Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Nedre Blåsenborg 4 B
4013 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 55/763
Seksjonsnr. : 1
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 70 m²

Totalt bruksareal (BRA): 70 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

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	27.10.2025
Referansenummer	15076734
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0152
Hjemmelshaver/selger	Filip Kawulok
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Filip Kawulok og Dominika Kawulok.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	9°C
Rapportdato	28.10.2025 19:37

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nedre Blåsenborg 4 B
Postnummer/sted	4013 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	55/763
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 158 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1846		

Byggemåte

Leilighet.
Felles tomt opparbeidet med belegningsstein, og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang. Utebod i boligens 1.etg. El-bil lader montert.

Boligbygg oppført i 1846. Grunnmur av murstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Varmepumpe i stue. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet over 2 etasjer bestående av:
2. etasje: gang, bad, soverom, stue og kjøkken.
Loftsetasje: gang og 2 loftsrom.
Leiligheten disponerer 1 utvendig bod og 1 parkeringsplass.

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		Vannrør	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom		Ventilasjon	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Loft - innredet		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
		Innerdører	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	11	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 2.etg og loftsetasje.		Skjevhetsmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
		Hovedstoppekran	12	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	13	
		Fasader ink. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Takvinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	14	
		Takvindu/Overlys	14	
		Takgjennomføringer	14	
		Konstruksjon	14	
		Inspeksjonsmulighet	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	
		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	15	

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)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etg	56			56	3
	Gang, bad, soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Loftsetasje	12			12	10
	Gang og 2 loftsrom.				Terrasse.
1.etg		2		2	
		Utebod.			
SUM	68	2		70	13
	Total bruksareal: 70 m²				

Kommentar til areal

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 26m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 12m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 14m2.
Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.
Leiligheten inneholder 56m2 P-ROM og 12m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Med grunnstamme fra 1999.
Oppussing av bad i 2025 med 1 ekstra sluk, membran, fliser, innredning og dusjarmatur/blandebatteri.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Panel og flislagte vegger.
Panel i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Speil.
Dusjnisje med glassvegg.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
2 sluk.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Anbefales silikon rundt rørgjennomføring i vegg (kran til vaskemaskin f.eks).
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke utført grunnet boligen er nylig oppført (ikke eldre enn 5 år), og dokumentasjon fra kvalifisert rørlegger var fremlagt, datert 22.06.2025. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade. Se vedlagt bilde.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20mm (krav er 25mm). Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Til informasjon: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

Kjøkken

Innredningen er fra 2010.
Benkeplate av tre (fra 2024).
Integrert stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Gulvflater belagt med parkett.
Himlingdflater i malte flater.
Veggflater i panel.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
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.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og panel.
Naturlig ventilasjon via vindusventiler/vinduåpning.
Varmepumpe i stue.
Elektrisk oppvarming.

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

Overflater himling - Overflater vegger

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i vegg/vinduer i alle oppholdsrom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet

Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og panel.
Naturlig ventilasjon via vindusventiler (takvinduer).
Elektrisk oppvarming.

TG 1

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk

TG 2

Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i 1 soverom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader innenfor knevegger, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i undertak i kott. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel må stoppes.
Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

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

Skorstein fra byggeår, rehabilitert med 2 løp i ca. 2000.
Peisovn i stue (ikke i bruk/ikke godkjent)

TG 1

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

Skorsteiner inne i boligen

TG 3

Ildsteder inne i boligen	Peisovn er ikke godkjent for bruk grunnet slitasje/alder. Utskifting av ildsted bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder utskifting av peisovn. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappens håndløper er lavere enn 0,8 meter. Trappen vurderes som bratt. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 2.etg og loftsetasje.

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.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er merkbare skjevheter i soverom i 2.etg f.eks. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over 2 meter er ca. 30mm. 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. Ytterligere inspeksjon anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Varmepumpe 2025.
Vannrør av kobber fra ukjent årstall.
Hovedstoppekran er plassert i bod ved varmtvannsbereder.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på ukjent størrelse og alder plassert i felles teknisk rom i underetasje.
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	
TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder og tilstand er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. 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 plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

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: ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.
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.

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i felles trappeoppgang.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget		Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 2	Konstruksjon		Grunnet observasjon av stedvis råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
	Fasader ink. kledning		Panel er stedvis råteskadet. Råteskader bør utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra ca. 2000).
Balkongdører med karmer av tre, og to-lags glass (fra 1987).
Takvinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra ukjent årstall).

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det bør forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Takvinduer	Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
	Dører	Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall.
Undertak/lekter skiftet i ca. 1994 ifølge forrige eier (ikke besiktiget).
Renner og nedløp i plast.
Pusset pipe.
Fotbeslag i bly.

TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje (løs takstein på mønet f.eks). Selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader det anbefales utbedringstiltak. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Takvindu/Overlys	Takvinduer bærer preg av elde og slitasje. Lekkasjer eller skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
	Takgjennomføringer	Fotbeslag rundt skorstein har synlige slitasjesymptomer. Fotbeslag bør fornyes og eventuelle følgeskader utbedres.
	Konstruksjon	Det ble observert dagslys ved gavlvegg i køtt via inspeksjonsluke. Det er usikkerhet om hvis det er behov for utbedringer av beslag/tekking. Det ble utført fuktmåling i undertak i kott og målingen viste forhøyede fuktverdier. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan og terrasse med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra loftsstue/soverom til terrasse på ca. 10m2.
Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 3m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Terrassebord på balkong er preget av alder/slitasje og har stedvis råteskader i enkelte terrassebord. Råteskadet terrassebord bør utskiftes. Tiltak anbefales.
	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. Rekkverket har stedvis vertikale åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.
Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: ja.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: nei.
Kommentar til brannskillende konstruksjoner:
Entrédøren oppfyller ikke branntekniske egenskaper etter krav i dagens byggtekniske forskrift.
Kommentar til rømningsveier:
Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i loftsetasje oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
2. etasje: I kjøkken er takhøyden målt til ca. 2,3 meter og på soverom er takhøyden målt til ca. 2,4 - 1,5 meter.
Loftsetasje: Takhøyden målt til 2,2 - 0,6 meter (skråtak). Det gjøres oppmerksom på at loftsrom 1 og 2 tilfredsstiller ikke krav til rom til varig opphold grunnet takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger datert 02.06.2003.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt Branntekniske inspeksjon, datert 13.10.2025.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.08.2022, arbeidene gjelder skifting hovedsikring. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 3.12.2024, arbeidene gjelder endring. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21/10-22 og 18/9-24, arbeidene gjelder målerbytte.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke relevant.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt dokumentasjon på begjæring om oppdeling i eierseksjoner, datert 23.09.2009.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 16.10.2025.

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.



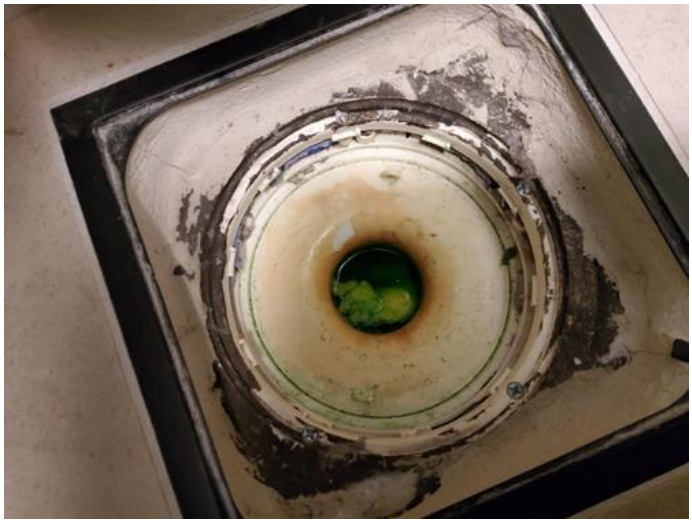
Kommentar - [Fuktsøk bad.]



Beskrivelse - [Sikringsskap.]



Kommentar - [Sluk dusjsonen.]



Kommentar - [Sluk bad.]



Kommentar - [Fuktmåling takvindu.]



Kommentar - [Takstein på mønet har løsnet og bør festes.]



Kommentar - [Fuktmåling undertak bak knevegger i loftsetasje.]

Egenerklæring

Nedre Blåsenborg 4B, 4013 STAVANGER

31 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Blåsenborg 4B	Nedre Blåsenborg 4B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2024

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 vi har kjøpt den, siden juli 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP6362652.1.1

Informasjon om selger

Selger

Kawulok, Dominika

Selger

Kawulok, Filip

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

- Nye fliser. - Nyt membran. - Generell oppussing . - Badekaret ble byttet ut med dusj.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Luks Bad Stencel

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

- Nye kabler til varmepumpe og elbillader. - Nye jordfeilautomat og jordelektrode. - Dokumentasjon kan finnes i boligmappa.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ENERGO AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Ny varmepumpe ble installert i januar 2025. Luft-luft.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strand varmepumper

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

Beskriv feilen eller endringen

- Peisen og skorstein ble sjekket av peis teknik i Oct 2025.
- Peisen er eldre og har sprekker i seg, så den bør byttes ut hvis du vil bruke den.
- Sprekker er godkjent.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Soverom i andre etasje er ikke godkjent pga takhøyde.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal visstnok være gaterenovering på Verksgata.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 95468356

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kawulok, Filip	**2025-10-31**	**Kawulok, Dominika**	**2025-10-31**

Identification

bankID Kawulok, Filip

Identification

bankID Kawulok, Dominika

Signicat

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

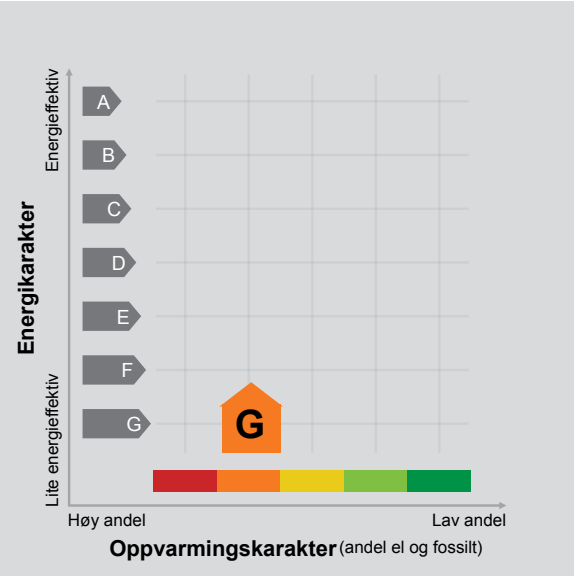
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kawulok, Filip	31/10-2025 08:39:05	BANKID
Kawulok, Dominika	31/10-2025 08:37:47	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Blåsenborg 4B
Postnummer	4013
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	763
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4517148
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-181059
Dato	16.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1846
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 763, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Nedre Blåsenborg 4 B, gatenr 1692	**Grunnkrets:**	503	Blåsenborg
(fra bruksenhet)	4013 Stavanger	**Valgkrets:**	3	Storhaug
		Kirkesogn:	6010102	Domkirken og St. Petri
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	02.11.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	2/6
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	158,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	110697	Kawulok Dominika Nedre Blåsenborg 4 B, 4013 Stavanger	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	270193	Kawulok Filip Nedre Blåsenborg 4 B, 4013 Stavanger	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	03.03.2021	Avgiver	1103/55/763/0/1	0,0
	Matrikkelført:	23.03.2021			
Seksjonering	Forretning:	07.10.2009	Avgiver	1103/55/763	0,0
	Matrikkelført:	12.11.2009	Mottaker	1103/55/763/0/1	0,0
			Mottaker	1103/55/763/0/2	0,0
			Mottaker	1103/55/763/0/3	0,0
			Mottaker	1103/55/763/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Blåsenborg 4 B	H0201	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	195,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	195,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1846
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	4517148			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	2	52,0		52,0			
H01	1	66,0		66,0			
H02	1	59,0		59,0			
L01		18,0		18,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1103 503 66	Bolighus, Nedre Blåsenborg 4, Bergjeland Nor D	1825-1849
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Treskofabrikk, båtmotorverksted, smed	
Tilbygg/ombygging:		Innredet leilighet på loft 1892, vinduer skiftet flere gange r, pr. 1993 isolerglass, krysspost og et par jugend vinduer 1993 nytt tak og pusset vegg mot ø	

