

Tilstandsrapport



Enebolig



Finklasmauet 4, 4006 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 55, bnr. 1324

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 20779-1535

Referansenummer: SQ1120

Autorisert foretak: L&V Takst AS

Vår ref: Tommy Lauvstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.

L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.

Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en trygghet for både kjøper og selger.

L&V Takst er en mesterbedrift.

Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.

Vedrørende tilstandsrapporten:

Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.

Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.

Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.



Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad

Uavhengig Takstingeniør

tommy@lvtakst.no

418 66 666



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i Stavanger kommune, bygget i 1860 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.
Huset ble renovert iflg. eier i 2015.
Bygget fremstår med naturlig bruksslitasje, og noe behov for stedvise oppgraderinger og vedlikhold.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har tegltakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak er av nyere ukjent alder.

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium.

Tømmerplank fra byggeår med liggende kledning, stedvis utskiftet kledning i nyere tid.

Yttertak er en kombinasjon av åstak med takåser i tre.
Konstruksjonen er helt gjenbygget og av ukjent oppbygning/alder.

Trevinduer med 2-lags glass, nyere ukjent alder.
Velux trevindu med 2-lags glass på bad i 2. etg, nyere ukjent alder.

Ytterdør av tre, terrassedør av tre og 2-lags glass, ukjent alder.

Terrasse på ca. 17 m², med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på bjelkelag og trekkverk/skillevegger.

Andre utvendige forhold:
Tidligere takterrasse/tak over ekstern bod er ikke nærmere kontrollert, da den pt. ikke er i bruk som terrasse.
Boden er ikke nærmere kontrollert da dette er et eksternt bod-bygg.
(Det anbefales nærmere undersøkelser basert på observasjoner/avvik innvendig i bod)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: tregulv
Vegger: tømmerplank og panel-plater
Tak: malt panel/panel-plater/tapetduk

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Gang - 66 mm
1. etg: Kjøkken - 16 mm

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Mursteinspipe med feieluke i gang i 2. etg og sotluke plassert i kjøkkenet i 1. etg, pusset pipe med blybeslag over tak.

Ingen ildsteder er etablert i boligen.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utføres tiltak på avvik før det etableres ildsted og pipe kan tas i bruk.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med stein/fjell/løsmasse som terreng-gulv.
Begrenset tilkomst for stikkprøvetakning med fuktsøk/-måling.

Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår.
Aluminium og glassrekkverk i 2. etasje målt til ca. 93 cm høyde.

Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etg. fra 2015 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Malte plater på vegger og malt panel i himling.
Belegg på vegg i dusjhjørne.

Belegg på gulv med varmekabler.
Gulvet har godt fall, men stedvis noen lokalt flatere partier, på 1 meter mot sluk.
Gulvet har godt lokalt fall mot sluk i dusj, men mangler avgrensning mot øvrig gulv.
Terskel er 72 mm høyere enn nivå på sluk og 67 mm over gulv ved terskel.

Plastsluk med belegg til klemring, belegg på vegg i dusjhjørne og maling på øvrige vegger og i tak.

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.

Naturlig ventilering med lufting via vindu.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Vegger: panel-plater
Tak: panel-plater
Gulv: malt tregulv

Kjøkken med profilerte fronter, fra 2015.
Laminat benkeplate, med laminatplate på vegg som backsplash over benke.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys -/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vannrør og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulv: tregulv
Vegger: malt panel/strukuroverflate

Beskrivelse av eiendommen

Tak: malt panel/struktureoverflate

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast fra 2015 iflg. eier
Rørøpplagg og fordelingsstokk er besiktiget i krypkjeller, hvor stoppekran også er lokalisert.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2015, iflg. eier.

Synlig nedre del avløpstilkobling i terreng er soil av ukjent alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv/i terreng er ikke vurdert)

Stakeluke er lokalisert i krypkjeller.

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i noen av vinduene og lufting via vinduer.

Det er to veggventiler i stue.

Luft til luft varmepumpe fra 2011, plassert i entrè.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, plassert på betongfundament i krypkjeller, med åpen tilkomst for kontroll.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.

Automatisk måler montert i 2017.

Sikringsskap er plassert i trapp.

Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 13.06.25.

Det er montert røykvarsling og håndslukkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Grunnmur av lødd stein, fra byggeår.

Skrått terreng rundt bygget.

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.

Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

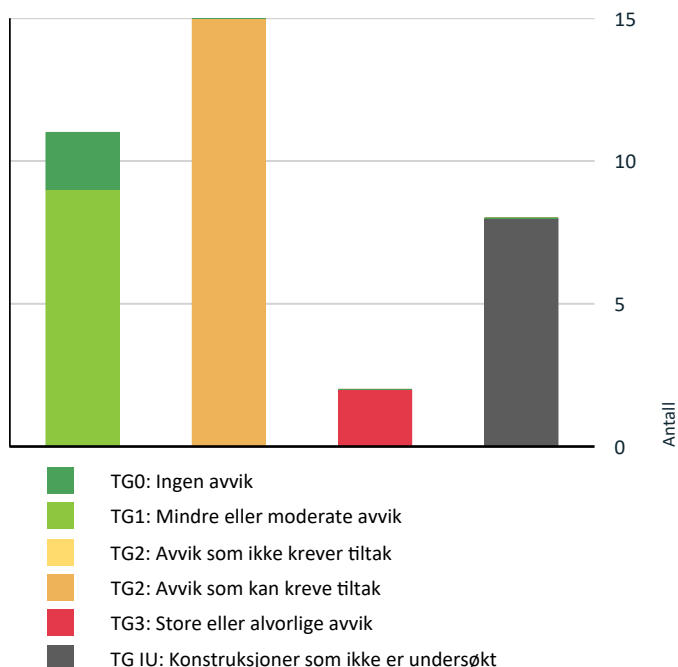
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

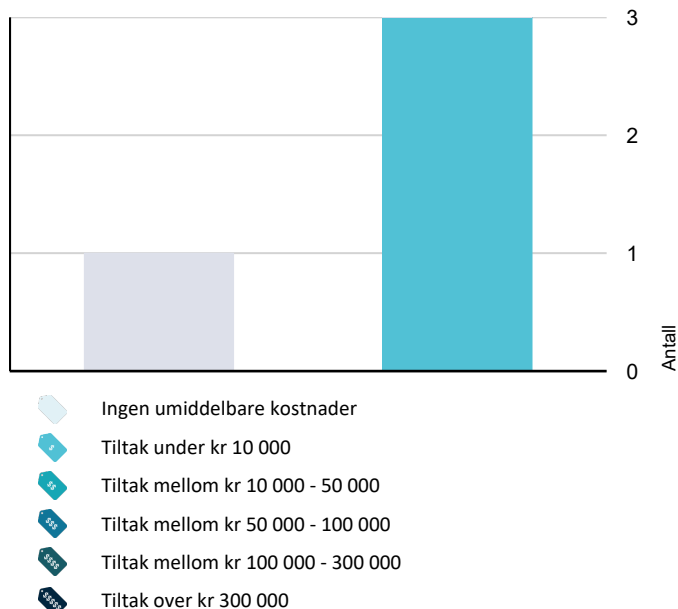
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom u/trapp > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1860

Kommentar

Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har tegltakstein som takteking.

Taktekingen, lekter, strø og undertak er av nyere ukjent alder.
Ingen mulighet til besiktigelse/kontroll av tak uten tilkomst, fra bakkenivå så ser man ikke taket.



! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium.

Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tømmerplank fra byggeår med liggende kledning, stedvis utskiftet kledning i nyere tid.

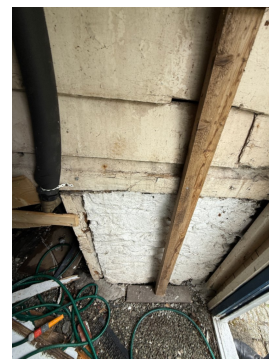
Kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er registrert noe kledning/belstning/hjørnekasser med stedvis høyt fuktnivå som gir risiko for fukt- og råteskader.
 - Det er registrert stedvis råteskader i bunnstokk i bod til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak er en kombinasjon av åstak med takåser i tre.
Konstruksjonen er helt gjenbygget og av ukjent oppbygning/alder.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå/terrasse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass, nyere ukjent alder.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert stedvis høy fuktighet i noen av vinduene, noe som indikerer fare for fukt-/råteskader.
 - Trevirket innvendig og utvendig i vinduene har stedvis behov for vedlikehold/overflatebehandling.
 - Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.
 - Det mangler barnesikring på vinduene i 2. etg., og et vindu mangler en lukke-hendel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring, utskiftning av pakninger og at enkelte vinduer snart må skiftes ut.



! TG 1 Vinduer - Takvindu

Velux trevindu med 2-lags glass på bad i 2. etg, nyere ukjent alder.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

! TG 2 Dører

Ytterdør av tre, terrassedør av tre og 2-lags glass, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:
 - Det er registrert stedvis høye fuktverdier, samt fukt/råteskader i terrassedøren.
 - Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.
 - Dørene mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring, utskiftning av pakninger og at enkelte dører snart må skiftes ut.



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

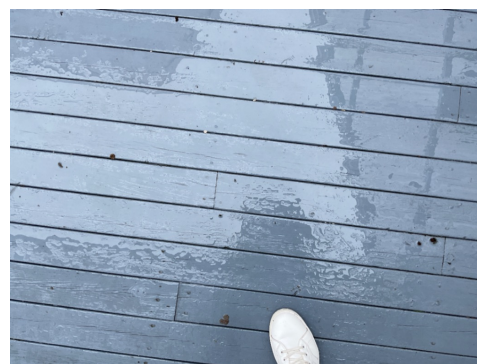
Terrasse på ca. 17 m², med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på bjelkelag og tretrekkverk/skillevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er registrert stedvis noe bevegelse i terrassegulv ved lokal belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og lokale utbedringer.



