DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Gamleveien 2B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Gamleveien 2 B, 4018 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 17, bnr. 1942

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2676 **Eiendomsverdi ref nr:** UG1666

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

gisle@sbbtakst.no

926 12 159

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning av tre. Valmet saltak med betongtakstein.

En selveier enebolig oppført i 1978. Innvendig er boligen pusset opp/renovert og overflater framstår med moderne farger og materialvalg. Kjøkkeninnredning fra 2021, våtrom fra 2024. Utvendig er bordkledningen og panner/tekking stort sett fra byggeår, mindre deler av bordkledning ifm vinduer og dører byttet. Vinduer og dører fra 2018/19.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Valmet saltak av sperr fra byggeår. Betongtakstekking fra byggeår. Papptekking på garasje.

Takrenner/nedløp i plast fra byggeår.
Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning som over og underliggere.

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2018/19. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.
Malt vindu på soverom mot nord/øst.

Fabrikkmalt skyvedør i stue og på hovedsoverommet fra 2019. Disse er funnet i orden, god funksjon.
Fabrikkmalte ytterdører i underteasje, garasjeport. Malt ytterdør til garasje, avvik.

Balkong i 1 etg fra soverom. Overflater og rekkverk er funnet i orden. Protantekking på gulv er normalt ikke ett slitesjikt, bør dekkes til med terrassebord ol.
Terrasse/platte i tre på hageside. Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Fliser, tepper og laminatgulv, panel og malte vegger og tak.
Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.
Støpt gulv i underetasje, bjelkelag i tre mellom etasjene.

Elementpipe i leca, vedovn i kjellerstue.
Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i kjellerstue med avvik.

Malt trapp inne. Overflater er funnet i orden. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"
Nyere, fabrikkmalte fyllingsdører inne i 1 etg, slette i underetasje. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etg iflg eier renovert i 2024 av fagfolk/firma, dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak, seksjon med vasker på, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjhjørne med glassdører, nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser og malte vegger og tak. Fliser på gulv med varmekabel, hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisjen.
Plastsluk i gulv, er funnet i orden med synlig klemring.

Seksjon med vasker på, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjhjørne med glassdører. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.
Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/vask uten unormale forhold.

Vaskerom i underetasje iflg eier renovert i 2024 av fagfolk/firma, dokumentert utførelse/materialbruk.Fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak, seksjon/innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk på vegg.

Malte vegger og tak, overflater er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabel.
Plastsluk i gulv.

Seksjon/innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Balansert avtrekk på vegg, er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.

Bad i underetasje iflg eier renovert i 2024 av fagfolk/firma, dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malt vegg og tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, innfliset badekar. Avtrekk i tak.

Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv, er funnet i orden med synlig klemring.
Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, innfliset badekar. Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet mot bad/badekar uten unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2021 med mørke fronter/dører med fyllinger. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap, steikeovn og micro i høyskap, platetopp med ventilator over. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Ventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler er funnet i orden, stengekran, drensåpning fra vannfordelerskap og kursfortegnelse på vann er identifisert.
Avløpsrør i plast/PVC. Bunnledninger i gulv fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2019 og motor plassert på loft. De forskjellige avtrekk er testet og funnet med funksjon.
Ca 200 liters nyere varmtvannsbereder plassert i kott under trapp. Berederen har fast tilkopling til strøm og står i kar med sluk.

Varmepumpe luft/luft produsert i 2016.
Automatsikringer, el skap på vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.
Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Grunnmur/fundamenter fra byggeår.
Forstøttningsmur av murblokker, er funnet i orden. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Lett skrånet terreng.

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

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

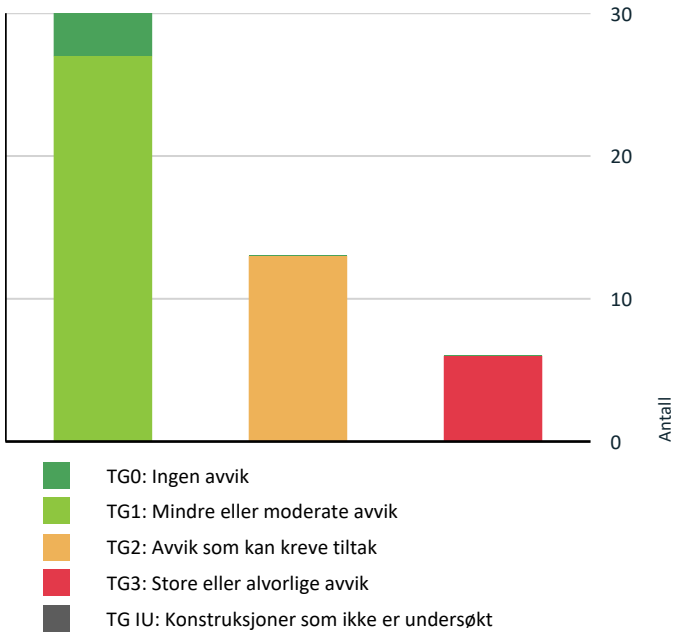
- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggemeldt som, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

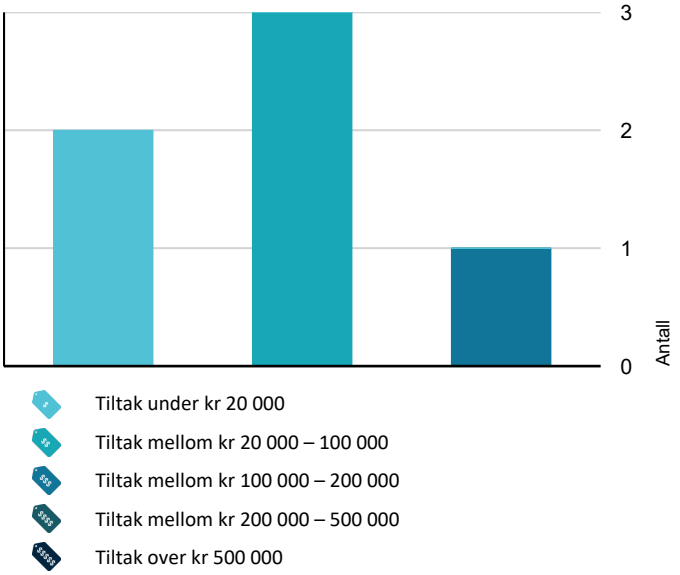
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking garasje	Gå til side
Utvendig > Ytterdør til garasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Et vindu fra byggeår	Gå til side
Utvendig > Ytterdører i underetasje/garasjeport	Gå til side
Utvendig > Terrasse i tre	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Bunnledninger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enebolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt ventilasjonsanlegg. De fleste vinduer og dører byttet i denne perioden.
2021	Modernisering	Montert ny portåpner i garasje. Ny kjøkkeninnredning, oppvaskmaskin og kjøleskap fra 2024.
2024	Modernisering	Renovert bad og vaskerom underetasje og bad i 1 etg. Oppgradert el anlegget. Generell oppussing/maling av overflater.
2026	Modernisering	Pusset opp overflater kjellerstue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstekking fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtakstekking fra byggeår, sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein, noe mose på overflater stein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Takfasader kan rengjøres for mose.



Betongtakstein.

TG 3 Taktekking garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Papptekking på garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre/original papptekking på garasje, det er lekkasjer fra denne som ses som fukt-og råteskader under på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekkingen/undertak må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Papptekking på garasje

Tilstandsrapport



Lekkasje fra tekking sett under/innside

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takrenner/nedløp i alu/plast fra byggeår, mer enn halvparten av forventet levetid oversteget. Det er enkelte bunker/avskallinger på overflater, festeklammer for nedløpsrør som ikke er festet/i bruk. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takrenner/utstyr med liten restverdi, bør vurderes byttet. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Festeklammer på nedløpsrør som ikke er i bruk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning som over og underliggere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning som over og underliggere, bordkledning med forskjellig alder. Bordkledningen er stort sett bra behandlet og vedlikeholdt, ingen observasjoner på råteskader men enkelte kledningsbord har sprikker i nedre del/stu. Det er montert musebørster under overliggere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fasader/bordkledning vedlikeholdes etter behov.



Stående bordkledning.



Enkelte sprikker på kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet saltak av sperr fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Valmet saltak av sperr fra byggeår. Deler av takkonstruksjonen er synlig på kaldtloft, ingen observasjoner på svakeheter/svekkeser. Kaldtloftet opplevdes for lite gjennomluftet, det er enkelte observasjoner på kondenseringer/merker i undertak som tyder på dette. Deler av undertak/sutak er byttet ifm rørgjennomføringer i tak som ikke lenger er i bruk. Isolasjon med papir på kald side, denne ligger enkelte steder i uorden eller det mangler papir på kald side av isolasjonen, observasjoner av enkelte vepsebol. Sett ute/fra bakkeplan er takkonstruksjonen rett uten spesielle sig/svank, søyle for drager/takkonstruksjon står for nær terreng/er ikke festet til søylesko.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kaldtloftet bør luftes bedre, åpne opp ved raft/takutstikk, evt montere takhatter i skråtak. Legge isolasjon og papir på plass, utbedre tilgang/fjerne vepsebol. Feste søyler for takkonstruksjon, etablere avstand til underlaget/terreng.

Tilstandsrapport


Isolasjon og papir som ligger i uorden eller mangler.


Vepsebol.


Merker i undertak etter kondensering.


Søyle for takkonstruksjon står for nær/er ikke festet til søylesko.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2018/19. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt


Vinduer fra 2018/19.

TG 2 Et vindu fra byggeår

Beskrivelse

Malt vindu på soverom mot nord/øst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malt vindu på soverom mot nord/øst fra byggeår, enkelte værslitasjer på overflater. Mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu vedlikeholdes etter behov.