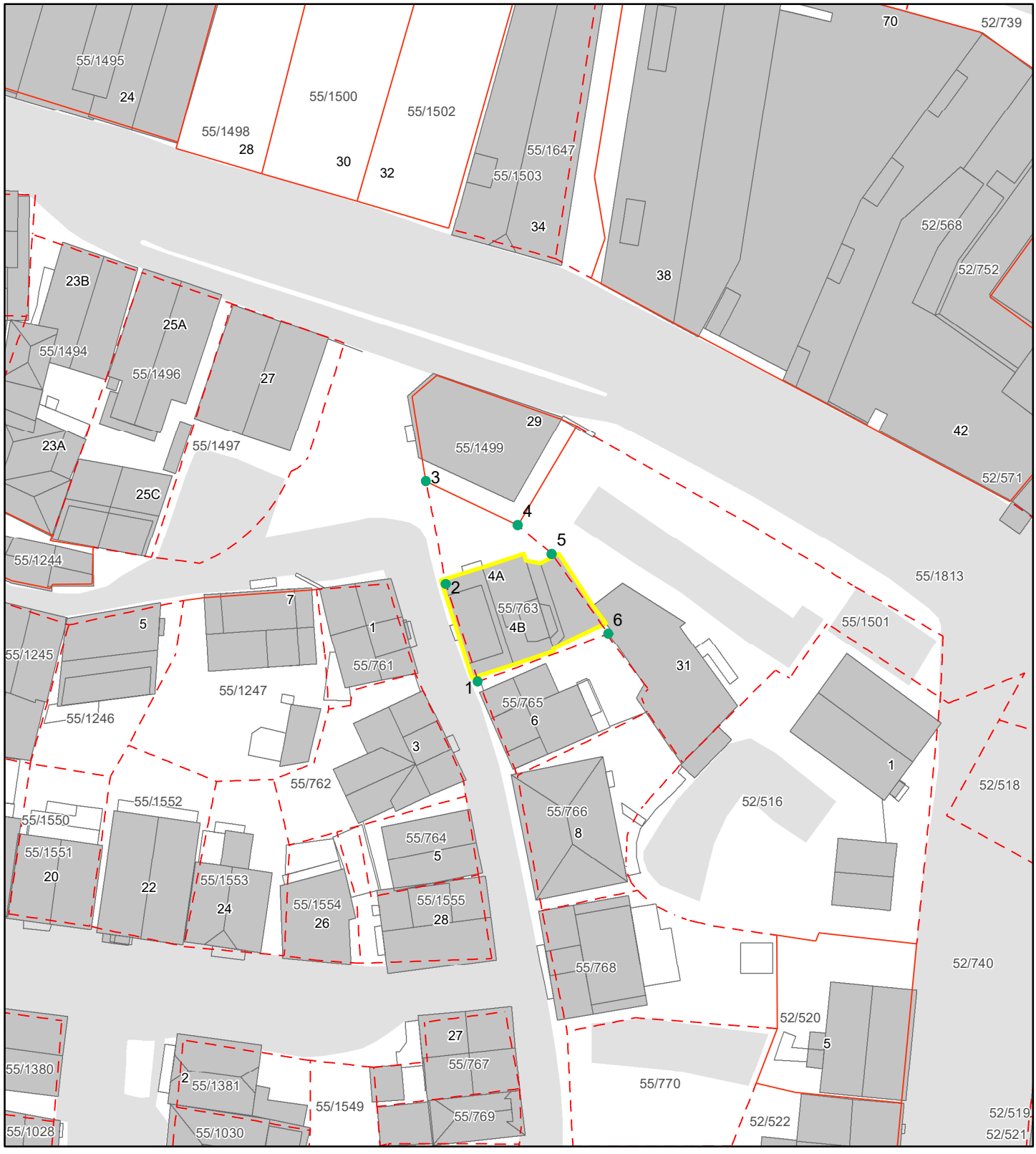
Eiendomskart med grenser

Adresse: Nedre Blåsenborg 4B, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/763/0/1
Dato: 2025-10-21
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 : 21.10.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541358.05059	312664.445126	Ikke spesifisert	9.49	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541367.0308	312661.462092	Ikke spesifisert	9.74	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541376.5546	312659.621208	Ikke spesifisert	9.44	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6541372.47493	312668.097915	Ikke spesifisert	4.14	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6541369.82739	312671.259969	Ikke spesifisert	9.07	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
6	6541362.43983	312676.471657	Ikke spesifisert	12.84	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

Grunnkart

Adresse: Nedre Blåsenborg 4B, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/763/0/1
Dato: 2025-10-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Nedre Blåsenborg 4B, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/763/0/1
Dato: 2025-10-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

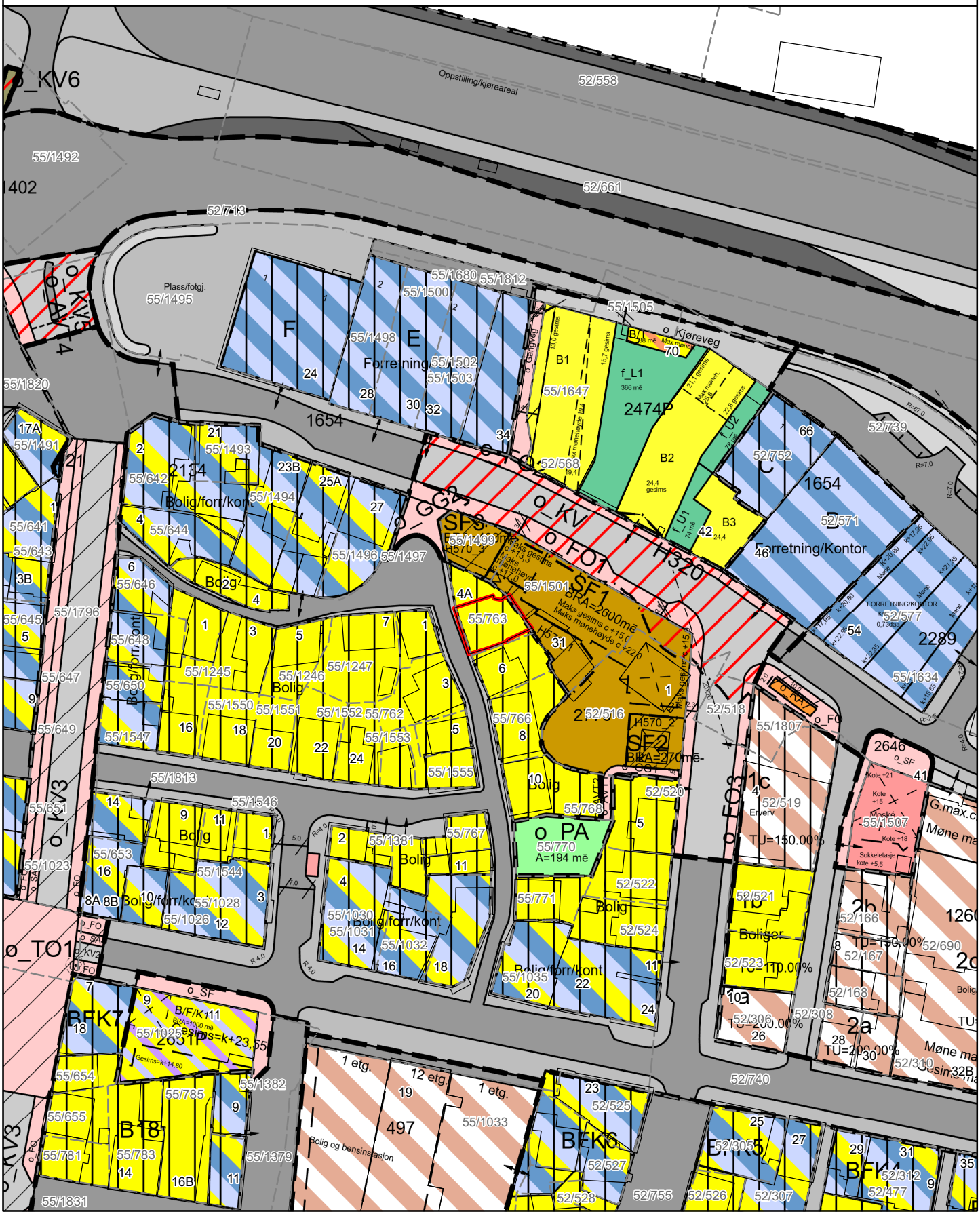


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Nedre Blåsenborg 4B, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/763/0/1
Dato: 2025-10-21 Planident: 2134
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 14.5.2007

