

Lervigsveien 9



Velkommen til

Lervigsveien 9



Salgsoppgaven produsert 2. april 2025

Lervig

Lekker 3-roms leilighet oppført i 2024. Vestvendt med balkong på 11 kvm med sjøutsikt. Urban og maritim beliggenhet

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 100,-
Totalpris	5 116 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 448,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024
Megler	Michael DeCourcy Boxill Knutsen
Telefon	915 42 477
E-post	m.boxill@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Michael Boxill har gleden av å presentere Lervigsveien 9, H0301!

- Her bor du midt i hjertet av Stavanger Øst — bydelen som på kort tid har blitt Stavangers mest spennende nabolag. Med sjøen som nærmeste nabo og sentrum kun en liten spasertur unna, er dette området perfekt for deg som vil bo urbant, men samtidig tett på fjord, turområder og et fint nabolagsliv.

- Kort oppsummert:
- Gjennomgående høy standard fra 2024
- Smart planløsning
- Kjøkken fra Sigdal med hvitevarer fra Siemens
- Enstavs parkett og slette, listefrie overganger
- Delikat og helfliset bad
- Tilkoblet fjernvarme
- Overbygget balkong på 11 kvm med sjøutsikt
- Soverom med sjøutsikt
- Oppbevaring i bod på 6 kvm
- Felles kajakkgarasje og felles kajakker for beboere.

- Velkommen til visning!

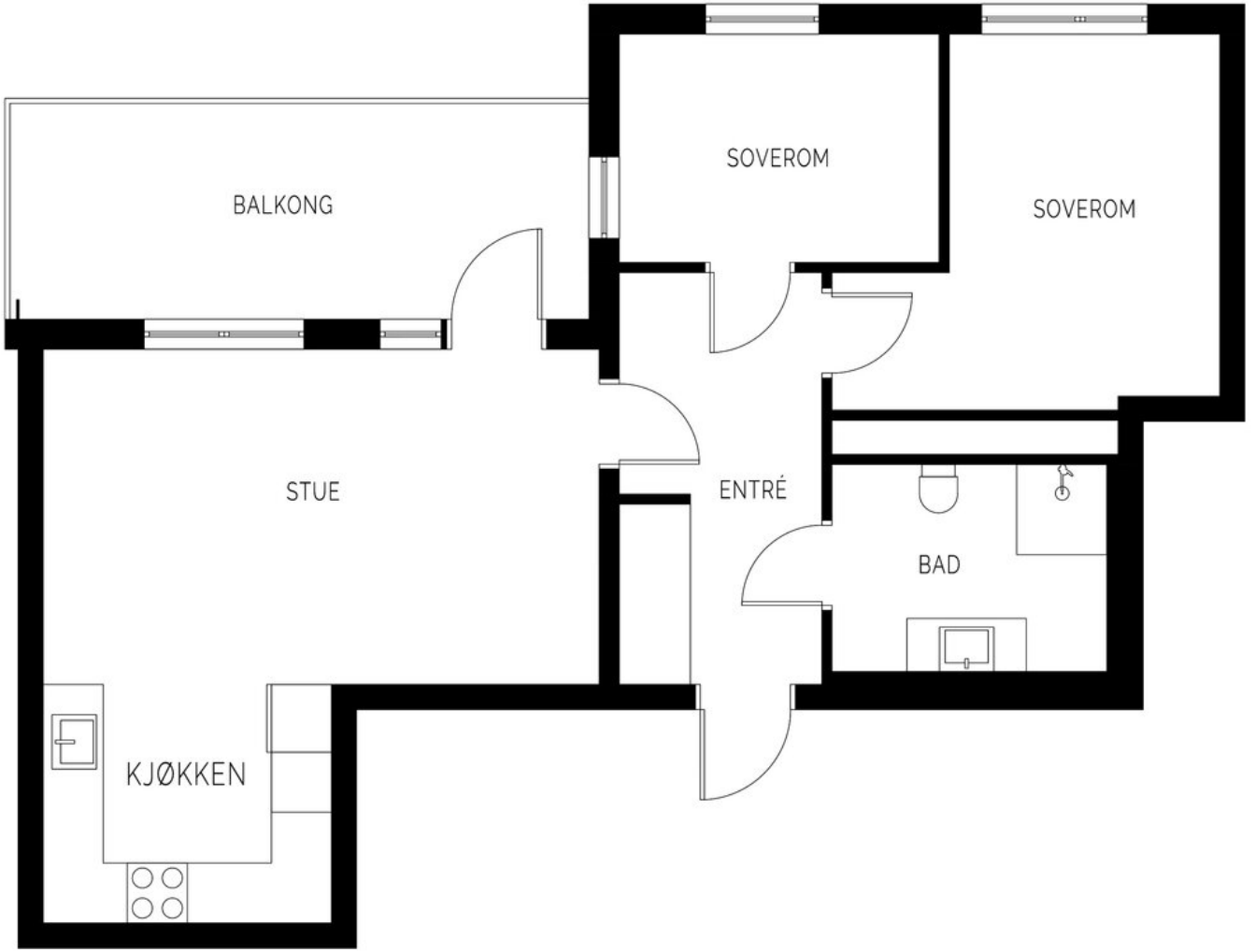
Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, Bad, Soverom, Kontor, Stue/kjøkken
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet





