Vindu fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt skyvedør i stue og på hovedsoverommet fra 2019. Disse er funnet i orden, god funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører i underetasje/garasjeport

Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører i underteasje, garasjeport.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Nyere ytterdører i underetasje, er ikke fagmessig/tilstrekkelig montert på underlaget med oppkant/beslag under terskel, hovedytterdør er kun fuget under, på begge er det ikke montert tilpasset beslag på terskel. Eldre garasjeport, har normal åpne/lukkefunksjon, iflg eier ny motor/åpner i 2021, noe værslitasjer ute på garasjeport.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sørge for at ytterdører har fagmessig innfesting/sokkel under terskel, montere tilpasset beslag på terskel begge dører. Vedlikeholde etter behov.



Hovedytterdør mangler beslag, er kun fuget under.



Biinngangsdør mangler beslag under terskel.

TG 3 Ytterdør til garasje

Beskrivelse

Malt ytterdør til garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdør til garasje har fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør til garasje bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør til garasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 1 etg fra soverom. Overflater og rekkverk er funnet i orden. Protantekking på gulv er normalt ikke ett slitesjikt, bør dekkes til med terrassebord ol.



Balkong.

TG 2 Terrasse i tre

Beskrivelse

Terrasse/platte i tre på hageside.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre terrasse/terrassebord, terrassebord er bra behandlet, øvrige har enkelte værslitasjer på overflater, terrassebord med noe oppsprikking. Mindre råteskader på rekkverk/rekke, levegg er lealøs. Bæring/stolper under terrasse står direkte ned på underlaget uten avstand eller ett kappilærbrytende sjikt, eks papp. Overflater i tre vil trekke opp fukt og vil/kan få svekkelser. Områder under terrasse er ikke tilgjengelige.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater vedlikeholdes etter behov, med svekkelser/råteskader byttes. Feste/avstive levegg bedre.

Tilstandsrapport



Bæring/stolper under terrasse står direkte ned på underlaget.



Enkelte råteskader, her på rekkverksrekke,.



Lealøs levegg.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig trapp i tre, har oppsrikking på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trapp vedlikeholdes etter behov. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



Trapp i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser, tepper og laminatgulv, panel og malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasje, bjelkelag i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rom, kjellerstue, stue/kjøkken og stort soverom i 1 etg, samt målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i området ved trapp mot kjøkkeninnredning i 1 etg. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Enkelte steder er det knirk i gulv, spesielt ved trapp/kjøkkeninnredning i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i leca, vedovn i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Elementpipe i leca fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter, ved takgjennomføringen ingen fukt/lekkasjer. Feieluke i underetasje kommer for nær brennbart materiale/spilevegg. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket, konfr evt feiervesenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Feieluke kommer for nær brennbart materiale.



Pipe ved takgjennomføringen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i kjellerstue med avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er samtidig brukt plast og papp på yttervegger som ikke var uvanlig måte byggeår men er ikke en anbefalt byggemåte i dag. Basert på fuktmåling i vegg og alder drenering bør det foretas tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig og for evt å se utvikling over tid, og da evt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør vurderes at påforte vegger saneres og ikke bygges opp igjen før det er fortatt gode tiltak på utside med fuktsikring av mur og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

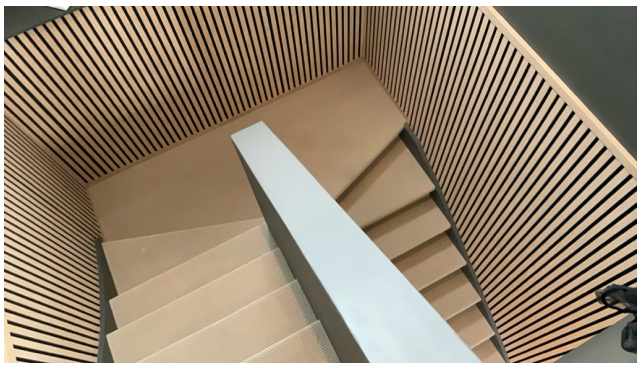


Fuktsøkt i påforet yttervegg med for høye verdier.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp inne. Overflater er funnet i orden. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



Trapp inne.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere, fabrikkmalte fyllingsdører inne i 1 etg, slette i underetasje. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Slette innerdører i underetasje.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad i 1 etg iflg eier renovert i 2024 av fagfolk/firma, dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak, seksjon med vasker på, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjhjørne med glassdører, nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Bad i 1 etg.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malte vegger og tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten mangler/skader men det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



Vindu plassert i dusjens fuktsone.

1 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel. Hovedgulvet er etablert med noe fall, det er minimum 15 mm oppkant/brett på dørterskel og 25 mm langs vegger og oppfyller derfor minst en av preakseptert ytelse i TEK17.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv, er funnet i orden med synlig klemring.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Sluk i gulv.

1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med vasker på, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjhjørne med glassdører. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

1 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Avtrekk testet med papir.

1 ETG > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/vask uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

UNDERETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje iflg eier renovert i 2024 av fagfolk/firma, dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malt vegg og tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, innfliset badekar. Avtrekk i tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Bad i underetasje.

UNDERETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten mangler/skader men det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



Dør plassert i badekarets fuktsone.

UNDERETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel. Hovedgulvet er ikke etablert med fall, tilnærmet flatt men det er minimum 15 mm oppkant/brett på dørterskel og 25 mm langs vegger og oppfyller derfor minst en av preakseptert ytelse i TEK17.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv, er funnet i orden med synlig klemring.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Sluk i gulv.

UNDERETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, innfliset badekar. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Avtrekk testet med papir.

UNDERETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet mot bad/badekar uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje iflg eier renovert i 2024 av fagfolk/firma, dokumentert utførelse/materialbruk.Fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak, seksjon/innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk på vegg,

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Vaskerom.

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og tak, overflater er funnet i orden.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel. Hovedgulvet er etablert med noe fall, det er minimum 15 mm oppkant/brett på dørterskel og 25 mm langs vegger og oppfyller derfor minst en av preakseptert ytelse i TEK17.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Sluk i gulv

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon/innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk på vegg, er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Avtrekk testet med papir.

UNDERETG > VASKEROM/BIINNGANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2021 med mørke fronter/dører med fyllinger. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap, steikeovn og micro i høyskap, platetopp med ventilator over. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredning

1 ETG > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut. Montert komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

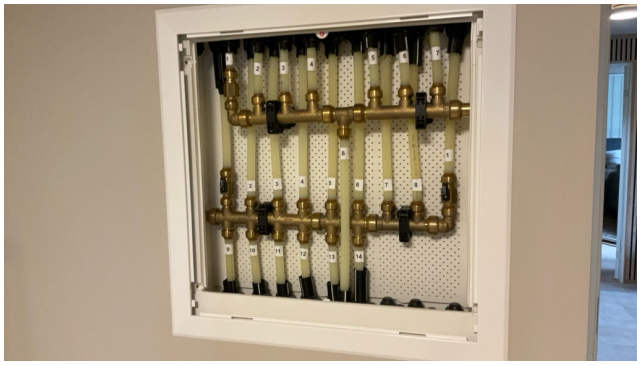
Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler er funnet i orden, stengekran, drensåpning fra vannfordelerskap og kursfortegnelse på vann er identifisert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Stengekran på vann.

Tilstandsrapport



Vannledninger av plast/rør i rør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Bunnledninger

Beskrivelse

Bunnledninger i gulv fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2019 og motor plassert på loft. De forskjellige avtrekk er testet og funnet med funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters nyere varmtvannsbereder plassert i kott under trapp. Berederen har fast tilkopling til strøm og står i kar med sluk.

TG 1 Varmepumpe luft/luft

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft produsert i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe innedel.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap på vaskerom

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978 Byggeår og ca 2024.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el kontroll.



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktsikring/drenering fra byggeår, mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er synlig platonplast på mur, ikke brukt/montert platonlist på toppen av plasten og plasten henger derfor enkelte steder ned over terreng. Jord ol vil derfor komme mot mur og god lufting av murkonstruksjonen under terreng blir derfor ikke opprettholdt. Basert på dette og at det er høye fuktverdier i påforet yttervegg innside har drenering/fuktsikring lite eller ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere platonlist på øvre kant platonplast. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig platonplast på mur som henger utover terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmur/fundamenter fra byggeår, sett på overflater mur synes ingen sprekker/setninger utover mindre riss av normal karakter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mur vedlikeholdes etter behov.

Tilstandsrapport



Grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmur av murblokker, er funnet i orden. Se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



Forstøttningsmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng uten eller med fall mot mur.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Brannslukkerapparat fra 2010.



Ingen rekkverk/fallsikring på trapp.



Ingen rekkverk/fallsikring på forstøttningsmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

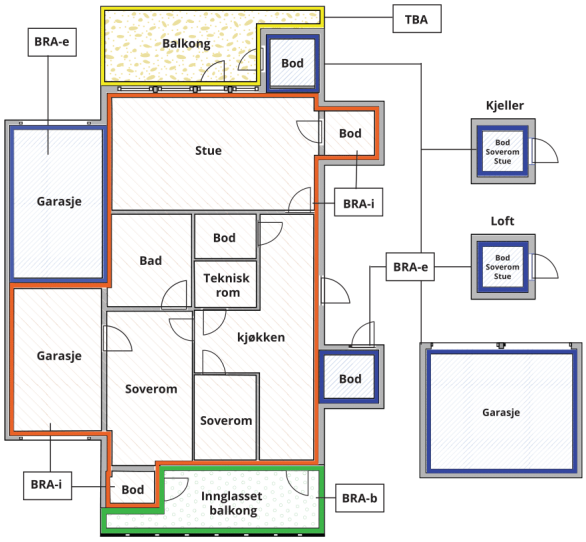
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg	84			84	33
Underetg	76	35		111	
SUM	**160**	**35**			**33**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etg	Stue/kjøkken med trapp, bad, soverom, soverom 2		
Underetg	Entré med trapp, kjellerstue/soverom, kott u/trapp, bad, lekerom/soverom, vaskerom/biinngang	Garasje	

Kommentar

Garasje på ca 35 m2 er del av underetasje men har ikke direkte tilgang fra innside og er derfor tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Balkong fra soverom og terrasse fra stue med ett samlet areal på ca 33 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggemeldt som, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Byggegodkjente tegninger/hva rom f.eks i underetasje er byggemeldt som bør undersøkes/avklares. Ombruk fra tilleggsdel (bod/hobbyrom ol) til hoveddel(rom for varig opphold) kan kreve søknad om godkjenning/ombruk.