! TG IU Andre utvendige forhold

Tidligere takterrasse/tak over ekstern bod er ikke nærmere kontrollert, da den pt. ikke er i bruk som terrasse.
Boden er ikke nærmere kontrollert da dette er et eksternt bod-bygg.
(Det anbefales nærmere undersøkelser basert på observasjoner/avvik innvendig i bod)

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: tregulv
Vegger: tømmerplank og panel-plater
Tak: malt panel/panel-plater/tapetduk

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:

- 2. etg: Gang - 66 mm
- 1. etg: Kjøkken - 16 mm

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert stedvis noe bevegelse i gulv, som har ført til at et par gulvbord har stedvis noe løs innfesting, dette er naturlig ifht. konstruksjon, materiale og alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

! TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe med feilsluke i gang i 2. etg og sotluke plassert i kjøkkenet i 1. etg, pusset pipe med blybeslag over tak.
Ingen ildsteder er etablert i boligen.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utføres tiltak på avvik før det etableres ildsted og pipe kan tas i bruk.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

! TG IU Kryp Kjeller

Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med stein/fjell/løsmasse som terreng-gulv.

Begrenset tilkomst for stikkprøvetakning med fuksøk/-måling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryptjelleren. Kryptjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.

- Det er registrert stedvis noe høye fuktverdier, samt stedvis enkel forsering for skadedyr via usikret tetting ved rørgjennomføringer og plank for stubbegulv i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår.
Aluminium og glassrekkverk i 2. etasje målt til ca. 93 cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trappen er bratt, har upraktiske inn- og opptrinn, samt får liten fri bredde ved montering av håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 2. etg. fra 2015 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malt panel i himling.
Belegg på vegg i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er registrert noen mindre fuktskader i tak over dusj.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv med varmekabler.
Gulvet har godt fall, men stedvis noen lokalt flattere partier, på 1 meter mot sluk.
Gulvet har godt lokalt fall mot sluk i dusj, men mangler avgrensning mot øvrig gulv.
Terskel er 72 mm høyere enn nivå på sluk og 67 mm over gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med belegg til klemring, belegg på vegg i dusjhjørne og maling på øvrige vegger og i tak.

Ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med lufting via vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Vegger: panel-plater

Tak: panel-plater

Gulv: malt tregulv

Kjøkken med profilerte fronter, fra 2015.

Laminat benkeplate, med laminatplate på vegg som backsplash over benke.

Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys-/kjøleskap.

Vannrør og avløpsrør er av plast.

Vannstoppsystem.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter iflg. eier.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM U/TRAPP

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv: tregulv

Vegger: malt panel/struktureoverflate

Tak: malt panel/struktureoverflate

Innredning med servant, speil og belysning.

Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast fra 2015 iflg. eier

Rørøpplagg og fordelingsstokk er besiktiget i krypkjeller, hvor stoppekran også er lokalisert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2015, iflg. eier.

Synlig nedre del avløpstilkobling i terreng er soil av ukjent alder. (Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv/i terreng er ikke vurdert)

Stakeluke er lokalisert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder avløpsledninger fra byggeår, eller rør som er skjult/uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i noen av vinduene og lufting via vinduer.

Det er to veggventiler i stue.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig luftsirkulasjon med tilluft mellom rom via luftespalte under dører til soverom mangler.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres luftespalte for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom soverom og øvrige rom.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe fra 2011, plassert i entrè.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, plassert på betongfundament i krypkjeller, med åpen tilkomst for kontroll.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.

Automatisk måler montert i 2017.

Sikringsskap er plassert i trapp.

Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 13.06.25.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og håndslukkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

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 registrert fukt i vegg/gulv i krypkjeller som underbygger avvik i utvendig fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lødd stein, fra byggeår.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, både utvendig og innvendig grunnet konstruksjonsoppbygning/terreng.

TG IU Terrengforhold

Skrått terreng rundt bygget.
Hele tomten er mer eller mindre bebygd og det er begrenset mulighet for nærmere kontroll av terreng/bygninger som er trangt plassert og deles mot naboeiendommer.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

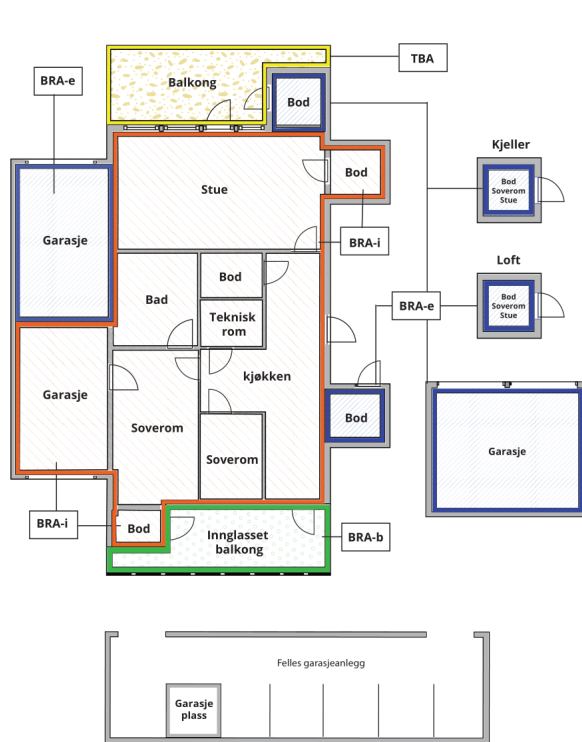
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	24			24	
1. Etasje	28	1		29	17
SUM	52	1			17
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom/gang, bad, soverom		
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, trapperom, toalettrom u/trapp	Bod - eksternt tilkomst	

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Terrasse i 1. er ca. 17 m², medtatt under TBA.
- Bod under/tilknyttet terrasse og krypkjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde, den er heller ikke nærmere vurdert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	52	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1324	0	0	69.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finklasmauet 4

Hjemmelshaver

Maren Førland Risa

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Sentrumsformål

Reguleringsplan: Plannavn - Områderegulering for Sentrumshalvøya. Storhaug bydel.

PlanID: 2222

Angitt Hensynssone

Hensynssone: Bevaring kulturmiljø

Hensynsonenavn: H570_23

Beskrivelse: Trehusbyen

Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Angitt Båndleggingsone

Båndleggingsone: Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynsonenavn: H730_83

Beskrivelse: Middelalderbyen

Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Eiendommen har en relativt skrånende tomt på ca. 69 m² (hentet fra Eiendomsverdi.no/seeiendom.no).

Tomten er helt bebygd.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	02.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	29.07.2025	
3	30.07.2025	
4	30.07.2025	
5	02.10.2025	
6	02.10.2025	
7	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SQ1120>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Finklasmauet 4, 4006 STAVANGER

03 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Finklasmauet 4

Postadresse

Finklasmauet 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Risa, Maren Førland

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

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

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
- 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

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

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

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

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
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 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

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 95402348

Egenerklæringsskjema

Name

Risa, Maren Førland

Date

2025-10-03

Identification

 **bankID** Risa, Maren Førland



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Risa, Maren Førland

03/10-2025
13:29:30

BANKID

Finklasmauet 4

Nabolaget Stavanger sentrum/Blåsenborg/Nytorget - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Klubbgata	4 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.3 km	
Stavanger stasjon	11 min
Linje F5, L5	
0.9 km	
Stavanger Sola	19 min

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.)	13 min
337 elever, 22 klasser	
1 km	
Kampen skole (1-7 kl.)	19 min
450 elever, 23 klasser	
1.4 km	
Våland skole (1-7 kl.)	19 min
512 elever, 22 klasser	
1.5 km	
St. Svithun skole (8-10 kl.)	14 min
441 elever, 30 klasser	
1.2 km	
Kannik skole (8-10 kl.)	18 min
657 elever, 37 klasser	
1.4 km	
Stavanger katedralskole	8 min
375 elever	
0.6 km	
Bergeland videregående skole	10 min
700 elever	
0.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Kjerringholmen	2 min
Holmeallmenningen	2 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

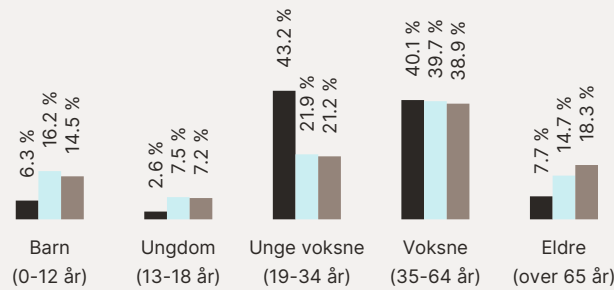


Kvalitet på skolene
Bra 63/100



Naboskapet
Høflige 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stavanger sentrum/Blåsen...	1 538	1 141
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år)	14 min
84 barn	
1 km	
St. Svithun barnehage (1-5 år)	15 min
42 barn	
1.2 km	
Nymansveien barnehage (1-5 år)	16 min
45 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Bunnpris Holmen	2 min
Søndagsåpent	
0.2 km	
Kiwi Magasin Blå	4 min



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

 Uteliv

Bra 75/100

 Matvareutvalg

Stort mangfold 74/100

Sport

-  Kyviksmarka

Ballspill, sandvolleyball

12 min  0.9 km
-  Storhaug skole

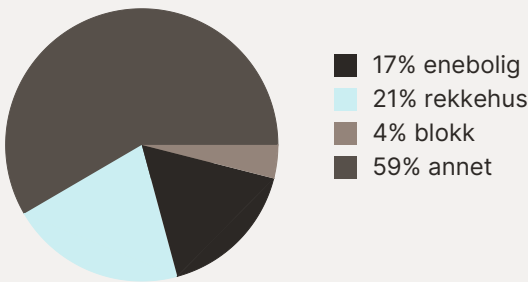
Aktivitetshall

13 min  1 km
-  ICON Stavanger

4 min 
-  SATS Herbarium

10 min 

Boligmasse



«Vakreste gata i sentrum!»