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

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

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

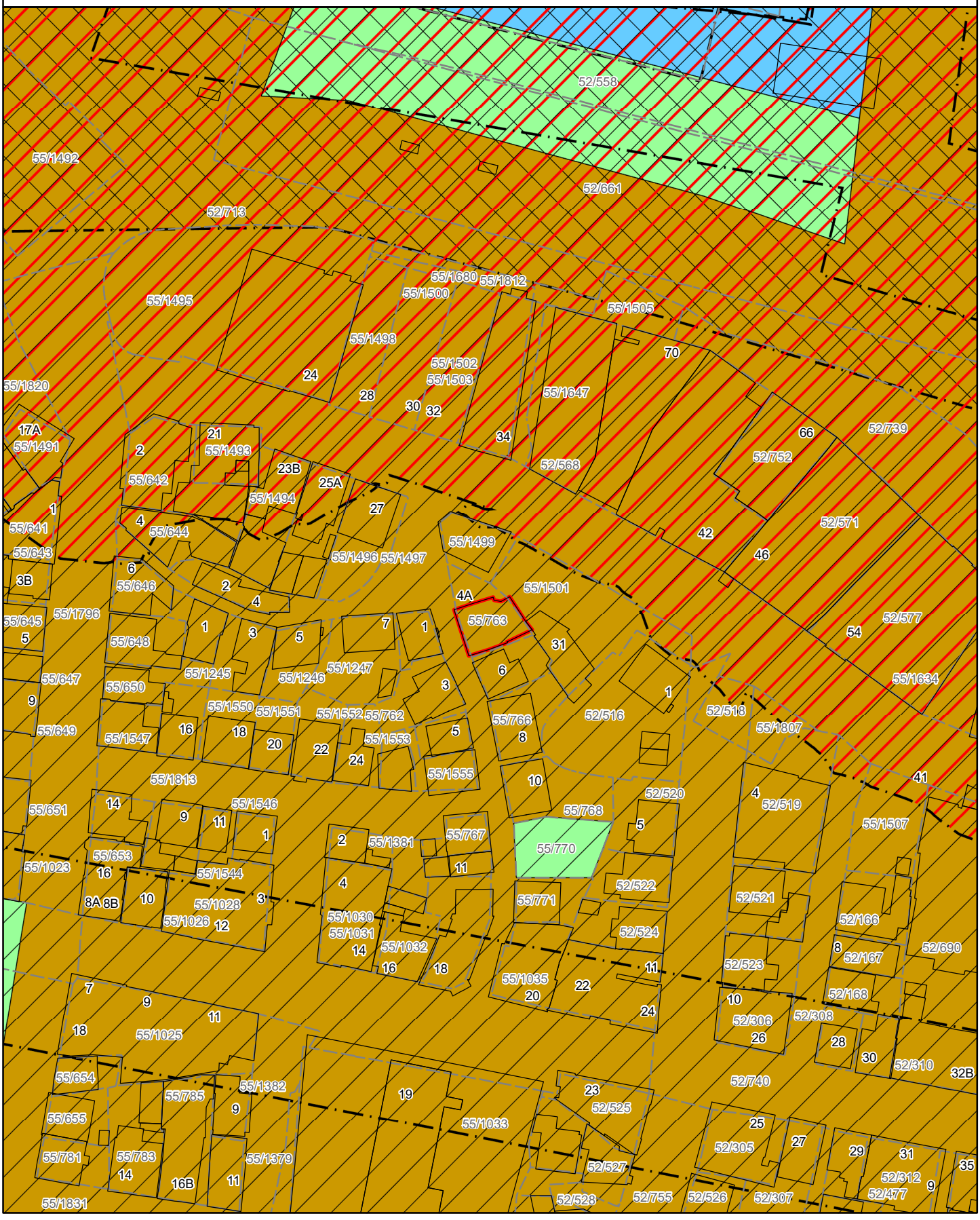
Kommuneplan

Adresse: Nedre Blåsenborg 4B, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/763/0/1
Dato: 2025-10-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

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

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

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

Ref K7004

Stavanger kommune - org.nr. 964 965 226

Begjæring om [1] ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
TROND HELBERG / ASTRID STRØM	Doknr: 827452 Tinglyst: 02.11.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: SKOLEBRYGGA 12	
Postnr. / Poststed: 4085 HUNDVÅG	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 140478 [redacted] / 150177 [redacted] — Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet
Dato: 23 SEPT. 2009
S.nr. 09/9940 J.nr. 51684/09
Avd. EB Arkivkode L.36 55/763

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	STAVANGER KOMMUNE	55	763		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
140478 [redacted]	TROND HELBERG	1/2
150177 [redacted]	ASTRID STRØM	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	2		13				25				37				49			
2	B	2		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 6 = nevner: 6

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
21.09.09	Trond Helberg Astrid Strøm

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 SEPT. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
STAVANGER 21.09.09	TROND HEEBERG ASTRID STREGA	

Dato	Rekvirentens underskrift
21.09.09	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
55	763			Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
29.10.2009	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 SEPT. 2009
J.nr. .....
S.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
21.09.09	

b) 1

1/03 - 55/763

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 SEPT. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Sekjon 1



Plantegning	mål: 1:100
Loft	
Nedre blåsenborg 4	

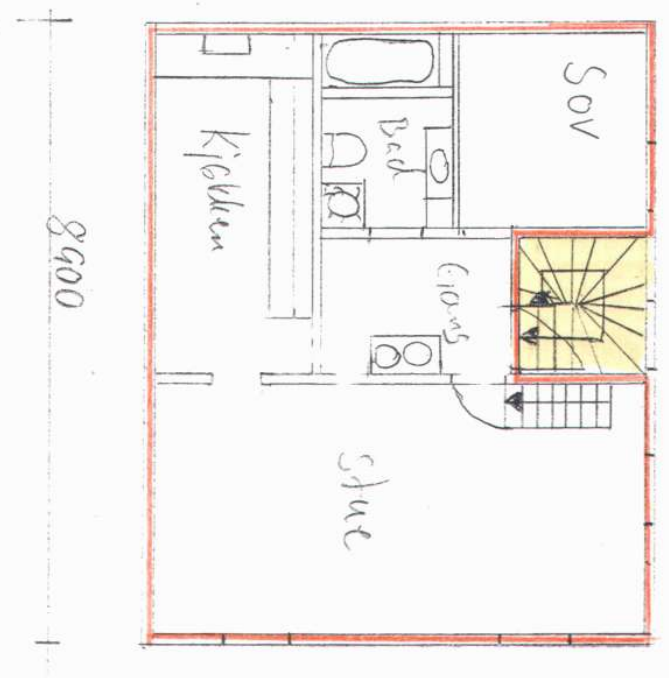
b) 2

1103 -55/763

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 SEPT. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Seksjon 1

7400



Felles:

Plantegning
2. etasje
Nedre blåsenborg 4

mål: 1:100

b) 3

Seksjon 2

1103 - 55/763

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 SEPT. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

7400



Felles:

Plantegning
1. Etasje
Nedre Blåsenborg 4

Mål: 1:100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 SEPT. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

1103 - 55/763

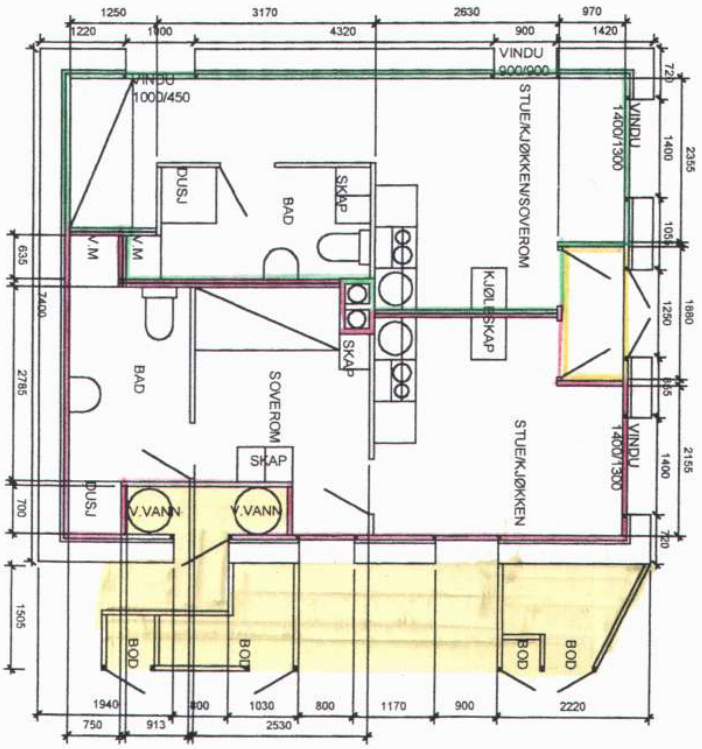
b) 4

Seksjon 3

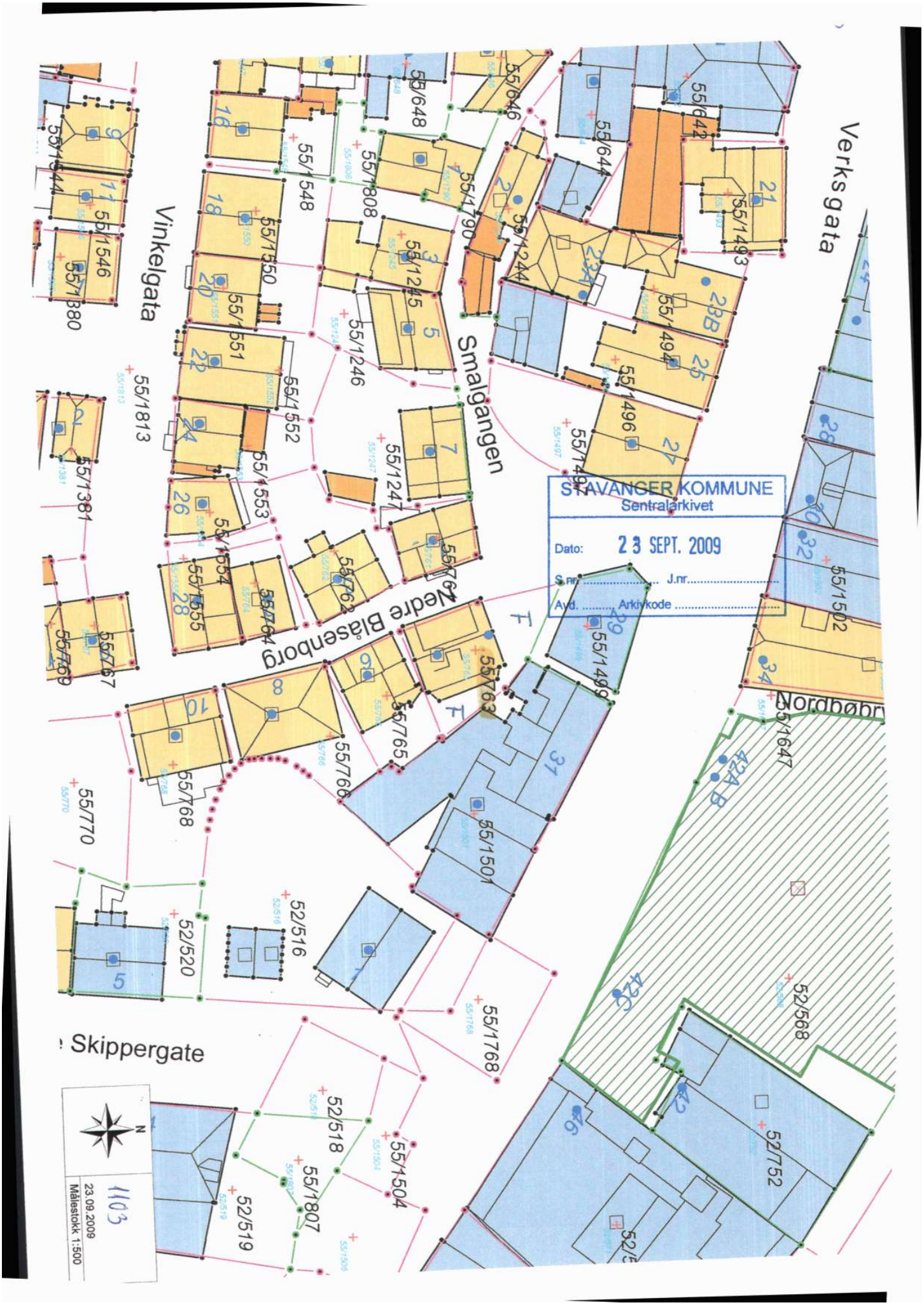
Seksjon 4

Felles Seksjon 3 og 4

Felles



	TEGNET AV TROND HELBERG	PLANTEGNING AV KJELLERLEILIGHETENE I NEDREBLÅSENBORG 4
		MÅL: 1:100


Verksgata
Vinkelgata
Smalgangen
Nedre Blåsenborg
Nordbøbr
Skippergate
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 SEPT. 2009
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode
23.09.2009
Målestokk 1:500