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Andreas Haukø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	1942		0	628.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamleveien 2 B

Hjemmelshaver
Haukø Andreas, Haukø Thea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Hinna/ved Hinnasvingene i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Auglendsbakken til Gamleveien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.06.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	03.06.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	1. utgave.
2	27.06.2026	2. utgave, revidert rapport, byttet ett par bilder.
3	30.06.2026	3. utgave, revidert rapport.
4	30.06.2026	4. utgave, revidert rapport.
5	30.06.2026	5. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding.

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/UG1666

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

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Gamleveien 2B, 4018 STAVANGER

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamleveien 2B	Gamleveien 2B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Haukø, Andreas

Selger

Haukø, Thea

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Begge bad og vaskerom ble renovert med nytt rør i rør-system

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Osv. Sivertsen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i taket rundt takhatt tilhørende tidligere kjøkkenvifte. Utkast til kjøkkenvifte er flyttet til yttervegg, og lekkasjen/kondens utbedret.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn nye vinduer i forbindelse med nye bad.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jan Ole Mæhle

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kun via målinger fra tilstandsrapport

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk andre i 2. etg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-team

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk i forbindelse med 2 nye bad og vaskerom. Nytt sikringsskap ute og inne.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-team

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp til rør i rør i hele huset. Avløpsrør delvis byttet ved omlegging.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Osv. Sivertsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Nedgravd tank fylt igjen

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med arbeid på fylkesveg, etablerte Rogaland fylkeskommune balansert ventilasjon i huset.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2024

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Flyttet ventilasjonsrør i 1. etasje for å tilpasse vaskerom og bad.

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Er noe sprekk i grunnmuren rundt vindu bad 1. etasje

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis revet og murt igjen åpning til pipeløpeti 2. etasje. Pipa er pusset på 2 sider.

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

Skriv opplysningene her:

Satt opp forstøtningsmur i 2025

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 62820981

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Andreas Haukø	**2026-06-19**	**Thea Haukø**	**2026-06-19**

Identification

Andreas Haukø

Identification

Thea Haukø

Signicat

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

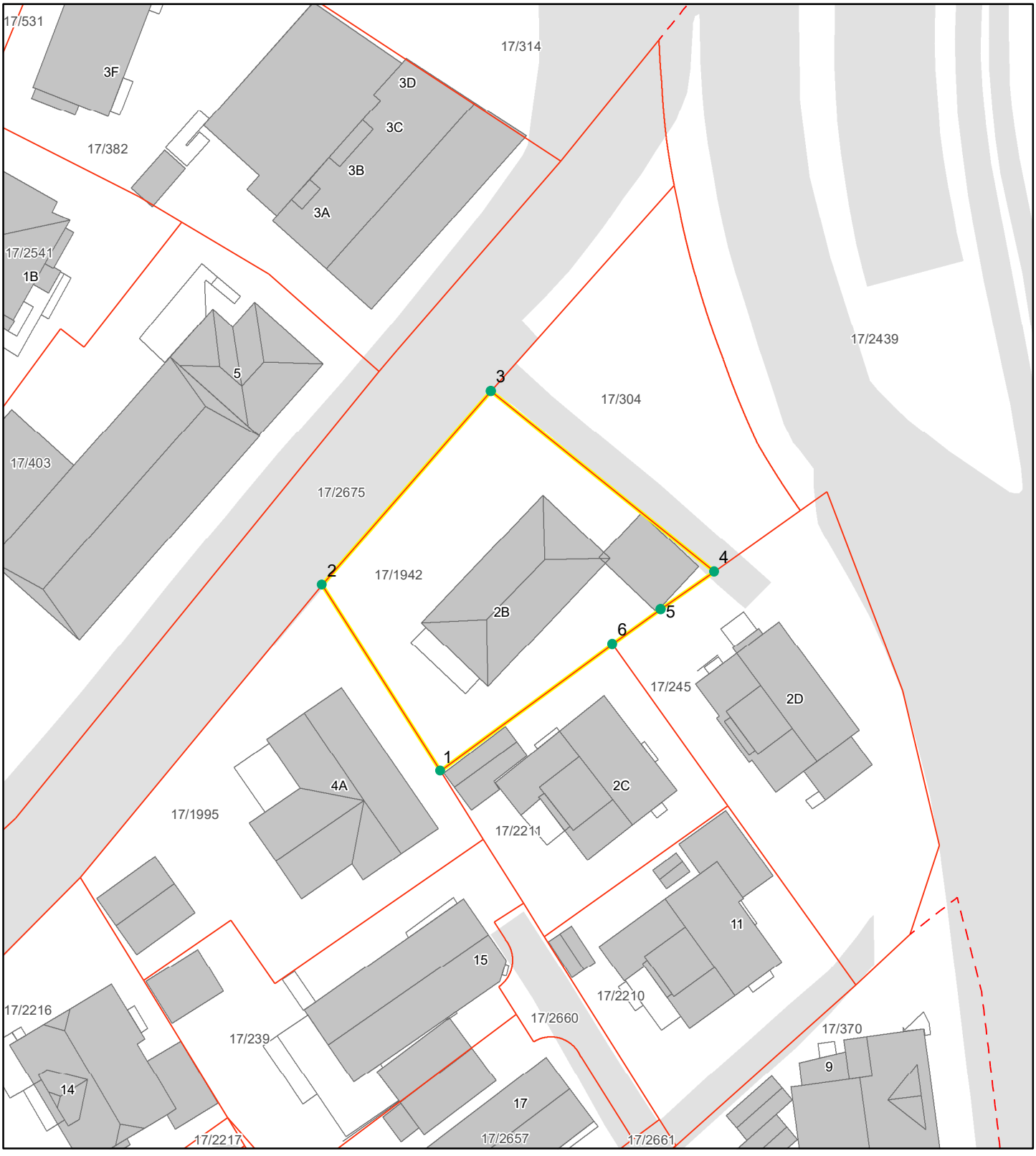
Eiendomskart med grenser

Adresse: Gamleveien 2B, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/1942/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

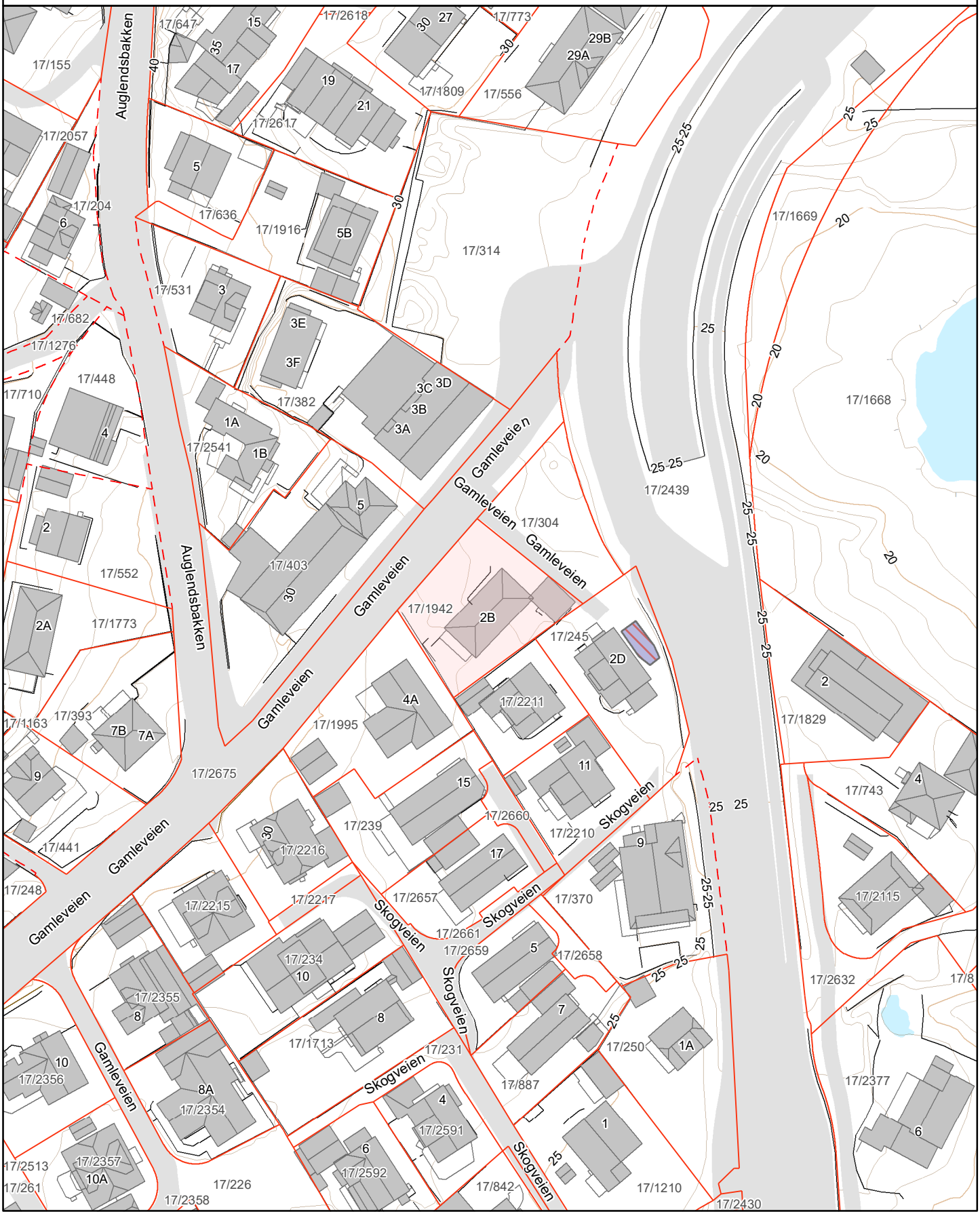
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6536478.39187	311980.431729	Ikke spesifisert	20.37	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6536495.51616	311969.526812	Ikke spesifisert	23.79	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6536513.41734	311985.088765	Ikke spesifisert	26.57	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6536496.7786	312005.699783	Ikke spesifisert	6.08	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6536493.27882	312000.75027	Ikke spesifisert	5.47	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6536490.08738	311996.333499	Ikke spesifisert	19.8	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grunnkart

