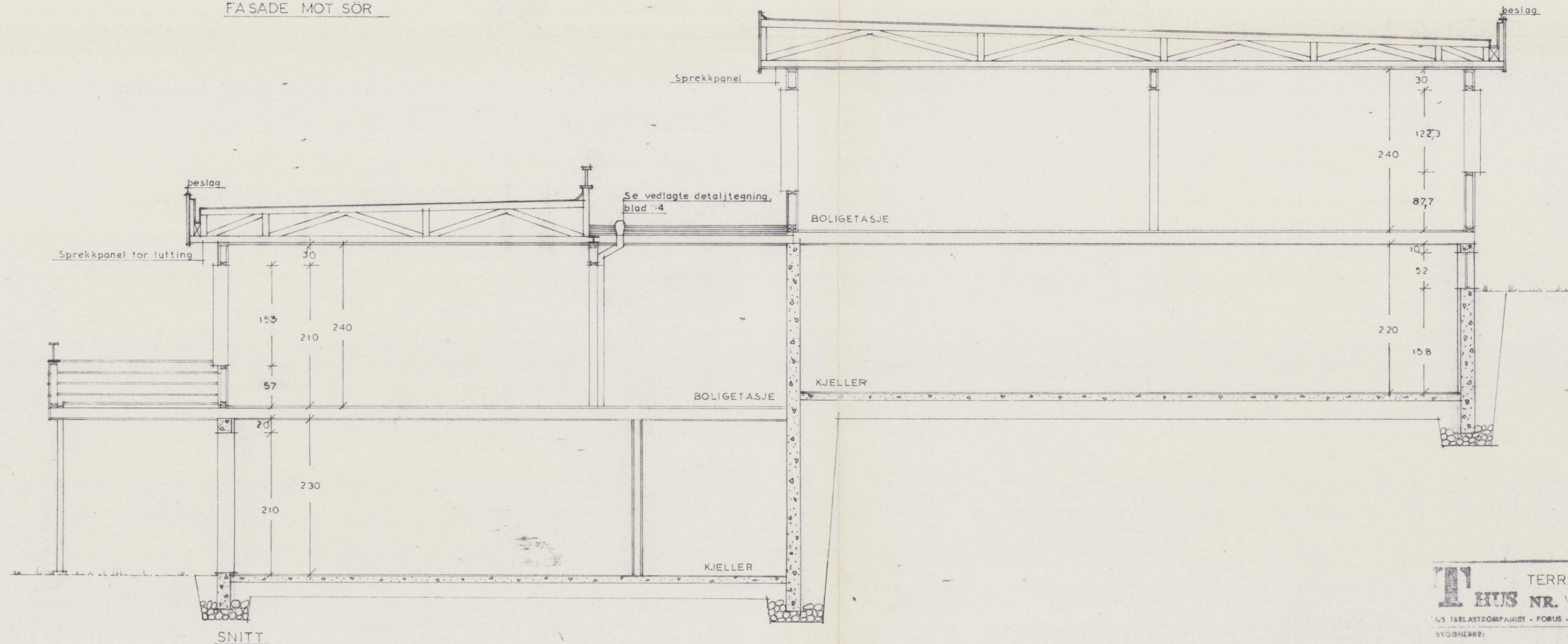


Prosjekt: HUS - Sotrakken 11 4029 Stavanger	Tiltakshaver: A. Legland Sotrakken 11 - 4029 Stavanger	Ansvarlig Søker: LV Takst as Pedersgata 8 4013 Stavanger t: 418 66 666/ m: tommy@lvtakst.no	Tegning: Plan 2. Etasje	Fase: Fasadeendring Endret planløsning	Gnr./Bnr./Festenr.: 28/1936	Kontroll prosjekt:	Sign.: gsj	Kontroll: gsj/eb	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A20-2
					Dato: 24.01.2025					Prosjektnr.: 1333