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	55	**Bruksnr**	763	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	1
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner bunn	Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Midlertidige forbud	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under arbeid	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K
Navn	Stavanger sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser	129K.pdf
Delarealer	

Areal	158.1 kvm
Hensynsonenavn	H570_
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	158.1 kvm
Omrnavn	BS28
Kparealformal	Sentrumsformål

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	158.1 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	158.1 kvm
Omrnavn	SF1
Kparealformal	Sentrumsformål

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2134
Navn	Reg.plan for Nedre Blåsenborg - Verket.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/14/2007 00:00:00
Bestemmelser	2134.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	158.1 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder
Areal	158.1 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Id	2770
Navn	Detaljregulering for Verksgata 29 - 31 og Store Skippergate 1
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/26/2025 00:00:00
Bestemmelser	2770 bestemmelser vedtatt 26.05.2025.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Hensynsonenavn	1
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	0 kvm
Hensynsonenavn	3
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	0 kvm
Feltnavn	SF1
Rparealformal	1130 - Sentrumsformål

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/218386-1

Saksbehandler: Jo Christian Fougli

Planlagt behandling i følgende utvalg:

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	15.05.2025	Utvalg for by- og samfunnsutvikling
	26.05.2025	Stavanger bystyre

Reguleringsplan 2770 for Verksgata 29 og 31 og Store Skippergate 1 - sluttbehandling

Forslag til vedtak

Privat forslag til reguleringsplan 2770 for Verksgata 29 og 31 og Store Skippergate 1 med plankart datert Asplan Viak as 29.06.2023, sist revidert 15.11.2024, og reguleringsbestemmelser datert Asplan Viak as 29.06.2023, sist revidert Stavanger kommune 22.04.2025, vedtas.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken legges frem for bystyret for endelig vedtak.

Sammendrag

Planforslaget innebærer at det bygges et nytt næringsbygg på branntomten i Verksgata, primært tenkt benyttet til hotell. Nybygget tilpasses de verneverdige omgivelsene, bygningsrester ivaretas og det etableres piper som tilsvarer de som sto her tidligere.
Det verneverdige huset Store Skippergate 1 flyttes lenger opp i gaten.
Planen regulerer også en park langs Nedre Blåsenborg og en offentlig gangforbindelse som forbinder denne med Store Skippergate.

Plan 2770 - detaljregulering for Verksgata 29 og 31 og Store Skippergate 1

1. Saken gjelder

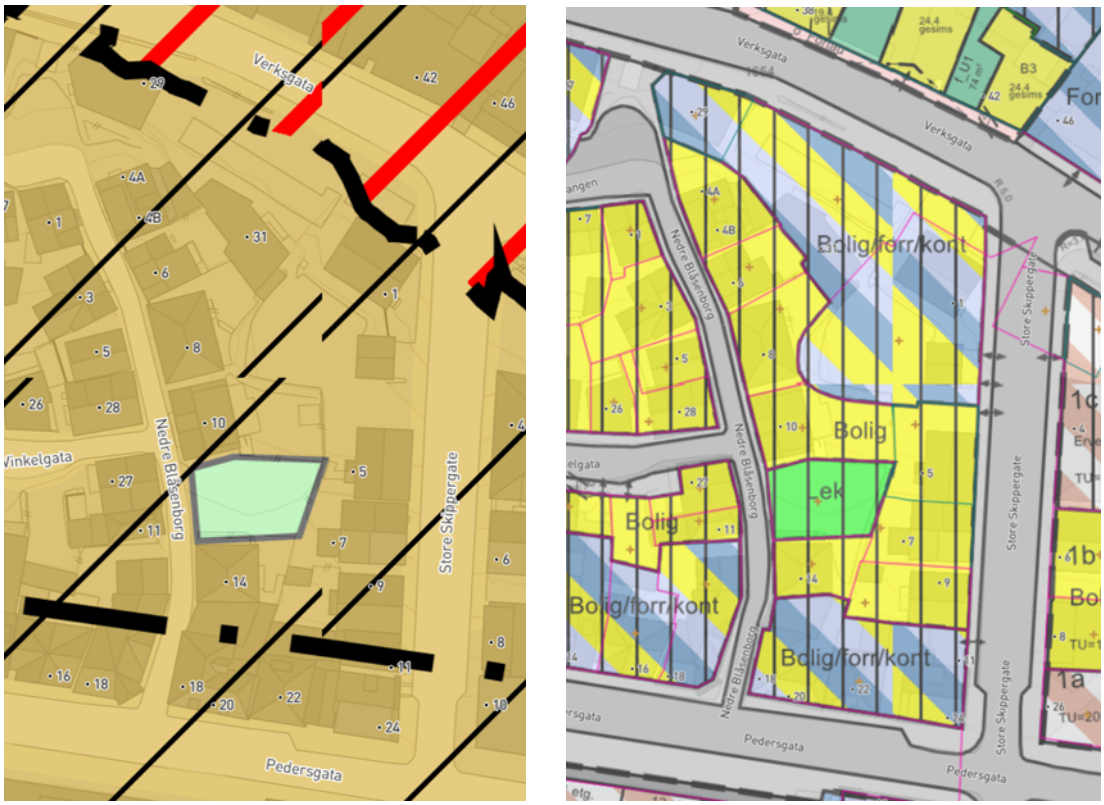
Asplan Viak fremmer, på vegne av Verksgaten 31 AS, forslag til ny reguleringsplan 2770 for Verksgata 29 og 31 og Store Skippergate 1. Hensikten er å regulere inn et nytt bygg på Verksgata 31, der mesteparten av den tidligere bebyggelsen brant ned i 2014. Det foreslås at nybygget kan inneholde hotell, kontor, tjenesteyting og bevertning. Planforslaget omfatter også en offentlig park og en ny gangforbindelse gjennom kvartalet.

Planforslaget legges med dette fram for utvalg for by- og samfunnsutvikling for andregangsbehandling og endelig vedtak i bystyret.

Saksinnstillingen utgjør planbeskrivelsen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2.

2. Gjeldende planer

Kommuneplanen viser mesteparten av planområdet som sentrumsformål, mens en del i syd er vist som friområde (felt G15 i Sentrumsplanen). Hele planområdet er omfattet av hensynssone kulturmiljø (trehusbyen), og langs Verksgata ligger en del i faresone for flom. Utnyttelsen skal her være på 180 – 400 %BRA når byggeområdet ikke inneholder boliger. Parkeringsdekningen skal være 0,1 plass per 100 m^2 BRA.



Utsnitt av kommuneplanen (til venstre) og gjeldende regulering

Mesteparten av planområdet er regulert i gjeldende plan 2134. Denne viser området som kombinert bebyggelse og anlegg med bolig/kontor/forretning, men i syd er en del regulert til boligområde og en del til lekeplass, og alle disse områdene er vist som spesialområde bevaring. Tilstøtende veger i vest og øst er regulert til trafikkområder.
I nord er Verksgata regulert til trafikkareal i plan 1654.

I Byromsstrategien for Stavanger sentrum foreslås det at G15 skal opparbeides som et «Byrom med lek» for beboerne og andre brukere av området. Det skal oppleves som en liten, offentlig, åpen nabolagspark som er tilgjengelig for alle med gode oppholdssoner og et grønt preg. Dette arealet er også en del av forprosjektet «A.B.C. og verket» som er en oppfølging av bystyrets vedtak 24.20.2016 (sak 143/16) der ABC-kvartalet ble satt opp som 1.-prioritet, i tilknytning til Levekårsløft på Storhaug, blant regulerte friområder som ikke er opparbeidet og/eller innløst. For arealer der planene er eldre enn 10 år, som her, sier bystyrevedtaket også at justeringer vil vurderes ved ny regulering. Forprosjektet foreslår i tillegg til opparbeiding av regulerte friområder, at det skal etableres en ny gangakse i øst/vest-retning som kan binde sammen disse små grønne områdene. Mellom Store Skippergate og Nedre Blåsenborg forutsetter dette etablering av en ny passasje.



Prinsippskisse fra forprosjektet «A.B.C. og verket» der lekeplassen i planområdet er vist som felt C.

3. Forhåndskunngjøring

Kunngjøring oppstart av planarbeid
Planforslaget er varslet iht. § 12-8. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 23.02.2021 i Stavanger Aftenblad og på Stavanger kommunes nettside. Grunneiere, naboer og høringsinstanser ble varslet ved brev datert 23.02.2021.

Ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet kom det fem uttalelser fra offentlige instanser og tre private merknader.

Merknadene går bl.a. ut på:

- Rogaland fylkeskommune mener volum og høyder på nybygg bør ta utgangspunkt i bebyggelsen som brant. Dersom reguleringsplanen ikke tar tilstrekkelig hensyn til verneformål i og utenfor planområdet, så kan det gi grunnlag for innsigelse.
- Statsforvalteren støtter at lekeplassen tas med i planområdet og mener at det bør være krav om at denne skal opparbeides før bygningsmassen tas i bruk.
- Flere opplyser om gjeldende relevant regelverk og rammer for planarbeidet.
- Naboer er bekymret for at de vil få redusert sol og økt innsyn.
- Eier av gnr/bnr 55/770 er kritisk til at deres eiendom er regulert til lek, og foreslår å åpne for å bygge et bolighus på deres eiendom og at en del av branntomten skal benyttes til lek.

Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagstiller i eget vedlegg.

Forslagstiller opplyser at de også har hatt møte med naboer nord for planområdet (sameie Skutene) og med forslagstiller for den overlappende plan 2776 for Nedre Blåsenborg (gnr/bnr 55/770).

4. Beskrivelse av planområdet

Planområdet er på snaut 3,5 daa og ligger på sydsiden av Verksgata, mellom Store Skippergate og Nedre Blåsenborg. Det heller kraftig ned mot sjøen, fra ca. kote 10 i syd til kote 2 i Verksgtata.



Flyfoto som viser området før og etter brannen i 2014.