Adresse: Gamleveien 2B, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/1942/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

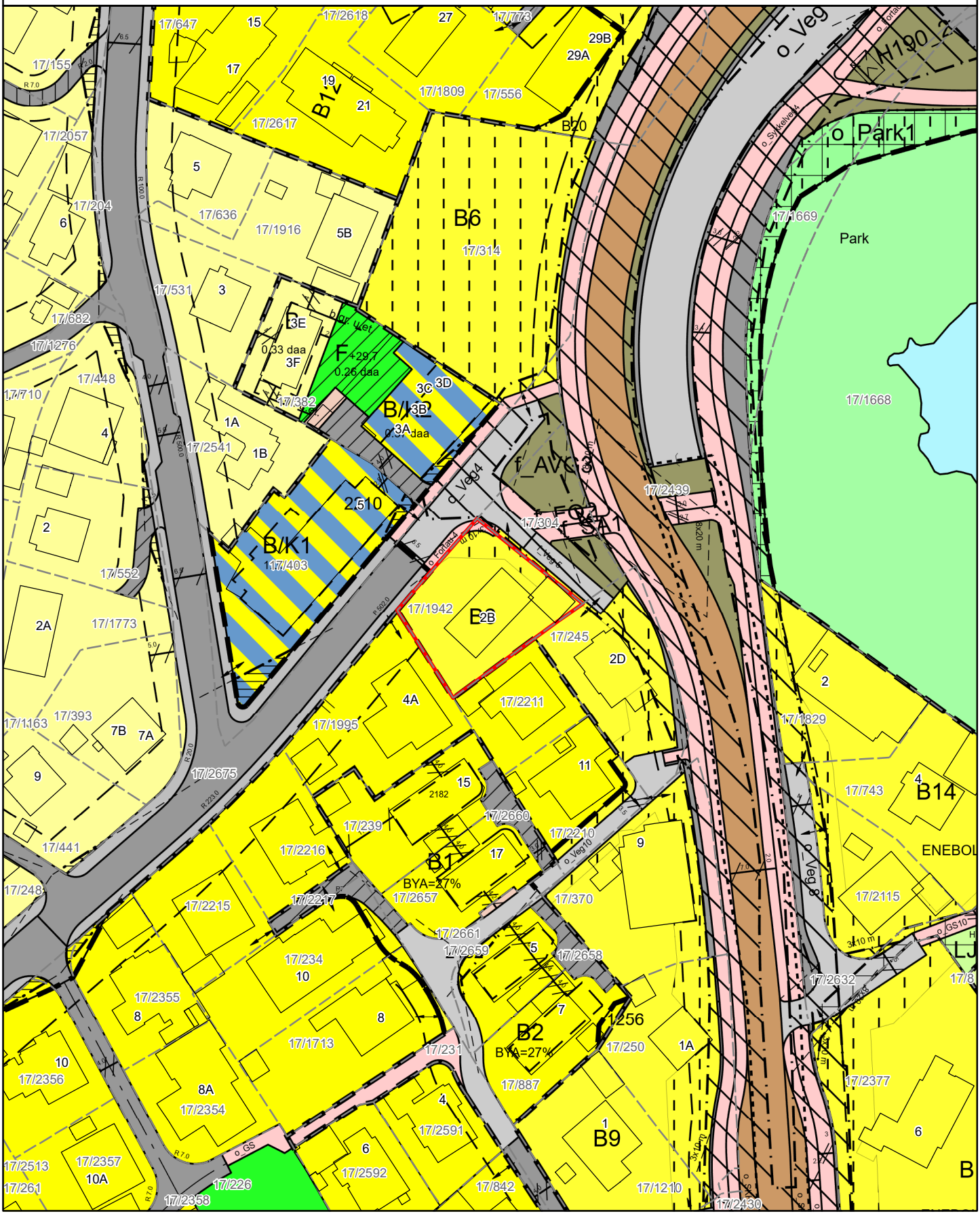


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gamleveien 2B, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/1942/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2606
Ikrafttredelsesdato: 19.10.2020

Stavanger kommune

N



Bestemmelser for

plan id 2606, detaljregulering for Bussveien Stasjonsveien – Gauselvågen. Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 19.10.2020 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
UBS 04.02.2021	Endret § 3.2 som følge av klage	pbl § 12-14
Delegert 11.10.2022	Endret § 3.3 d), 4.3 d) og 4.5 d) og e)	pbl § 12-14
Delegert 27.09.2024	Tilføyelse i § 3.1 d) for felt B10	pbl § 12-14
Delegert 26.11.2025	Endret § 3.6 a)	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Reguleringsplanen skal sikre arealer for Bussvei, sykkelveger og fortau fra Stasjonsveien til Gauselvågen.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Støy

Gjeldende utgave av Miljødirektoratets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T- 1442) skal ligge til grunn for gjennomføring av planen. Dette gjelder også for støy i anleggsfasen. Det skal gjennomføres støyskjermingstiltak i samsvar med støyrapport datert Multiconsult 10.juni 2020.

2.2 Landskapstilpasning

a) For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal bearbeides og tilpasses omkringliggende terreng.
b) Der det ikke kan tilbakeføres til opprinnelig formål, skal vegskjæringer og fyllinger søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares. Trær som skal bevares skal sikres med byggegjerder for å bevare rotsone, stamme og trekrone mest mulig intakt. Arborist som tar nødvendig vedlikeholdsbeskjæring og rotsaging skal være tilstede.

2.3 Avfallshåndtering og massedeponering

a) Avfall og overskuddsmasser skal transporteres til godkjent mottak. Innføring og spredning av fremmede plantearter skal unngås. Det skal utarbeides en plan for håndtering av forurensede masser og hvordan forurensning fra maskiner og utstyr skal håndteres i anleggsperioden.

2.4 Tekniske planer

a) Tekniske planer skal inneholde detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, vegetasjonsbruk, belysning, drenering, materialbruk, VA, håndtering av overvann,

flomveier og utforming av arealer for opphold. Formingsveilederen for Bussveien danner grunnlag for utforming. Forhold til tilgrensende bebyggelse og tomter skal synliggjøres.

VA-rammeplan datert Multiconsult 28.juni 2020 skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Stavanger kommune skal godkjenne/kvalitetssikre tekniske planer for VA og øvrige anlegg som skal overtas av kommunen.

2.5 Anleggsgjennomføring

a) Det skal til enhver tid (inkl. i anleggsperioden) være sikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt innenfor planområdet. Det skal sikres trygg skolevei til Jåtten-, Hinna- og Vaulen skole. Det skal til enhver tid være sikre forbindelser forbi planområdet.

2.6 Reetablering av garasjer

a) Ved reetablering av garasjer som må rives i forbindelse med bygging av Bussveien, kan nye garasjer settes opp utenfor byggegrensen. Nye garasjer skal plasseres med tilstrekkelig avstand til veiinfrastrukturen og annen infrastruktur i bakken (VA-nett, gassledninger mv.). Det må gjøres tiltak godkjent av lendingseier dersom garasjer tilbakeføres i hensynssone for ledningsnett.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse (B1-B19)

a) For formålene; B1, B2, B3 og B5, gjelder aktuelle bestemmelser i plan 2376 Jåttåvågen 2.

b) B4

- Bebygd areal, inklusiv garasje, kan være maksimalt 30 %-BYA.
- Maks gesimshøyde = 5,2 m, maks mønehøyde = 7 m.
- Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

c) B6 og B7

- Det tillates boligblokk med utnyttelse på maksimalt 80 %-BRA. Maks gesims skal ikke overstige 11 m.

d) B8 – B13

- Bebygd areal kan være maksimalt BYA = 30%. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bygninger mht. hovedform (størrelse, takform, høyder etc.) Bygningen kan inneholde inntil 2 boenheter.
- Garasjer skal ikke overskride 35 m^2.
- Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september.
- Felt B10:
    - Maks gesims er 5,5 meter og maks møne 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

- Boligbygg skal ha saltak. Takopplett tillates, og skal underordne seg boligens hovedform. Takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde og ha minimum 10 graders helning.

e) B16 – B17

- På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger.
- Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil BYA= 30 %. Maks gesimshøyde = 5,4 m og maks mønehøyde = 7,0 m. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

3.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 - BF6)

a) BF3 - BF4 + B14 - B15

- Bebygd areal kan være maksimalt 30 %.
- Maks gesimshøyde = 6,5 m og maks mønehøyde = 8 m.
- Området skal nyttes til eneboliger, men det kan tillates en underordnet leilighet inntil 80 m^2 der hvor tomten, i h.h.t. vedtatt tomteutnyttelse, gir rom for dette.
- Garasje/carport/uthus kan tillates i 1 etasje med grunnflate inntil 40 m^2, maks. høyde 3,5 m for enkel garasje og 4,0 m for dobbel garasje
- Ved etablering av nye boliger skal det per boenhet opparbeides minst 100 m^2 egnet uteareal på bakkeplan, med minimum 10 meters dybde på solrikt areal.
- Det tillates ikke deling av tomter utover det som er vist i planen.

b) BF5 - BF6

- Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer i 1 etasje.
- Bebygd areal, inklusiv garasje, kan være maksimalt 30% av tomtens areal.
- Maks gesimshøyde for 2 etasjes hus = 7 m og maks mønehøyde = 9,5 m. Maks gesimshøyde for 1 etasjes hus = 4 m.
- Enkeltgarasje skal ha maks. 3,5 m mønehøyde målt fra ferdig golv. Dobbelgarasje skal ha maks. 4 m mønehøyde målt fra ferdig golv.