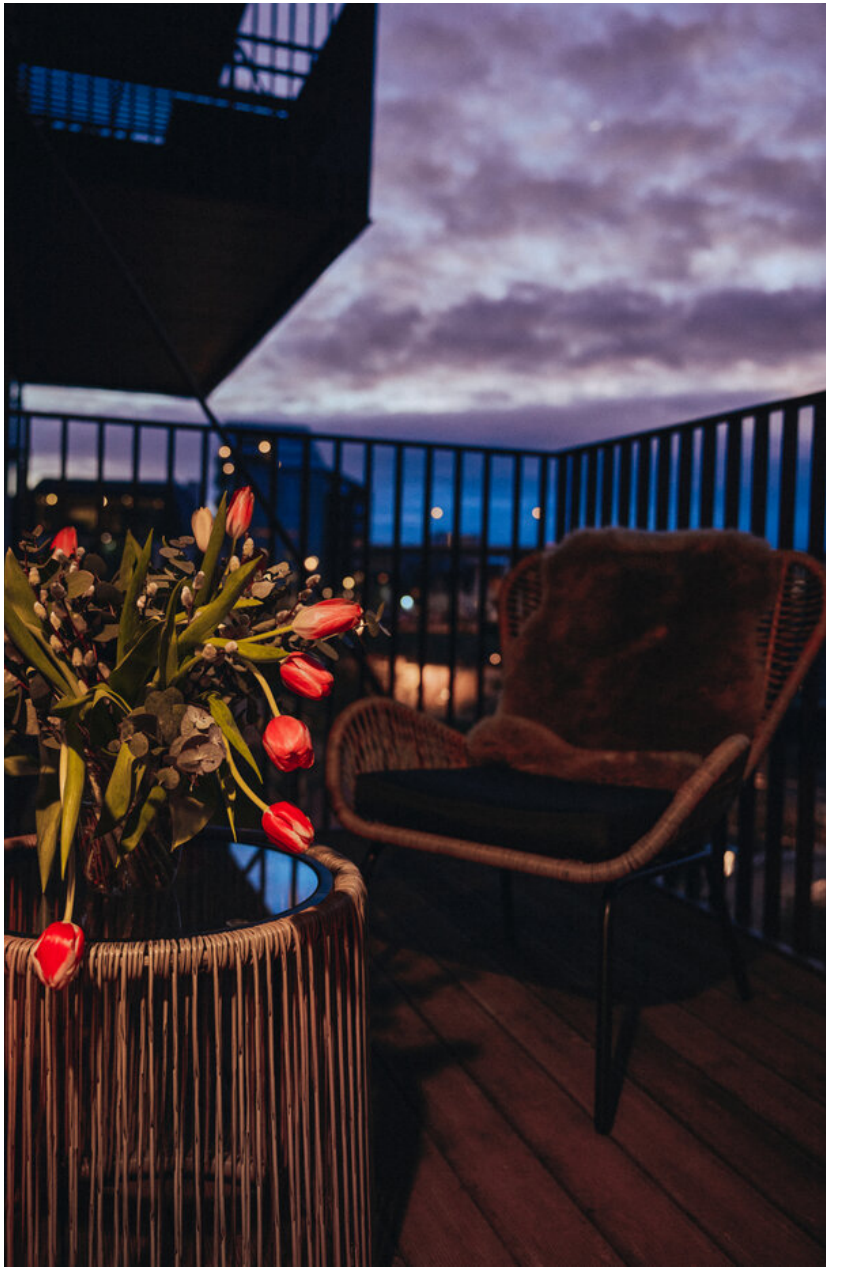


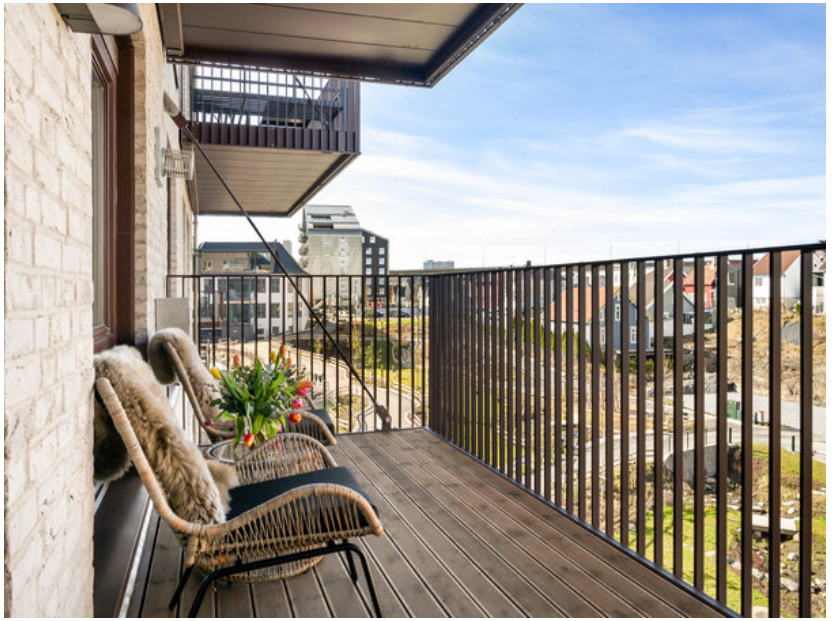


















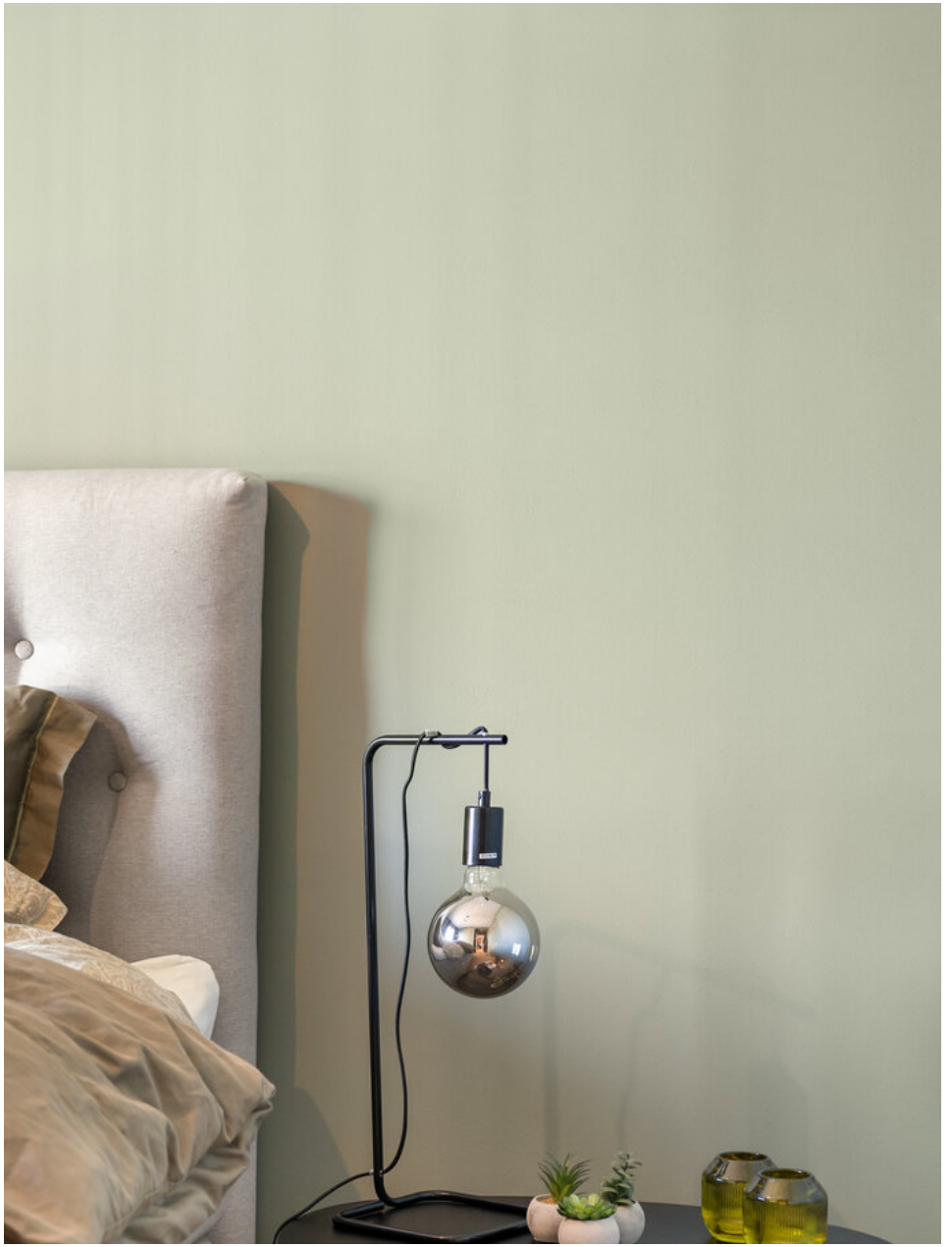













EXHALE
THE
BULLSHIT


EXHALE
THE
BULLSHIT















Informasjon

Lervigsveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0086/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr 52, bnr 779, snr 60 (ideell andel 1/1) / Gnr 52, bnr 674 (ideell andel 1/161) i Stavanger kommune

Selger
Mette Boganes

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, Bad, Soverom, Kontor, Stue/kjøkken
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA (terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Solforhold

Leiligheten har en vestvendt beliggenhet og har gode solforhold

Innhold

3. Etasje: Entré, Bad, Soverom, Kontor, Stue/kjøkken, utgang til terrasse
Bod på 6 kvm i kjelleranlegg.

Standard

Velkommen til Lervigsveien 9, leilighet H0301 — en moderne og tiltalende leilighet fra 2024 med høy standard og gjennomtenkte løsninger. Her kan du flytte rett inn uten å tenke på oppussingsbehov eller det som «burde» vært gjort.

Leiligheten fremstår lys og innbydende med enstavsparkett i alle oppholdsrom og fliser på badet. De listefrie overgangene til himling og slette vegger gir et rent og moderne uttrykk.

Entreen ønsker deg velkommen med integrert garderobeskap som sørger for god oppbevaringsplass til klær og sko.

Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren Sigdal og fremstår stilrent med sort, matt innredning. Her har du rikelig med skap- og skuffeplass, samt integrerte hvitevarer fra Siemens – inkludert kjøleskap, oppvaskmaskin, vinskap, platetopp og stekeovn. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til en hyggelig spisesone. Her finner du også en gasspeis som gir både varme og en lun atmosfære.

Stuen er lys og luftig med gode vindusflater og utgang til en overbygget balkong som vender mot et trivelig fellesområde og sjø.
Stuen har også vannbåren gulvvarme som gir behagelig komfort året rundt. Det er god plass til både sofagruppe og andre møbleringsmuligheter.

Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre soverommet har også plass til seng, nattbord og garderobe.

Badet fremstår tidløst og delikat med helfliset utførelse, gulvvarme og innredning som inkluderer dusjhjørne, servant med underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har også balansert ventilasjon.

Det medfølger bod i kjeller med god lagringsplass.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for utfyllende informasjon.

INNVENDIG
- Innvendig er det gulv av parkett.

- Veggene har malte plater og betong.
- Innvendige tak har malte plater og betong.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- Gasspeis

Parkering

Det medfølger ikke fast parkering for denne seksjonen.
Soneparkering etter områdetsbestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Polisenummer: 34865048
Forsikret i: Sparebank 1 Sr Bank

Bygningssakkyndig

Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnesen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malte ytterdører i tre. Balkong i stålkonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)
Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999 (da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- ingen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- lamper medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i gang og stue.
- Elektrisk varmekabler på bad.

Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære

felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 448,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: utvendig forsikring, forretningsfører og styrehonorar, strøm fellesareal, generell vedlikehold, vaktmestertjenester, renholdstjenester, fjernvarme, fiberaksess.

Fordeling:
Fiberaksess: kr 10,-
Felleskostnader: 2 438,-

Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.
Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes av de seksjonene som har gass i de aktuelle boligsammenslutningene der kostnaden fordeles likt mellom brukerne.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 5 085,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastdel renovasjon: kr. 2 257,-
Tømming nedgravd container: kr. 623,-
Fastdel vann: 954,-
Fastdel avløp: kr. 1 251,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Eiendommen har pt ikke fått fastsatt formuesverdi. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sjøkanten Lervigsveien Boligsame 1, orgnr. 933051668

Om sameiet

Sameiets navn er Sjøkanten Lervigsveien Boligsameie 1.
Sameiet består av 116 boligseksjoner. Hver seksjon består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

Alle seksjonseierne vil ha en ideell andel i 52/674, som ligger i et realsameie mellom seksjonseierne i Eiendommen og 52/780. Eiendommen er til felles bruk for sameierne irealsameiet og omfatter blant annet felles innkjøring og adkomst, renovasjonsbeholderene, uteoppholds- og lekeareal mv. Eierandelene i realsameie kan ikke skilles fra seksjonene.

Kajakk:
Seksjonseierne har lik rett til å benytte seg av kajakkrommet. Dog skal styret etter søknad fordele kajakkplasser. Hvilke kajakkplasser som til enhver tid er reservert fås av styret etter forespørsel. Styre kan lage ordensregler for bruk av kajakkbod.

Fjernvarme:
Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen. Dersom sameiet installerer fjernavleste målere, er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles iht. sameiebrøker (BRA).

Forretningsfører

Bori BBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr. 859 773,-.

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/varme og serviceavtaler. Det er satt som forutsetning i budsjettet at kommunen fakturerer kommunale avgifter direkte til alle seksjonseierne.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt

med megler for å få dette oversendt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/ vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som sameiet er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke kjent at det foreligger noen restriksjoner på dyrehold.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 3498711

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 523 kvm (Eiertomt)
Tomten er ikke ferdig opparbeidet pt. Tomten eies av sameiet i fellesskap og har et beregnet areal på 708 kvm.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være svært nøyaktige. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Eiendommen er tilknyttet et realsameie med 1/161 andel (gårdsnr.52, bruksnr. 674, se vedlagt kartskisse). Realsameiets tomt er på 3916 kvm og består av fellesarealet rundt boligbebyggelsen. For oversikt over rettigheter og heftelser i realsameiet, se eget punkt for tinglyste heftelser og rettigheter.