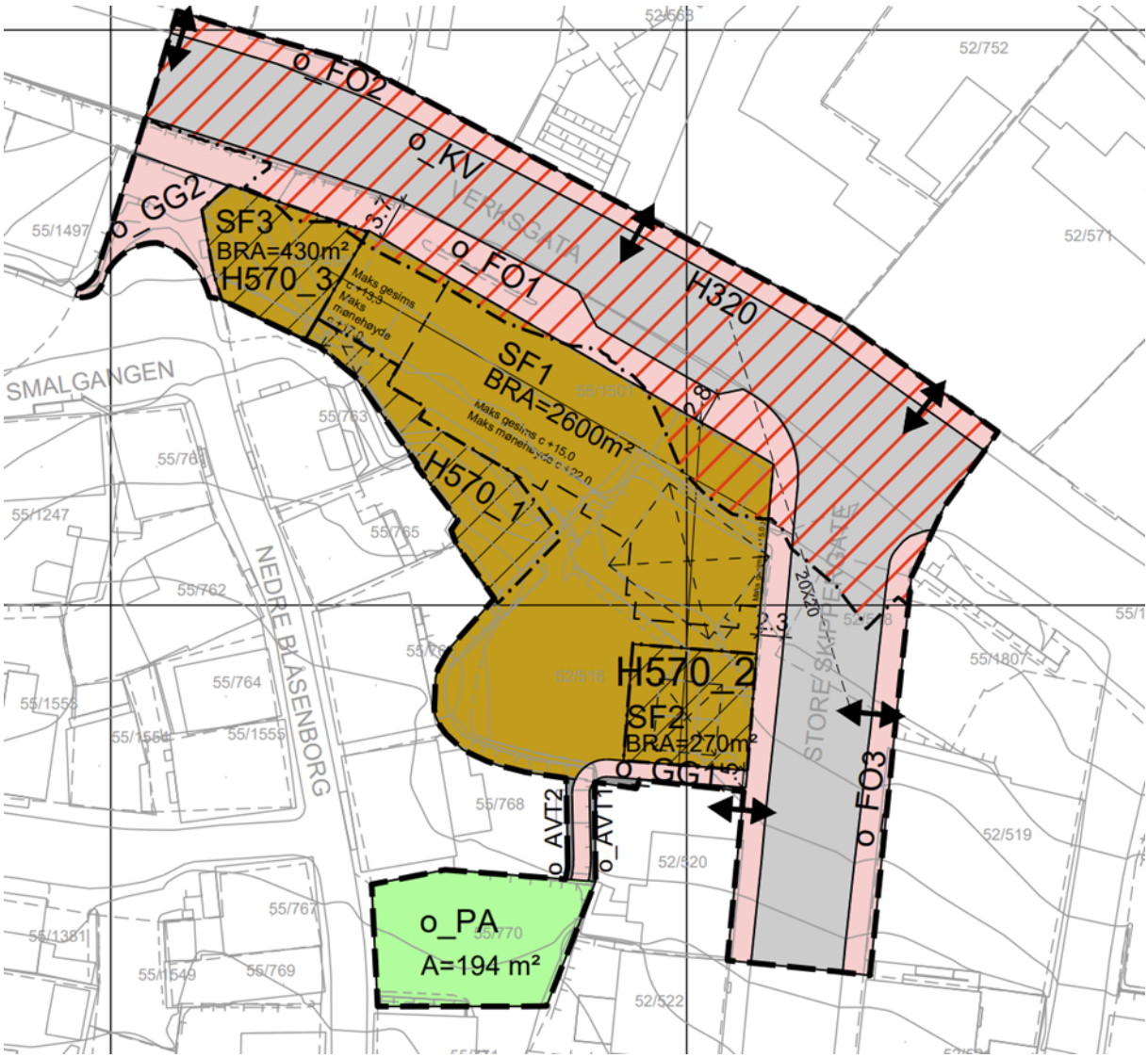
Det er kort vei til Stavangers butikker i sentrum, serveringssteder, kulturtilbud, kollektivtilbud mm. Planområdet ligger i Trehusbyen, og er i stor grad omgitt av eldre bolighus i tre. Mot nord ligger det større boligbygg samt noen murhus som benyttes til næringsvirksomhet. Planområdet har kjøreadkomster fra de tilstøtende gatene.

Innenfor selve planområdet står det et trehus fra siste halvdel av 1800-tallet og et kontorbygg i mur fra starten av 1900-tallet. Langs Verksgata sto det tidligere en eldre hermetikkfabrikk. Den brant i 2014, men bl.a. et gammelt røkeri og en skorstein står igjen. Mesteparten av denne tomten benyttes nå til parkering, og det er også en asfaltert parkeringsplass sørøst i planområdet, ved Nedre Blåsenborg. Bortsett fra hager tilknyttet boligene er det lite vegetasjon i planområdet.

5. Beskrivelse av planforslaget og virkninger

Formålet med planen er å legge til rette for et nybygg på dagens branntomt, med hotell, tjenesteyting og/eller bevertning. Både ny og gammel bebyggelse reguleres til sentrumsformål. I

nord og øst reguleres eksisterende gater til trafikkformål, og i syd reguleres en offentlig park (o_PA). Deler av planområdet omfattes av hensynssone bevaring av kulturmiljø.



Forslag til nytt plankart

Bebyggelse

Det er vist tre byggeområder, SF1, SF2 o SF3, alle regulert til sentrumsformål. I felt SF1 skal det kunne oppføres ny bebyggelse, mens SF2 og SF3 inneholder eksisterende bebyggelse. Det tillates ikke boliger. I nybygget (felt SF1) tillates heller ikke kontor. Fordeling av formål i feltet er ikke fastsatt, men forslagstiller tenker primært hotell og bevertning.

Planen åpner for 3300 m^2 BRA, noe som tilsvarer en utnyttelse på 277 % for feltet. Tenkte plan er unntatt fra beregningen. Bestemmelsene sier generelt at det skal vektlegges høy kvalitet, variasjon og detaljering i arkitektonisk utforming og at «Tilpassing til bevaringsverdige fasader vektlegges spesielt».

I nordvest ligger Verksgata 29 (SF3), som må totalrenoveres innvendig som følge av brannen i 2014. Bygget er regulert til bevaring. Det tillates ikke takterrasse.

I øst ligger Store Skippergate 1, skipperhuset, som foreslås flyttet (til SF2) slik at det ligger langs gaten, nord for Store Skippergate 5. Bestemmelsene sier at det skal foreligge en godkjent plan for flytting av huset før det gis igangsettingstillatelse, og at fasaden skal tilbakeføres til opprinnelig utseende. All flytting og tilbakeføring skal skje i samråd med Byantivaren.



Illustrasjon som viser forslag til nybygg mot Verksgata og det flyttede skipperhuset til venstre

Mellom disse to byggene, langs Verksgata og Store Skippergate, foreslås et nybygg (i felt SF1) på inntil fem etasjer med hovedadkomst fra Verksgata. Nybygget er satt sammen av flere volumer med skrå tak i ulike høyder og med ulike møneretninger. Prinsipp for volumoppbyggingen er vist i bestemmelsene. Maks gesimshøyde er kote 15 mens maks mønehøyde er kote 22. For å sikre en nedtrapping mot Verksgata 29 er gesims- og mønehøyder lengst mot vest redusert til henholdsvis kote 13 og kote 17. Bestemmelsene åpner for at bebyggelse under bakkeplan kan etableres utenfor byggegrenser. Mot Verksgata skal vegglivet varieres med inntrekking av deler av fasaden og det er også krav om åpne fasader i 1. et. som legger til rette for publikumsrettet virksomhet. Nybygget er lavere enn bebyggelse på motsatt side av Verksgata.

Utearealer og gangforbindelse gjennom kvartalet

Det reguleres en offentlig park, felt o_PA, helt syd i planområdet som skal opparbeides med vegetasjon. Her kan det legges til rette for fordrøyning og overvannshåndtering, og det skal etableres en gangforbindelse fra Nedre Blåsenborg til gangveien o_GG1.

Tomtene til Store Skippergate 5 og Nedre Blåsenborg 10 blir noe mindre som følge av forslaget om en ny gangforbindelse gjennom kvartalet (o_GG1). Langs gangforbindelsen er det også vist arealer som kan bli berørt når gangvegen skal etableres (o_AVT1 og 2).

Parken har adkomst direkte fra Nedre Blåsenborg. I tillegg åpner planforslaget for etablering av en ny offentlig gangforbindelse mellom Nedre Blåsenborg og Store Skippergate som også vil forbinde arealet med Store Skippergate (o_GG1). Bestemmelsene sier at denne skal være min. 1,5 m bred og at det tillates bruk av trapp. Den viste løsningen forutsetter at det benyttes noe areal som i dag tilhører Nedre Blåsenborg 10 og Store Skippergate 5, i tillegg til en del av forslagstillers egen eiendom. Dagens trapp mellom Verksgata og Nedre Blåsenborg/Smalgangen, helt nordvest i planområdet, opprettholdes.

Det vil bli uteoppholdsarealer også innenfor SF, og der skal bygningsrester tas vare på og eventuelt gjenbrukes.



Illustrasjonsplan som viser mulig opparbeidelse.

Trafikk og parkering

Kjøreadkomst til området vil være fra Verksgata og Store Skippergate (felt o_KV). Forslagstiller antar at trafikken til området vil reduseres som følge av planen siden den innebærer at flere bilparkeringsplasser forsvinner. Fortauet på sydsiden av Verksgata (felt o_FO1) foreslås utvidet og bestemmelsene sier at det skal etableres minst 3 gatetrær på fortauet. Planen åpner ikke for innkjøring til byggeområdene SF1-SF3, men øvrige avkjørsler i området videreføres som i gjeldende regulering.

Bestemmelsene krever tinglyst avtale/frikjøpsavtale for 0,1 p-plasser for bil per 100 m^2 BRA. Det er foreslått en lomme på sydsiden av Verksgata, og varelevering/renovasjon skal skje derfra.

Det skal etableres min. 1,2 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 hotell og min. 3 plasser per 100 m^2 kontor/tjenesteyting/bevertning. Minst 5 % av plassene skal lokaliseres nær hovedinngang, mens øvrige plasser skal etableres under tak med mulighet for innlåsing. Minst 5 plasser skal reserveres for sykkelutleie.

Støy- og solforhold

For hotell er det kun krav til innendørs støynivå, og forslagstiller opplyser at det ikke vil være vanskelig å oppnå tilfredsstillende støynivå med det gjennomsnittlige støynivået som er beregnet. Det vil heller ikke være krav om støytiltak for boliger/bygninger på motsatt side av Verksgata. Uteoppholdsareal og park ligger skjermet og vil ikke være støyutsatt.

Solstudier av de to tidspunktene som oppgis i kommuneplanen viser at parken o_PA ligger i skygge ved vårjevndøgn kl. 15 og i sol ved midtsommer kl. 18. Nybygget vil kaste skygge på fasaden til boligbebyggelsen i nord, primært ved vårjevndøgn, og det vil også skygge for deler av disse boligenes felles uteareal. Forskjellen fra dagens situasjon er markant, men sammenlignet med situasjonen før brannen i 2014 er endringen liten.



Solforhold ved vårjevndøgn kl. 15, før brannen (til venstre), i dagens situasjon og med nybygget

Blågrønn faktor og overvannshåndtering

Forslagstillers beregninger viser at det for planområdet som helhet kan oppnås en blågrønn faktor (BGF) på 0,25, mens den blir på 0,54 hvis vegareal holdes utenom. Bestemmelsene sier at det ved rammesøknad må redegjøres for hvordan dette oppnås. Sammenlignet med dagens situasjon der planområdet i stor grad består av harde flater uten fordrøyningsmuligheter anser forslagstiller at dette er et tilfredsstillende resultat. Bestemmelsene sier at «Det skal sikres opplevelsesrike, sammenhengende og robuste blågrønne løsninger for hele planområdet».

Forslagstiller opplyser at det må løses et fordrøyningsvolum på 8 m^3, for å ikke slippe ut mer overvann til kommunalt nett, og VA-rammeplanen skisserer ulike måter å løse dette på, som ny vegetasjon og fysiske beholdere. Bestemmelsene sier at VA-rammeplanen, datert 03.07.2024, skal legges til grunn for videre prosjektering av VA-anlegg, og at hovedprinsipp for håndtering av

overvann er å kombinere åpne naturbaserte og lukkede løsninger. For o_PA er det spesifisert at «Det kan legges til rette for fordrøyning og lokal overvannshåndtering».