3.3 Undervisning, (o_U1)

a) Det tillates oppføring av nybygg for skole med tilhørende gymsal/idrettshall innenfor angitte byggegrenser, i inntil 5 etasjer. Maks byggehøyde settes til kote +29. Bebygd areal innenfor felt o_U1 skal ikke overstige %-BYA = 30%. BYA beregnes ut fra hele arealet avsatt til undervisning (o_U1).
b) Det skal etableres overdekket sykkelparkering som skal dekke behovet for minimum 70 % av elevene på 4. – 7. klassetrinn, i tillegg til 50 % av skolens ansatte innenfor o_U1.
c) Sykkelparkering skal lokaliseres nær innganger, som overdekket parkering enten ute eller innomhus.
d) Uteoppholdsarealet skal ha en høy estetisk og materialmessig kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig. Det skal etterstrebes en stor grad av helhetlig utforming av skolens uteoppholdsareal. Skråning fra Karusell-lokket og ned til skolens uteareal tilpasses med en jevn og slak skråning på minst 1:5.

Området skal opparbeides med gress, trær og oppholdskvaliteter tilsvarende dagens karakter.

3.4 Forsamlingslokale/undervisning, (F/U)

a) Området skal benyttes til forsamlingslokale eller undervisningsformål/skole. Maks BRA = 1890m^2. Maks byggehøyde er kote +19.
b) Varelevering, parkering og tilstrekkelig manøvreringsareal skal håndteres på egen tomt.

3.5 Renovasjonsanlegg (REA)

a) Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere.

3.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (K1 – K3, K6, K7)

a) For formålet K1 gjelder bestemmelsene i vedlegg 1, bestemmelser sist datert 27.10.2025.
b) For formålene K2, K3, K6 og K7 gjelder aktuelle bestemmelser i plan 2376 Jåttåvågen 2.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (Veg 1 – Veg 32)

a) f_Veg er felles adkomstveger.

Feltnavn	Fellesveg for eiendommer med gnr./bnr.
f_Veg 5	17/245 og 17/2211
f_Veg 7	17/2662 og 17/241
f_Veg 15	17/236 og 17/2805
f_Veg 20	16/1264
f_Veg 21	16/1264
f_Veg 24	16/1498, 16/33, 16/1499, 16/109, 16/340, 16/339, 16/338, 17136/, 172729, 17/2728 og 17/997
f_Veg 25	16/109, 16/1499, 16/33, /16/1498, 16/634, 16/707, 16/718
f_Veg 32	16/1286

b) Utforming av o_Veg 8 og o_GS10 se § 6.3 b).

4.2 Fortau (Fortau 1 – Fortau 35)

a) o_Fortau er offentlige arealer. Del av o_Fortau 16, o_Fortau18 og 22 er holdeplass for buss utenom Bussveien. Leskur kan settes opp innenfor formålet.

4.3 Torg (Torg1 – Torg7)

a) Opparbeidelse av Torg 2 og 3 skal opparbeidelse etter plan som skal avklares med Stavanger utvikling KF og Park og vei.
b) Eksisterende utforming av arealene mot kanalen og sjøen (torg 4) skal i størst mulig grad opprettholdes.

c) Opparbeidelse av Torg 1 og Torg 5 skal tilpasses eksisterende opparbeidelse.
d) Torg 6 og Torg 7 skal opparbeides som knutepunkt for kollektivreisende med sykkelparkering og beplantning. Det tillates oppført bygning/tak med gesimshøyde 3,5 m som inneholder nødvendige fasiliteter som betjener knutepunktsfunksjonen. Det tillates kiosk/handel med maksimalt bruksareal på 50 m^2. Torgene skal opparbeides etter plan som skal avklares med Stavanger kommune. Føringer fra formingsveilederen legges til grunn med bl.a. opphøyde bed som romskapende element med busker og trær, samt kjøresterkt belegg i betongplater eller granitt.

4.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT)

a) Områdene kan benyttes som areal for trafikkøyer, rabatter og sideterreng i forbindelse med veianlegget. Det tillates etablert rekkverk, skilt, belysing, støyskjermer, utsmykking o.l. innenfor områdene så langt krav og sikkerhetsavstander til veianlegget innfris.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

a) Arealene skal som hovedregel opparbeides med grønne elementer, men deler av områdene kan steinsettes der dette er mer hensiktsmessig. Innenfor områdene AVG 2 og AVG 3 skal det etableres teknisk rom i forbindelse med tunnel.
b) Innenfor området AVG 3 skal det etableres et lukket rensebasseng/sedimenteringsbasseng.
c) Fylling i AVG 1 skal ha jevn skråning 1:5 i øst-vest retning, 1:3 under bro i nord.
d) Det tillates amfi/ trappeanlegg innenfor AVG 2.
e) Innenfor området AVG 2 skal det opparbeides en gang- og sykkelpassasje mellom områdene P5 og Torg 5, like vest for jernbanebru.

4.6 Bane

a) Tiltak innenfor jernbaneområdet skal godkjennes av Bane Nor.

4.7 Kollektivnett

a) For kollektivnett 1 tillates kjøring til eiendommer mellom Gamleveien og Hindalsveien.

4.8 Parkeringsplasser (P1 – P9)

a) o_P er offentlig parkering.
b) f_P er felles parkeringsplasser.

Feltnavn	**Fellesparkering for gnr./bnr.:**
f_P2 og f_P3	16/1287
f_P1, f_P5 og f_P7	16/1286
f_P4	16/1460
f_P6 og f_P8	16/1559, 16/1278, 16/1408

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområde (GF2 – GF11, GF15, GF16, GF19)

a) Områder regulert til formål grønnstruktur skal tilbakeføres til opprinnelig stand når anleggsarbeidet er avsluttet.
b) Innenfor felt o_GF7 tillates adkomst fra bussvei til kommunalteknisk anlegg/pumpestasjon utenfor planområdet.
c) Grønnstrukturen anses som offentlig anlegg.

5.2 Park (Park1 – Park3)

a) o_Park1

- Trær ved Hindalsdammen må verdivurderes og eventuelt bevares. Revegetering ved Hindalsdammen må være stedstilpasset, og skal gjøres i samarbeid med Park og vei.
- Bevaringsverdige trær skal mellomlagres og brukes i det nye anlegget.
- Vanntilførselen og vannkvaliteten til Hindalsdammen skal identifiseres før anleggsstart og sikres gjennom anleggsperioden og ved ferdig anlegg.
- o_Park 2 og 3 skal tilpasses eksisterende opparbeidelse.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisikt

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

6.2 Andre sikringssoner (H190)

a) Sikringssone H190_1 gjelder over IVARs hovedvannledning. Det skal ikke føres opp bygninger eller anlegg innenfor sikringssonen, gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.
b) Sikringssone H190_2 gjelder over kommunale ledninger. Det skal ikke føres opp bygninger eller anlegg innenfor sikringssonen.
c) Hovedanlegg for VA skal krysse Bussveien innenfor hensynssonen H190_3.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

a) Aktuelle bestemmelser for plan 1506 Hindal Gård, gjelder for hensynssonen. Fredningsbestemmelsene for Hindal gård datert 05.02.18 gjelder for hensynssonen.

b) Tiltak innenfor område omfattet av fredningen av Hindal gård krever dispensasjon fra fredningen. Dimensjoner, bredde, materialbruk og utførelse av o_Veg 8 og o_GS10 må ta hensyn til og tilpasses gangveien/stien slik at det blir en naturlig overgang til eksisterende sti og vegetasjon i det fredete parkområdet. Arbeidet må planlegges og utføres i samråd med kulturminnemyndighetene.

§ 7 Bestemmelsesområder

7.1 Anlegg- og riggområde, #1-6

a) Arealet kan brukes til midlertidig riggområde i forbindelse med utbygging av plan 2606.
b) Midlertidig anlegg- og riggområde oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet.
c) For regulerte byggeområder med midlertidig anlegg- og riggområde gjelder bestemmelsene i tilstøtende reguleringsplan, dersom ikke annet fremgår av disse bestemmelsene.
d) Anleggsarbeid innenfor jernbaneareal #6 Riggområde skal godkjennes av Bane Nor.

7.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #7

Innenfor arealet skal det bygges en sikkerhetskulvert for å sikre at togtrafikken kan gå som normalt i byggeperioden. Planer for sikkerhetskulverten skal godkjennes av Bane Nor.

§ 8 Rekkefølgekrav

a) Det skal foreligge godkjente tekniske planer som angitt i 2.4, før de aktuelle arbeidsoperasjonene igangsettes.
b) Før anleggsstart skal det gjennomføres en kartlegging av rødlistede og svartelistede arter i området regulert o_Park1. Fremmede arter skal håndteres.
c) Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2, må være godkjent av forurensningsmyndigheten før anleggsstart.
d) Før permanent stenging av eksisterende avkjørsler skal nye adkomstveger være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan.
e) Før Nålestien kan stenges mot Hinnasvingene, skal vegetasjon langs Nålestien som begrenser opparbeidet kjørebredde fjernes.
f) Fortau og sykkelanlegg langs Bussveien skal opparbeides samtidig med Bussveien og ha fast dekke.
g) En bredde på 3 meter av Torg2, Torg3 og Torg4 langs Bussveien skal opparbeides samtidig med Bussveien.
h) Støyutsatte bygninger og uteareal langs utbygd hovedvei skal være støyskjermet i henhold til anbefalinger gitt i støyberegningsrapport for strekningen, og vedlikeholdsansvaret for lokale støytiltak skal være avklart.
i) Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.
j) Midlertidig rigg og anleggsområdet skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand innen ett år etter at anlegget er tatt i bruk.
k) Lekeplass f_Lek 1 skal være sikret opparbeidet etter avtale godkjent av Stavanger kommune, før nye boliger innenfor B10, B11 og B12 kan bygges ut.
l) Snuhammer O_veg 17 med tilliggende annen veggrunn skal opparbeides samtidig med Bussveien.