Sitat fra en lokalkjent



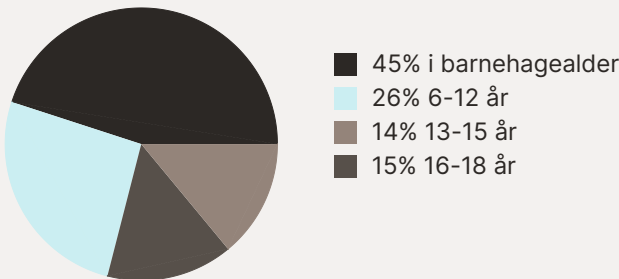
Varer/Tjenester

-  Galleri 4

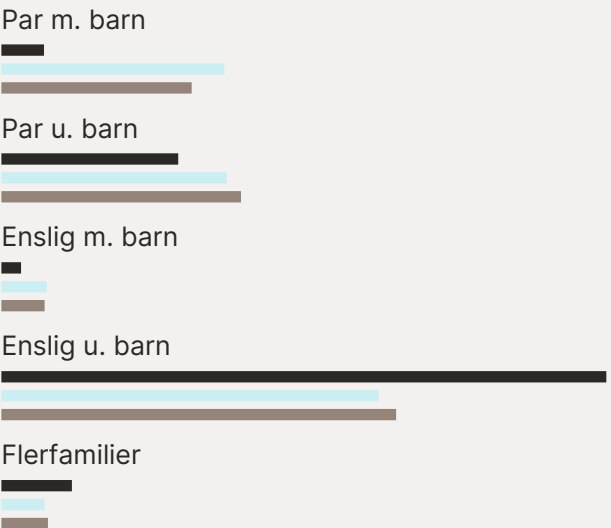
1 min 
-  Apotek 1 Hygiea Stavanger

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



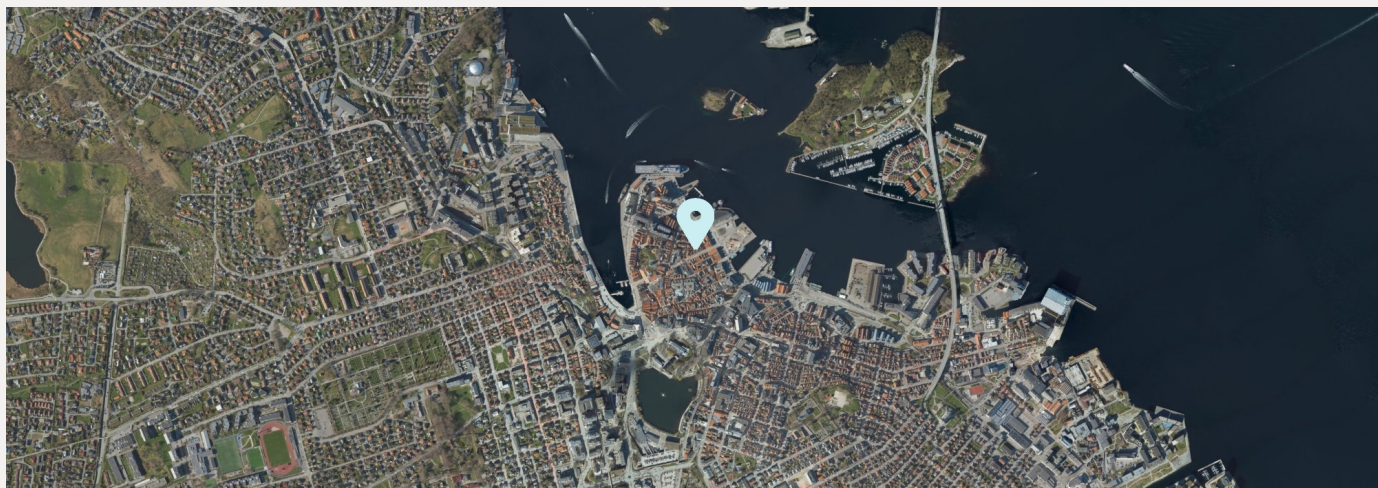
- 0%
- 66%
-  Stavanger sentrum/Blåsenborg/Nytorget

 Stavanger/Sandnes

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





**Stavanger
kommune**

VERDI EIENDOMSMEGLING NORGE AS
Att. Therese Nygård
Solagata 11
4009 STAVANGER

Dato 13.10.2025
Saksnr. 2025/277546-2
Deres ref.

Svar på forespørsel - Finklasmauet 4 - Eiendom 55/1324 - Spørsmål ang. bruksendring

Du har sendt inn spørsmål ang. eventuell bruksendring av huset i Finklasmauet 4.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 2222 med bestemmelser, gjeldende fra 28.04.2014, og den ligger i kvartal S25. Hele kvartalet er regulert til sentrumsformål.

Sentrumsformålet er definert i bestemmelsenes § 7.1: «Formålet innbefatter forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Kvartal der bolig, kontor og hotell tillates er angitt spesielt.»

Det er videre angitt i bestemmelsenes § 7.2.2 at for kvartal S25 gjelder «Sentrumsformål, herunder forretning/offentlig- og privat tjenesteyting, kontor og bolig».

Det betyr at kontor og forretning er ok på nevnte eiendom.

Hvis huset i dag brukes til noe annet må det søkes om bruksendring. Det skal være kvalifisert foretak som lager søknad, og som står for både prosjektering og utførelse.

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss
seniorrådgiver
Byggesak

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr.: 964 965 226

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEPLAN FOR SENTRUMSHALVØYA – PLAN 2222 STORHAUG KOMMUNEDEL

Vedtatt av Stavanger bystyre 28.04.2014 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
UBS 28.05.2020	Tilføyelse i § 4.2 og § 8.8	pbl § 12-14
Delegert 02.07.2021	Endret § 5.10 andre strekpunkt	pbl § 12-14
Delegert 16.01.2024 Saksnr. 23/43707-5	Tilføyelse i § 7.2.5	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL

Planen skal sikre at den historiske bebyggelsen på sentrumshalvøya og de kulturhistoriske verdiene i bystrukturen bevares og videreutvikles for fremtiden. Næring, bomiljø, kultur og rekreasjon skal utvikles, styrkes og bygge opp om Stavangers identitet som middelalderby og trehus-by.

Planen skal gi føringer for antikvarisk rehabilitering og rammer for en bærekraftig byutvikling med god kvalitet, mangfold, attraktivitet og en veltilpasset bruk av bebyggelsen, og for tilpasning av ny bebyggelse. Planen skal gi føringer for et trafikk- og fotgjengermiljø som skal gi økt sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter, sikre gode rammebetingelser for varelevering og opprusting av offentlige gater, smau, gårdsrom og plasser med høy standard. Den skal tilrettelegge for tilgjengelighet for alle og for renovasjonsordninger som sikrer fremkommelighet og et estetisk og rent gatemiljø.

§ 2 PLANKRAV

§ 2.1 Detaljert reguleringsplan

Ved vesentlig ombygging av eksisterende kvartal (brann/skade/fornyelse), skal det utarbeides detaljert reguleringsplan for hele kvartalet eller for et så stort område som kommunen bestemmer. Det samme gjelder ved etablering av nye kjøpesenter innenfor eksisterende kvartalsbebyggelse.

Det skal utarbeides detaljplan for felt FT inklusiv T9, P1, OP1 og del av Valberggata. Planen skal vise omriss av planlagt bebyggelse samt ev. utvidelsesmuligheter og formål. Den skal vise utforming, materialbruk og opparbeidelse av tilstøtende gater, gårdsrom og utearealer. Nye bygg og forholdet til nabobebyggelse skal illustreres v/snitt, oppriss og perspektiv, 3-D modell eller fysisk modell (se § 3, 4, 5.6, 7.1.3, 7.2.8, 8.4, 9.3).

§ 2.2 Anleggsplan

Før igangsettingstillatelse for tiltak av en viss størrelse (nybygg/ hovedombygging) kan gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående/syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes. Anleggsplanen skal utarbeides i samråd med berørte i området. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 2.3 Belysningsplan (T1 – T10, P1- P5, OP1 og andre trafikkarealer)

Det skal utarbeides en helhetlig plan for belysning av de offentlige uterom. Planen skal godkjennes av Bymiljø og utbygging v/Park og vei etter høring v/Byplan og Byantikvaren (ev andre berørte etater/fagavdelinger). Belysningsplanen skal utarbeides av fagkyndig sammen med kompetansemiljøer og fagavdelinger. Sjøhusrekken skal ha egen belysningsplan.

Mindre lysprosjekt er tillatt for et område som er avklart med berørte etater og Byantikvaren. Annen belysning: søknad om enkelttiltak skal behandles og opparbeides iht. føringer gitt i Idekatalogen, jf. § 5.5 (privat utendørs hovedbelysning, dekorativ belysning, lyskunst, eksperimentbelysning, lyseffekter, reklamebelysning, og lignende). Reklamebelysning: Se kommuneplanen - Bestemmelser for skilt- og reklameinnretninger (jf. pbl. § 29 -2).

§ 2.4 Plan for varelevering (jf. § 5.11)

Plan for varelevering skal utarbeides i samarbeid mellom Stavanger kommune og næringslivsaktørene i byen.

