Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Mester Gottfrieds vei 11
4024 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 59/939
Stavanger kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 250 m²
Garasje
Bruksareal: 34 m²

Totalt bruksareal (BRA): 284 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.10.2025
Referansenummer	15076491
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0137
Hjemmelshaver/selger	Ellen Henrichsen
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Jan Helge Didriksen og Ellen Henrichsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8°C
Rapportdato	23.10.2025 18:48

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Mester Gottfrieds vei 11
Postnummer/sted	4024 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	59/939
Tomt	Eiet tomt: 683 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1935	Ukjent	
Garasje	Ukjent		

Byggemåte

Enebolig.

Boligbygg oppført i 1935. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypekjeller under deler av boligen. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.

Boligen disponerer 2 biloppstillingsplasser i egen garasje, og parkeringsmuligheter på tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etg.		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken - 1.etg		Vannrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etg		Vannrør	10	
Toalettrom (Ikke våtrom) - U.etg		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom - 1.etg		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - U.etg		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	11	
		Innerdører	11	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	12	
Loft - innredet - 2.etg		Overflater himling/undertak	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	Kr 0 - 10 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Alle etasjer		Skjevhetsmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	Kr 10 000 - 50 000
		Takvinduer	16	Kr 0 - 10 000
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	17	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	Kr 0 - 10 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
		Oljetanker	18	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U.etg	95			95	
	Kontor, matbod, verksted, vinkjeller, vaskekjeller, musikkrom, bar, wc, badstue og 2 ganger.				
1.etg	111			111	
	Stue, spisestue, kjøkken, wc, soverom, hall og entré.				
2.etg	44			44	
	Loftstue, 3 soverom, bad, bod, 2 ganger og 2 kott.				
SUM	250			250	
	Total bruksareal: 250 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg		34		34	
		Garasje.			
2.etg					30
					Terrasse over garasje.
SUM		34		34	30
	Total bruksareal: 34 m²				

Kommentar til areal

Loftsetasjen (2.etg) har et totalt gulvareal (GUA) på 72m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 44m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 28m2.
Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er i dette tilfellet medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Boligen inneholder 236m2 P-ROM og 14m2 S-ROM.

Det registreres avvik på rominndelingen i forhold til dagens bruk i u.etg. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad 2.etg.

Bad fra ukjent årstall med estetiske oppgraderinger utført i 2002.
Gulvflate belagt med parkett av teak.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Servant med to-greps armatur.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av metall og støpejern.
Avtrekksventil i himling.
1 sluk.

TG 2 | Helhetsvurdering

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

- Tettesjiktets alder/manglende tettesjikt.
- Alder på vann og avløpsrør (inkludert sluk).
- Manglende ventilering av rommet.
- Det observeres krakelering i servant.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone (fra soverom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes for å tåle dagens krav til våtrom.

Kjøkken - 1.etg

Innredningen er fra 2011 med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.
Frittstående gasskomfyr.

TG 1

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

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

TG 2 | Vannrør

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

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etg

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Panel på vegger.
Malte flater i himling.
Servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av metall.
Avtrekksventil i himling.

TG 1

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

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

TG 2

Vannrør

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

Toalettrom (Ikke våtrom) - U.etg

Gulvflater av synlig betong.
Plater på vegg og himlingsflater.
Servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

TG 1

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

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

TG 2

Vannrør

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

Avløpsrør

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

Øvrige rom - 1.etg

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, tapetserte flater og takplater og takplater av eik.
Synlige takbjelker.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.
Peisovn i stue.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av noe slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - U.etg

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlektede vegger.
Gulvflater belagt med gulvbeleggfliser, malt betong, tregulv og synlig betong.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

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

Overflater himling - Ventilasjon

TG 2

Overflater vegger	Salt/kalkutslag observeres på grunnmur. Tyder på fuktinnsig via grunnmur. Tiltak anbefales. Det er observert spor etter treskadeinsekter. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke skadeomfang og eventuelle tiltak.
Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Det observeres malingsavflassing på malte betonggulv, slitasje på gulvbord i rom som har oppforede kjellergulv. Tiltak anbefales.
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Etasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i kosntruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg (i panelbord foran bunnsvill). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes.
Innerdører	Innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i grunnmur.
Grunnmur av betong.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 2	Innvendig inspeksjon		Krypkjelleren har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Loft - innredet - 2.etg

Loftet er innredet med knevegger mot kott.
Gulvflater belagt med parkett, tregulv og teppe.
Vegg- og himlingsflater i tapetserte flater, malte flater og panel.
Glatte og profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon		
TG 2	Overflater himling/undertak		Fuktskjolder/-merker observert i himling på kott. Skyldes trolig kondens eller utett taktekking. Tiltak for å stoppe kondensering/lekkasjer må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv		Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 3	Konstruksjonsoppbygging		Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i undertak på kott (under takvindu). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert fuktskader i konstruksjonen. Årsakene til fuktskader er som regel sammensatte. Årsak må avklares og fuktskade må utbedres. Sjablongmessig prisanslag under gjelder ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Badstue

Badstue fra ukjent eksakt årstall.
Heltre gulv.
Panel på vegger.
Panelbord i himling.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Elektrisk ovn.

TGIU	Helhetsvurdering		Badstuen i boligen er ikke vurdert. Det anbefales utført av personell med spesialkompetanse.

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

Skorstein fra byggeår.
Åpen peis i stue.

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

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Fuktskjolder på skorstein på loft. Fukt må stoppes, krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Riss/sprekker påvist på skorstein på kott. Ukjent årsak. Overflater bør fornyes.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.
Innvendig kjellertrapp av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Trappene har ikke håndløper på begge sider. Trappen til u.etg: Trappen har ingen håndløpere. Trappen/rekkverk har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Alle etasjer

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

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30mm på soverom 2.etg. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Varmtvannsbereder på 290L (fra 2019) plassert i vaskekjeller.
Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
TGIU	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Radon

TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår, sikringsskap oppgradert i 2002.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert gang 2. etg.

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år), og det dokumenteres at avvik som er påpekt i denne rapporten er utbedret og lukket. Det er fremlagt diverse samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på ovennevnt dokumentasjon.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

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

Konstruksjon

TG 2	Fasader ink. kledning	Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår, 1969, 1974, 1994 og 2008).
Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2008).

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

Dører

	Dører	Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
TG 3	Vinduer	Gjelder vindu i loftstue og enkelte kjellervinduer. Vinduer bærer preg av høy slitasjegrad/lekkasje og råteskader. Utskiftning må påregnes. Øvrige vinduer: TG2 grunnet alder. Sjablongmessig prisanslag under gjelder utskifning av ødelagte vinduer (TG3). Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Takvinduer	Lekkasje/råteskader påvist ved takvindu. Lekkasje må varig stoppes, råteskade må utbedres. Sjablongmessig prisanslag under gjelder utskifning av takvindu. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall.
Mursteinspipe.
Renner og nedløp i plast.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket og tilhørende bygningsdeler med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av bygningsdelens alder er det grunn til å varsle om risiko for skade, svekket funksjon, eller lignende forhold som utvikles over tid. Ingen tilkomst til yttertaket grunnet sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden og utsiden (fra bakkeplan), med den begrensning dette innebærer. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket børmgjøres når sikkerhetsmessige forutsetninger er tilstede. Det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Takterrasse over garasje.
Rekkverkshøyde er målt til 0. 76 meter.
Takterrasse i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater av synlig betong.

TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Trapper i betong.

TG 3	Helhetsvurdering	Gjelder trapp ved utgang fra stue: Det mangler rekkverk. Potensiell fallfare. Rekkverk bør etableres. Sjablongmessig prisanslag under gjelder etablering av rekkverk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i spare steinsmur.

TG 2	Grunnmur	Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate bør påregnes.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Oljetank i kjelleren.

TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
	Oljetanker	Oljetank i kjelleren. Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk

Frittstående garasje.

TG 2	Helhetsvurdering	Garasje. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Underetasje: Takhøyden målt til ca. 2. 05 meter.
1. etasje: Takhøyden målt til ca. 2. 40 meter.
2. etasje: I gang er takhøyden målt til 2. 32 meter og på soverom er takhøyden målt til 2. 35 meter.
2. Etasje: Takhøyden målt til 1. 24 - 2. 00 meter der hvor det er skråtak.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende service på varmepumpe, datert 14.03.2025. Fremlagt faktura vedrørende skifte deler av taket, datert 08.10.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Diverse samsvarserklæringer fremvist.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 2023.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 16.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

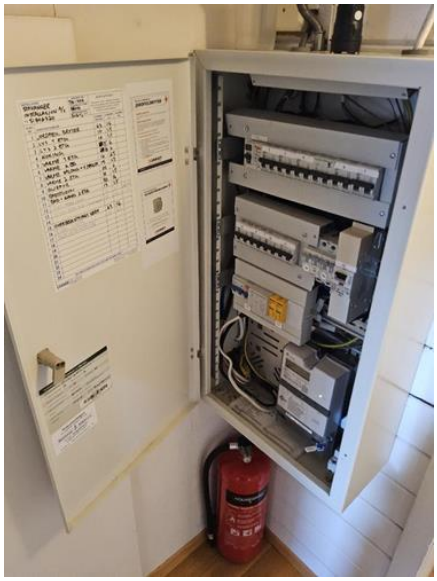
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Våtrom - [Sluk på bad 2.etg.]



Våtrom - [Fuktmåling bad 2.etg.]



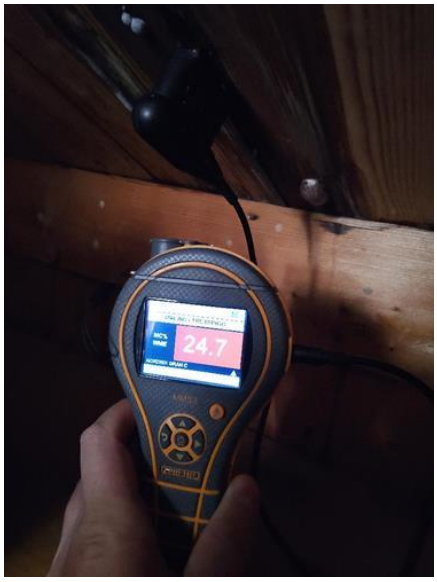
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Dører og vinduer - [Fuktmerker på vindu i loftstue.]



Loft - innredet - [Fuktmerker på undertak.]



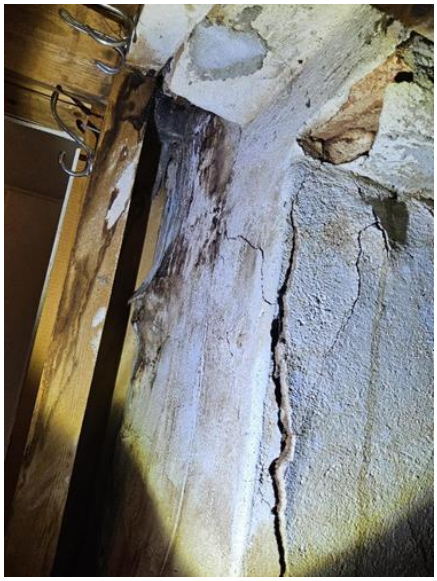
Loft - innredet - [Fuktmåling undertak.]



Dører og vinduer - [Takvindu.]



Dører og vinduer - [Fuktmåling i takvindu.]



Loft - innredet - [Fuktmerker ifm pipe.]



Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - [Riss/sprekker på skorstein.]



Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - [Fuktmerker på



Loft - innredet - [Fuktmerker ifm pipe.]

skorstein.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Sluk i vaskekjeller.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Salt/kalkutslag.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Salt/kalkutslag.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fuktmåling utlektet kjellevegg.]





Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Spor etter treskadeinsekter.]



Utvendige trapper - [Manglende rekkverk til trapp.]

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fuktmåling treverk i kjeller.]



Dører og vinduer - [Råteskader kjellervindu.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Rekkverkshøyden.]

Egenerklæring

Mester Gottfrieds vei 11, 4024 STAVANGER

16 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mester Gottfrieds vei 11	Mester Gottfrieds vei 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2002

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.

Siden 2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Didriksen, Jan Helge

Selger

Henrichsen, Ellen Susanne Math

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

Beskriv feilen og omfanget

Har skiftet toalett på toalettrom, lekkasje i vegg

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**

2002

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

La membran og fliser utenpå eksisterende baderomsvegg
/gulv

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 fra tak til spisestue - reparert lekkasjepunkt i tak og utbedret innertak i spisestue
Lekkasje i stuetak - skiftet deler av tak (i 2024)

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**

Skiftet tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjogstad

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

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**

Deler av elektrisk anlegg i kjelleren ble byttet ut i forbindelse med lekkasje

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ssg norge

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

skade på gamle kobberrør

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**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet rør I forsikringspapirene står: Det vises til skaderapport 24.09.2021 i forbindelse med vannlekkasje fra rør(fra 1939). For å unngå ny tilsvarende skadetilfelle ber vi om at røropplegget blir kontrollert og at dårlige/slitte rør blir oppgradert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ssg norge

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet condenser coil

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stavanger Kulde

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre - ble fjernet
I forsikringspapirene står:Det vises til skaderapport i skadesak 88572689,6. Vi ber om at det gjøres tiltak med å tette inntrekksveier for sakdedyr. Kledning/hjørnekasser må ha tilstrekkelig sikring av musebånd/børster/netting, lufteventiler må ha tettvevd netting, murene må tettes. Dersom tilsvarende skade oppstår og tiltak ikke er gjort, vil Gjensidige vurdere om dette er å anse som en plutselig og uforutsett skade.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

vindu i andre etasje er i eldre stand og det er råte i utvendig listverk, noen kledningsbord viser tegn på råte

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95445505

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Didriksen, Jan Helge	**2025-10-16**