VEDLEGG 1

Bestemmelser for
Plan 2606 E, planendring – Parkportalen – Eiendom 16/1498

Datert 27.10.2025. Vedtatt etter delegasjon 26.11.2025.

§ 1 Formål

Formålet med detaljplanen er å legge til rette for en helhetlig utbygging av planområdet til næringsformål i kontorbygg med tilhørende anlegg.

§ 2 Bestemmelser til arealformål

2.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg

Overvann og flom
Håndtering av overvann skal sikres i samsvar med VA-rammeplan datert 21.05.25.

Utnyttelse – beregning av BRA
Grad av utnyttelse angis i m2 BRA. Areal i underetasje U1 og U2 og overdekket sykkelparkering regnes ikke med i BRA. Tenkte plan (åpne plan) i rom som går over flere etasjeplan, regnes ikke med i BRA. Areal under overbygg utendørs regnes ikke med i BRA.

Universell utforming
Prinsipper for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging av alle bygg og uteområder.

2.2 Krav til søknad om byggetillatelse

Utomhusplan
Ved rammesøknad skal det følge utomhusplan i 1:500, som viser opparbeidelse av det aktuelle planområdet med kjøreadkomst og annen adkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålessing, høyder på terreng, terrengbehandling, overordnet overvannshåndtering og flomveier, belegg, forstøtningsmurer og rekkverk, beplantning, møblering, belysning mv. Søknaden skal videre redegjøre for material- og fargebruk. Det skal dokumenteres at krav til blågrønnfaktor på 0,7 kan oppfylles.

Støy
Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 gjelder for planen. Ved søknad om rammetillatelse skal det følge tiltaksplan for å begrense støy i byggefasen.

Grunnundersøkelser
I alle utbyggingsfelt skal det utføres grunnundersøkelser med tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Forholdene må dokumenteres ved rammesøknad.
Bygging på forurenset grunn stiller krav til masseutskifting av grunn eller tildekking av grunn.

Rystelser
Ved rammesøknad skal det foreligge dokumentasjon relatert til rystelser, strukturlyd og elektroniske forstyrrelser. Aktuelle tiltak skal vurderes og iverksettes. Det må være dokumentert at arbeidet med bygging av 2 etasjes parkeringsanlegg under bakken kan utføres uten setninger på jernbaneinfrastrukturen. Slik dokumentasjon må forelegges Bane Nord senest ved rammesøknad.

Estetikk
I forbindelse med fasader skal det utarbeides en konkret 'palett' med forslag til materialer og farger. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge fasadetegninger som viser hvordan oppdeling av fasadene er løst.

Kvalitetsprogram
Det er utarbeidet kvalitetsprogram for planområdet som gjelder for planen. Dette skal følges opp og konkretiseres i forbindelse med rammesøknad og videre prosjektering.

Renovasjon
Ved rammesøknad skal det følge renovasjonsplan for driftsfasen for byggeområdet. Avfallsrom for håndtering av avfall skal integreres i bygget.

Energiforsyning og miljø
Bygg skal miljøsertifiseres. Det skal utarbeides preanalyse eller tilsvarende i forkant av søknad om rammetillatelse.

Tekniske planer for samferdselsanlegg
Fortau, o_fortau21, skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer. Vegmyndigheten skal ha avgitt uttalelse til planene før igangsettingstillatelse kan gis. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Anleggsplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

2.3 Bestemmelser til arealformål - bebyggelse og anlegg

Kontor, felt K1

Trinnvis utbygging
Det tillates trinnvis utbygging. Ved trinnvis utbygging skal situasjonsplanen vise arealbruk og evt. midlertidige brannoppstillingsplasser for det enkelte byggetrinn og tiltak, og hvordan en helhetlig utforming av utearealene ivaretas. Det skal redegjøres for evt. avbøtende tiltak.

Byggehøyder
Maksimal byggehøyde med kote i høyde over havet er vist på plankartet.
Det tillates en forskyvning av regulerte høydelinjer på maksimalt 5 m i forhold til angitt plassering innenfor regulerte byggegrenser.
Det tillates at atriumstak over innvendige atrier kan oppføres 1 m over maks. kotehøyder. Det skal sikres at atriumstak er inntrukket med minimum 3 m i forhold til gesims.-

Det tillatelse etablering av takterrasser.

Det tillates ikke at tekniske rom, trappesjakter, piper og lignende, oppføres over maks. kotehøyde.

Utnyttelse
Felt K1 tillates utbygget kontor med inntil 25.500 m2 BRA.

Arkitektur
Det skal legges stor vekt på arkitektutforming.
All bebyggelse innen planområdet skal gis en helhetlig utforming med høy arkitektonisk kvalitet, og god kvalitet mht. materialer på alle fasader og tak. På fasader tillates bruk av tegl, naturstein, glass, metallplater eller trefiberplater.
Fasadeliv mot øst og vest skal utformes med flere partier med til sammen minimum 30% av fasadens lengde som trekkes inn med minimum 1,5 m for å skape variasjon i bygningsvolum.
Ingen deler av bygningen kan krage ut over byggegrensen med unntak av området innenfor bestemmelsesområde #1.

Det tillates oppført rekkverk i inntil 1,2 m innenfor byggegrensen med regulert høyde maks kote +9.0.

Uteområder knyttet til byggeområdet skal ha en urban karakter i form av høykvalitetsdekker og møbleringssoner. Det skal legges stor vekt på å få inn gatetrær på torgarealer, med tilstrekkelige vekstforhold iht. Utomhusnorm for Sør-Rogaland.

Mellom Jåttåvågveien og nytt bygg skal det sikres en sammenhengende grønn buffer med god overgang til o_fortau20 (o_torg6 og o_torg7), med et urbant preg, stor andel vegetasjon i flere sjikt, samt mulighet for opphold.

Mellom Boganesveien og nytt bygg skal det sikres en sammenhengende grønn buffer, med et urbant preg. Den skal kobles til grønn buffer i sør og danne et sammenhengende areal.

Parkering
Det tillates maks 0,9 p-plass pr 100m2 BRA.
4% av parkeringsplasser skal være for bevegelseshemmede.
Det skal være minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2 BRA. Disse skal være overdekket.
Det tillates etablering av gjestesykkelparkering med tak på terrengnivå.
Parkeringskjeller med innkjøringsramper tillates lagt inn under byggeområde innenfor planområdet.

Intern atkomstvei
Innenfor felt K1 skal det være opparbeidet drop-off sone og atkomstvei for uttrykningskjøretøy, servicebil, varelevering og renovasjon.

Brannoppstillingsplass
Det skal sikres minst en brannoppstillingsplass per fasade.

Nettstasjon
Nettstasjon skal plasseres integrert i bygg i felt K1. Nettstasjon skal ha fri tilkomst iht. krav til nettleier.

Forstøtningsmur
- Mot Boganesveien tillates det oppført forstøtningsmur med en maksimal synlig høyde på inntil 1,0 meter.

- Mot offentlig gang-/sykkelveg i øst, tillates det oppført forstøtningsmur med en maksimal synlig høyde på inntil 1,5 meter.

Uteoppholdsareal, felt UT4
Areal for uteopphold skal opparbeides i samsvar med utomhusplan. Rabatter skal forsterkes med ny beplantning. Skråninger, forstøtningsmurer og lignende i forbindelse vei/anlegg skal ha en estetisk utforming.

2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle offentlige veger skal opparbeides iht. gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

Avkjørselspil – både inn og utkjøring
Plassering av avkjørsler er markert med pil på plankartet. Avkjørsel skal oppfylle krav til sikt.

§ 3 Hensynssoner

Sikringssone. Frisikt H140
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Andre sikringssoner H190_2
Sikringssone H190_2 gjelder over kommunale ledninger. Det skal ikke føres opp bygninger eller anlegg innenfor sikringssonen.

§ 4 Bestemmelser til bestemmelsesområde

4.1 Bestemmelsesområde #1
Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates utkraging. Det skal være en fri høyde på minimum 3,5 meter mellom planert terreng og underkant av utkraging.

§ 5 Rekkefølgekrav

Før bygget kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:
- Fortau o_fortau21, nord for felt K1
- Felles kjøreveg f_veg24
- Intern atkomst for bil, renovasjon, varelevering, syklende og gående

- Gangforbindelse fra inngangsparti til «lokket» (mellom det sørvestlige hjørnet av felt K1 og o_Fortau20)
- Nødvendige brannoppstillingsplasser
- Nettstasjonen og tilhørende kabelnett må være satt i drift før det gis brukstillatelse for nybygg.