§ 3 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

§ 3.1 Utomhusplaner (T1 – T10, P1- P5 og andre trafikkarealer)

Ved fornying/opparbeidelse av alle trafikkarealer (gågater, plasser, park, smau, torg) skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise design og materialbruk, terrengbearbeiding, plantevalg, vann- og lekeelementer, møblering, adkomster, skilt, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Offentlige utomhusplaner skal godkjennes av Bymiljø og utbygging v/Park og vei etter høring v/Byplan og Byantikvaren (ev andre berørte etater/fagavdelinger) før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.2 Ved nybygg eller større ombygging av bebyggelse og tilhørende utomhusarealer

Det skal lages utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

- Bebyggelsens plassering og høyde målt ved inngangspartiet og mot annet tilstøtende uterom/terreng/vei.
- Planen skal omfatte ubebygde deler av tomten og offentlige arealer som naturlig inngår i eller grenser til området. Estetisk utforming, herunder belegning, benker, belysning, skilt, ledelinjer, stigningsforhold, terrengbearbeiding, murer, vann- og lekeelementer, materialbruk, design, plantevalg og plassering skal angis.

Private utomhusplaner skal godkjennes av Kultur og byutvikling v/Byggesak etter høring v/berørte etater/ fagavdelinger før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.3 Tekniske planer

Detaljerte tekniske planer skal godkjennes av Bymiljø og utbygging v/Park og vei.

§ 3.4 Domkirkeplassen og Valbergparken

Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken: se § 6.1.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

§ 4.1 Grunnforhold

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal nødvendige grunnundersøkelser være gjennomført. Påvises forurenset grunn, skal det utarbeides tiltaksplan, som godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres, jf. forurensingsforskriften kap.2.

Flomfare: Bebyggelse med gulv lavere enn + 3,0 meter over havet skal vurderes med hensyn til flomfare og forebyggende tiltak utarbeides/sikres for eksempel mot tilbakeslag, (krav om skriftlig erklæring), jf. kommuneplanen (§1 samfunnssikkerhet). Sokkeletasje på ny bebyggelse innen sonekart for havstigning (sone 1 og 2) skal støpes vanntett minst 2,35 meter over gjennomsnittlig havnivå.

§ 4.2 Automatisk fredet middelaldersk bygrunn

Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Stavanger», som er et automatisk fredet kulturminne. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter kulturminnelovens § 8. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne skal sendes rette kulturminnemyndighet, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige granskinger belastes tiltakshaver.

Tiltak som kan medføre endring av grunnvannstand er ikke tillatt. Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken, se pgf. 3.4.

Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner - H730 – Middelalderbyen Stavanger innenfor 1381E

Før tiltak etter reguleringsendringen som berører området regulert til hensynssone H730 i plan 1381E for Kongsgata kan realiseres, skal en detaljert plan for tiltakene forelegges og godkjennes av rette kulturminnemyndighet, fylkesrådmannen, før grunn- og byggearbeider kan iverksettes. Rette kulturminnemyndighet vil da fastsette omfang og kostnader for eventuell arkeologisk gransking. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver. For alle tiltak som kan berøre middelalderbyen som det ikke er gitt dispensasjon for gjennom denne reguleringsendringen, skal det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser hos rette kulturminnemyndighet.

§ 4.3 Energiforsyning

Før igangsettingstillatelse kan gis av kommunen, skal energibehov og fornybare energikilder for oppvarming være avklart iht. Stavanger kommune sin Strategi for energi og varmeløsninger.

§ 4.4 Opparbeidelse av offentlig gangareal, torg/plass, kommunaltekniske anlegg

- Før igangsettingstillatelse kan gis for opparbeidelse av T1- T10, gågater, fortau og gater skal utomhusplan være godkjent (jf. § 3 og 5.6 Idékatalogen).
- T1: Jf. reg. plan 2237P § 3.4. Før større ombygging kan tas i bruk skal T1opparbeides/sikres opparbeidet.
- S 11: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før det offentlige trappeanlegg mellom Skagen 25 og Skagen 35 er utført/sikret opparbeidet. Heis (UU) fra Skagen til øvre nivå på parken skal vurderes.
- Eksisterende vann- og avløpsledninger skal vurderes skiftet ved gjennomføring av godkjent utomhusplan.
- Før graving innen planområdet skal trekkør med tilstrekkelig kapasitet for strøm i de offentlige uterom planlegges og legges som en del av gravearbeidet, jf. retningslinjer for graving på kommunale arealer.

- S32: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før plass og smau mellom kvartal S31 og S32 er opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- P2, Valberget: Kommunen skal fatte et nytt skiltvedtak for Valberget når parken opparbeides. De eksisterende vann- og avløpsledninger skal skiftes ut samtidig med opparbeidelsen av området.
- FT, P1, OP1: Til igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent utomhusplan inklusiv tilliggende fortau, OP1 og P1, jf. Idékatalogen.
- FT: Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal P1 opparbeides eller sikres opparbeidet.
- S22: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før smau mot nord er opparbeidet iht godkjent plan.
- S45: Før brukstillatelse for påbygg kan gis skal smau mellom S45 og S22 opparbeides/sikres opparbeidet.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

§ 5.1 Universell utforming

God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig (nybygg, opparbeidelse av gågater, torg/ plasser og HC – parkering), jf. forskriften.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 5.2 Veileder universell utforming

Stavanger kommune skal utarbeide veileder for universell utforming som et bærende kvalitetsprinsipp. Alle utomhusplaner skal utarbeides iht. til føringer gitt i veilederen. Uterom skal tilpasses bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede der det er mulig. Prioriterte traséer med universell tilgjengelighet fremgår av fig.1. Disse skal gjennomføres iht. godkjent utomhusplan etter idé- eller prosjektkonkurranse, jf. Idékatalog.



Figur 1: Første prioritet: angitt med blå farge.

§ 5.3 Utforming og krav til estetikk

- Rammesøknad for ny bebyggelse skal illustreres med oppriss i målestokk 1:100 av det/de aktuelle nybygg og tilstøtende bebyggelse/fasader. Fargesetting og planlagt skilting skal vises. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
- Utearealer og bebyggelse skal utformes med hensyn til lokale særtrekk og skalaen i eksisterende, verneverdig bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet med særlig vekt på detaljering og materialer med høy kvalitet. Tilsvarende gjelder også uterom og gater.
- For søknader om nybygg og tilbygg kreves prosjekteringsansvar i tiltaksklasse 3. Stavanger kommune kan kreve konkurranse for ny bebyggelse.
- Sjøhusrekken: Alle materialer må males i farger som er typisk for sjøhus i Stavanger.

- Takmaterial skal i hovedsak være rød tegl eller skifer.
- Materialvalg fasader: Hovedmateriale skal være malt tre. Pusset/malt mur, glass, tegl, betong i høy kvalitet tillates der dette er opprinnelig/tilpasset tiliggende bebyggelse.
- Alle tiltak mot overordnede landskapsrom (Breiavatnet, Vågen, Østre havn) skal utformes med hensyn til utsikt mot vann/sjø fra offentlig gate/plass og til viktige akser i bylandskapet.
- Ny bebyggelse skal ikke stenge for viktige utsyn, verken i høyde eller bredde.

§ 5.4 Materialbruk (gater, gågater, smau, torg/plasser/parker, lek og gårdsrom)

Alle utearealer (offentlige og private) skal opparbeides med god kvalitet og natursteinmaterialer. Belegg i gateløpene skal være brostein kombinert med annet natursteinsbelegg tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

§ 5.5 Gårdsrom

Gårdsrommenes romkvaliteter skal bevares og videreutvikles. Det skal sikres at de er branntrygge, attraktive for flere funksjoner og allment tilgjengelige der dette er hensiktsmessig. Arealene skal ikke brukes til lager, hensetning av søppel og lignende av sikkerhetshensyn. Glasstak over gårdsrom kan vurderes etter søknad.

§ 5.6 Idekatalog

Idekatalogen skal sikre en funksjonell, miljømessig og estetisk opparbeidelse innen planområdet. Den skal gi inspirasjon og føringer for stedsutforming/prosjektutforming av offentlige opparbeidelser og private prosjekt.

Offentlige prosjekt: Katalogen er program for offentlige satsingsområder og uterom.

Private prosjekt: Katalogen viser illustrasjoner som skal bidra til inspirasjon og ev. oppfølging.

§ 5.7 Miljø og klima

Planen skal sikre at byen har et miljøvennlig transportsystem og at det etableres tiltak for renere luft og mindre støy (jfr. Framtidens byer og St.meld. 23). Etablering/fornyning av park og byrom skal prioritere bruk av absorberende flater og trær, anlegg for sentrumssykler og miljøvennlige energiformer. Servicekjøring (kollektiv-, vare- og renovasjonskjøretøy) skal benytte miljøvennlig drivstoff (elektrisitet eller biogass).

§ 5.8 Brannsikring

Innenfor området skal det – ved nybygg og rehabilitering – utføres brannsikrings-tiltak som forebygger område- og konflagrasjonsbrann, iht. til den til enhver tid gjeldende brannsikringsplan/tiltaksplan for brann. Tiltaksplanen må stille krav til brannvannsdekning.

§ 5.9 Energikrav

Det skal ved utforming og valg av materialbruk, ved nybygging/rehabilitering velges ressursvennlige løsninger som gir miljø- og klimavennlige sunne hus, som er energieffektive og gir lavt klimautslipp. Nybygg skal oppfylle krav angitt i gjeldende TEK og kommuneplanen. Størst mulig del av varmebehovet skal dekkes med fornybare energikilder. Energiløsninger skal være enkle, robuste, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bebyggelsen.

§ 5.10 Renovasjon

- Det er ikke tillatt å plassere løst avfall eller avfallsbeholdere i det offentlige rom, verken permanent eller midlertidig. Unntaket er for publikumsspann og arrangementer.
- Området mellom Kirkegata-Østervåg-Klubbgata utgjør sone hvor større renovasjonskjøretøy ikke er tillatt. Kjøretøy av «nullutslipp-karakter» (el- eller

hydrogendrift), kan ferdes i sonen uavhengig av tidsbegrensninger for motorisert ferdsel som ellers måtte gjelde i området, jf Idékatalogen.