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



FASADE MOT SÖR



Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN

7 SEP. 1972

Arkiv nr. 503.1

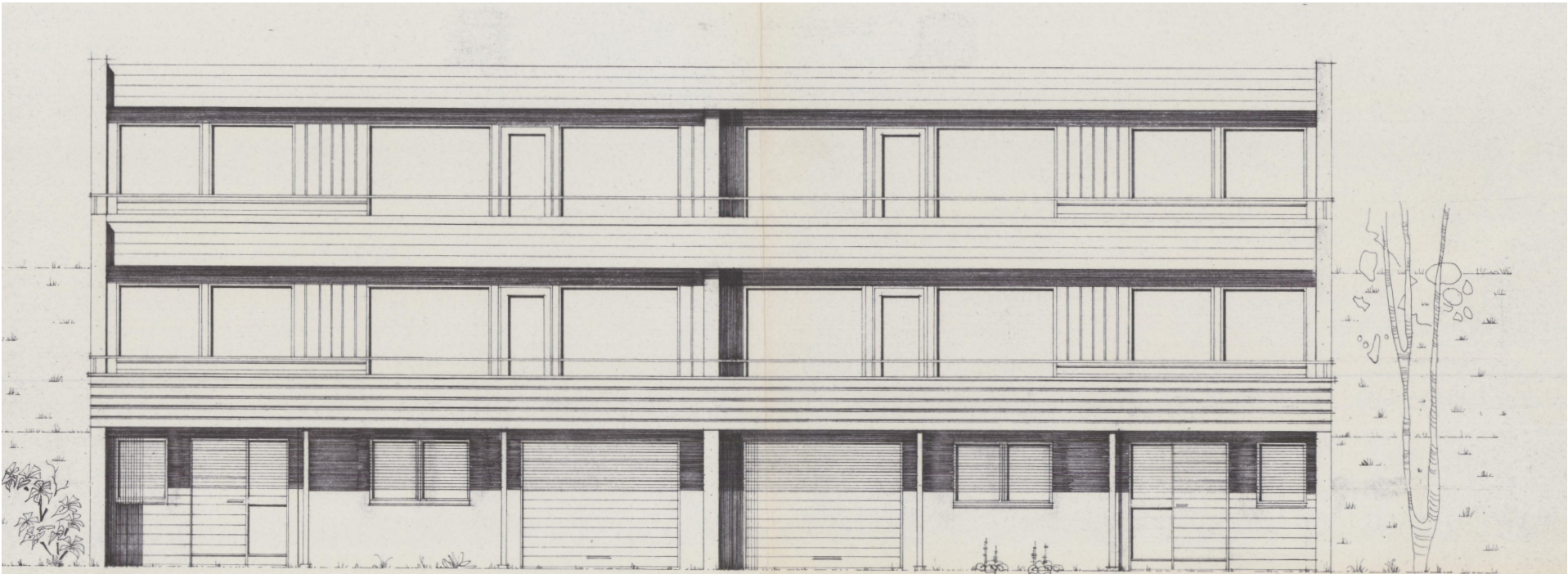
6

IKKE ARBEIDSTEGNING

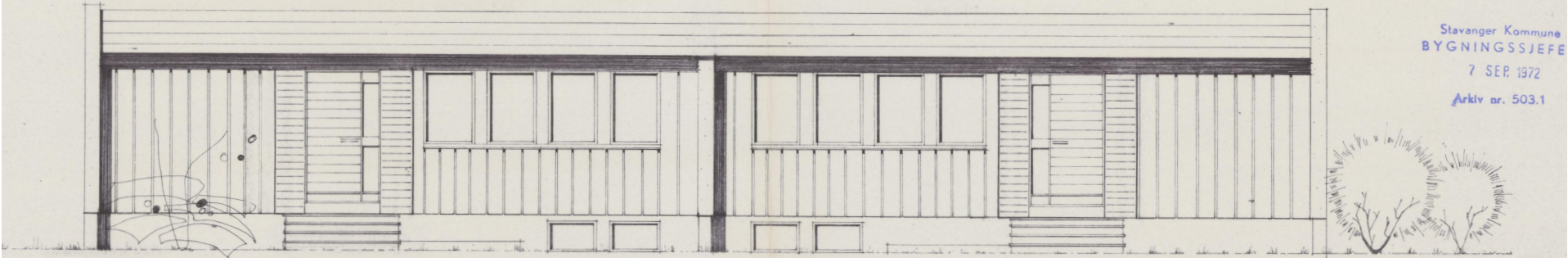
931

TERRASSEHUS, NR. VARDENESET	BLAD NR.
1/3 TRELASTCOMPANET - FORUS - TELEFON 20 020	MAAL 1:50
SYGGERRE:	DATO 25.6.71.
NETTO LEIAREAL: RUTTO GR.FLATE:	RETTET 22.12.71. 20.9.71.72.72.
SIGNED: J.H. AVÖ	SIGN. J.H. AVÖ

Denne tegning forutsetter materialleveranse fra Trelastkompaniet, og må ikke
kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten tillatelse. Mottakeren
er ansvarlig for ulovlig markering.