Risiko og sårbarhet
Gjennomført ROS-analyse identifiserer disse uønskede hendelsene som aktuelle:

- Løsmasseskred
- Tidevannsflom/stormflo
- Vind
- Forurenset grunn

ROS-analysen anser at disse forholdene sikres med følgende avbøtende tiltak:

- Det forutsettes forskriftsmessig fundamentering, og bestemmelsene krever at det skal det foreligge rapport fra geoteknisk prosjektering og plan for geoteknisk kontroll som skal legges til grunn for valg av fundamenteringsløsning.
- Det er vist hensynssone flomfare i Verksgata med krav til minimum høyde for nybygg.
- Eksisterende bygningsrester etter brannen kan ev. rase ned i sterk vind da stabiliteten til disse ikke er kjent. Ved nybygg vil disse sikres i tråd med dagens standarder.
- Bestemmelsene krever at det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og foreligge godkjent tiltaksplan før det kan gjøres tiltak i grunnen.

Miljø og energi
Det er ikke planlagt særskilte miljøtiltak, men personbiltrafikk til planområdet vil reduseres siden parkeringsplasser blir fjernet.

Det er foreløpig ikke tatt stilling til energiløsninger i prosjektet. Forslagstiller opplyser at aktuelle energiløsninger å utrede i det videre arbeidet er f.eks. sol og berg/fjordvarme, samt energifleksibelt oppvarmingssystem som eventuelt kan kobles på fjernvarmenettet i fremtiden. Det er sannsynlig at bygget etableres med varmepumpeløsning og solceller på de fleste av takene. Bestemmelsene krever at det «ved utforming og utbygging av området legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimavennlige byggematerialer».

Universell utforming
Forslagstiller opplyser at ny bygningsmasse vil oppføres etter, og ha adkomst i tråd med, kravene til universell utforming.

Planområdet er bratt, og det samme gjelder gatene Nedre Blåsenborg og Store Skippergate. Parken vil være tilgjengelig fra Nedre Blåsenborg i vest, men den nye gangforbindelsen gjennom kvartalet vil ikke bli universelt utformet da dette ev. ville måtte ta store arealer av parken og/eller private hager.

Bestemmelsene sier at «Minst 5 % av bilparkeringsplasser skal være tilrettelagt som HC plasser» og at «HC parkering kan etableres som gateparkering etter avtale med Stavanger kommune». Det er i dag skiltet for HC-parkering på motsatt side av Verksgata.

Gjennomføring
En overordnet utomhusplan, som viser overvannshåndtering, flomveier og terrengbehandling, skal godkjennes ved rammetillatelse. En detaljert utomhusplan skal bl.a. angi murer, beplantning, møblering og materialbruk.

Bestemmelsene krever at fortauet o_FO1, parkering og utearealer som har en funksjon for blågrønn faktor skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest i SF1 eller SF2. Tilsvarende krav for overvannshåndtering gjelder også for SF3. I tillegg skal gangforbindelsen o_GG1 opparbeides samtidig med o_PA.

6. Vurdering av planforslaget

Det er veldig bra at det nå foreslås å bygge på denne tomten etter brannen i 2014, og de foreslåtte formålene er i tråd med sentrumsplanens føringer. Det er også positivt at det foreslås å regulere inn en ny gangforbindelse som kan forbinde Nedre Blåsenborg, Store Skippergate og parken på gnr/bnr 55/770.

Byantikvarens vurdering
Byantikvaren vurderte både det opprinnelige planforslaget som ble fremmet i 2022 i og det reviderte prosjektet som var til 1. gangs behandling i 2023 i egne notater (vedlagt). De er positive til at det skal bygges på området som ble rammet av brann i 2014 slik at kvartalet, som ble regulert til bevaring i 2007, kan bli fylt igjen. Store Skippergate 1, skipperhuset, har stor interesse i kraft av sin alder, de ennå bevarte bygningsdetaljene, og tilknytningen til Carl Peter Nyman. Bygget burde helst blitt stående der det står, men hvis det først skal flyttes så må det tilbakeføres til opprinnelig utseende. Forslaget som ble fremmet i 2023 måtte etter Byantikvarens oppfatning reduseres i volum. I tillegg måtte det være bestemmelser som sikrer en bearbeidelse av fasadene slik at disse får dimensjoner bedre tilpasset de historiske omgivelsene. Nybygget var også plassert for tett på det flyttede skipperhuset. Byantikvaren hadde konkrete forslag til justering av bestemmelser for både bygget som tillates flyttet og bygningsrester som skal bevares, inklusiv gjenbruk/rekonstruksjon av pipene som står igjen etter brannen.

Byantikvaren har også uttalt seg om det forslaget som nå fremmes, og er i all hovedsak positive til det reviderte prosjektet som er langt bedre tilpasset omgivelsene. De har imidlertid noen merknader til framlagte fasadeillustrasjoner som viser sokkeletasje mot gaten utført i tegl. Selv om tegl bare skal benyttes som fasadekledning/forblending så må det tas større hensyn til utforming og dimensjonering av buer og pilarer. Bestemmelsene må ikke forutsette at fasadene skal utformes nøyaktig som vist i disse illustrasjonene. De påpeker videre at vindusplassering og -dimensjonering for skipperhuset må justeres noe i forhold til det som er vist.



Modellering av foreslått nybygg og fotografi av den gamle bebyggelsen på tomten, sett fra Verksgata.

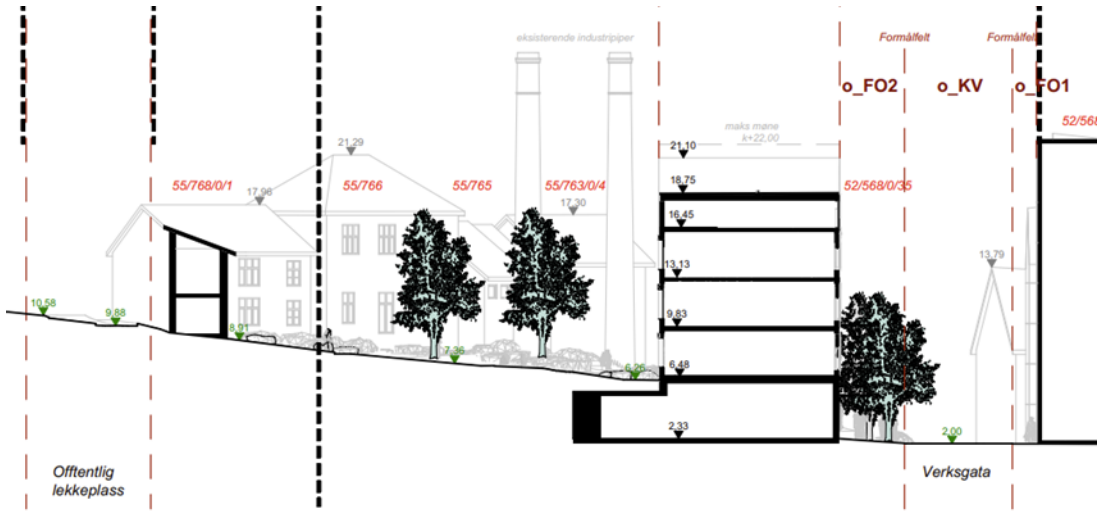
Bebyggelse

Foreslått utnyttelse ligger innenfor Sentrumsplanens rammer. Volumene tar hensyn til både verneverdige omgivelser og boliger i nærheten.

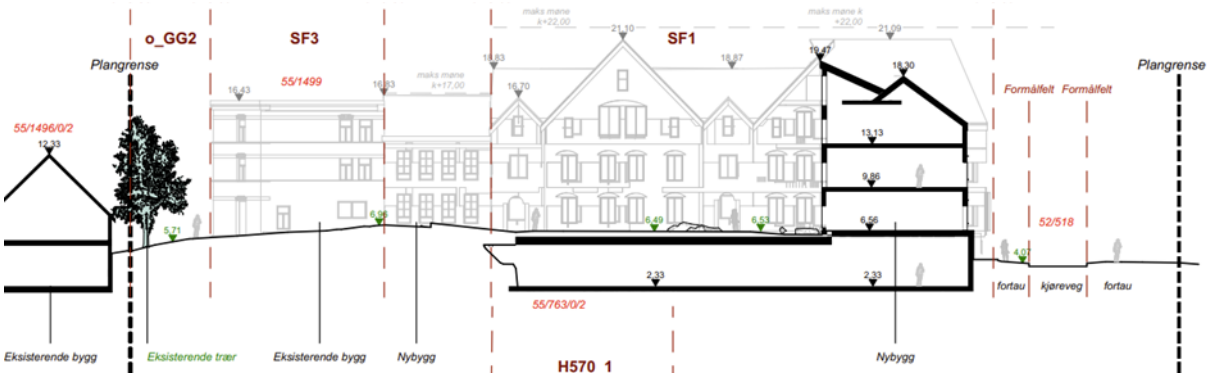
Det virker fornuftig at det ikke åpnes for boliger her, da det bl.a. vil være vanskelig å oppfylle krav til uteareal. Planforslaget er utarbeidet med tanke på at nybygget primært skal være et

hotell, men det er ikke unaturlig at store bygg i sentrum kan endre bruk over tid, noe bestemmelsene gir rom for. Kontor kunne vært en naturlig alternativ bruk av nybygget i SF1, men dette ville åpnet såpass mange arbeidsplasser at det måtte tilrettelegges for etablering av ny HC-parkering. Det har ikke forslagstiller funnet en god plassering av i det viste prosjektet, og løsningen ble derfor å ta ut kontorformålet. Det er uklart hva som legges i en generell bestemmelse om «høy kvalitet», og det er vanskelig å håndheve slike bestemmelser i praksis.

Det er bra at planen har krav om variasjon i fasaden mot Verksgata og krav til utforming av 1. etasje som legger til rette for publikumsrettet virksomhet og aktivisering av bygg og gate.



Snitt gjennom planområdet, sett mot vest (over) og mot nord (under).



Det kan aksepteres at skipperhuset flyttes for å gi en mer rasjonell byggetomt, og huset kan føye seg greit inn i husrekken langs Store Skippergate. Å flytte huset fra sin opprinnelige plassering tilslører imidlertid noe av historien i området siden dagens gatestruktur ikke var etablert da huset ble bygd. Det er rimelig at det stilles krav om at bygget skal tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende.

Det er et godt grep at bygget trappes ned mot Verksgata 29 i vest. Selv om det ikke er en kopi av bebyggelsen som sto her før brannen, så tar nybygget nå opp elementer og dimensjoner fra det verneverdige miljøet det skal plasseres i. Det er flott at det er krav om å oppføre piper i opprinnelig størrelse, noe som vil bidra til å gjenskape det opprinnelige uttrykket i området. Dersom det i forbindelse med gjenoppbygning viser seg at dette allikevel ikke lar seg gjennomføre av sikkerhetshensyn, så må det ev. søkes om dispensasjon fra den aktuelle bestemmelsen.



Fasade mot Verksgata med nybygg mellom det flyttede skipperhuset og Verksgata 29 til høyre.

Utearealer og gangforbindelse gjennom kvartalet
Det er positivt at den regulerte offentlige lekeplassen er tatt med i planen slik at denne kan bli opparbeidet. Også at den, sett i lys av byromsstrategien, foreslås regulert til offentlig park.