Adkomst

Følg kartskisse på hjem.no. Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her bor du midt i hjertet av Stavanger Øst — bydelen som på kort tid har blitt Stavangers mest spennende nabolag. Med sjøen som nærmeste nabo og sentrum kun en liten spasertur unna, er dette området perfekt for deg som vil bo urbant, men samtidig tett på fjord, turområder og et fint nabolagsliv.

Stavanger Øst yrer av liv og kultur. Tou Scene er bydelens naturlige samlingspunkt med konserter, utstillinger, øl- og vinbar samt streetfood. Ostehuset er en lokal favoritt med sin avslappede stemning og deilige mat, og du finner flere små kaféer, barer og spisesteder som gir området en urban og kontinental vibe. Her bor du med andre ord i et område som lever — også utenfor kontortid.

Fra leiligheten er det kort vei til populære bade- og turområder som Rosenli, Godalen og Badedammen — perfekt for en dukkert, piknik eller bare en rolig kveld ved vannet. Den maritime beliggenheten setter sitt preg på hele bydelen,

enten du nyter morgenkaffen på balkongen med utsyn mot fjorden, eller rusler langs vannkanten. Det er også Badstu i Svankevikafor den som setter pris på bading hele året.

Dagligvarebutikkene ligger som perler på en snor, med både Coop Extra og Europris rett over gaten — og en helt ny Rema 1000 som nettopp har åpnet i nærområdet.

Området er i stor utvikling, med ny skole og barnehage under oppføring (ferdigstilles i løpet av 2025) og en ny park, Lervigsparken, som vil tilføre enda mer grønt til nabolaget. Dette er likevel først og fremst et område for deg som søker et urbant, kreativt og levende bomiljø — hvor du kan bo tett på sentrum, men i en bydel med egen puls.

Se nabolagsprofil for flere detaljer om fasiliteter og avstander.

Bebyggelse
Tilsvarende bebyggelse, samt tomannsboliger.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.02.2024.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- ferdigstillelse av uteområder

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 01.06.2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei, privat [52/674] og felles privat vei [52/781 - Lervigsveien Bolig AS]

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse- blokkbebyggelse, hensynsone flomfare H320 og utforming. Området reguleres av plan 2631, detaljregulering for Støperigata 18, Storhaug bydel, ikrafttredelse 30.09.2019 .

Kommunedelplan 129K, endelig vedtatt arealplan ikrafttredelse 11.03.2019 hvor tomten er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål og hensynsone flomfare H320_4. Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:
Innenfor hensynssonene H320_1-5 skal det sikres ny sammenhengende terrenghøyde på +2,06 moh. som del av nytt flomvern for Stavanger sentrum. Terrenghøyde kan avtrappes mot sjø og eksisterende bebyggelse. Etablering av

sammenhengende ny terrenghøyde i området skal sikres som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel KP 2023-2040 er også gjeldende for området, ikrafttredelse 11.11.2022 hvor området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål og hensynssone flomfare H320_1.

Det gjøres oppmerksom på at kommuneplan gjelder foran reguleringsplan.
Reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter)
Plan id: 2833
Lervigsveien 14
Status: planlegging igangssatt
På vegne av Union Residential Development AS varsles det om oppstart av regulering for
Lervigsveien 14, Storhaug kommunedel.
Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av et urbant boligområde ved sjøen som skal bidra positivt til områdets og Stavangers byutvikling. Planforslaget vil regulere området til boligformål, sjøpromenade, næring- og fellesarealer, samt tilhørende teknisk infrastruktur og grøntarealer. En mulig utbygging av småbåthavn er også en del av det som skal vurderes i planprosessen. Denne reguleringsplanen vil påvirke utsikten denne leiligheten har i dag.

Planid: 2754
Mølleneset - gnr/ bnr 52/ 405 mfl. - Dokkgata
Status: Planforslag
Formålet med planen er å legge til rette for en bymessig og bærekraftig utvikling av området. Det er aktuelt å regulere området til tilsvarende formål som omkringliggende eiendommer som omfattes av Stavangers sentrumsplan, hovedsakelig til boliger, men også til kontorer, næring og andre funksjoner som vil bidra positivt i området, og som naturlig hører til i ytterkanten av et bysentrum. Dette kan påvirke dagens utsikt fra leiligheten.

Planid: 2797
Støperigata 34-38
Status: Planforslag
I Støperigata 34 – 38 skal det skape et grønt, trivelig og bærekraftig nabolag. Bate skal flette ny bebyggelse inn i historiske omgivelser, med arkitektur som gjør ære på områdets identitet. Ett av byggene som står på tomta i dag, vendt mot Lervigtunet park, skal beholdes, men rustes opp for å skinne. Dette er et prosjekt som ennå er i planleggingsfasen, men det kan røpe at det ønskes å bygge både leiligheter og rekkehus – alt i alt mer enn 100 nye hjem. Her vil det også komme noen lokaler for næringsvirksomhet.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler.

Konsesjon

Realsameiets tomt større enn 2 mål og kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

03.09.2020 - Dokumentnr: 2967274 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:550
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:550
Bestemmelse om rømningsvei
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2021 - Dokumentnr: 634453 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:550
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelse om rett til rømningsvei
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: gnr. 52 bnr 550 skal ha vederlagsfritt rett til rømningsvei over gnr. 52 bnr. 670 i henhold til kartskisse.
Som eier og hjemmelshaver til gnr. 52 bnr 550 i Stavanger kommune, gir Støperigården AS, org. nr. 975 807 223, gnr. 52gnr. 670 evigvarende og vederlagsfri rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende på gnr. 52 bnr 550 og slik at ledningene kan kobles på det offentlige ledningsnettet. Partene skal ha rett til adkomst over 52/550 og 52/670 for å utføre reparasjon, vedlikehold og utskifting på tekniske installasjoner. Rettighetshaver plikter å avklare tidspunkt for arbeidene i
rimelig tid før arbeidene tar til. Rettighetshaver plikter å besørge at utføring av rettigheten utføres på en skånsom måte, slik at utførelsen av rettigheten ikke skaper uforholdsmessig ulempe for hjemmelshaver
gnr. 52 bnr 550 skal ha vederlagsfritt rett til rømningsvei over gnr. 52 bnr. 670 i henhold til kartskisse.

12.10.2021 - Dokumentnr: 1269978 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2024 - Dokumentnr: 1127694 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:781
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

05.09.1988 - Dokumentnr: 17282 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om kabelskap/master og kabler
Bestemmelse om veg,
Bestemmelse om gate-veiskråning
Bestemmelse om stikkledninger
Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. § 18. 06.01.2017 LA

Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:779
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum estimert til kr. 49 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 6 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 620,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 120,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2025

Megler

Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Vedlegg

Lervigsveien 9

Lervigsveien 9

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	**12 min** 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	**13 min** 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	**25 min** 2 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	**16 min** 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	**16 min** 1.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	**19 min** 1.5 km

Offentlig transport

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	**5 min** 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**21 min** 1.7 km
Stavanger Sola	**21 min**

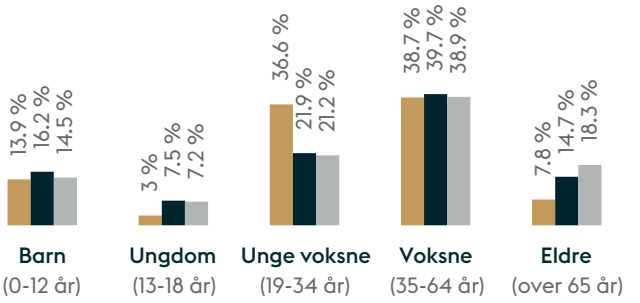
Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	**9 min** 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	**9 min** 0.7 km
Bià Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	**15 min** 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Støperigården	**2 min**
Coop Prix Badedammen	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lervigtunet/Johannes	1 814	1 044
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Kjelvene balløkke	4 min
Nylund skole	8 min
SATS Storhaug	6 min
Aura Fitness Storhaug	5 min

«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



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

Tilstandsrapport

Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 52, bnr. 779, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12301-3066 **Referansenummer:** VN9626

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 779
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Balkong i stålkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Gasspeis. Denne er ikke kontrollert, Tg er satt med bakgrunn i alder og at funksjon er ivaretatt.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Badet er bygget som prefabrikert baberomskabin.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(grunnet baderomskabin).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, vinskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er ikke montert komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er vannbåren varme, i skap er det beskrevet i gang og stue.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

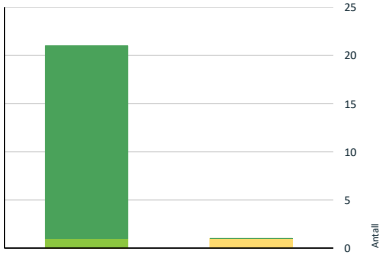
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

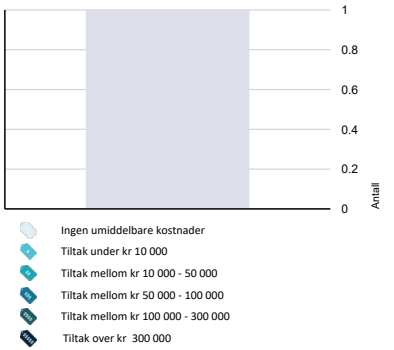
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Gasspeis. Denne er ikke kontrollert, Tg er satt med bakgrunn i alder og at funksjon er ivaretatt.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: midl. brukstilatelse(at den er midlertidig skyldes bl.a uteområder, ikke bad).
Badet er bygget som prefabrikert baberomskabin.

Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 779
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(grunnet baderomskabin).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, vinskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er ikke montert komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 0 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 0 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme, i skap er det beskrevet i gang og stue.