OPPRINNELIG FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

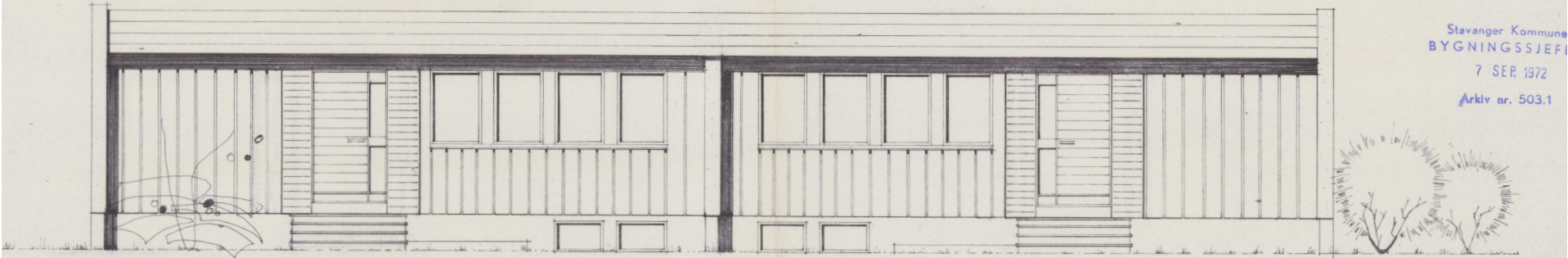
Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFF
7 SEP. 1972
Arkiv nr. 503.1

TERRASSEHUS.
HUS NR. VARDENESET 1112
A/S TILBUDSBETJENING - FORS - TELEFON 20 022
BYGNINGS-
BYGNINGSSJEFF

Angående næværende terreng.



NY FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFF
7 SEP. 1972
Arkiv nr. 503.1

Prosjekt: HUS - Sotrabakken 11 4029 Stavanger		Tiltakshaver: A. Legland Sotrabakken 11 - 4029 Stavanger		Ansvarlig Søker: LV Takst as Pedersgata 8 4013 Stavanger t: 418 66 666/ m: tommy@lvtakst.no		Fase: Fasadeendring Endret planløsning					
Tegning: Fasade mot vest				Gnr./Bnr./Festenr.: 28/1936		Kontroll prosjekt:	Sign.: gsj	Kontroll: gsj/eb	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A40-1	
				Dato: 24.01.2025		© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke					



Prosjekt: HUS - Sotrabakken 11 4029 Stavanger		Tiltakshaver: A. Legland Sotrabakken 11 - 4029 Stavanger		Ansvarlig Søker: LV Takst as Pedersgata 8 4013 Stavanger t: 418 66 666/ m: tommy@lvtakst.no		Fase: Fasadeendring Endret planløsning		
Tegning: Fasade mot nord		Gnr./Bnr./Festnr.: 28/1936		Kontroll prosjekt:	Sign.: gsj	Kontroll: gsj/eb	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A40-2
		Dato: 24.01.2025		© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			Prosjektnr.: 1333	Rev.: .

Nabovarsel

Naboer som blir varslet skal beholde et eksemplar av denne.
Et eksemplar sendes også til kommunen sammen med byggesøknaden

Jeg har planer om å:

- ☐ Bygge tilbygg
 ☐ Rive tilbygg
 ☒ Bruksendring
- ☐ Bygge frittliggende bygning
 ☐ Rive frittliggende bygning
 ☐ Annet (kun etter avtale med kommunen)

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Det er etablert to vinduer som erstatter tidligere garasjeport i kjelleren på fasade vest ifbm. bruksendring av deler av kjellerarealer fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også etablert tre vinduer på fasade nord i 1. etasje hvor det opprinnelig var et vindu (rommet her brukes ikke).