Identification

bankID Didriksen, Jan Helge

Name	Date
Henrichsen, Ellen Susanne Math	**2025-10-17**

Identification

bankID Henrichsen, Ellen Susanne Math

Signicat

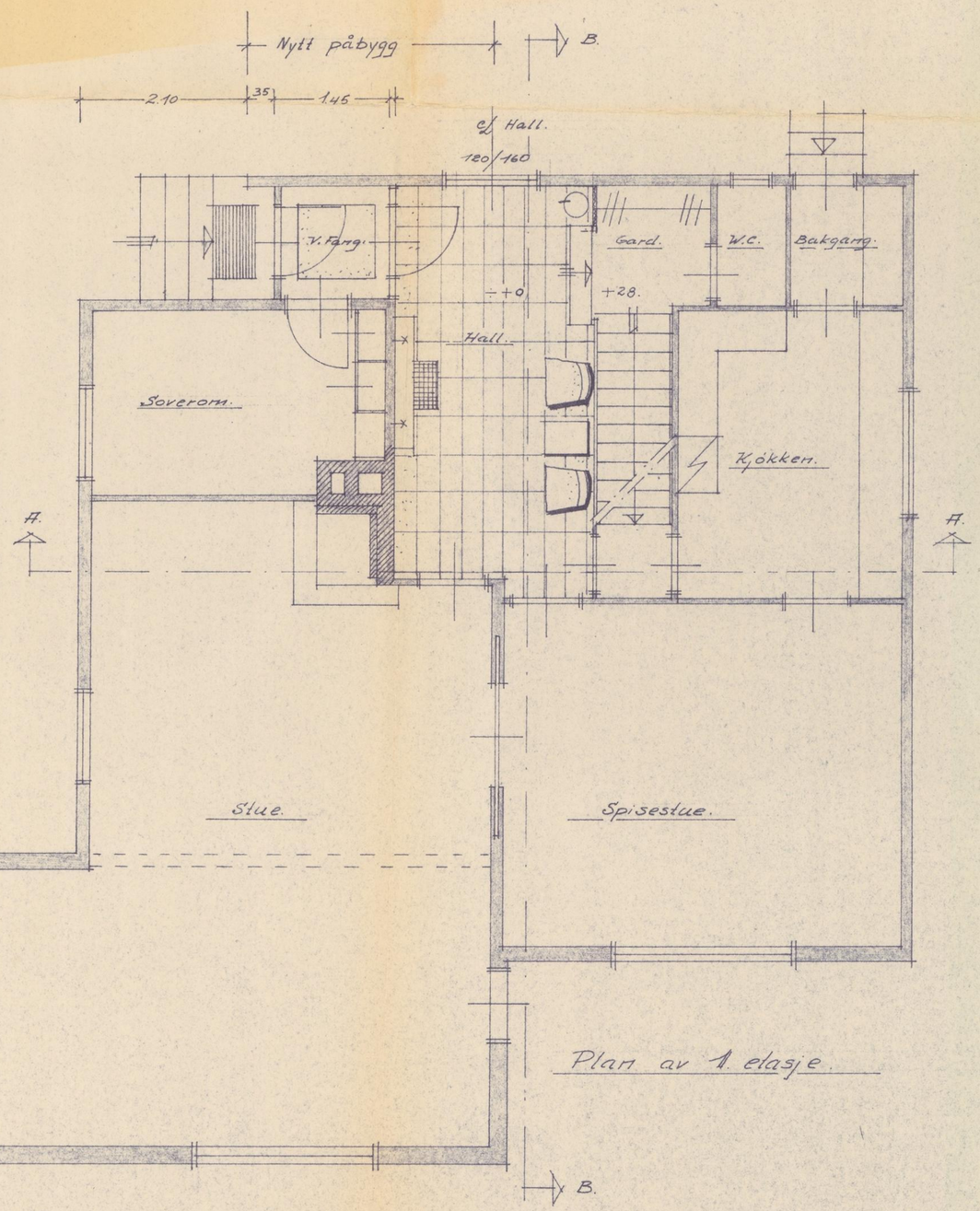
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

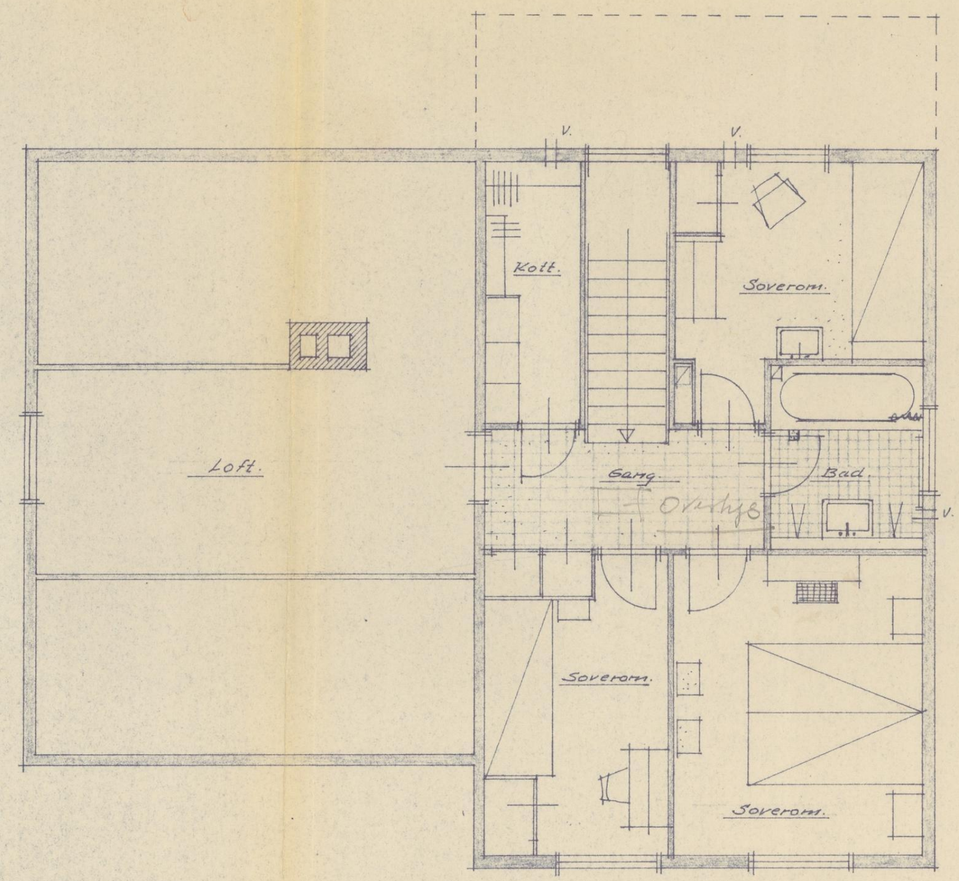
Signed by:

Didriksen, Jan Helge	16/10-2025 15:19:57	BANKID
Henrichsen, Ellen Susanne Math	17/10-2025 10:02:27	BANKID

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1011/62



Plan av 1. etasje.



Plan av 2. etasje.