TG 3 Elektrisk anlegg

Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 779
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

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

Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 779
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

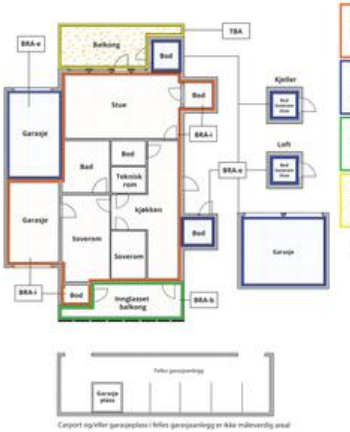
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	61			61	11
Kjeller		6		6	
SUM	**61**	**6**			**11**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Kontor, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I forbindelse med oppføring i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	61	0

Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 779
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Mette Boganes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	779		60	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lervigsveien 9

Hjemmelshaver
Boganes Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk beliggende på Storhaug.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 779
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 779
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VN9626

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Boganes, Mette	9578-5997-4-217473	2025-03-26 11:05:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
43-0086/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Mette Boganes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 34865048
Forsikret i: Sparebank 1 Sr Bank

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Er regulert inn flere boliger i nabo området

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

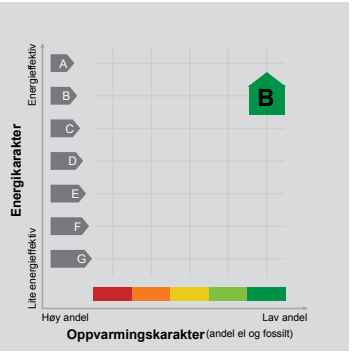
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 43-0086/25

ENERGIATTEST

Adresse	Lervigsveien 9
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	779
Seksjonsnummer	60
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300903085
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	5aea764e-162e-4f8a-8f76-e45fb004e9d9
Dato	01.03.2024
Innmeldt av	Norconsult Norge AS v/ TOM-ANDRE OLSEN



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lervigsveien 9
Postnummer: 4014
Sted: STAVANGER
Kommune: Stavanger
Bolignummer: H0301
Dato: 01.03.2024 15:05:01
Energimerkenummer: 5aea764e-162e-4f8a-8f76-e45fb004e9d9

Kommunenummer: 1103
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 779
Seksjonsnummer: 60
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300903085

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	48,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	02.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,87 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,60
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,79
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult Norge AS
Navn person	Tom-André Olsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,0 kWh/år
Pumper	1,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 968 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 813 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 052 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 550 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 418 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 968 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,0 %

Situasjonkart til nabovarsel
04.12.2020, TTT

Situasjonskart

STAVANGER KOMMUNE

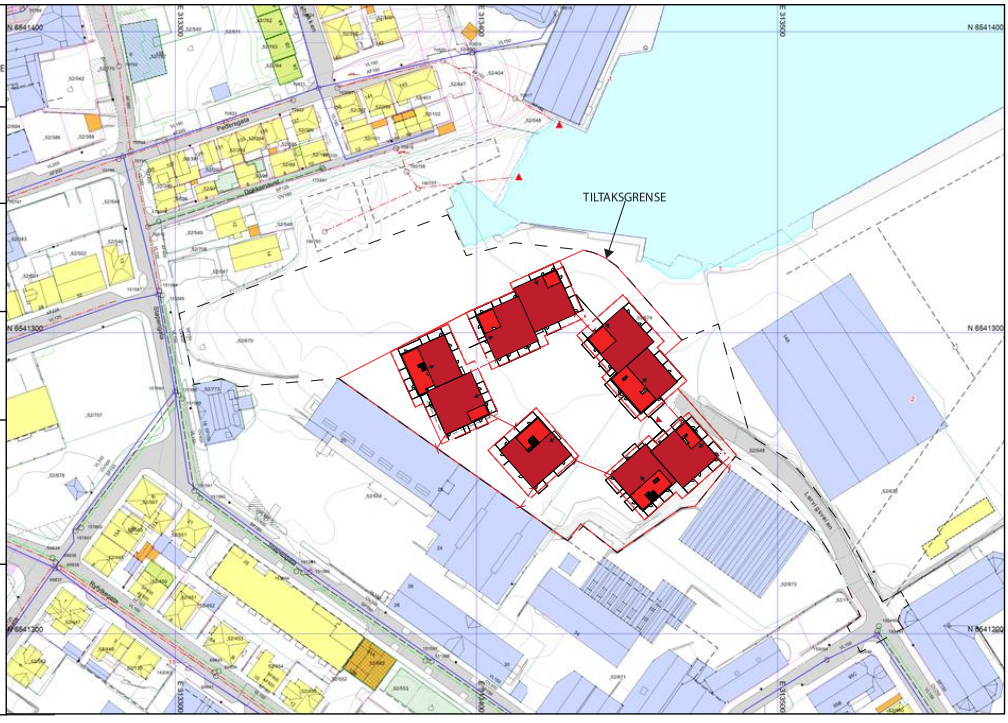
Eiendom:
52/670

Dato:
17.11.2020

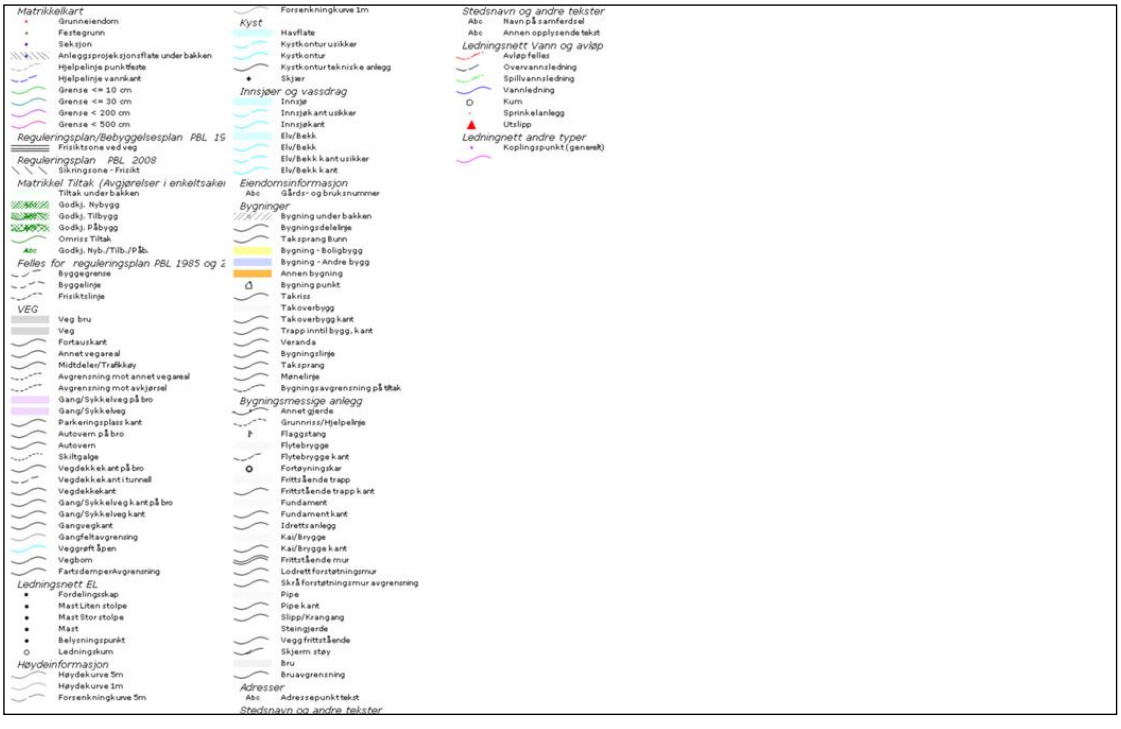
Målestokk:
1:1000

N

UTM-32



Tegnforklaring



Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

A-Lab AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO

Dato: 23.02.2024
Saksnummer: 20/29342-105
Deres ref.: Nina Ubisch

Midlertidig brukstillatelse (1) for heis i blokk A, B, C, D og E - Gnr/bnr 52/670 - B1 Sjøkanten Park

Byggestedsadresse	Støperigata 18
Ansvarlig søker	A-Lab AS
Tiltakshaver	Lervigsveien Bolig AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 23.02.2024.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 14.06.2021 og endringstillatelser datert 10.12.2021 og 29.08.2023. Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Send inn søknad om ferdigattest
Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 01.06.2024.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

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

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Anna G. S. Berthelsen
saksbehandler

Kopi til:
Lervigsveien Bolig AS, c/o Profier ASErteløkka 71384 ASKER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

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	
Lassettingsplasser	
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