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Sotrabakken 11	Gårdsnr: 28	Bruksnr: 1936
Postnr/sted: 4029 STAVANGER	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0
Kommune: STAVANGER		

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

- ☒ Kommuneplanen
 ☒ Reguleringsplan
 ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på planen(e): **Plannavn - Vardeneset 11-12, Planidentifikasjon - 583**

☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser

☒ Jeg trenger dispensasjon eller andre tillatelser fra følgende regler/bestemmelser:

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens §1.1 pkt. 3 som sier følgende: "Enhetlig utbygde områder" - områder utbygd etter detaljregulering. Plan med formål å oppnå et enhetlig arkitektonisk uttrykk, kan tilbygge tilbygg, garasjeport og maler i fasadeendringer med mer ikke tillates for disse tiltakene inngår i reguleringsplan.

Jeg har lagt ved:

- ☐ Snittegning før og etter
 ☒ Fasadetegninger før og etter
 ☐ Situasjonskart som viser hvor jeg skal bygge/rive

Andre vedlegg (f.eks. søknad om dispensasjon): Kan ellersendes ved behov, det vises for øvrig til allerede etablerte fasadeendringer både i Sotrabakken 5 og 7.

Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

Du kan kontakte meg på adressen under hvis du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

Navn: Anita Legland	E-post: alegland@gmail.com
Adresse: Sotrabakken 11	Postnr/sted: 4029 STAVANGER

Hilsen

Dato:

Underskrift:

26/1-2025

Anita Legland

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Sotrabakken 11	Gårdsnr: 28	Bruksnr: 1936
Postnr/sted: 4029 Stavanger	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: Rune Thorsen
Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Sotrabakken 9	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted: 4029	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.
Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)
Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 27.01.2025	Underskrift: Rune Thorsen
Dato:	Underskrift:

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)
Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: 27.01.2025	Underskrift: Rune Thorsen
Dato:	Underskrift:

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Sotrabakken 11	Gårdsnr: 28	Bruksnr: 1936
Postnr/sted: 4029 Stavanger	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester:
Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Sotrabakken 13	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted: 4029	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 26-1-2025	Underskrift: Gunnar Ellingsen
Dato: 26.1-2025	Underskrift: Julia A. Thunell

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)

Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: 26-1-2025	Underskrift: Gunnar Ellingsen
Dato: 26-1-2025	Underskrift: Julia A. Thunell

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Sotrabakken 11	Gårdsnr: 28	Bruksnr: 1936
Postnr/sted: 4029 Stavanger	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester:
Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: Sotrabakken 14	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted: 4029	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Stavanger		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 26/1-25	Underskrift: Egil Wahl
Dato: 26/1-2025	Underskrift: Lene Waldebrand

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)

Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: 26/1-25	Underskrift: Egil Wahl
Dato: 26/1-2025	Underskrift: Lene Waldebrand

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Sotrabakken 11	Gårdsnr: 28	Bruksnr: 1936
Postnr/sted: 4029 Stavanger	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester:
Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse: <i>Varaldstuveien 30</i>	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted: <i>4029 Stavanger</i>	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: <i>Stavanger</i>		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: <i>26/1-25</i>	Underskrift: <i>Astrid Gjemslund</i>
Dato:	Underskrift: <i>Ann Beutet</i>

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)

Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: <i>26/1-25</i>	Underskrift: <i>Astrid Gjemslund</i>
Dato:	Underskrift: <i>Ann Beutet</i>

A. Kvittering for nabovarsel - Levert personlig

Behold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse: Sotrabakken 11	Gårdsnr: 28	Bruksnr: 1936
Postnr/sted: 4029 Stavanger	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0
Kommune: Stavanger		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester: MANUEL MARTIN
Eier/fester: KAISA MARTIN

Naboens eiendom:

Adresse: VARALDSØYVEIEN 34	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted: 4029 / STAVANGER	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: STAVANGER		



Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.

Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)