- Renovasjonsløsninger skal sikre fremkommelighet, brannforebygging og inngå i tiltaksplan for brann.

§ 5.11 Varelevering/ av- og pålessing

Varelevering innenfor gågateområdet skal skje før kl. 11 eller etter kl 19.

§ 5.12 Private p-plasser

For sentrumshalvøya gjelder krav om frikjøp for all parkering.

I bygge-/delesaker skal eksisterende parkeringsplasser med atkomst fra gågate fjernes fra privat grunn.

§ 5.13 Støy

Støyberegninger for ny bebyggelse/nye fasader må følge de til enhver tid gjeldende krav.

Støyskjermingstiltak skal løses i bygningens utforming. Ventilasjonsanlegg skal være i tråd med minsteavstand for installasjonen.

§ 5.14 Kunst i offentlig uterom

Enhver utomhusplan for det offentlige uterom skal avsette areal for kunst

(installasjoner/kunstverk). Ved gjennomføring av kunstprosjekter i de offentlige uterommene skal det avholdes konkurranse (minimum tre forslag). Dette gjelder også når kunstverket er en integrert del av et uteromsprosjekt. Med "offentlige uterom" menes her utendørs områder for offentlige gater, plasser, torg, parker og friområder.

§ 6 HENSYNSSONE VERN AV KULTURMILJØ

§ 6.1 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven – Middelalderbyen.

Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Stavanger», som er et automatisk fredet kulturminne. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter

kulturminnelovens § 8. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne skal sendes rette kulturminnemyndighet, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige granskinger belastes tiltakshaver.

Tiltak som kan medføre endring av grunnvannstand er ikke tillatt. Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning (KML § 8), Valbergparken skal i tillegg forelegges fylkeskommunen, som delegert myndighet.

§ 6.2 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven, fredede bygninger og anlegg (O1, O3, S15, P3).

Bygningene/anleggene er fredet iht. Kulturminneloven § 15. Alle tiltak på og inngrep i bygg/anlegg må behandles og godkjennes av Rogaland fylkeskommune. Påbygg eller andre endringer som vil virke negativt inn på de fredede anleggene tillates ikke i tilstøtende områder. O1, O3, S15 skal gjenoppføres etter ev. totalskade.

Riksantikvaren skal kontaktes hvis man planlegger inngrep, påbygg eller bygningsmessige endringer i, eller i nærheten av automatisk fredet bygg, forskriftsfredete bygg, bygg under forskriftsfredning, samt statseide, fredete bygg/varslet fredete bygg og bygg i landsverneplan.

§ 6.3 Hensynssone vern av kulturmiljø – bebyggelse, gatestruktur, smau og gårdsrom.

Formålet med hensynssonen er å sikre og videreutvikle området kulturhistoriske verdier. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og området særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, torg, bakgårder, gårdsrom, parker, hageareal, og verdifulle trær.

§ 6.3.1 Riving

Riving av bygninger som er regulert til hensynssone vern av kulturmiljø, tillates ikke.

§ 6.3.2 Rehabilitering og tilbakeføring

Originale taktekkingsmaterialer, fasadekledning og bygningsdeler skal kun fornyes der det er nødvendig. Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadde deler skiftes.

- Taktekkingsmateriale kan skiftes med samme type (original type) stein/panner. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke "gavlstein").
- Kledning skal være høvlet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.
- Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.
- Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser (eller mangel på slike) og ornamenter skal kopieres nøyaktig.
- Ved utskifting av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk (vinduer, ytterdører, gerikter, fasadeutstyr/kledning, tak). Det skal brukes vinduer med ekte sprosser og glass lagt i kittfals.
- Riksantikvaren skal kontaktes hvis man planlegger inngrep, påbygg eller bygningsmessige endringer i, eller i nærheten av automatisk fredet bygg, forskriftsfredete bygg, bygg under forskriftsfredning, samt statseide, fredete bygg/varslet fredete bygg og bygg i landsverneplan. Tilsvarende skal fylkeskommunen kontaktes vedrørende /vedtaks/fredete bygg (KML §§ 15 og 19)

§ 6.3.3 Hovedombygging

Bygg kan repareres og tilbakeføres til sitt sekundære utseende der det har vært gjennom en vellykket hoved- ombygging og hvor tilbakeføring til original utførelse er i konflikt med bygningens form- eller stiluttrykk nå.

2.§ 6.3.4 Utearealer

For murer, gjerder, porter og utvendig belegg skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Ved utskifting skal disse elementene kopieres. Bakgårder og bakhager skal beholdes åpne. Eldre uthus kan tas i bruk til andre formål, og skal i hovedsak beholde sin opprinnelige karakter. Hager og vegetasjon skal opprettholdes.

§ 6.3.5 Fasade

Alle byggarbeider som berører bygningers utseende, herunder taktekking, utskifting av dører og vinduer, skal byggemeldes. Ved rammesøknad skal det redegjøres for endringer i forhold til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og forhold til nabobebyggelse. Søknaden skal vedlegges situasjonsplan og fasadeoppriss.

§ 6.3.6 Fargebruk

Innenfor hensynssonen skal bebyggelsen ha en fargepalett som forteller husets opprinnelige historie mht. farge. Fargene skal være jordfarger sammensatt etter anbefaling gitt i Idékatalogen, jf. § 5.6.

Øvre Holmegate: østre del av Øvre Holmegate tillates fargesatt som eget prosjekt.

§ 6.3.7. Verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør.

- Fasade Østervåg 7 (Marnburg), arkitekt Sverre Brandsberg-Dahl.
- Fasade - Kirkegata 37 og 39.
- Fasade Søregeata 19
- Fasade Østervåg 5
- Fasade Hospitalsgata 6.

Fasadene skal tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Mindre endringer tillates etter samråd med Byantikvaren.

Følgende interiører skal bevares:

- Victoria Hotell, oppført 1900: bankettsalen med originale brystningspaneler, dører, stukkaturdekorasjoner i tak, prismekroner/lysekroner, demonterbare søyler. «Styrevermet»: mahognypanelene og peisinnsatsen.
- Øvre Holmegate 20(Bondeungdomslaget,): Festsalen i 2. etasje med scene og dekor, brystningspaneler og andre paneler, himling og rosett i taket (ca. 1905-1925)
- Filmteateret, arkitekt Erling Nielsen: Stavanger Kino - sal 1 (kinosal i Filmteateret) med alle originale deler, galleri med dekorativt malte fyllinger, pilarer, og paneler på vegger og tak.
- Handelens hus, oppført 1936, arkitektene Michaelsen & Michaelsen: Festsalen, fjerde etasje med tønnehvelv, profilert gesims, originalt parkettgulv, brystningspanel og veggmaleri av Frank Wathne. Forverelset til festsalen med galleri, eksponerte takbjelker, peis, terrakottarelieff av Arne Haugland, parkettgulv, forlengelsen av festsalen, kontorene mot Domkirkeplassen i fjerde etasje (rominndeling, dører og vindu m. belistning, karmar av marmor, radiatorskjulere og parkettgulv), kjeglebanen i kjelleretasjen og trappeløp fra hoveddøren til femte etasje (nåværende form og materialdetaljer).
- SR-Bank, oppført 1963, arkitektene Gert Walter Thuesen og Herman Tufte: Bankhallen som går fra Torgrappene til Kirkegata (full høyde med galleri), eksponert naturbetong på vegg mot Domkirkeplassen og på galleriet, polert steingolv, metallkunstverk på veggen (til høyre for hovedinngangen) og det innvendige trappeløpet mot Torget (materialbruk og utforming).
- Kulturhuset, oppført 1987, arkitekt Lund og Slaatto: passasjen gjennom bygningen fra Arneageren til Breitorget åpen opp gjennom etasjene med glassvegger mot rommene i etasjene over, dobbelt trappeløp med små reposer (opprinnelige benkene tilbakeføres), plantekasser, heishus i glass og ytterveggen til Filmteateret. Materialbruk, utforming og detaljering skal bevares, inklusiv lampettene.

§ 6.4 Sjøhus

Sjøhusene inndeles i følgende kategorier:

1. Sjøhus, som i hovedform, fasade og konstruksjon er intakt, er rehabilitert eller sjøhus som er ombygget, men som i sin nye form representerer en verdi, skal vedlikeholdes som de er.
2. Sjøhus, som har hovedform eller hovedform og konstruksjon intakt men med endret fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres til sitt opprinnelige eller mer sjøhustypiske interiør
3. Sjøhus, som har sjøhuskonstruksjonen intakt, men endret hovedform og fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres og gis sjøhustypiske form og eksteriør.

For samtlige sjøhus gjelder at karakteristiske bygningsdeler som søyler, bjelker, knær, udmurt bindingsverk, heisark, vindehjul o.a. innretninger, opprinnelig materialbruk og takteking, intakte dører, vinduer, listevert og øvrig utstyr i interiør så vel som i eksteriør skal bevares.

§ 6.5 Byantikvaren

Byantikvaren skal gi uttalelse til alle søknader om tiltak innenfor planområdet.

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG (formål)

Ny bebyggelse er vist på plankart, med formåls- og byggegrense. Plassering av bebyggelsen tillates justert innenfor byggegrensen. Største tillatte byggehøyde er angitt her med maks kotehøyde.

§ 7.1 Sentrumsformål

Formålet innbefatter forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Kvartal der bolig, kontor og hotell tillates er angitt spesielt.

§ 7.1.1 Generelt

For byggetiltak innen hensynssone vern av kulturmiljø gjelder bestemmelsene i § 6.

§ 7.1.2 Bebyggelsesstruktur

Ved sammenslåing eller overbygging av eiendommer skal opprinnelig bebyggelsesstruktur opprettholdes.