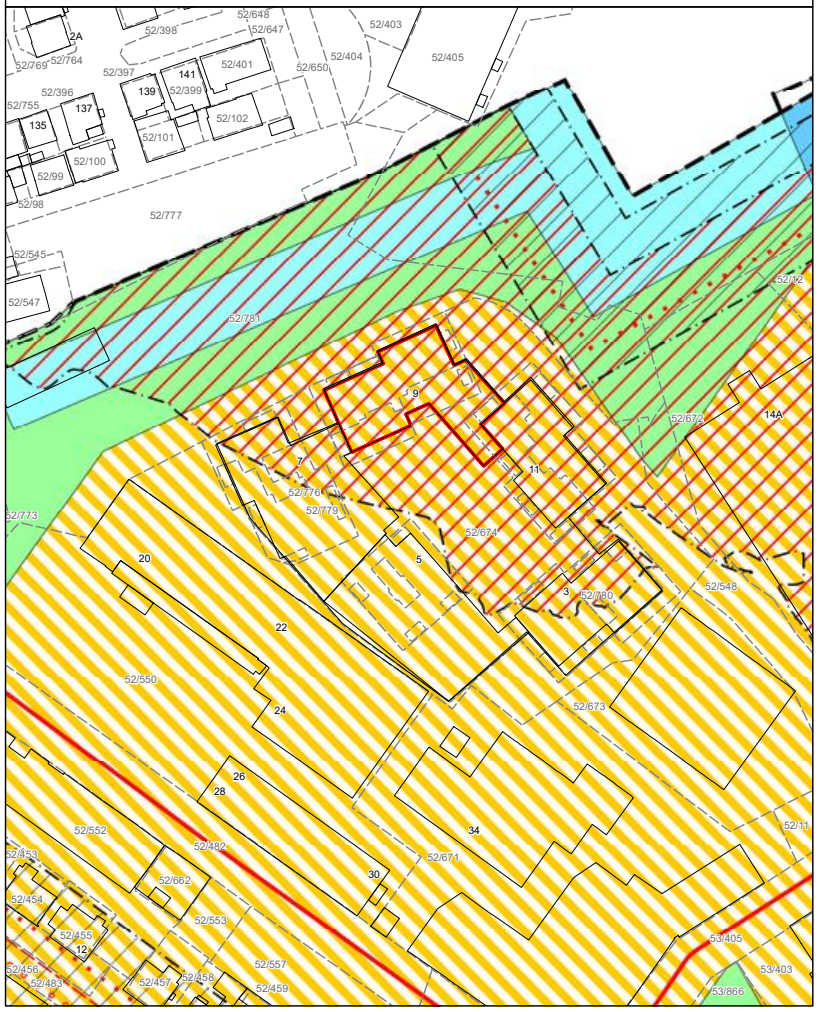
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661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

Kommunedelplan

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/60
Dato: 2025-03-27
Målestokk: 1:1,000
Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N

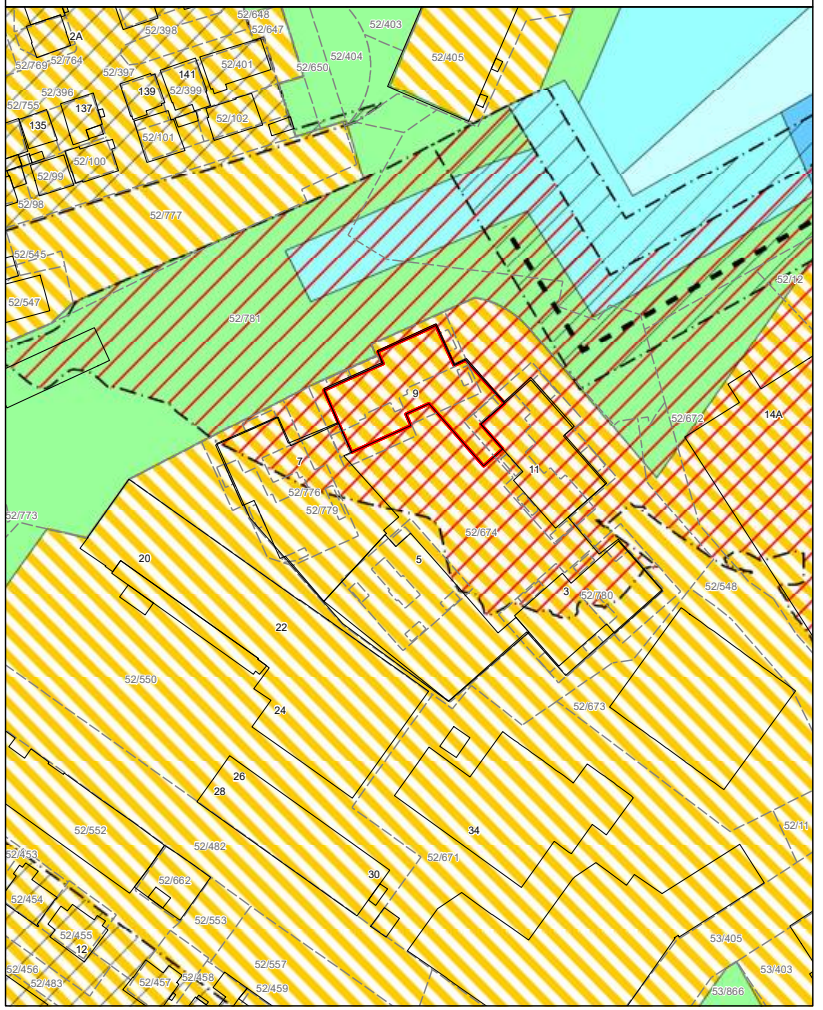


Kommuneplan

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/60
Dato: 2025-03-27
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N

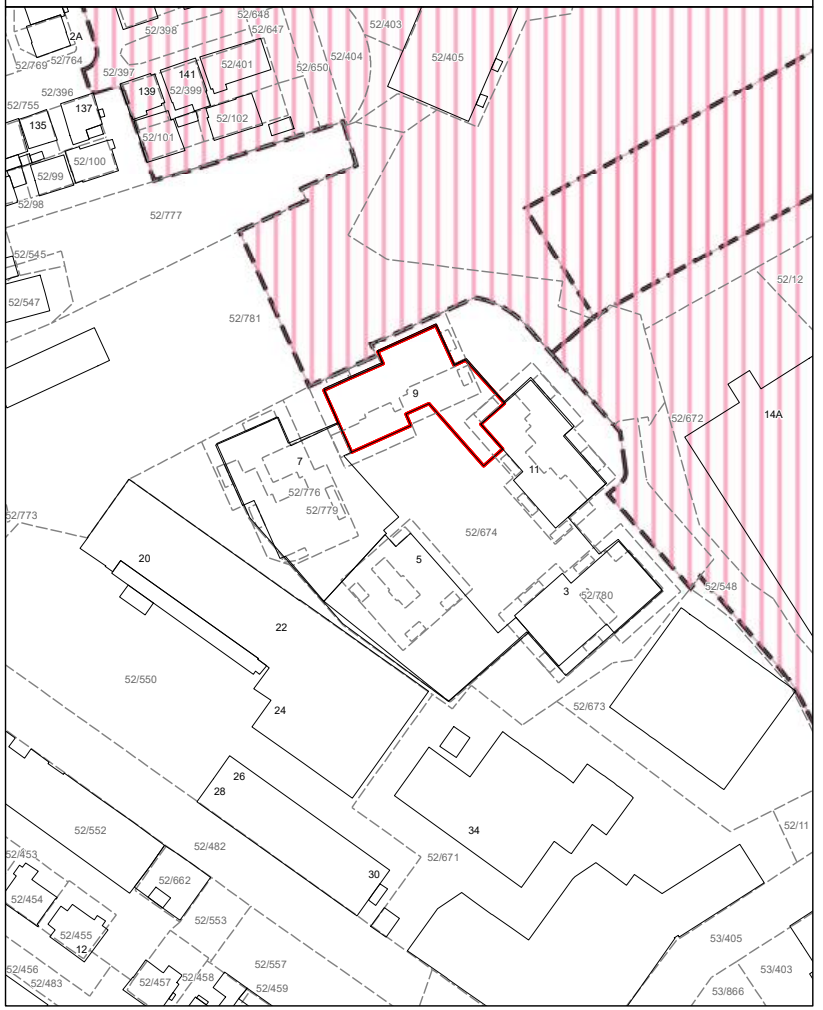


Reguleringsplan under behandling

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/60
Dato: 2025-03-27
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2754,2833
Ikrafttredelsesdato:

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						

Bestemmelser for plan 2631. Detaljregulering for Støperigata 18, Storhaug bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 30.09.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
UBS 13.01.2022	Endret § 2.1, 5.4 og 6	pbl § 12-14

§ 1. Planens hensikt
Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger og tilhørende funksjoner (parkeringskjeller, samferdselsanlegg, lekeplasser, m.m.) og park med hovedgangforbindelse. Det legges til rette for publikumsrettet virksomhet i eksisterende bebyggelse.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Utforming
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming med gode arkitektoniske og materialmessige kvaliteter.
Minimum 60 % av boligene skal være tosidige belyst og/eller gjennomgående. Konvertering av balkonger til innglassede vinterhager tillates ikke.

Der p-anlegg eksponeres som fasade mot offentlig parkrom skal fasadematerialer trekkes helt ned til bakken. Eksponert ubehandlet rå betong tillates ikke.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Områder nær sjøen må utformes med tanke på sikkerhet for barn.

Det skal legges opp til fortøyningspunkter for småbåt på egnede steder langs bryggen. Sjøfronten i Spilderhaugsvika (Fiskebrygge og Havnepromenade) skal ha heldekkende kledning ned til normal vannstand. Det skal samtidig etableres kryssholdt/pollerter for korttidsfortøyning av mindre fritidsfartøyer mm. (For eksempler se Sandnes Indre Havn ved rådhuset og Sandnes Sparebank).

Det skal etableres belyste redningsstier langs sjøsiden hvor laveste trinn er 0,5 meter under laveste vannstand. Stigene skal maksimalt ha 25 meter avstand fra hverandre. Stigene skal ikke ligge utenpå skjørt/kledning men være integrert i skjørt/kledning.

2.2 Miljø
Masser som skal brukes på uteareales tilrettelagt for lek og opphold skal tilfredsstille gjeldene retningslinjer fra Klima- og forurensningsdirektoratet.

2.3 Universell utforming
Uteområdene skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Nye bygg og uteareales skal plasseres slik at det i minst mulig grad er behov for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming.

2.4 VA-plan
Det skal utarbeides en VA-rammeplan, som viser vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering i området. Planen skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

Pumpestasjon skal plasseres som vist i Oversiktsplan VA datert 04.12.2018. Det må settes av tilstrekkelig areal for parkering av servicekjøretøy til pumpestasjonen. Det skal være egen inngang til pumpestasjonen fra gateplan, og servicebiler må kunne rygge inn til stasjonen. Området ved pumpestasjonen må ha tilstrekkelig areal til at kjøretøy skal kunne snu. Endelig plassering kan justeres i dialog med kommunen.