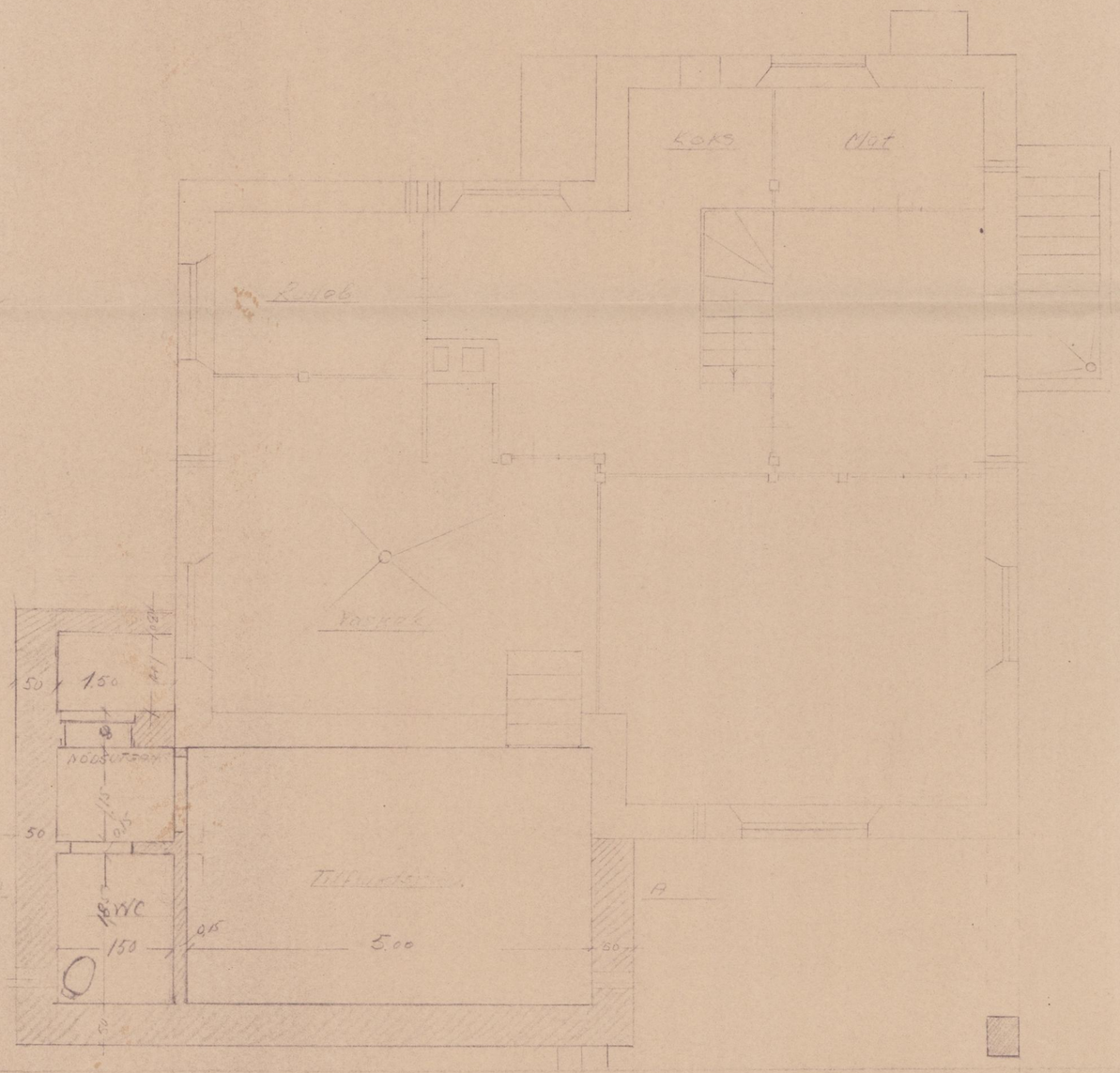
Ing. Halvor K. Øgreid Mester Gottfriedsvei 11.	4.
Forandret 1. og 2. etasje.	1:50.
	4/1-62.