§ 7.1.3 Nybygg og fornyelse

Ny bebyggelse kan oppføres innenfor kvartal: S1, S3, FT, S9, S11, S14, S16, S22, S32, jf. plankartet. Ved søknad om rammetillatelse skal fasadeopprikk av tiliggende bebyggelse vedlegges, se også § 3.2.

Fornyelse av eksisterende bebyggelse tillates der bebyggelsen ikke er regulert til Hensynssone vern av kulturmiljø – bebyggelse, gatestruktur, smug og gårdsrom, jf. § 6. Nytt bygg/hovedombygging skal som hovedregel følge eksisterende fasadeliv, og skal ha et nåtidig uttrykk med høy kvalitet på materialer og detaljering. Materialbruken skal primært være tre eller tilpasses materialer i tilstøtende bebyggelse. Nybygg/større ombygging skal tilpasses nabobebyggelse mht. høyder og volum, og ha en høy estetisk kvalitet.

§ 7.1.4 Sokkel- og første etasje

Første etasje mot offentlig gate skal brukes til publikumsattraktiv virksomhet, herunder handel, tjenesteyting, håndverk og annen servicevirksomhet. Fasader i første etasje mot offentlig trafikkområde skal ha egne innganger til den enkelte virksomhet og utstillingsvinduer. Nye boliger tillates ikke i første etasje. Kontor og bolig skal lokaliseres over gatenivå. Hotell: Kvartal der hotell tillates skal publikumsarealer (resepsjon, bevertning, salg, m.m.) lokaliseres på gateplan. Hotellværelser skal ikke ligge i første etasje mot beferdet gate.

§ 7.2 Formål

§ 7.2.1 Sentrumsformål, herunder forretning/tjenesteyting/bevertning/

kontor/håndverk: S1, S2 (se § 7.2.2 for Nordbøgata 8), S5, S6, S7, S11, S12, S13, S15 - S19, S30, S33, S38, S39, S40, S41, S44, S45.

Kvartal S1: Eiendommen gnr/bnr 55/1811 tillates bebygget med maks høyde kote + 22,5, maks gesims mot Nordbøgata kote + 16, 3 (topp rekkverk). Mindre del tillates utkraget over Skansegata 19. Maks BRA=570 m². Fasadeopprikk skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

Materialvalg: Hovedmateriale skal være tre, glass, tegl pusset mur, og lignende.

Kvartal S5, S6: Forsamlingslokale tillates.

- Kvartal S11: Hotell/overnatting tillates, se også pgf. 7.1.4. Form, høyde, materialvalg takvinkel og fasade skal harmonere med Skagen 37. Fasade mot trappeanlegg skal tilføre trapperommet arkitektoniske og romlige elementer. Fasade og trappeanlegg skal ha grønn karakter. Maks gesims kote 12,1, maks møne kote 15,0 (4 et), maks BRA 510 m², BYA= 148 m².
- Kvartal S13: Kvartalet vurderes som ferdig utbygget. Fornyning/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare materialvalg, nytt volum, høyder, m.m. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, se for øvrig § 7.1.3.
- Kvartal S15: Fredet iht. Kulturminneloven, jf. §6. Skal gjenoppføres v/brann eller annen total ødeleggelse.
- Kvartal S16: Innen S16 tillates eiendommene gnr/bnr 55/514 og 55/517 fornyet. Innen eiendommen 55/514 tillates oppføring av nytt bygg maks 3000 m² BRA/BYA = 690 m². Maks gesimshøyde mot Kirkegata + kote 19,5 meter, maks møne + kote 23,5 meter. Innen eiendommen gnr/bnr 55/517 tillates ny bebyggelse med maks gesims + kote 20.5 meter og maks møne + kote 24.0 meter.
- Kvartal S17 Ved fornying av gårdsrommet skal det utarbeides en samlet utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise bruksformål, tekniske anlegg, terrasser, materialbruk, vegetasjon, møblering, forstøtningsmurer, vannavrenning, m.m. Utomhusplanen/-er skal godkjennes av byggesaksjefen v/rammesøknad, jf. § 3.2.
- Kvartal S30: Bolig tillates over 2. et.
- Kvartal S33: Bolig tillates over 2.et.
- Kvartal S38: Fornyelse av deler av bebyggelsen tillates, jf. plankart og § 7.1.3.
- Kvartal S40: Bolig tillates over 2.et mot Sølvberggata (S40). Deler av bebyggelsen innen kvartal 40 tillates fornyet. Fornyning/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare nytt volum, høyder, materialvalg, m.m. Takvinkel og fasadelinje skal harmonere med tiliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, se for øvrig § 7.1.3. Fasade på Østervåg 7 skal tilbakeføres som fasaderekonstruksjon.
- Kvartal 41 Fornyning (indre del): som for kvartal 17 og 45. Innenfor eiendommen, gnr. 55, bnr. 497, tillates boliger i de to øverste etasjene. Det skal etableres privat og felles balkong/terrasser for boligene på min. 45 m² totalt mot gårdsrom. Balkong/terrasser skal harmonere med bygningen og opparbeides med høy kvalitet i detalj- og materialvalg.
- Kvartal 45 Bebyggelsens 1. etasje (kote + 3,1) skal ha publikumattraktiv virksomhet. Over første etasje tillates annen offentlig eller privat tjenesteyting innpasset (kultur, trening, helse, pleie, servering, og lignende). Bebyggelsen tillates fornyet i sin helhet/delvis. Fasadematerialer skal ha høy kvalitet som granitt, tre, pusset mur, tegl, glass, og lignende. Baldakin: Mot Kjerlingholmen kan del av offentlig fortau overbygges med baldakin og vindskjermet uteservering jf. Veileder for uteservering og Idékatalog/ illustrasjonsplan. Maks tillatt BRA = 5740 m², Maks BYA = 1083 m². Maks høyder: maks høyde rekkverk kote + 14,2 (Nedre Holmegate 30), maks høyde rekkverk kote + 18 (Nedre Holmeg. 32 -34), maks høyde for inntrukket etasje kote + 20,4. Toppetasje: Hele toppetasjen skal trekkes inn, se plankart. Det skal etableres rampe/- trapp fra Nedre Holmegate (kote + 2) til fortau mot Kjerlingholmen (kote +1). Smauet/atkomsten skal være tilgjengelig for alle. Utfylling av hjørnet mot Kirkegata medfører at fortauet skal omlegges før påbygg tas i bruk. Eksisterende parkeringsanlegg tillates ikke utvidet.

§ 7.2.2 Sentrumsformål, herunder forretning/offentlig- og privat tjenesteyting, kontor og bolig: del av S2, S3, S4, S8, S9, S10, S14, S20-S29, S31, S32, S34, S35, S36, S37, S42, S43.

- Kvartal S2: Ev. påbygg på eiendommen Nordbøgata 8 gnr/bnr 55/1809 må avklares som mindre endring eller i detaljplan. Nytt del av eiendommen til boligformål (over 1. et) skal uteopphold sikres (takterrasse eller annet uteopphold), jf. lekeplassnormen.
- Kvartal S3: Eiendommene gnr/bnr 55/845, 55/847 tillates bebygget med maks møne kote + 17 og maks gesims kote + 13,5, maks BYA = 145 m². Møneretning skal legges parallelt med Nordbøgata. Ark tillates mot Nordbøgata. Terrasse/balkong skal ikke overskride eiendomsgrensen.
- Kvartal S8: Innen S8 tillates hotell/overnatting, se også pgf. 7.1.4. Ved ev hovedombygging/nybygg skal materialvalg, takvinkel, form, høyde og fasadelinje harmonere med tilliggende bebyggelse. Det kan etableres boliger innen gnr/bnr 55/1442 med krav om etablering av lekeareal iht. lekeplassnorm for sentrum.
- Kvartal S9: Innen del av eiendommen gnr/bnr 55/531 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote+ 20 meter og maks møne kote +23 meter, Maks BYA= 70 m².
- Kvartal S14: Fornyelse/hovedombygging av uthus tillates jf. pgf. 7.1.3. Maks møne kote 22, 6, gesims +19.
- Kvartal S22: Innen eiendommen gnr/bnr 55/1786 og del av 55/1592 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote + 12 meter og maks møne kote + 16 meter, maks BYA = 100 m². Se også § 7.1.3.
- Kvartal S24: Bebyggelsen er ferdig utbygget. Fasadene for Kirkegata 33, 37, 39 og Breigata 6 skal bevares/tilbakeføres. Boliger tillates over 2. et. mot Kirkegata og Breigata. Øverste dekke skal tjene som uteareal for boligene iht. lekeplassnormens krav. Utearealet tillates ikke innebygget. Varelevering skal skje fra tilliggende offentlig gate.
- Kvartal S32: Innen del av eiendommen gnr/bnr 55/1267 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote + 13 meter og maks møne kote +16 meter, maks BYA = 110 m². Terrasse/balkong skal ikke overskride formåls grensen. Se også § 7.1.3.
- Kvartal S35: Ny bebyggelse krever detaljplan (volum, høyder, materialvalg). Takvinkel skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Maks høyde mot Arneageren kote + 24, maks høyde mot Filmteateret kote +14, jf. også § 7.1.3.
- Kvartal S42: Del av kvartalet tillates fornyet. Fornyning/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare nytt volum, høyder, materialvalg, m.m. Takvinkel og fasadelinje skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, maks høyde kote + 18, maks gesims mot Søregata kote+ 13,5, maks gesims v/ Nygata 4 kote +14, v/Nygata 10 maks gesims kote +12,5, se for øvrig § 7.1.3. Hotell/overnatting tillates, se også pgf. 7.1.4. Søregata 15: Ved hovedombygging/fornyning skal volum, høyder og takutforming i hovedsak opprettholdes som i dag, se § pgf. 7.1.3.
- Kvartal S43: Boliger mot Klubbegata tillates ikke. Bebyggelsen mot Klubbegata tillates fornyet. Fornyning/ hovedombygging skal skje iht. detaljplan, hvor nytt volum, høyder, m.m avklares. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, maks kote + 30, se § 4.1 og § 7.1.3. Eiendommen Klubbegata 6, gnr/bnr 55/549 tillates påbygget mot Lars Oftedals plass (T6) med maks høyde kote + 20. Toppetasjen må trekkes inn 1,5 meter

fra fasadeliv på gateplan. Påbygget skal underordne seg hovedbygget.