2.5 Sikring mot tilbakeslag i avløpssystem

Avløpssystem skal sikres mot tilbakeslag.

2.6 Støy
Ved søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon av støyforhold og beskrives nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Det tillates maksimum støynivå på 55 dB på private balkonger og takterrasser.

2.7 Parkering
Parkering til boliger skal plasseres i fellesanlegg under bakken eller under bebyggelse.

Bilparkering
Det skal etableres maksimalt 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet for felt B1 og maksimalt 1,2 plasser pr. boenhet for felt B2, inkludert gjesteparkering. Ved tilrettelegging for bildeleordning kan andelen parkering per boenhet reduseres.

Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Ladepunkter for el-bil skal etableres for 10% av det totale antallet. Det legges opp til at det skal være kapasitet samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle boligparkeringsplasser, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning.

Sykkelparkering
Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres nær inngangsparti, i overdekket og/eller i låsbar sone.
Det tillates sykkelparkering i to høyder. Ladepunkter for el-sykkel skal etableres for 10% av det totale antallet.

2.8 Lekeplasser
Kvartalslekeplassen skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Lekeplasser skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og varierte aktivitetsmuligheter tilpasset brukere med ulikt funksjonsnivå og ulike aldersgrupper.
Utformingen skal bygge opp under sjøparkens karakter.
Endelig avgrensning av kvartalslekeplass fastsettes i utomhusplan og rammetillatelse.

Sandlekeplasser skal etableres innenfor felt f_L1 og f_L2 og opparbeides med materialer av god kvalitet. Harde flater tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig. Solforhold skal dokumenteres i utomhusplanen.

Der det er nødvendig å skjerme for visuell kontakt mellom boenheter og lekeplass som ligger nær hverandre skal det etableres vegetasjonsskjerm. Lekeplasser skal ha god tilgjengelighet for barnevogner og oppholdsmuligheter for voksne.

2.9 Uterom
Det skal være tydelig definerte overganger mellom offentlige og private uterom; Private hager skal skjermes med hekk og/eller gjerde med maks. høyde 1,5 meter.
Uterealene skal utformes med vekt på god landskapsarkitektur og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer.

Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon og det skal tilrettelegges for beplantning av større trær, insektsvennlig beplantning og spiselige vekster, som bærbusker, epletrær og lignende. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport ”Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste”.

Uteoppholdsarealer skal i hovedsak ikke være brattere enn 1:3, med mindre det er brukbart for lek og opphold (eksempelvis akebakker, amfi, etc.)

2.10 Renovasjon
B1: Boligenes renovasjonsanlegg skal løses med nedgravde avfallsbeholdere innenfor felt f_RA på plankartet.

B2: Boligene skal fortrinnsvis benytte anlegg o_RA i Vindmøllebakken (2475P).
K/T/B: Renovasjonsløsninger tillates plassert på o_Torg.
Retningslinjene for Stavanger kommune skal legges til grunn for utformingen.

2.11 Overvann
Overvannshåndtering skal i størst mulig utstrekning skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne nyttes.
Stedstilpassede løsninger skal etterstrebes.
Overvann fra B1 og B2 skal i størst mulig grad ledes ut i sjøparken.

2.12 Energi og miljø
Fjernvarme skal legges til grunn for valg av energiløsninger.
Før igangsettingstillatelse gis må eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg være avklart

2.13 Nettstasjon
Det skal etableres av nettstasjon/trafo i felt B1. Den må ha tilfredsstillende ventilasjon og direkte kjøreadkomst for lastebil hele døgnet.

2.14 Leilighetssammensetning og bokvalitet
Felt B1 og B2 skal til sammen tilby et spekter av boligtyper, og sikre etablering av familievennlige boliger i ulike størrelser.

Planområdet kan inneholde maksimalt 171 boenheter.

Boligstørrelser skal være minimum 40 m² BRA.
Minimum 50% av boligene skal ha minimum 3 rom.
Andelen boliger med 4-rom skal være høyere enn 40%

Innenfor planområdet tillates ikke bestående bo~~lig~~enheter oppdelt til flere bo~~lig~~enheter. Det tillates ikke ensidig belyste boliger mot nord.

Alle boenheter skal ha privat uteplass på minimum 4 m^2. Balkong/forhage/markterrasse skal utformes og skjermes med tanke på gode mikroklimatiske forhold (vind, regn, støy og solforhold).

Innenfor felt B1 og B2 skal det etableres minimum 140 m^2 areal fellesfunksjoner for bolig (eksempelvis felles verksted for sport/hobby, forsamlingslokale, overnattingsmulighet for gjester, miljøstasjon, badstue, etc). Fellesfunksjoner tillates eksponert i fasade.

§ 2.15 Uteoppholdsareal
Det er krav til 30 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsareal benyttet til kvartalslekeplass i felt o_F1 kan inngå i dette. For øvrig kan maksimalt 15 % av kravet til boligene, beregnes i o_F1.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Utomhusplan
Ved første rammesøknad skal det foreligge samlet plan for hele planområdet mht. vann- og avløpshåndtering, overvannshåndtering og energiløsning. Det skal også foreligge samlet overordnet utomhusplan i målestokk 1:500. Denne skal vise plassering og avgrensing av kvartalekeplass og gangforbindelser fra B2 til parkeringsanlegget.

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det for det enkelte felt samt felter/formål utløst gjennom rekkefølgekrav knyttet til tiltaket innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. For felt f_L1 og f_L2 og eventuelle felles takterrasser skal det i tillegg foreligge planer som viser møbleringsprinsipp i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, kotehøyder, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av oppholdsarealer og faste elementer, lekeplasser, vegetasjon, belysning, sykkelparkering, gangveger, trapper, adkomst og kjøreveger, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, varelevering og renovasjon.

Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før første igangsettingstillatelse gis.

Ved en trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise ulike faser av opparbeidelse, inklusiv eventuelt behov for riggområde, midlertidige adkomstløsninger og hvordan krav til lekeplasser/utearealer ivaretas for hvert trinn.

Sammen med utomhusplanen skal det redegjøres for overvannshåndtering, avfallsbehandling, gangforbindelsenes dekke/materialitet og blå-grønn faktor.

Støyforhold skal dokumenteres ved innsendelse av utomhusplanen.
Det må dokumenteres at broer, brygger, kaier og fyllingskanter dimensjoneres for å tåle nødvendig belastning fra naturlig slitasje/ og klimatiske påkjenninger.

3.2 Anleggsplan
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise at trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og eventuelt avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

3.3 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Miljøoppfølgingsplanen skal blant annet vise hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

• Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeid

• Støy

• Parkering, trafikkavvikling, trafikksikkerhet og adkomst i anleggsperioden.

• Massetransport og massedeponering

3.4 Områdestabilitet
Ved rammesøknad må det dokumenteres at det er tilfredsstillende områdestabilitet innenfor planområdet.

3.5 Sjø og grunnundersøkelser
Utfylling i sjø skal ikke skje før det foreligger tillatelse ihht. forurensingsloven og godkjenning av tiltaket ihht. havne- og farvannsloven. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser. Det skal også foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Utnyttelse og høyder
Maksimalt tillatt BRA innenfor planområdet til boligbebyggelse er 14 300 m2.

Følgende areal medregnes ikke i BRA:

• Areal under terreng eller med uteoppholdsareal på lokk, og som benyttes til parkering, tekniske rom, tilfluktsrom, boder og trappe-/heisrom inngår ikke i beregning av BRA.

• Nettstasjoner og energisentraler inngår ikke i beregning av BRA.

• Utvendig overdekning av felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av BRA.

• Bruksareal regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker der etasjehøyden overskrider 3 meter. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen.

Maksimalt tillatt gesims og mønehøyde er angitt på plankartet.

4.2 Byggegrense
Balkonger tillates å krage inntil 2,5 meter ut over byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Unntak fra dette tillates i felt o_Gatetun hvor balkonger kan krage ut inntil 2,5 m. over formålsgrense med fri høyde over gjennomsnittlig terreng på min. 4 m.

4.3 Boliger (felt B1)
Bebyggelsen skal ha tydelige skrå tak på minimum 15 grader i ulike retninger, uten synlige takutstikk. Takterrasser skal være inntrukket i takflaten. Trappehus, heishus og større tekniske installasjoner skal integreres som en del av bygningskroppen. Mindre tekniske installasjoner over takflaten tillates.

Bebyggelsen skal bestå av 5 bygningskropper, ref. byggegrenser i plankart. Minste avstand mellom bygningskropper skal være 8 m. målt fra veggliv/balkong.

Bygg A, B, C og E skal være satt sammen av to forskutte bygningsvolumer.
Bygningsvolumene skal oppføres med likeverdig grunnflate, ha takfall i ulike retninger og med høydesprang i henhold tabell under:

Bygg	Volum 1, maks. gesimshøyde	Volum 2, maks. gesimshøyde
A	K+29,5	K+26,5
B	K+32,5	K+29,5
C	K+32,5	K+29,5
D	K+26,5	
E	K+26,5	K+23,5

Hvert bygningsvolum skal ha en variasjon, i form av farge, materialitet og/eller sprang i fasaden der det er satt sammen med et annet bygningsvolum. Hvert bygningsvolum skal fremstå selvstendig med et fasadematerialе som dekker hele volumet og er trukket helt ned til bakken. Det skal benyttes robuste fasadematerialer med god tilpasning til stedet og omgivelsene. Hovedmateriale skal være tre eller tegl.

Balkongene skal i sin helhet harmonere med bygningsvolumets fasade og form. Inngangspartier skal legges mot gårdsrom.