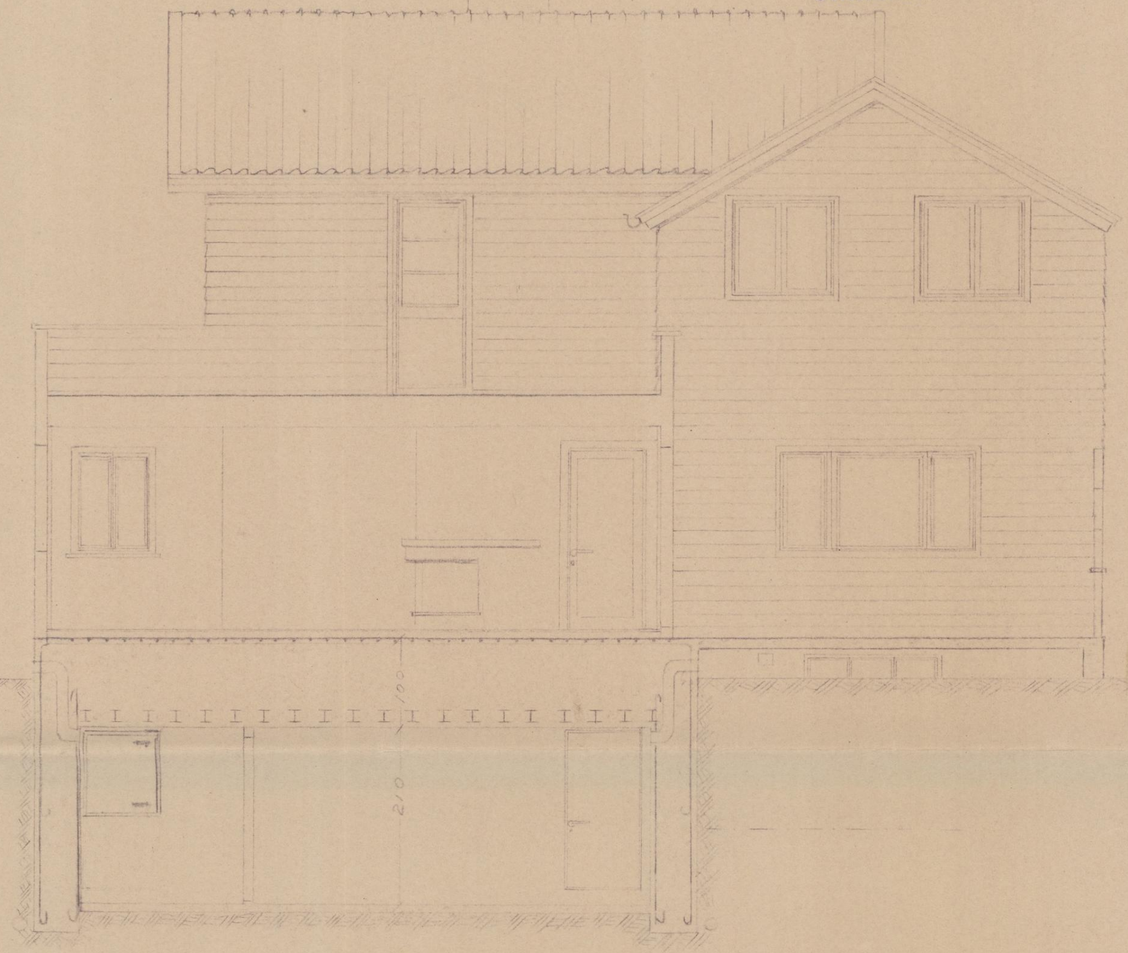
STAVANGER BYGNINGSRÅD 2749/41

Mester Gotfriedsvei nr 11.
Utvidelse, Splintesikkert rom

M. 1:50

Plan av Kjeller

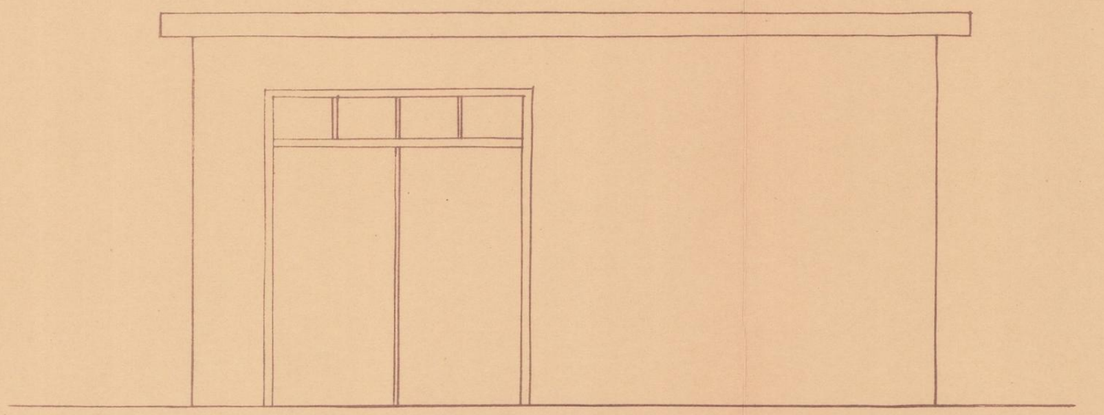




A-A Snitt gjennom Trappeoppgang og Tilbygg

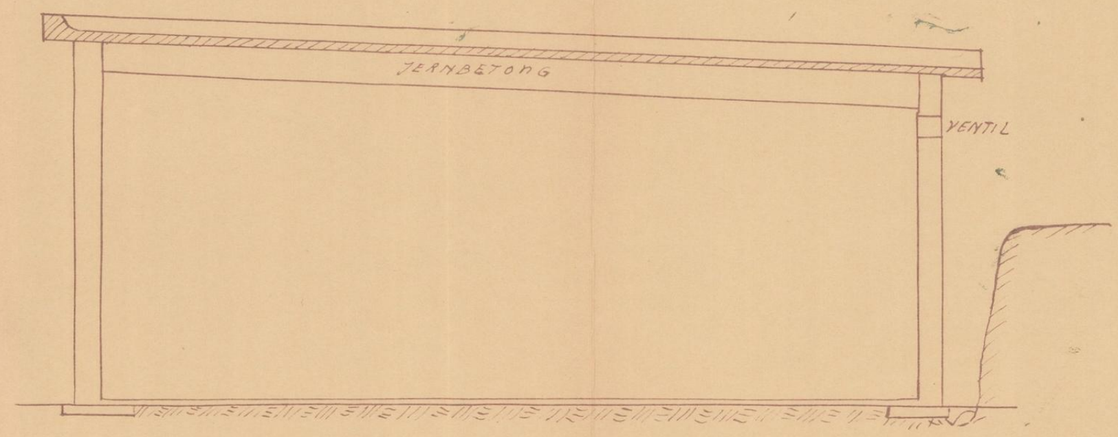
Stavanger, May 1941
[illegible]

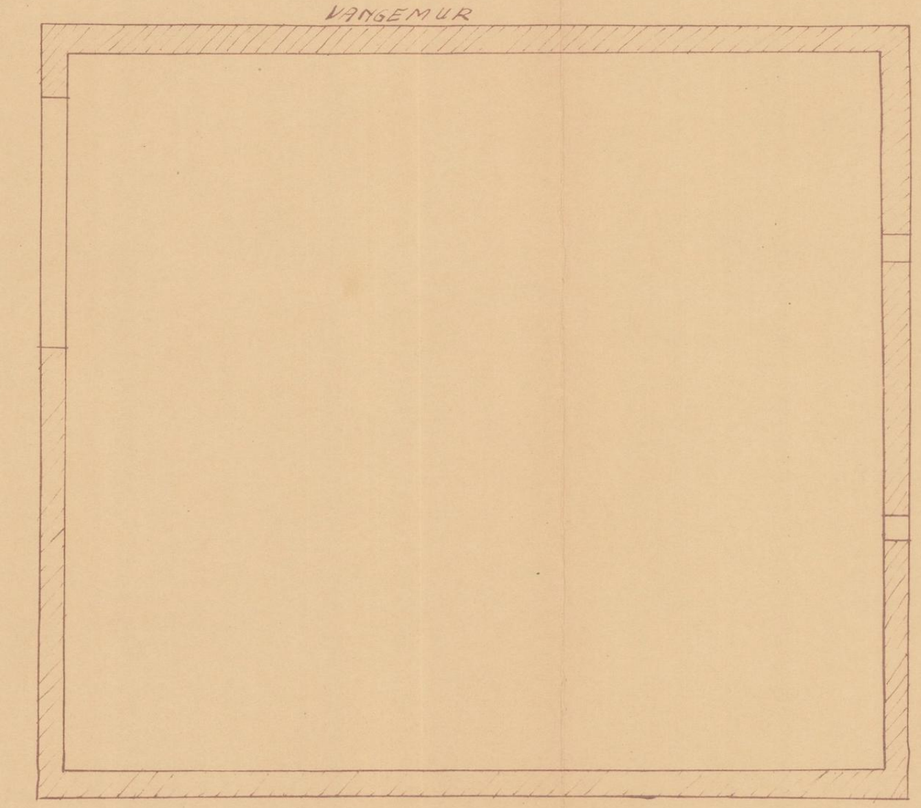
STAVANGER BYGNINGSRÅD 790/38



MESTER GOTTFRIEDS VEI Nº11.

GARAGE M. 1:50





Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	683.2
Etablert dato	14.08.1935	Historisk oppgitt areal	683
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.09.2014 03.09.2014	14/13191 0190 0053		59/98, 59/99, 59/100, 59/937, 59/939, 59/1689
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.09.2014 03.09.2014			59/98, 59/99, 59/100, 59/937, 59/939, 59/1689
Kartforretning Kartforretning	14.08.1935	0022 0119		59/939 (683)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6541480.84	310749.04	0	Ja	683.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DIDRIKSEN JAN HELGE F090752*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MESTER GOTTFRIEDS VEI 11 4024 4024 STAVANGER	Bosatt (B)
HENRICHSEN ELLEN S MATH F101165*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MESTER GOTTFRIEDS VEI 11 4024 4024 STAVANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Mester Gottfrieds vei 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4024 STAVANGER	Kirkesogn	06011101 Kampen
Grunnkrets	905 Byhaugen	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	7 Kampen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4614798		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1936
2	4614801		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1936

1: Bygning 4614798: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1936

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	273
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	273
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1936	14.11.1995
Endre bygningsdata	15.07.2022	15.07.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mester Gottfrieds vei 11	H0101	59/939	273	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73	0	73	0	0	0
H01	1	105	0	105	0	0	0
K01	0	95	0	95	0	0	0

2: Bygning 4614801: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.12.1936

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	54
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	54
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1936	14.11.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Mester Gottfrieds vei 11	-	59/939	-	-	-	-	-