Stavanger kommune

HAUKØ ANDREAS
Att.HAUKØ ANDREAS
Gamleveien 2B
4018 STAVANGER

Dato	13.05.2026
Saksnr.	2026/25783
Deres ref.	
Side	1

Tillatelse til mindre tiltak - Gamleveien 2B - 17/1942 - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakshaver:	HAUKØ ANDREAS
Søknad mottatt:	12.05.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jamfør § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av rom i underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel jfr søknad fra Haukø av 12.5.26

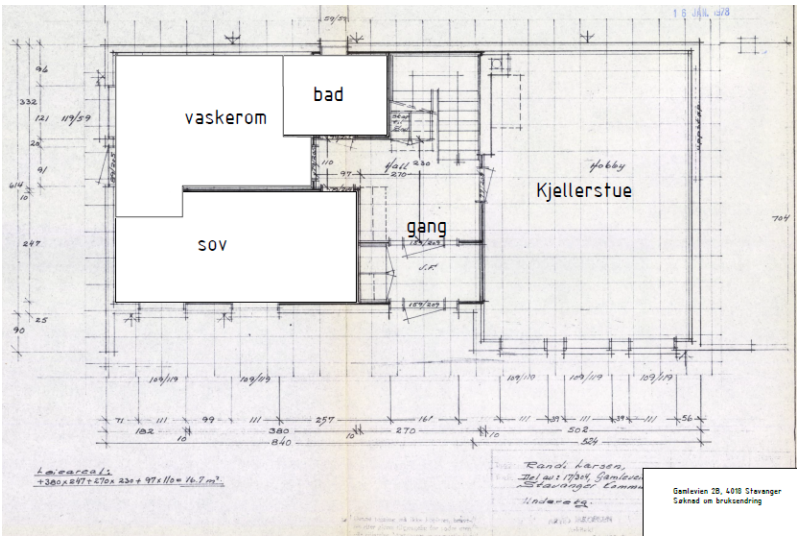
Forutsetninger for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
4. Du må melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Denne saken handler om bruksendring av noen rom i en eksisterende bolig. Søker lagt ved en plantegning som viser innvendig forbindelse til hoveddelen, rømningsviduer og utgang direkte til det fri.



Konklusjon
Det gis tillatelse til tiltaket som omsøkt.

Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Informasjon

Bruk seriøse håndverkere. Se mer informasjon:

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

For digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak:

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Tiltak omfattet av pbl. § 20-4, bokstav a) til e)	10800,00	1	10800,00	
Reduksjon: Tiltak i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter	-3000,00	1	-3000,00	
Reduksjon: Fullstendig søknad	-3000,00	1	-3000,00	

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Trond Vigesdal
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifterINFORMASJON OM KLAGERETT

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 17 bnr. 304, Gamleveien 2

tilhørende Randi Larsen og utført etter

bygningsrådets vedtak av 8.2.78 sak 130 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra byingeniøren.

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 6. september 1978

Reidar Haukali

.....

Pr. Waldeland

Situasjonskart over
gnr.17 bnr.304
(Gamleveien 2)
M=1:1000 Ekv. 1m Areal= 1252 m2
Kartref. P-23-24

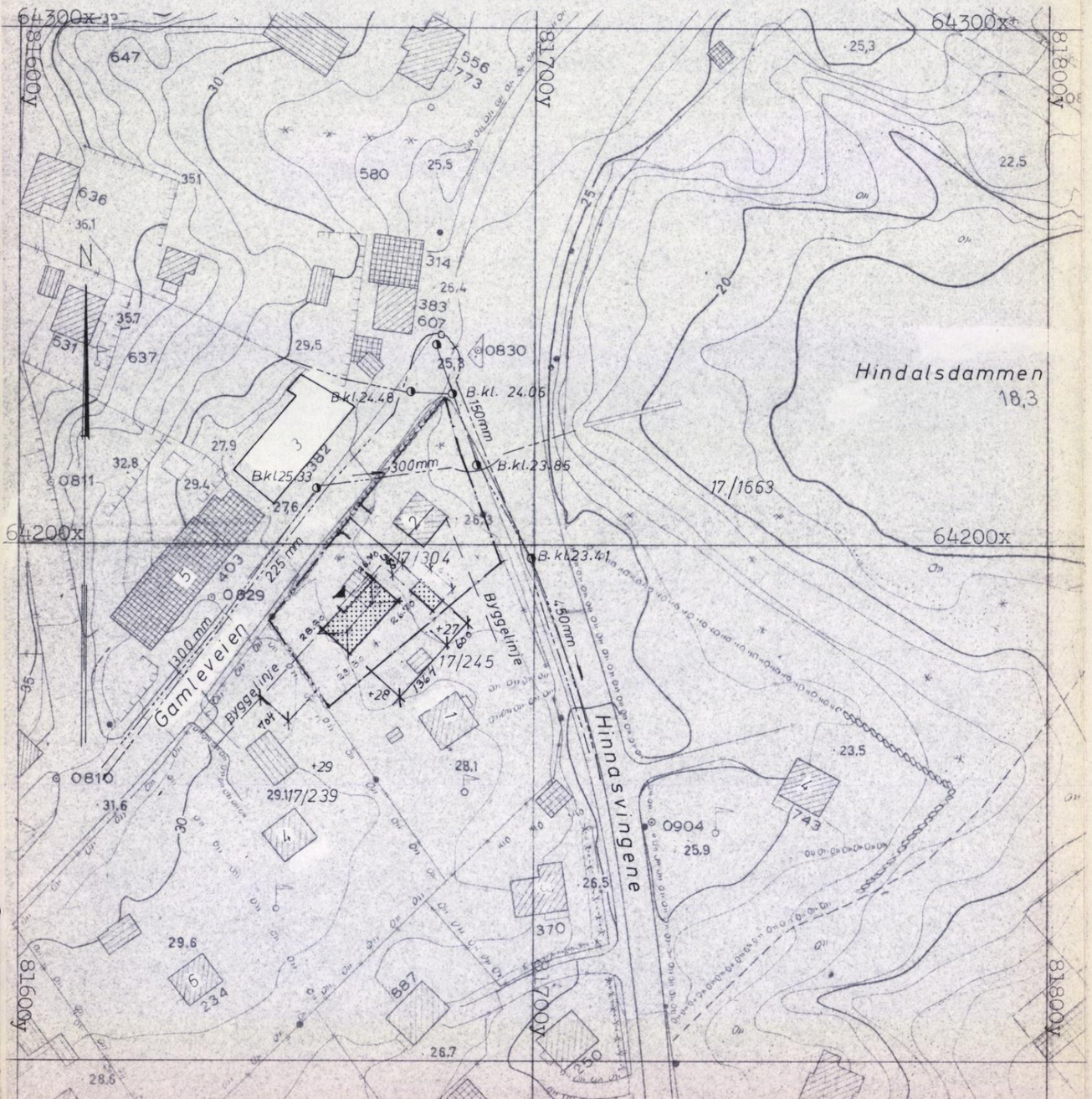
——·——·—— Vannledning
——·——·—— kloakkledning
reg.gatehøyder

Stavanger Oppmålingsvesen, 28.10.75.

Odd Jan Larsen
avd.led.

Tove Lunde

Hjemmelshaver: Sv.Knutsvik A/S
17/239 Odd Emil Weggeberg
17/245 Ommund Kyllesø
17/1663 A.H.Sleire
17/403 Økonom
17/382 Trygve Jakobsen
17/383, 607 Osvald Sivertsen



BESKRIVELSE FOR

GNR. 17 BNR. 304

GATE Gamleveien NR. 2

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
16 JAN. 1976

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes og påføres:

a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand ril nabogrense.
b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
d. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
e. Garasjeplassering.

Huset skal plasseres innenfor den regulerte byggelinje.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartet.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv kan ikke legges lavere enn kote + 24.90.

Nåværende gatehøyder benyttes.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltraséen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og E-verket viser disse etaters ledningsnett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Et eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges. Dette skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 4.november 1975

L.B. Hana

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt ..... av

ansvarshavende .....

O. K. kjellergulv anmeldes på kote 27,00 **(utfylles av anmelder.)**
O. K. kjellermur - - - 29,40 **(utfylles av anmelder.)**
O. K. kjellermur - - - (bestemt på stedet / 19 av.

TAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
16 JAN. 1978

vaskerom

bad

sov

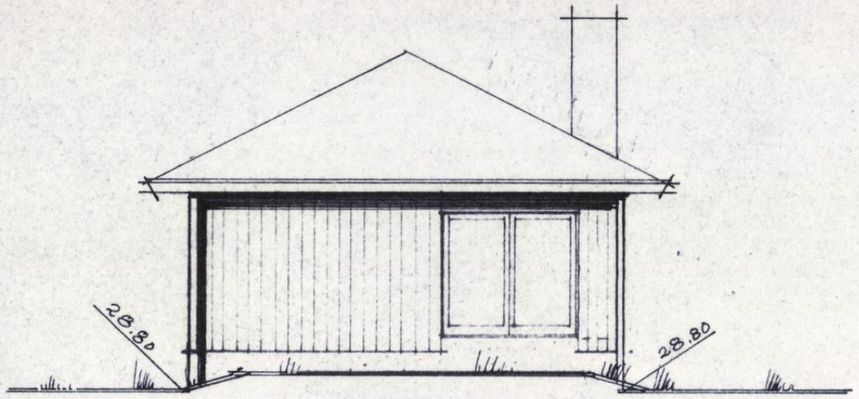
gang

Kjellerstue

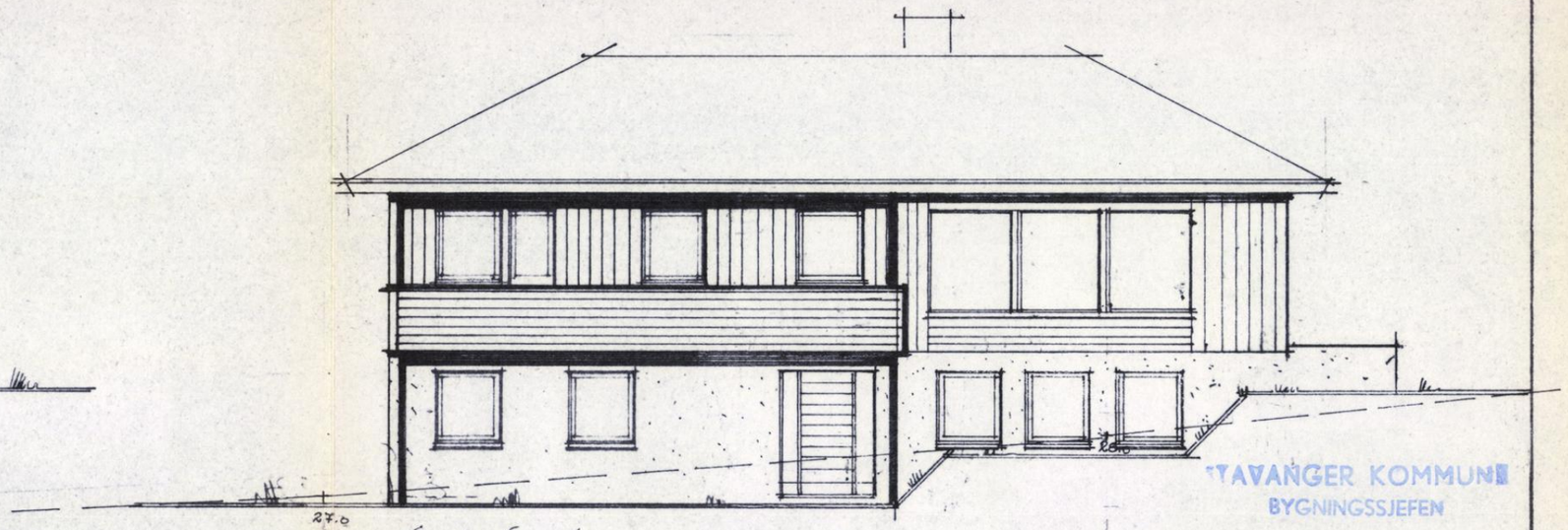
Leieareal:
+380 x 247 + 270 x 230 + 97 x 110 = 16.7 m².

Randi Larsen,
Del av: 17/304, Gamlevei
Stavanger Komm
Underetg.

Gamlevien 2B, 4018 Stavanger
Søknad om bruksendring

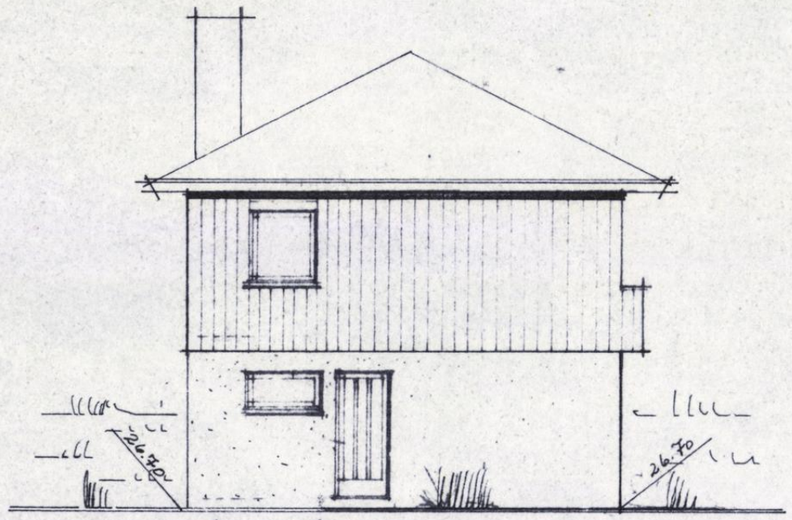


Syd - Vest

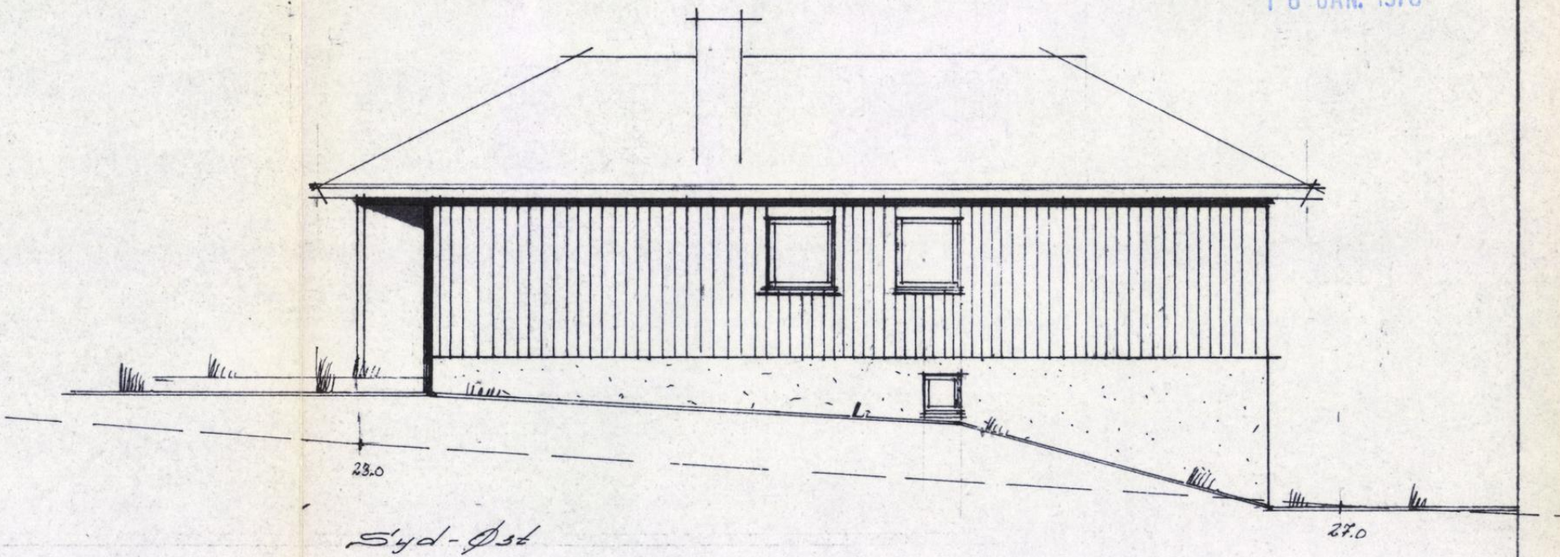


Nord - Vest.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
16 JAN. 1978



Nord - Øst.



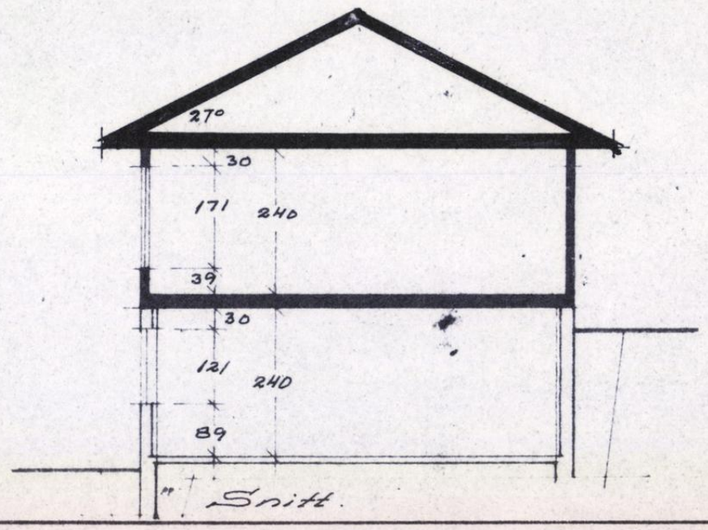
Syd - Øst

Randi Larsen,
Del av: 17/304, Gamlevegen 2, I 8505 3
Stavanger Kommune

Fasader - Snitt.

1:100

Korr. 9-1-78.



Snitt.

TAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
16 JAN. 1978

1364
242 10 223 10 162 10 200 507
491 61
59/59

96
332
121 119/59
20
91
614
10
247
25
90

T
Mat
W.C
Skap
t.l
Sov
Vask-Redskap.
Hall 230
Hobby
OPPSLAG
Klær
Sov
9.4m²
S.F.
79/205
79/209
89/205
109/119
159/209
110
97
270

71 111 99 111 257 161 111 39 111 39 111 56
182 380 270 502
10 10 10
840 524

704

Leieareal:
+380×247+270×230+97×110=16.7 m².

Randi Larsen,
Tlf. av: 17/304, Gamleveien 2
Stavanger Kommune

Underetg.

1 8505 1

1:50

Sørr. 9.1.78.

Leie: 16.7 m²
Brutto: 89.3 m².

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for noen uten tillatelse fra arkitekten. Arkitekten er ansvarlig for korrekt innhold.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
16 JAN. 1978

Sov
8,5 m²

Bad
4,6m²

Gang

Stue
40,6 m²

Peis.

Sov
11,4m²

Kjøkken
11,5m²

M

R

Terrasse

Balkong.

Leiareal:
+ 1340 x 680 ÷ 840 x 90 = 83,57 m²

Randi Larsen
Del av: 17/304, Gamlesiden 2
Stavanger Kommune

1. etg.

1 8505 2

1:50

Korr. 9-1-78.

Leie: 84.4 m²
Brutto: 89.3 m²

Stavanger kommune

HAUKØ ANDREAS
Att.HAUKØ ANDREAS
Gamleveien 2B
4018 STAVANGER

Dato 03.07.2026
Saksnr. 2026/25783 - 4
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Gamleveien 2B - Eiendom 17/1942 - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakshaver:	HAUKØ ANDREAS
Søknad mottatt:	02.07.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 13.05.2026.

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

Ansvaret til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post

til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak etter pbl. § 20-4	1800,00	1	1800,00	Ferdigattest

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Anna Gretchen Sutherland Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

enova

Energiattest



Adresse **Gamleveien 2B, 4018 STAVANGER**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306502**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4278828**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **1942**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **203,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 013 kWh**



Gamleveien 2B, 4018 STAVANGER

Detaljering

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

Gamleveien 2B, 4018 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.