4.4 Boliger (felt B2)
Bebyggelsen skal ha rekkehustypologi. Boligene skal ha saltak med min. 35 graders vinkel. Hovedmateriale skal være tre. Det tillates etablert boder under gang/trappeforbindelse, avgrenset av byggegrenser mellom bebyggelse i B2, forutsatt at hensyn til gangforbindelse mellom bebyggelse i B2 blir ivaretatt.

4.5 Område for kontor/tjenesteyting/servering (Felt KTB)
Første etasje skal ha en publikumsrettet funksjon. Kontorvirksomhet i øvrige etasjer tillates.

4.6 Renovasjonsanlegg (f_RA)
Nedgravde avfallscontainere tillates etablert innen f_RA.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Alle samferdselsarealer skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for SørRogaland. Offentlig vegarealer skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten.

5.1 Lervigsveien (o_Kjøreveg, fortau, annet vegareal) Trafikkarealer skal:
- inneholde kjøreveg, 2,5 m fortau og kantsoner med beplantning og/eller eventuell fortausutvidelse og/eller skråningsutslag.

- opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten.
- for å kompensere for stigningsforhold 12,5% skal det i samarbeid med vegmyndigheten etableres særlige tiltak for å oppnå god tilgjengelighet. For som eksempel rekkverk i støttemur.

Der det er behov kan utformingen tilpasses en etappevisutvikling av området. Plassering vist i plankart kan justeres i detaljprosjektering, men fortaubredde skal ivaretas.

5.2 Torg (o Torg)
Torget skal ha beplanting og en trerekke langs det som i dag er den vesentlige delen av Støperigaten som knyttes sammen med en fortsettende trerekke i Sjøparken (o_F1). Eksisterende trerekke langs Støperigaten skal videreføres. Videre skal det være belysning og bymøbler som legger til rette for opphold.

Dekket skal være kjørbart og visuelt markere torget som en plassdannelse. Uteservering, varelevering, renovasjonsløsninger og maks 2 plasser for besøksparkering tilknyttet felt K/T/B tillates.

5.3 Gatetun (o_Gatetun) Arealet skal:
- utformes som forplass til boliger i felt B1
- utformes med offentlig karakter
- ivareta nødvendig adkomst til p-anlegg, tilkomst til tekniske anlegg, mm.
- ha trafikktrygg gangforbindelse med 2,5 m. bredde, i direkte tilknytning mellom fortauet i Lervigsveien og parken.

Arealet skal benyttes til oppstillingsplass for renovasjonsbil. Oppstillingsplass og snuhammer skal opparbeides i henhold til kommunal norm. Renovasjonsbil snur og har oppstillingsplass på gatetun.

§ 6 Friområder – park (felt o_F1, F2 o_FS1)

Utformingen av o_F1, F2 og o_FS1 skal sees i sammenheng med hverandre, og bidra til en variert og helhetlig utforming av parken/hovedgrøntdraget. Områdene skal være offentlig/offentlig tilgjengelig, og opparbeides som rekreative oppholds- og aktivitetsplasser for ulike aldersgrupper og tilrettelegges for ulike møter med vann.

Anlegg som øker områdenes kvalitet i forhold til opplevelse og bruk (lekeområder, bryggeanlegg, etc.), kan tillates. o_F1 skal inneholde landskapselement med referanse til dokkens historie. Dette skal fremstå som et symbolsk element i Sjøparken, og ikke framstå som en romlig barriere i landskapet.

Sjøparken (o_F1) skal ha minimum 60% andel vegetasjon/blå-grønne flater. Grønnstruktur/park skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan

6.1 Gangforbindelse til Dokksmauet
Det skal etableres en gangforbindelse med trapp mellom «Sjøparken» i friområdet (o_F1) og Dokksmauet.

6.2 Overordnet gangforbindelse/promenade
Det skal etableres en allment tilgjengelig forbindelse med minimum 3,5 m bredde gjennom parken (o_F1, F2 og o_FS1). Forbindelsen skal opparbeides som en sammenhengende promenade som knytter planlagt havnepromenade i sør-øst og nord-øst sammen med vestre parkdrag og torg.

Forbindelsen tillates fritt plassert gjennom parken, vannkanten og over/på vannflaten.

Utformingen skal være av god arkitektonisk kvalitet. Hovedforbindelsen gjennom parken skal være belagt med fast dekke (betong el.l.), mens sekundærforbindelser kan utformes med mykere underlag som f. eks grus. Langs/over vannet skal promenaden ha innslag av tredekke.

Stedvise partier skal legge til rette for opphold, nedtrappinger og nærkontakt med vannflaten.

Gangforbindelser på land skal ha tilgjengelighet for vedlikehold og brøyting, og skal opparbeides i tråd med prinsippene i illustrasjonsplanen.

6.3 Sjøpark (o_F1)
Tidevann og regnvann skal inngå som hovedelement i parkutformingen og skal håndteres med fokus på merverdi i form av bl.a. biodiversitet og bruk av åpent overvann som ressurs. Sjøparken skal ha flere vannelementer som gir mulighet til vannlek og ulike møter med vann.

Ved Støperigata skal det være et vannspeil tilknyttet et lukket sirkulasjonsanlegg med kunstig tilførsel av vann.

I strandsonen skal Sjøparken ha tidevannslek og bryggeanlegg som gir mulighet for nærkontakt med sjøen. Kajakkopptrekk, stupebrett, badehus/badstue etc. tillates.

Det skal fortrinnsvis velges beplantning som er stedegen og/eller robust med tanke på sjønærhet, saltsprøyt og vind.

Det skal plantes minst 40 trær i området og sikre en «allèutforming» med siktlinjer fra Støperigaten mot sjøen. Ved Støperigaten videreføres trerekken langs østlige siden og ny trerekke etableres i den vestlige delen av Støperigaten i sammenheng med trerekken i Torg (o_Torg).

6.4 Friområde i sjø (o_FS1)
Gangforbindelse på/over vannet tillates, som forlengelse av gangforbindelsen gjennom sjøparken. Det tillates etablert brygger med nedtrapping mot vannet, som gir mulighet for sørvendt opphold og nærkontakt med vannflaten. Kajakkopptrekk, badehus og mindre anlegg som bygger opp under bruk og aktivitet i sjøkanten tillates.

6.5 Gangbro

Som del av den overordnede gangforbindelsen gjennom parken/hovedgrøntdraget skal det etableres en gangbro. Forbindelsen skal i hovedsak være plassert innenfor området merket «Bru» på plankartet. Oppholdssoner og bryggeanlegg med nedtrapping til vannet tillates plassert i tilknytning til gangbroen, også utenfor området merket «Bru» på plankartet.

§ 7. Hensynssone (Bevaring kulturmiljø, flomfare)

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)
Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeutrykk, takform, volumer og detaljer. Riving tillates ikke.

7.2 Hensynssone flomfare (H320)

Det skal sikres at bølger som slår inn over land lett renner tilbake til sjø, og ikke magasineres opp eller hindres. Arealer som ligger nærmere sjøen enn 12 m skal sikres mot fare for oppskylling opp til kote +2,06. Inngangspartier og innkjøringer må utformes slik at de kan motstå et vannivå på kote +2,06.

Det skal foreligge en vurdering av mulighet for kombinasjon av ekstreme bølger og ekstrem stormflo før endelige nivåer blir satt. Beregning av overskyllingsrate skal beregnes etter EurOtop Manual. Utforming av flomsikringstiltakene må avklares i detaljprosjekt og må sendes inn til kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

For underetasjer må bunnplater og yttervegger opp til minst kote +2,06. utføres i vanntett betong og dimensjoneres for oppad-/innadrettet vanntrykk til dette nivået. Det kan etableres pumpesumper under ordinært gulvnivå.

§ 8. Bestemmelse til bestemmelsesområder

8.1 Parkering under terreng (Bestemmelsesområde #1)

Parkering under nytt terreng skal lokaliseres innenfor (Bestemmelsesområde) #1.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse etter pbl §20 skal følgende tiltak være gjennomført og godkjent av kommunen:

- Teknisk plan for fordrøyning og bortledning av overvann.
- Nødvendig eiendomsdannelse
- Miljøoppfølgingsplan

Før det gis rammetillatelse skal Ryfylkegata vest for Avaldsnesgata og Haugesundsgata vest for Avaldsnesgata, inkludert vann- og avløpsanlegg, være sikret opparbeidet.

9.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være gjennomført og godkjent av kommunen:

- Teknisk plan for kommunalteknisk anlegg (vei, veilys, vann og avløp) innenfor planområdet.
- Utomhusplan jf. 3.1
- Utforming av flomsikringstiltak

9.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt B1 og B2 skal parkens hovedområde i felt o_F1 med tilhørende bryggeanlegg felt o_FS1 være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse av boliger i B1 og B2 skal kvartalslekeplass i felt o_F1 være opparbeidet.

Innenfor felt B1 og B2 skal utomhusanlegg i direkte tilknytning til ny bebyggelse være ferdig opparbeidet før den respektive bygningen tas i bruk.

Dersom det søkes brukstillatelse i vinterhalvåret skal vegetasjon og beplantning senest etableres påfølgende vekstsesong.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B1 skal offentlige trafikkområder og sideareal (o_KV, o_SF, o_gatetun, o_AVG1-3) i Lervigsveien, inkludert vann- og avløpsanlegg, være opparbeidet foruten siste asfaltlag på vei dersom den benyttes som anleggsvei i byggefasen. Siste asfaltlag legges før offentlig vei overtas av kommunen.

Før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1 og B2 skal felt o_Torg inkludert vann- og avløpsanlegg i Støperigata være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B2 skal Dokksmauet opparbeides i tråd med gjeldende plan og trappeforbindelse mellom Dokksmauet og o_F1 være opparbeidet.