Etasjer

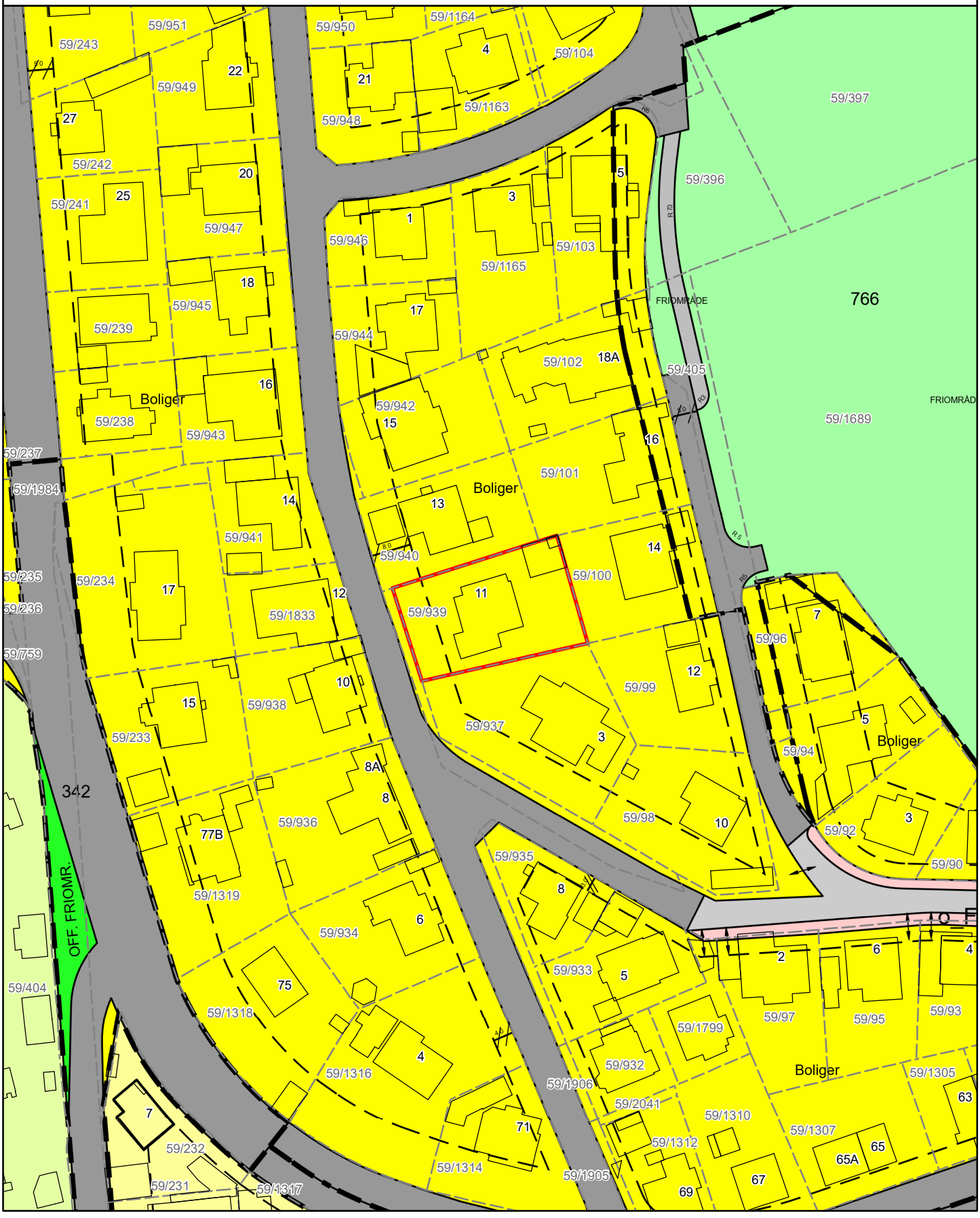
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	54	54	0	0	0

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Mester Gottfrieds vei 11, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/939/0/0
Dato: 2025-10-06
Målestokk: 1:1,000
Planident: 279
Ikrafttredelsesdato: 30.8.1941

Stavanger kommune

N



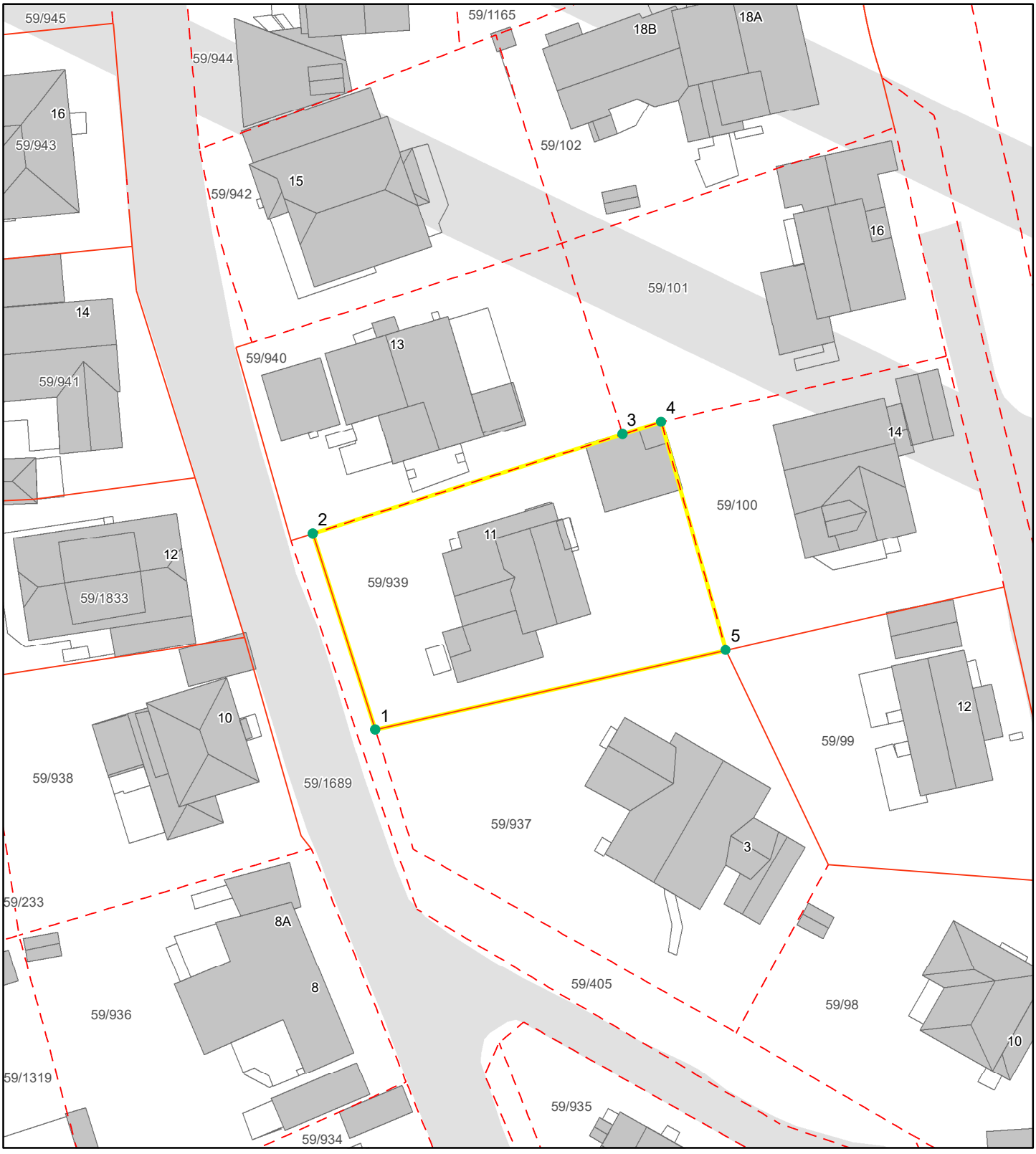
Eiendomskart med grenser

Adresse: Mester Gottfrieds vei 11, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/939/0/0
Dato: 2025-10-06
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 : 6.10.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541471.29763	310730.550333	Ikke spesifisert	19.06	Ukjent		Terrengmålt	13	0
2	6541489.40566	310724.781161	Ikke spesifisert	30.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6541498.56131	310753.344365	Ikke spesifisert	3.76	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6541499.6946	310756.915775	Ikke spesifisert	21.95	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6541478.65296	310762.899774	Annen terrengdetalj	33.28	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK
DAGSONE SCHANCHEHOLEN - MADLAVEIEN

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 17.12.2015		pbl § 12-14
KBU 17.03.2016		pbl § 12-14

§1 Formål
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen**)** samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).
Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer mellom Schancheholen og Madlaveien.