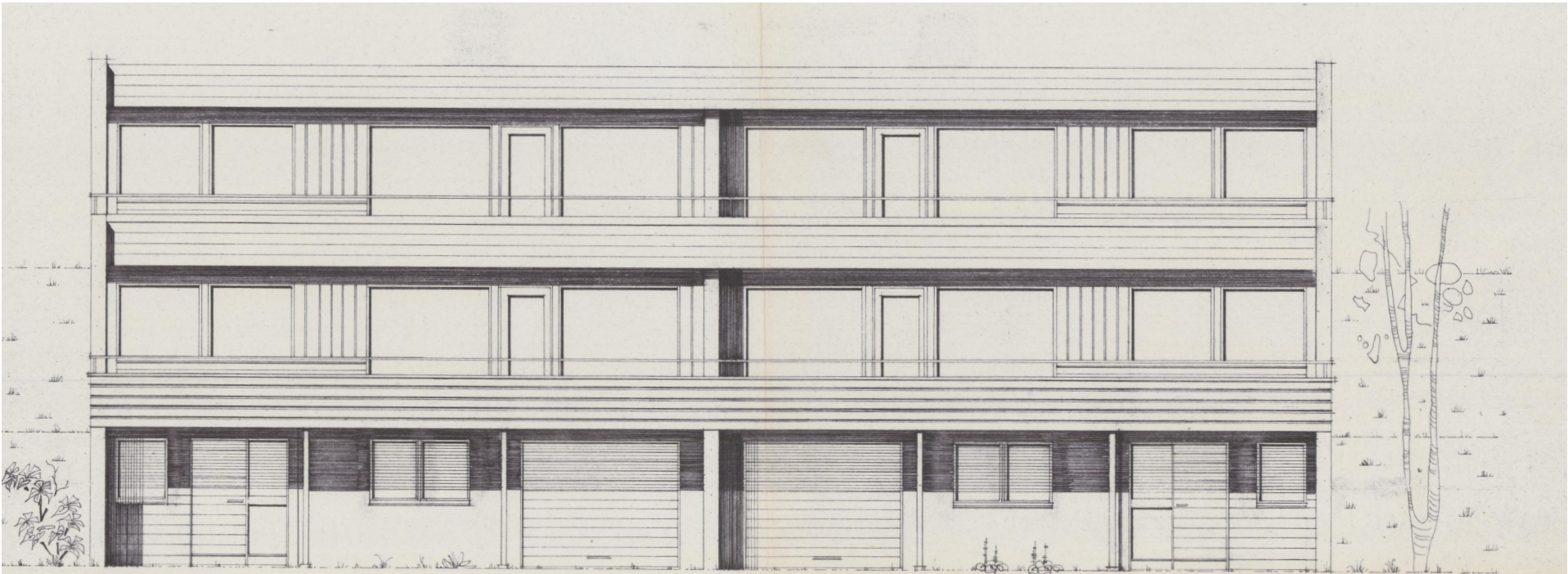
Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: 26/01/2025	Underskrift: <i>[Signature]</i>
Dato: 26.01.25	Underskrift: Kaisa Martin

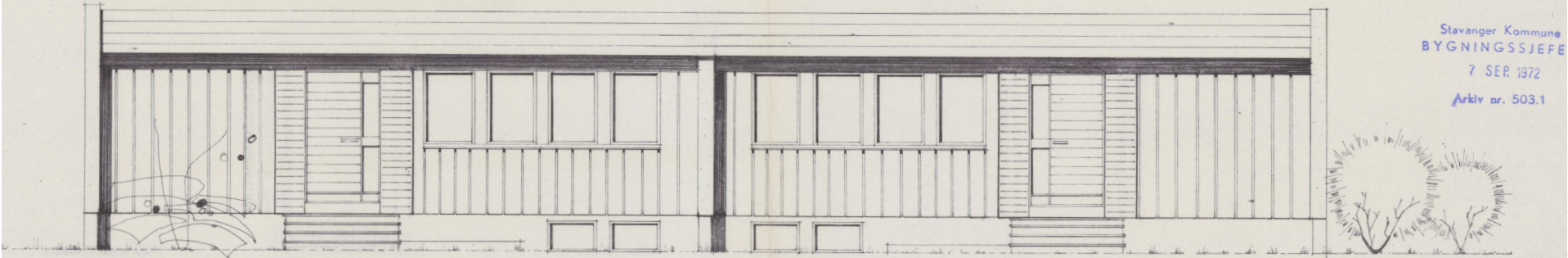
Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)

Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: 26/01/2025	Underskrift: <i>[Signature]</i>
Dato: 26.01.25	Underskrift: Kaisa Martin