Hotell/overnatting tillates, se også § 7.1.4.

Nygata 15, gnr/bnr 55/877, tillates påbygget med inntrukket gesims til maks kote + 15.

Bro mellom S43 og K3 tillates fornyet. Fasadene skal være transparente, materialbruk ha høy kvalitet og sikt mellom Laugmannsgata og St. Petri kirke skal sikres.

Hospitalsgata 6: Bevaring av kulturmiljø gjelder fasade med dagens gesims, jf. plankart. Ev påbygg/oppbygg i to etasjer kan vurderes inntrukket fra gesims mot Hospitalsgata. Material- og fargebruk må underordne seg den verneverdige delen av bygget (krav om detaljplan).

§ 7.2.3 Boliger

Eksisterende boliger i området skal søkes opprettholdt. Bruksendring fra bolig til annet formål tillates kun hvor forholdene er lite tilfredsstillende for boligformål pga. støy, trafikk, lys- og solforhold eller der annet formål fremgår av planen.

§ 7.2.4 Hotell/overnatting (H1, H2)

Bebyggelsen skal brukes til hotell/overnatting. Delområdet er ferdig utbygget. Den er regulert til hensynssone vern av kulturmiljø, jf. § 6. H1 og del av H2 (Skagen 28) skal, som følge av ev. brann e.a. katastrofe, gjenoppføres og gis sitt opprinnelige, utvendige utseende med samme materialer.

§ 7.2.5 Kjøpesenter (K1, K2, K3)

Forretninger vendt mot offentlig gate skal i hovedsak ha inngang fra denne (i tillegg til intern atkomst).

Eiere av nabobygninger må samordne sine leietakere mht. til atkomster og varelevering. Møblering av utearealer skal samordnes med gjeldende retningslinjer for utstyr og materialbruk/fargebruk i sentrum. De skal ikke ha faste gjerder mot fortau/gangareal. Ny bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og skal i form og utseende ta hensyn til tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

- K1: Delområdet er ferdig utbygget. Ved totalskade kan bebyggelsen kreves gjenoppført/tilbakeført slik den fremstår i dag. 2. og 3 etasje kan benyttes til hotell/overnatting. Varelevering skal skje fra Bakkegata. Renovasjon: jf. § 5.11.
- K2: Delområdet er ferdig utbygget.
- K3: Fornyelse av de deler av bebyggelsen som ikke er regulert for bevaring skal skje iht. detaljplan. Nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.
 - Forretningsvirksomhet skal fortrinnsvis plasseres i 1.etasje til og med 3. etasje. Kontorvirksomhet, tjenesteyting og servicevirksomhet tillates i de øvrige etasjene. Varelevering skal skje fra Hospitalsgata/som i dag, eller iht. den til enhver tid gjeldende plan for varelevering i sentrum.

§ 7.2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting: O1 – O3 (Kulturhuset, Domkirkeplassen 3, Valbergtårnet).

Hovedinnholdet skal til enhver tid være lokaler til bruk for differensierte kulturformål. Det tillates at en begrenset del (fortrinnsvis del av første etasje) av bebyggelsen innredes lokaler til erverv (butikker, restauranter etc.). Servicekjøring til Kulturhuset skal skje via Breigata - Bakkegata.

§ 7.2.7 Bolig/forretning/kontor: BFK 1

Hjørnebygget mot Nedre Holmegate/Valberggata tillates i sin helhet nytt til kontor og/eller boligformål.

Bebyggelsens 1. etasje mot offentlig gate skal ha publikumattraktiv virksomhet. 2. etasje skal i hovedsak ha kontor-/forretningsfunksjoner. I første og annen etasje kan annen offentlig eller privat tjenesteyting innpasses.

P-anlegget tillates ikke utvidet. B/F/K 1 tillates ikke utbygget. På- eller tilbygg tillates ikke.

§ 7.2.8 Forretning, tjenesteyting: FT (herunder servering/bevertning/kafe/pub/galleri/håndverk/kiosk og lignende med tilhørende funksjoner)

- I tillegg skal servicefunksjoner for småbåthavnen og annen offentlig servise som offentlig toalett, innebygget sykkeloppstilling, forsamlingslokale ivaretas. Forretning, kafé, restaurant, service skal fortrinnsvis plasseres i 1. etasje.
- Utforming: Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet som i form og utseende tar hensyn til tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Første etasje skal ha høy grad av transparens.
- Tillatt bruksareal (T-BRA): 750 m².
- Maks høyde mot Holmeallmenningen kote + 11, 5 maks høyde mot Nedre Holmegate kote + 8,5.
- Materialvalg: Hovedmateriale tre, glass. Tak: Grønt tak (vegetasjon, fordrøyning).
- Varelevering skal skje fra Nedre Holmegate.
- Parkering: Løses ved frikjøp iht. gjeldende parkeringsnorm.

§ 7.8 Kontor KT1 (jf. § 2 og 4).

I tillegg til kontor tillates bebyggelsen nytt til restaurant, galleri, forretning, tjenesteyting. Eiendommen er ferdig utbygget. Påbygg tillates ikke, utnyttelsesgraden skal være som for eksisterende bebyggelse. Varelevering og renovasjonsløsning videreføres som i dag, til ny renovasjonsløsning inngås.

§ 7.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

Trafo Valberget: Eksisterende trafo kan fjernes og ny trafo bygges opp, jf. plankartet. Ny trafo skal tilpasses områdets historiske bebyggelse og miljø. Tiltaket er søknadspliktig etter kulturminnelovens § 8. Flytting må avtales med Lyse Nett og bekostes av tiltakshaver (fredningsområde – krav om disp. fra fredning v/fylket). Renovasjonsanlegg tillates, jf. plankart.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.1 Torg, plass (T1 – T10).

Plassene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og føringer gitt i Idékatalogen, jf. § 3 og § 5.6.

§ 8.2 Gågate

Ny opparbeidelse av gategrunn jfr. § 3.

Trasé for varelevering og beredskap skal ha min. bredde på 3,5 meter og kjøresterkt belegg fritt for møblering, servering eller reklame. Fri høyde: min. 4,5 meter. Varelevering skal skje før kl. 11 eller etter 19.

Pullerter: Det skal etableres nedsenkbare pullerter ved alle innkjøringspunkter til gågatenettet.

§ 8.3 Smau.

Smauenes romkvaliteter skal bevares og ikke overbygges eller bebygges, brukes til lager/hensetting av søppel og lignende. Smauene skal være allment tilgjengelige på dagtid. Nattestengsel tillates der det er fare for brann, eller annen sterk ulempe. Nattestengsel skal være transparent port eller gjerde (opprettholde siktlinjer). Utformingen skal godkjennes av Byantikvaren.

Belysning av smau skal ha som hovedmål å skape trygghet, god orientering og identitet.

§ 8.4 Parkeringsplasser (OP1, gateparkering).

Holmeallmenningen: Området skal brukes til offentlig korttidsparkering for 30 – 35 p-plasser. P-anlegget skal opparbeides etter godkjent utomhusplan, jf. § 3.1. Planen skal sikre at parkeringsplassen fremstår med høy kvalitet, mest mulig grønn og med god belysning. Det skal medtas sykkelparkering/-bysykler. Det må avsettes minimum 10 % av det totale antall parkeringsplasser til HC- parkeringsplasser. Servicelommer skal brukes til varelevering, HC-parkering, ev korttidsparkering (Breigata, Kirkegata, N. Holmegate).

§ 8.5 Valberget parkeringsanlegg (OP2).

Området skal brukes til offentlig parkering for korttidsparkering. Utvidelse tillates ikke. HC-plasser skal plasseres nær utganger. Ny heis knyttet til trappeanlegg mot Skagen/knyttet til p-anlegget tillates.

§ 8.6 Serviceanlegg under Domkirkeplassen

Anlegget skal brukes til serviceanlegg for sentrumsfunksjoner og for Domkirken (offentlige toaletter med HC-standard, dusj, vaskerom for turister/båtfolk, parkering for torgselgere, driftsbiler - el-biler + feiebil, areal for omlastningsbil for varelevering, informasjon, bysykler, sykkelparkering, utlån av utstyr - paraplyer, traller, el-kjørestoler og lignende, vaktrom, heis, servicerom - utstyr for drift av sentrum, HC-p-plasser, m.m). Bilkollektiv: I anlegget skal det avsettes plass for bilkollektiv (maks 6 p-plasser) for sentrumshalvøya.

§ 8.7 Sykkel

Hovedtrasé for sykkel skal tilrettelegges over Domkirkeplassen, jf. krav om utomhusplan. Innen planområdet skal det sikres min. 300 parkeringsplasser for sykkel. Sykkelparkering for bysykkelordning skal tilrettelegges innen T1, T2, T6, T7. Anlegg for sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres ved atkomster til planområdet iht. godkjente detaljplaner/utomhusplaner.

§ 8.8 Gatebruksplan Kongsgata

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en oppgradering av Kongsgata slik at forholdene for buss og myke trafikanter blir bedre.