I samme reguleringsplan inngår nytt badeanlegg for "Gamlingen" da eksisterende anlegg må fjernes som følge av gjennomføringen av veganlegget. Planen skal legge til rette for opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle.

Dersom finansiering av planlagt kulvert ved Mosvatnet ikke er avklart i løpet av 2010, kan det etableres en etappeløsning uten kulvert i vist vegtrasè under kulverten. I byggesaken skal det redegjøres for nødvendig støyskjerming samt justeringer av gang-/sykkel- og turveger som berøres.

§2 Rekkefølgebestemmelser
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Gangvegen ved Vålandsskogen og endret plassering av fotballbanen på Kiellandmyra skal ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er etablert.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i området ved Kiellandmyra der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensede materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til Forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Tidsrommet mellom opphør i driften av dagens Gamlingen og klargjøring av tomt for nytt badeanlegg skal gjøres så kort som mulig, maks 6 måneder.

Dersom lekefunksjonen innenfor felt o_PP1 må opphøre mer enn 3 måneder som følge av anleggsarbeidene, skal det opparbeides erstatning for dette på areal anvist av Stavanger kommune.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Etter åpningen gjennomføres støymåling i de boligene som ligger nærmest tunnelåpningen. Eventuelle ytterliggere støyskjermingstiltak langs veien eller på boligene vurderes etter at målingene er gjennomført.

Bebyggelsesplan for St. Svithuns-parken med plassering av g/s-sti legges frem for kommunalstyret for byutvikling for godkjenning.

Anleggsstøy
For anleggsperioden skal bestemmelser vedrørende bygg- og anleggsstøy i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012) eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet
I detaljplanlegging av veganlegget skal tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 µg/m^3 (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 µg/m^3 (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon
Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012), er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller
Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggeplan/detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer
For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55L_{den} på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Dersom tiltak for å sikre innendørs støynivå vil være uheldig ut fra verneverdien av bygningen, kan innendørs støynivå på 35 dBA aksepteres. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger
Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsoner
I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Innenfor infrastruktursone (H_410) kan det ikke gjøres tiltak uten godkjent søknad til Stavanger kommune.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

§4 Bebyggelse og anlegg

Offentlig eller privat tjenesteyting o_TJ – badeanlegg
Innenfor området skal det tilrettelegges opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle. Eksisterende bygg (Josephinestiftelsen) skal søkes bevart og inngå i anlegget. Til grunn for byggetillatelse skal det leveres detaljregulering for hele området i målestokk 1:500. Planen skal vise:

- detaljert plassering av nye bygg eventuelt supplert med bevaring av eksisterende bygg for Josephinestiftelsen
- voksenbasseng på 12,5x25 m
- barnebasseng/plaskebasseng på minimum 310 m²
- varmekulper
- andre tilretteleggingstiltak som kan fremme formålet med planen
- terrengbearbeiding av hele planområdet

Det skal også redegjøres for hvor og hvordan parkering, varelevering og servicetilkomst er løst i og utenfor planområdet. Planen skal suppleres med gode illustrasjoner som viser anlegget i sammenheng med både bystrukturen (trehusbyen) og grøntstrukturen.

BRA er på maks 1000 m² innenfor planområdet. Dersom Josephinestiftelsen skal inngå i planen kan arealet økes med 200 m². Areal under terreng skal ikke regnes med. Inntil 50% av ny bebyggelse kan ha høyde på maks kote 46,5 , for øvig skal høyden ikke overskride kote 44,5. Mot vest og nord tillates terrenget hevet til kote 41,5 ved formålsgrensen. Innenfor byggegrensene mot sør skal alle tiltak i eller på grunnen godkjennes av Statens vegvesen.

Avløpsanlegg o_AA
Innenfor felt o_AA kan det settes opp teknisk bygg over sjakt til avløpstunnel under E39.

Energianlegg o_E og bevaring av bebyggelse
Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anleggsinstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen, vist med linje for bygg, kulturminner mm som skal bevares.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett.

Tekniske planer for støyskjerm forbi området regulert til energianlegg og adkomst for spesialtransport til tomten, skal godkjennes av Lyse.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om byggesak. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene på kjørevegene kan endres med inntil 1 meter uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Gang- og sykkelveg
Området regulert til o_GS3 skal opparbeides som kjørbar gang- og sykkelveg, og skiltes med innkjøring forbudt for andre enn kjørende til Lyses trafo.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Innenfor felt o_VT1 (annen veggrunn – tekniske anlegg) tillates oppført ventilasjonstårn med tilhørende tekniske installasjoner. Ventilasjonstårnet kan ha en grunnflate på inntil 40 m^2 og høyde på inntil 15 m. I forbindelse med gjennomføringen av veganlegget skal det utføres detaljerte utslippsberegninger for å bestemme omfang av, og behov for tiltakene. Anleggene skal søkes tilpasset omgivelsene. Detaljert utforming av tiltakene skal klarlegges gjennom byggesaksbehandling.

Innenfor felt o_VT2 kan det etableres utrykningsveg. Denne vegen skal ikke kunne benyttes til normal trafikk.

Ved Mosvatnet trafostasjon skal det tilrettelegges for at spesialkjøretøy (til bruk ved skifting av trafoer) skal kunne komme til feltet direkte via overordnet vegnett.

I krysset ved Schancheholen tillates det etablert egen beredskapsveg for utrykningskjøretøyer fra Fridtjof Nansens vei til E39.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Parkering
De viste parkeringsplassene skal betjene friområdene med tilhørende funksjoner (Gamlingen, Kiellandmyra).

§6 Friområder
Alle friområder (o_FO1 – o_FO5 og o_PP1) som berøres skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig. Planer for etablering og istandsetting av alle friområdene skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendig for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

I område o_FO4 inngår idrettsplass og areal for lek. Dagens ballbane skal reetableres med tilsvarende standard og utstyr som i dag**.** Eiendommer i Lars Vaages gate som etter flytting får banen nærmere boligen, skal tilbys tett gjerde i nabogrensen.

Innenfor o_PP1 skal det både i anleggsfasen og ved reetableringen, vektlegges å sikre og eventuelt reetablere/supplere den omkransende vegetasjonen. All opparbeiding innenfor området skal tilpasses og ta hensyn til arealets historiske form.