Det er flott at det åpnes opp for etablering av en ny gangforbindelse gjennom kvartalet, selv om det ikke er mulig å oppnå en universell utforming av denne. Da gangforbindelsen er lagt helt i sydenden av utbyggingstomten, vil det i prinsippet være mulig å realisere gangforbindelsen uavhengig av flyttingen av skipperhuset. Siden nybygget ikke inneholder boliger er det ikke lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av verken park eller gangforbindelse.

Trafikk og parkering
Hvor mye trafikk det blir i området vil avhenge av hvilke type virksomheter som etableres, men så lenge det fjernes parkeringsplasser er det grunn til å tro at biltrafikken i området vil bli redusert, og da særlig i Nedre Blåsenborg. Det er fornuftig å løse HC-parkering og varelevering i Verksgata. Det er positivt at det legges opp til et bredt fortau med rom for møblering og beplanting som også kan gjøre det mer attraktivt med aktive 1. etasjer. Skygge fra nybygget vil nok legge noen begrensinger på hva som i praksis er mulig å oppnå her når det gjelder beplanting langs gaten.

Det er logisk at krav til sykkelparkering er satt lavere for hotell enn for andre formål. Det er positivt at det er krav om at noen av plassene reserveres for sykkelutleie.

Støy- og solforhold
Så lenge det ikke etableres boliger eller andre formål med tilsvarende støykrav her, så anses det at støynivået er akseptabelt. Det er bra at uteareales også har akseptable støyforhold og at refleksjonsstøy ikke utløser behov for støytiltak for nabobebyggelsen.

Så lenge det skal kunne bygges her, så vil et nybygg til tider kaste skygge på nabobebyggelsen i nord. Nybygget vil ikke kaste vesentlig mer skygge på disse boligene og deres uteareal enn bebyggelsen som sto her før brannen. Det er uheldig at parken o_PA ligger i skygge ved vårjevndøgn kl. 15, men det er også tilfelle i dagens regulering der arealet er regulert til lek.



Nybygget (til høyre) og det flyttede skipperhuset (Store Skippergate 1), sett fra øst

Blågrønn faktor og overvannshåndtering
Det er positivt at andelen asfalterte flater reduseres. Blågrønn faktor for området er imidlertid svært lav, selv tatt i betraktning at det er mange harde flatert i området.

Risiko og sårbarhet
Hensynssonen for flomfare omfatter primært Verksgata, men også deler av byggeområde, særlig på hjørnet med Store Skippergate. Bestemmelsene for hensynssonen sier kun at ny bebyggelse «skal etableres på minimum kote + 2,06».

Miljø og energi
Det er positivt at planforslaget vil innebære redusert personbiltrafikk i området ved at eksisterende parkeringsplasser fjernes.

Det hadde vært en fordel om det var tatt stilling til konkrete energiløsninger nå. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og forslagstiller opplyser at Lyse sier at det i dag ikke er påkoblingsmuligheter til fjernvarmenettet i umiddelbar nærhet. Det kan imidlertid komme på et senere tidspunkt. Byggesak kan ikke håndheve bestemmelser som er strengere enn TEK på dette feltet. Plassering og utforming av eventuelle solceller på tak må vurderes av Byantikvaren sammen med øvrig fasadeutforming.

Universell utforming
Siden terrenget i området i utgangspunktet er så bratt, er det forståelig at det ikke er mulig å få til en universelt tilgjengelig forbindelse gjennom kvartalet.

De plassene som i dag er skiltet for HC-parkering på motsatt side av Verksgata vil bestå, og i mobilitetsplanen vurderes det at disse vil være tilstrekkelige til også å dekke behov for HC-plasser for det foreslåtte prosjektet. Hvis det hadde blitt åpnet for kontorer i nybygget så ville dette lagt til rette for så mange arbeidsplasser at prosjektet i tillegg måtte ha etablert HC-parkering på egen tomt.

Gjennomføring
Det er fornuftig at krav til overordnet utomhusplan sørger for at vannhåndtering og terrengbehandling sikres tidlig, mens den mer detaljerte utformingen av utearealene avklares senere.

Det bør kunne aksepteres at Verksgata 29 pusses opp og tas i bruk igjen uten at trafikkarealer o.a. må opparbeides. Statsforvalteren har foreslått at det skal knyttes rekkefølgekrav om opparbeidelse av parken og gangforbindelsen til byggetillatelse i BS1. Siden det ikke tillates boliger i BS1, er det vanskelig å se at det er grunnlag for å knytte et slikt rekkefølgekrav til denne utbyggingen.

Kravet om at den nye gangforbindelsen må opparbeides samtidig med parken virker imidlertid fornuftig. Reguleringen vil gi grunnlag for å kunne dele fra dette arealet som en egen eiendom. Gjeldende reguleringsplan er mer enn 10 år gammel, og gir derfor ikke noen eksproprieringshjemmel. Ut fra tidligere bystyrevedtak om prioritering av uterom i dette området, er det grunn til å tro at kommunen vil være innstilt på å bruke ressurser på å få parken og gangforbindelsen etablert.

Barn og unges interesser
Planen legger til rette for at det kan etableres en ny park i området som skal være et «byrom med lek» og skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner. Det åpnes også for at det kan etableres en ny gangforbindelse gjennom kvartalet. Trafikken reduseres, særlig i Nedre Blåsenborg, fordi eksisterende bilparkering fjernes. Nybygget vil ikke inneholde boliger, og det er i utgangspunktet ikke beskrevet virksomheter her som retter seg spesielt mot barn og unge.

7. Offentlig ettersyn og høring

Behandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling 08.09.2022 (sak 107/22):

Møtebehandling

Kjartan Alexander Lunde (V) fremmet følgende alternative forslag:
«Planen sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding. Før ny behandling må planen justeres ved at:

3) Nybygget må reduseres av hensyn til både verneverdige omgivelser og boliger i nærheten. Det er høyere enn bebyggelsen som sto her før brannen og har negative konsekvenser både med hensyn til den verneverdige bebyggelsen i og utenfor planområdet, og fordi det skygger mer for boligbebyggelsen på nordsiden av Verksgata.
3) Gangforbindelse vist på plankartet som hensynssone #4 isteden vises som en offentlig gangveg med en bredde på 1,5 m.
3) Den delen av boligområde B som ikke endres til gangveg tas ut av planen»

Anders Fjelland Bentsen (Ap) fremmet følgende alternative forslag på vegne av Ap, H, MDG og Rødt:
«Planen sendes tilbake.
Før neste behandling må nybygg bearbeides slik at det i større grad reflekterer former, dimensjoner, materialbruk og andre elementer fra bebyggelsen rundt.»

Frode Myrhol (FP) fremmet følgende alternative forslag på vegne av FP og FrP:
«Privat forslag til reguleringsplan 2770 for Verksgata 29 og 31 og Store Skippergate 1 med plankart datert Asplan Viak as 07.01.2022, og reguleringsbestemmelser datert Asplan Viak 31.03.2022, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer.
Før utleggelse skal planen justeres ved at:

- Området for offentlig lek o_L tas ut av planen.
- Boligområde B tas ut av planen.
- Gangforbindelse vist på plankartet som hensynssone #4 tas ut av planen.
- Bestemmelsene og plankartet justeres i tråd med punktene over.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.»

Votering

Kommunedirektørens innstilling fikk 0 stemmer
V's alternative forslag fikk 1 stemme (V)
Alternativt forslag på vegne av FP og FrP fikk 3 stemmer (FP og FrP)
Alternativt forslag på vegne av Ap, H, MDG og Rødt vedtatt med 8 stemmer (Ap, H, MDG, Rødt og Viivika Ramsland (FP)). Viivika Ramsland (FP) stemte subsidiært.

Utvalg for by- og samfunnsutviklings flertallsvedtak:

Planen sendes tilbake.
Før neste behandling må nybygg bearbeides slik at det i større grad reflekterer former, dimensjoner, materialbruk og andre elementer fra bebyggelsen rundt.

Ny behandling i utvalg for by- og samfunnsutvikling 05.10.2023 (sak 104/23):

Møtebehandling

Den uavhengige representanten Mats Danielsen fremmet følgende endringsforslag på vegne av Ap, H, MDG, Rødt og V:

«2. avsnitt i innstillingen endres til: Før 2. gangs behandling må nybygget i større grad tilpasses de vernede omgivelsene.»

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

Endringsforslag på vegne av Ap, H, MDG, Rødt og V og den uavhengige representanten Mats Danielsen enstemmig vedtatt

Utvalg for by- og samfunnsutviklings flertallsvedtak:

Privat forslag til reguleringsplan 2770 for Verksgata 29 og 31 og Store Skippergate 1 med plankart datert Asplan Viak as 29.06.2023, og reguleringsbestemmelser datert Asplan Viak as 29.06.2023, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Før 2. gangs behandling må nybygget i større grad tilpasses de vernede omgivelsene.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10

Innkomne merknader/ uttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn iht. § 12-10 i perioden: 03.11.2023 til 15.12.2023, og det ble arrangert informasjonsmøte om saken den 22.11.2023. Grunneiere, naboer og høringsinstanser ble varslet ved brev datert 02.11.2023. Det kom inn åtte uttalelser til planforslaget.

Merknadene er referert og kommentert i eget vedlegg. Merknadene gikk bl.a. på:

- Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse siden nybyggets høyder og fasadeuttrykk og utforming mot skipperhuset ikke tok nok hensyn til vernede kulturminner/kulturmiljø. Bestemmelsene om bevaring og gjenbruk måtte også være mer presise og forpliktende, og skipperhuset må flyttes i et stykke og tilbakeføres.
  Flere punkter i fylkeskommunens innsigelse ble også tatt opp i andre merknader.
- Piper bør gjenoppbygges i opprinnelig høyde, og trappehus med portal bevares.
- Flere er kritiske til nybyggets utforming og manglende tilpasning til omgivelsene, og det etterlyses bedre samsvar mellom illustrasjoner, beskrivelse og plankart.
- Positivt at sentrumsplanens felt G15 reguleres, men feltet bør reguleres til park og ha tydeligere bestemmelse om bruk og utforming
- Utforming og plassering av gangveien o_GG1
- Noen ønsker rekkefølgekrav om opparbeidelse av G15 og gangveien
- Ønsker om tydeligere og mer forpliktende bestemmelser om klima og miljø og energibruk/-effektivisering.
- Sol på utearealer og nabobebyggelse.
- Antall HC-plasser
- Storhaug bydelsutvalg er skeptiske til etablering av enda et hotell her
- Normer for sykkelparkering og utforming av trafikkarealer må følges

Kommentarer:

- *Innsigelsen ble trukket 17.10.2024, basert på nytt materiale som viser et endret prosjekt med nytt plankart og nye bestemmelser. Nybygget er bedre tilpasset omgivelsene i høyde/volum og utforming, og har større avstand til skipperhuset. Bestemmelsene om bevaring og ombruk er mer utfyllende og forpliktende. Det er nå krav om at skipperhuset må flyttes i ett stykke og at fasader må tilbakeføres.*
- *Fabrikkpipene kreves nå gjenoppbygd til opprinnelig størrelse og utseende og portalen skal ivaretas.*
- *Prosjektet er endret, og bestemmelser og plankart er justert for å samsvare med nye illustrasjoner.*
- *G15 foreslås regulert til park, og bestemmelsene sier at det skal opparbeides som et «byrom med lek» som skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner.*
- *Gangveien o_GG1 er nå lagt på sørsiden av Skipperhuset, og trapp tillates.*
- *Siden planen ikke inneholder boliger så er det ikke lagt inn rekkefølgekrav for park og gangvei tilknyttet utbyggingen.*
- *Det er ikke valgt energiløsning, men i tråd med KPA skal nybygget ha energifleksible løsninger. Det kan være konflikter mellom mål om bevaring/tilpassing og energibruk, f.eks. når det gjelder valg av materialer. Det er lagt inn krav om at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan til søknad om rammetillatelse.*
- *Nybyggets høyder er redusert slik at det skygger mindre for boliger og utearealer nord for planområdet.*
- *Antall HC-plasser anses tilstrekkelig siden det ikke tillates boliger i planområdet, og i nybygget heller ikke kontorformål.*
- *Markedet vil vise om det er rom for et nytt hotell her.*
- *Bestemmelsene sier at offentlige vegareal skal bygges iht. kommunens gatenorm*

<u>Endringer som er foretatt etter utleggelser</u>

- Bebyggelsen er endret for å bedre tilpasses omgivelsene, både i volum og fasadeutforming.
- Bestemmelsene om bevaring er gjort mer presise og forpliktende.
- Det er lagt inn krav om reetablering av de gamle pipene.
- Arealet syd i planområdet (Felt G15 i Sentrumsplanen) reguleres til park.