Universell utforming

God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

Tilpasning til kulturmiljø

Materialpalett og visuell profil skal være godt tilpasset gatas historiske og bevaringsverdige miljø; dekker skal være av naturstein, og elementer som belysning og ev. fast møblering skal godkjennes av Byantikvaren.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

§ 9.1 Utforming

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og ledelinjer. Belysning skal lette orientering og øke sikkerheten. Design, materialvalg og tekniske løsninger skal ha god kvalitet og utforming med tanke på helårsdrift, tilgjengelighet, oversikt og trygghet. Absorberende flater skal lengst mulig etableres/opprettholdes med tanke på håndtering av overflatevann.

§ 9.2 Bevaring av trær

Avmerkede trær på plankart skal bevares. Beskjæring skal skje på faglig forsvarlig måte. Dokumenteres det at treet er dødt/utgjør fare/utilbørlig ulempe for omgivelsene, kan det gis dispensasjon fra planen for felling v/park og vei (særlige grunner). Trær som tas bort skal erstattes.

§ 9.3 P1 Holmeallmenningen park

Park innen felt P1 på Holmeallmenningen skal opparbeides etter godkjent utomhusplan (inkludert P1, OP1, T9 og tilleggende fortau), men først etter en nærmere vurdering av tilgjengelighet til sentrum i KDP sentrum.

§ 9.4 P2 Valbergparken, P3 og P4 (jf. § 6.2)

Valbergparken skal bevares som kulturlandskap og folkepark. Eksisterende terreng, store og-/eller verdifulle trær og vegetasjon skal sikres i godkjent utomhusplan. Parkens grønne areal skal ikke reduseres. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med kommunes bestemmelser for lekeplasser. Trappeanlegg mellom Skagen og Valbergtårnet skal være minst 5 m bred. Nytt anlegg skal bygges med naturstein og vegetasjon, og skal tilpasses Tårngalleriets eksisterende inn- og utganger, jf. §§ 4.4 og 8.5.

Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 55/1324/0/0

Dato: 2025-06-24

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Stavanger
kommune



Adresse:

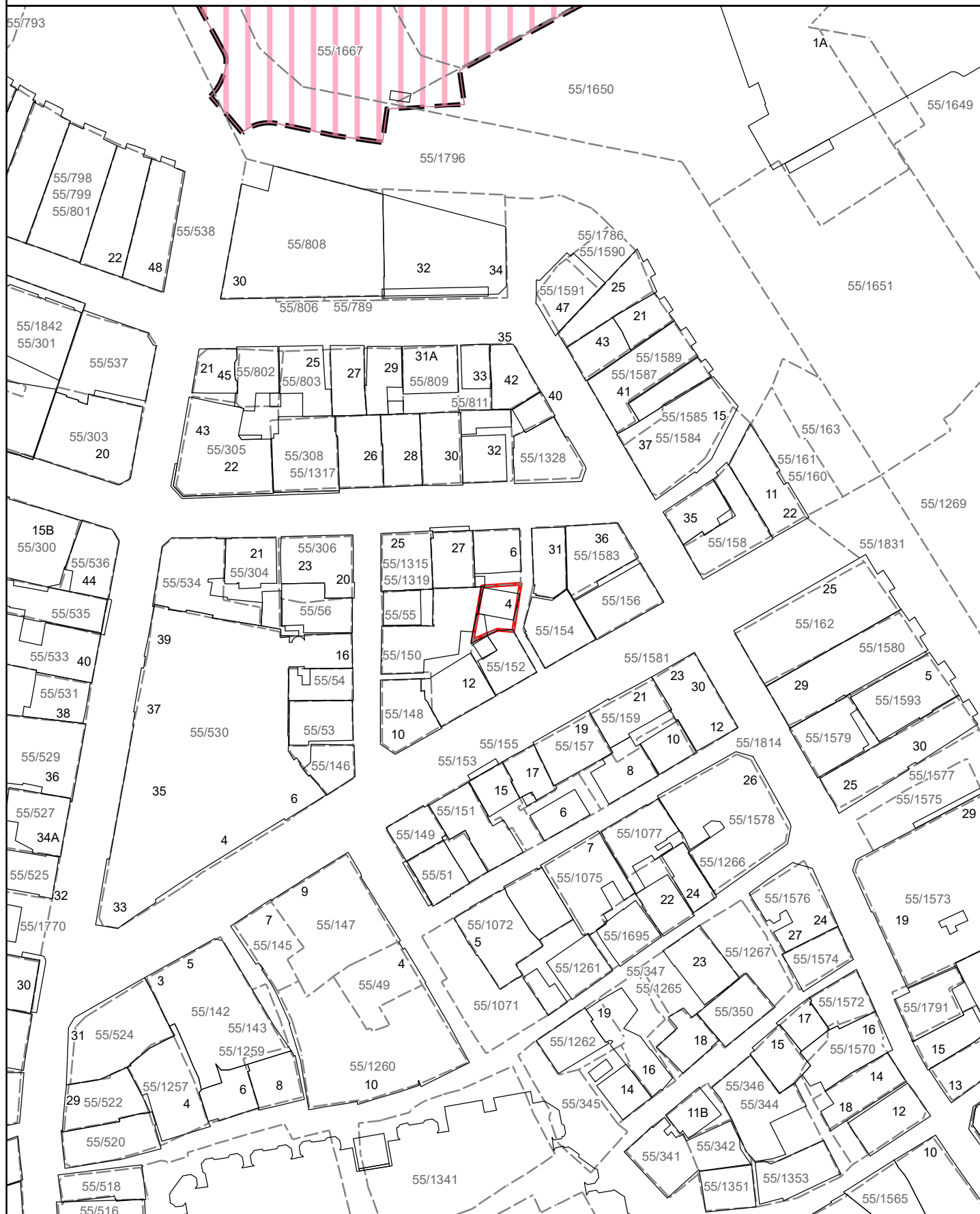
Gnr/Bnr: 55/1324/0/0

Dato: 2025-06-24

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2866

Ikrafttredelsesdato:



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 55/1324/0/0

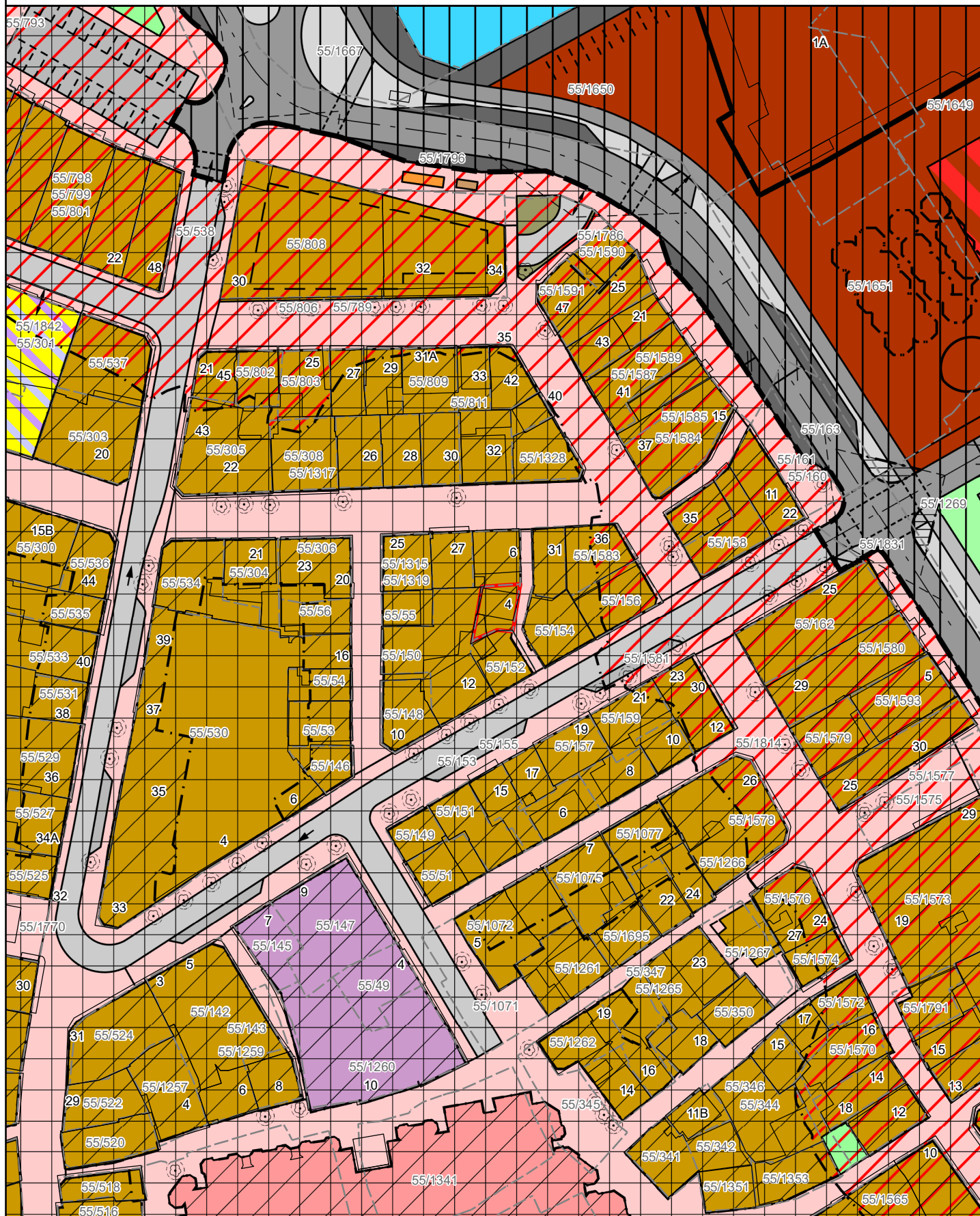
Dato: 2025-06-24

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2222

Ikkraftredelsesdato: 28.4.2014

Stavanger
kommune





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.