Overvannshåndtering
I område o_AGH kan det tillates etablert overvannsbasseng etter nærmere detaljerte planer. Overvannsbassenget skal tilpasses friområdet og skal utgjøre en samlet del av en parkmessig opparbeidelse av område o_FO3.

§7 Hensynssoner

Anleggs- og riggområde
Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anlegs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

H350 Brann-/eksplosjonsfare
Dersom arealet over tunneltraséen skal bebygges, må tunnelen kles med brannhemmende plater innvendig for å unngå spredning i tilfelle av brann i tunnelen.

§ 8 Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Innenfor bestemmelsesområde #9, #10 og #11 kan det ikke gjøres inngrep i grunnen uten tillatelse fra Statens vegvesen.
Innenfor bestemmelsesområde #9 gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

- Kulverten tillates ikke overfylt med mer enn 1 meter masse fra overkant betong.
- Ved en eventuell fremtidig utskiftning av masser over kulverttaket, må dette gjøres seksjonsvis på langs av kulverttaket.
- Bruk av tjenestekjøretøy over kulvert begrenses til aksellaster på 80 kN og 40 kN. (Belastninger for gang- og sykkelvegbruer etter regelverk NS-EN 1991-2:2003).

Område for kommunaltekniske anlegg- spesialområde bevaring

Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anlegginstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett. For øvrig som vist.

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anleggs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK. DAGSONE BUØY

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 29.01.2015	Tilføyd § 3 og 5	pbl § 12-14
Delegert 04.08.2015	Justert § 3 private veger	pbl § 12-14
Delegert 21.05.2025	Tilføyelse i § 4 vedr. I/L2	Pbl § 12-14

§1 Formål
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen**)** samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Buøy og Hundvågkrossen.

§2 Rekkefølgebestemmelser
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i industriområdet på Buøy der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensede materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 µg/m^3 (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 µg/m^3 (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon på de to kollene på øst- og vestsiden av Hundvågveien under anleggsperioden. Vegetasjonen her skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55L_{den} på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve

sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

Private veger
V1 er regulert som felles privat veg. Denne sikrer atkomst til eiendommene 7/285 og 7/436 inkludert tilstøtende eiendommer gjennom KI2 og FO18.

§4 Byggeområde

Byggeområde bolig – B2
For B2 gjelder følgende: %BYA maks 30% eller maks BYA 180 m2. Utforming og takform skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Maks gesims-/mønehøyde hhv. 5,2 og 7 meter.

Område for industri og lager - I/L1, I/L2 og I/L3
Området skal benyttes til industrivirksomhet. Virksomheter som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligområder, tillates ikke. Nødvendige kontorbygg og velferdsbygg tilknyttet virksomheten tillates oppført.

Bebyggelsen kan etableres innenfor tillatte byggegrenser og føres opp i maksimal gesimshøyde 8,0 m og maksimal mønehøyde 9,0 m. Bygningenes detaljutforming og plassering skal avklares med kommunen gjennom byggesaksbehandling. Dette gjelder også for lager samt høyde og utforming av gjerder. For I/L2 er utnyttelse og høyder fastsatt på plankartet. Ved søknad om tiltak innenfor fareområdet (stormflo), skal det redegjøres særskilt for høydeplasseringen.

All parkering og av-/pålessing skal skje på egen grunn. For den permanente bebyggelsen skal parkeringsdekningen minst tilsvare det som er fastsatt i parkeringsnormen for Stavanger kommune. Kommunen kan kreve at parkeringsdekning utover dette skaffes ved midlertidige variasjoner i virksomheten.

Område for kontor/industri - K/I2
Arealet kan kun benyttes som tilkomst og lageområde for eksisterende bebyggelse inntil annet eventuelt blir bestemt i ny reguleringsplan.

§5 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket

omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre. Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert.(som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

VT1
Innenfor område VT1 tillates oppført bygg i tilknytning til bomstasjonen.

§6 Friområder

Friområde F 16, F17, F18
Områdene skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig.

Planer for etablering og istandsetting av friområder skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendige for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

§7 Kombinerte formål
Midlertidig trafikkområde
Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at

anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK, DAGSONE HUNDVÅG NORD

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 06.10.2016	Endret § 4	pbl § 12-14
Delegert 09.11.2018	Korrigert § 2 og tilføyd § 5	pbl § 12-14

§1 Formål
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen**)** samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Hundvåg nord.

§2 Rekkefølgebestemmelser
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før iverksetting av tiltak skal det foretas en arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, før-reformatoriske bosettingsspor i form av ildsteder, kokegroper, stolpehull m.m. innenfor avgrensede områder på Lunde gnr. 4 og Skeie gnr.5 i Stavanger kommune. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Område F22 skal være merket og fysisk atskilt i anleggsperioden. Dette skal skje i samarbeid med kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune.

Grensen mellom FO21 i planen og hensynssone H730 skal sikres med gjerde før oppstart av anleggsarbeidene.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet
I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 µg/m^3 (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 µg/m^3 (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon
Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser, og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter ferdigstillelse av veganlegget.

Støyskjermingstiltak
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller
Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer
For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55Lden på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger
Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone
I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §4.

§4 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jmf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene og gang-/sykkelvegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene for kjørevegene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveier
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standardkrav fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Gangveg
Områder merket GG skal benyttes til offentlig gangareal.

Leskur
Områder merket LS skal benyttes til leskur på bussholdeplass. Arealene skal være offentlig.

Teknisk bygg
Området merket med TB skal benyttes til strømforsyning for Ryfylketunnelen.

Kollektivholdeplass
Områdene merket KHP skal benyttes til areal for offentlig busslomme.

Parkering
Området P2 skal benyttes av driftsarbeidere og andre tilknyttet strømforsyningsbygget til Ryfylketunnelen. Området f_P1 er regulert til felles parkering for beboere i Brosmekroken, og tillates oppført med 6 parkeringsplasser.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Etappeløsning
Det tillates at atkomstvegen mellom de 2 rundkjøringene i en første etappe kan bygges ut med 2 felt og at fotgjengere og syklister på G/S15 og G/S 16 krysser i plan.

§5 Hensynssone

Faresone – annen fare H390
Innenfor H390 kan det etableres helikopterlandingsplass og adkomstvei til denne iht. detaljplan godkjent av Parkavdelingen i Stavanger kommune og Riksantikvaren. Landingsplassen skal kun benyttes i nødstilfeller og ved eventuelle øvelser knyttet til Ryfastanlegget. Landingsplassen kan ikke benyttes til ordinær transport eller kommersiell helikoptervirksomhet. Landingsplassen skal gis en nedtonet utforming og skal ligge på terreng.

Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730
Fredet bosetning-/aktivitetsområde, id 94802 ligger innenfor område markert med hensynsone H730 i plankartet. Bosetningsområdet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4a. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK TUNNELER I STAVANGER KOMMUNE

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen**)** samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter tunnelene i Stavanger kommune.

§2 Offentlige trafikkområder

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Grunnkart

Adresse: Mester Gottfrieds vei 11, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/939/0/0
Dato: 2025-10-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	07.10.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	939	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Mester Gottfrieds vei 11						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☐	12 terminer ☒

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

20.08.2025 Terminfaktura Kr 11638 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1659,06
FASTDEL VANN	273	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1663,94
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	409,5	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1930,79
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225
FASTDEL AVLØP	273	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 2276,14
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	409,5	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 2754,92

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.