OPPRINNELIG FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

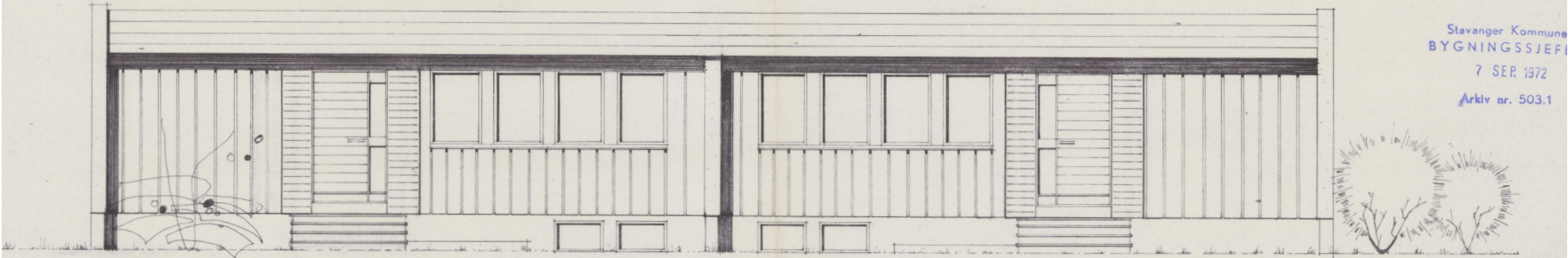
Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFF
7 SEP. 1972
Arkiv nr. 503.1

TERRASSEHUS.
HUS NR. VARDENESET 1142
A/S TILBUDSBETJENING P. FORS - TELEFON 20 022
BYGGERI

Angående næværende terreng.



NY FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFF
7 SEP. 1972
Arkiv nr. 503.1

Prosjekt: HUS - Sotrabakken 11 4029 Stavanger		Tiltakshaver: A. Legland Sotrabakken 11 - 4029 Stavanger		Ansvarlig Søker: LV Takst as Pedersgata 8 4013 Stavanger t: 418 66 666/ m: tommy@lvtakst.no		Fase: Fasadeendring Endret planløsning					
Tegning: Fasade mot vest				Gnr./Bnr./Festenr.: 28/1936		Kontroll prosjekt:	Sign.: gsj	Kontroll: gsj/eb	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A40-1	
				Dato: 24.01.2025		© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke					



Prosjekt: HUS - Sotrabakken 11 4029 Stavanger		Tiltakshaver: A. Legland Sotrabakken 11 - 4029 Stavanger		Ansvarlig Søker: LV Takst as Pedersgata 8 4013 Stavanger t: 418 66 666/ m: tommy@lvtakst.no		Fase: Fasadeendring Endret planløsning			
Tegning: Fasade mot nord		Gnr./Bnr./Festnr.: 28/1936		Kontroll prosjekt:	Sign.: gsj	Kontroll: gsj/eb	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A40-2	
		Dato: 24.01.2025		© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				Prosjektnr.: 1333	Rev.: .

Tasta

Sotrabakken 11

4029 Stavanger

DISPENSASJON:

Søknad om bruksendring/fasadeendring fra plankravet i kommuneplanens § 1.1, punkt 3

Tiltak:

Tiltaket omfatter allerede, av tidligere eier(e), etablerte to vinduer som erstatter tidligere garasjeport i kjelleren på fasade vest ifbm. bruksendring av deler av kjellerarealer fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også etablert tre vinduer på fasade nord i 1. etasje hvor det opprinnelig var et vindu (rommet her bruksendres ikke).

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 1.1, punkt 3 som sier følgende: «I «enhetlig utbygde områder» - områder utbygd etter detaljreguleringsplan/ bebyggelsesplan med formål å oppnå et enhetlig arkitektonisk uttrykk, kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer ikke tillates før disse tiltakene inngår i reguleringsplan.»

Det vises vises for øvrig til allerede etablerte fasadeendringer både i Sotrabakken 5 og 7, samt signerte kvitteringer på nabovarsel uten merknader.

Det søkes derfor om dispensasjon fra dette etter kapittel 20 med henvisning til følgende paragrafer.

Plan og bygningsloven:

§ 19-1.Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i [§ 21-3](#). Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter [kapittel 20](#), eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i [§ 1-8](#).

§ 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. For å sikre hensiktsmessig bruk av eksisterende byggverk og unngå urimelige kostnader, kan departementet gi forskrifter om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sotrabakken 11, 4029 STAVANGER

Gnr/Bnr: 28/1936/0/0

Dato: 2025-03-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 583

Ikrafttredelsesdato: 7.12.1970

**Stavanger
kommune**