8. Oppsummering og konklusjon

Det er positivt at det nå foreslås å bygge på denne tomten etter brannen i 2014. Det foreslåtte nybygget har fått en god tilpassing til de verneverdige omgivelsene. Å flytte Store Skippergate 1 kan aksepteres når bygget samtidig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det er flott at det reguleres inn en park og en gangforbindelse gjennom kvartalet.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Tor Jørgen Stray Zahl Pettersen	**seksjonssjef**
Hildegunn Hausken	**leder**
Gunn Jorunn Aasland	**direktør**
Per Kristian Vareide	**kommunedirektør**

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifterVedlegg

1	Faktaboks
2	2770 oversiktskart
3	2770 plankart 15112024
4	2770 Reguleringsbestemmelser 22042025
5	Forslagstillers planbeskrivelse
6	Forslagstillers oppsummering av merknader ved oppstart med kommentarer
7	Oppsummering av merknader til utleggelse med kommentarer
8	Byantikvarens uttalelse 2022
9	Byantikvarens uttalelse 2023
10	Byantikvarens uttalelse 2025
11	illustrasjonshefte
12	Fasadeoppriss 14112024
13	illustrasjonsplan
14	ROS
15	Solstudier
16	støy
17	mobilitetsplan
18	BGF
19	VA-ramme
20	2770 gjeldende regulering



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nedre Blåsenborg 4B

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Fiskepiren Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 0.9 km
Stavanger Sola	19 min

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	20 min 1.6 km
Bergeland videregående skole 700 elever	8 min 0.6 km
Stavanger katedralskole 375 elever	9 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Nytorget	2 min
Jorenholmen	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

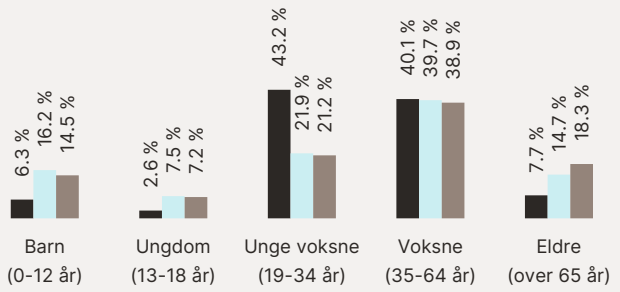
Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Økologiske Dagligvarer	1 min
Kiwi Magasin Blå	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

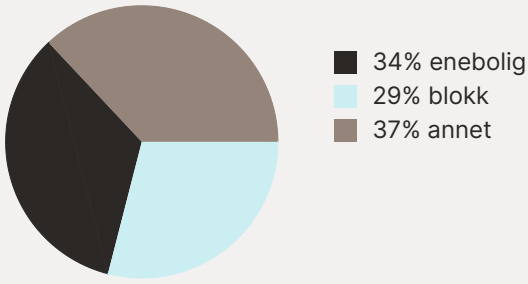
Uteliv
Bra 75/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 74/100

Sport

Kyviksmarka Ballspill, sandvolleyball	6 min 0.4 km
Storhaug skole Aktivitetshall	8 min 0.6 km
ICON Stavanger	10 min
SATS Herbarium	14 min

Boligmasse



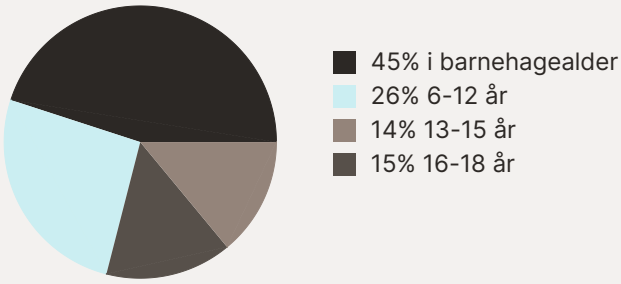
«Vakreste gata i sentrum!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Mediegården	3 min
Apotek 1 Mediegården	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



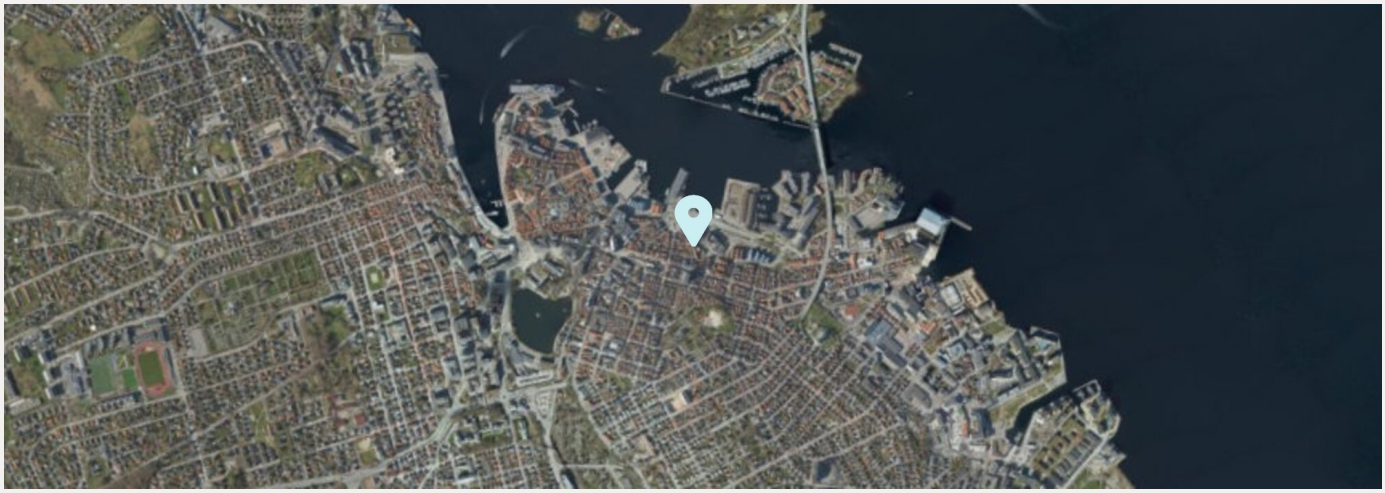
Familiesammensetning

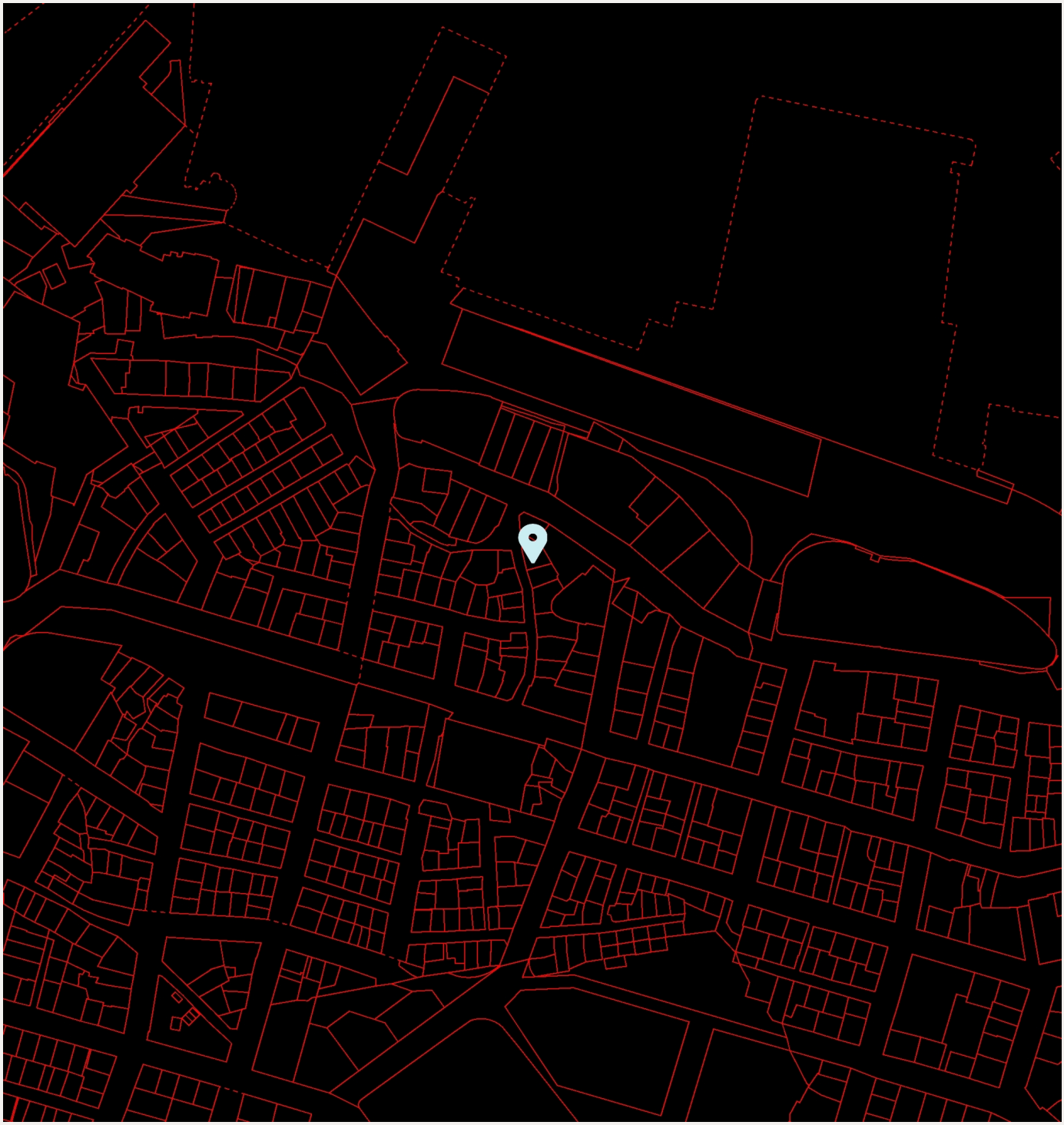


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025