Det tillates midlertidig adkomst til gnr./bnr. 52/550 så lenge det drives virksomhet i eksisterende bebyggelse. Adkomsten kan justeres i forbindelse med opparbeidelsen av o_F1.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

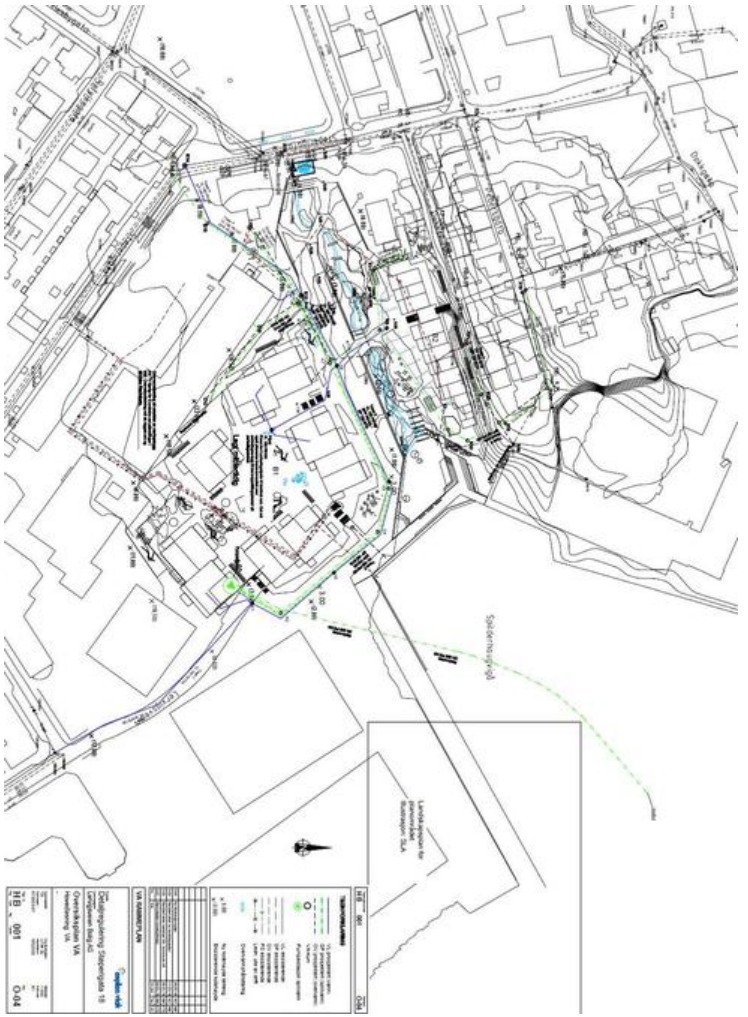
Vedlegg 1. Illustrasjonsplan

Vedlegg 2. Oversiktsplan VA, Hovedløsning VA, 04.12.2018. Tegning HB 001

Vedlegg 1. Illustrasjonsplan – prinsipp gangforbindelser jf. 6.2



Vedlegg 2. Oversiktsplan VA, Hovedløsning VA, 04.12.2018. Tegning HB 001 jf. 2.4

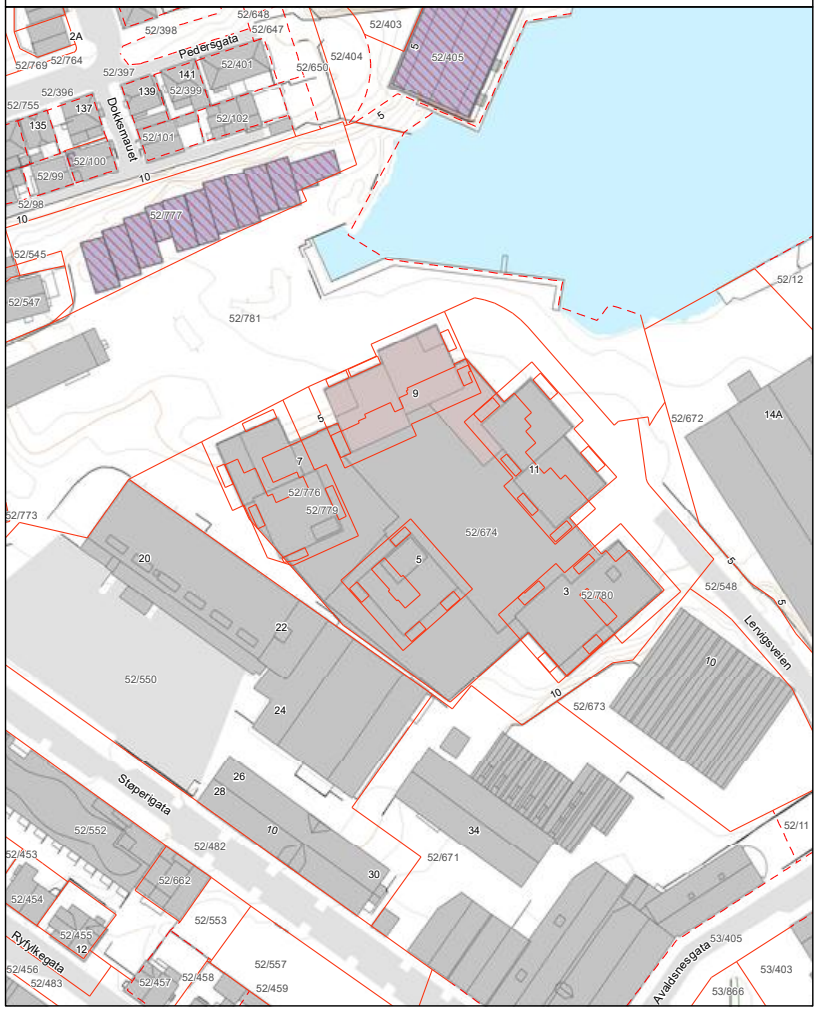


Grunnkart

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/60
Dato: 2025-03-27
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/60
Dato: 2025-03-27
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



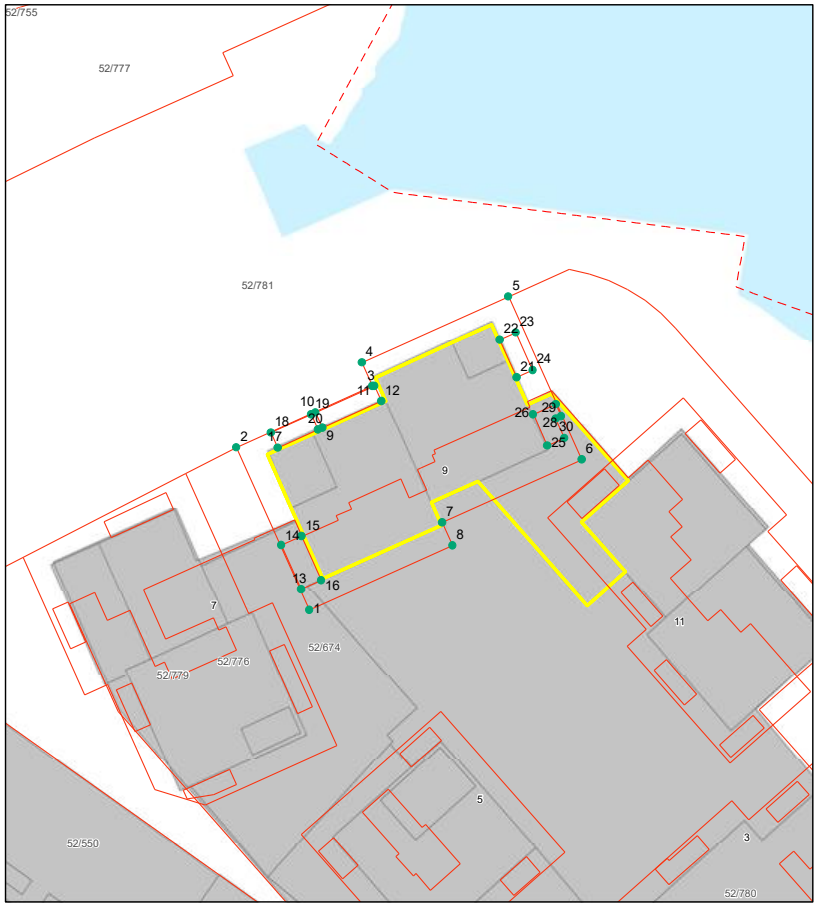
Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/60
Dato: 2025-03-27
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 : 27.3.2025

Areal og koordinater:

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

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541287.53104	313405.011889	Ikke spesifisert	21	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541306.62691	313396.430699	Ikke spesifisert	17.61	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541313.84705	313412.426106	Ikke spesifisert	3.02	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541316.59902	313411.196625	Ikke spesifisert	18.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541324.35275	313428.445211	Ikke spesifisert	21.06	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6541305.19998	313437.061573	Ikke spesifisert	18.04	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6541297.83207	313420.649056	Ikke spesifisert	3	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6541295.09906	313421.866814	Ikke spesifisert	18.54	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6541308.95034	313406.531629	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6541310.73081	313405.740225	Ikke spesifisert	7.63	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6541313.84961	313412.676135	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541312.07003	313413.477469	Ikke spesifisert	7.63	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541289.93624	313404.043956	Ikke spesifisert	5.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541295.14043	313401.702152	Ikke spesifisert	2.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541296.20496	313404.068596	Ikke spesifisert	5.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541291.00077	313406.4104	Ikke spesifisert	2.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541306.58509	313401.289514	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541308.37459	313400.487283	Ikke spesifisert	5.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541310.50367	313405.220171	Ikke spesifisert	1.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541308.71416	313406.022402	Ikke spesifisert	5.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6541314.87908	313429.400647	Ikke spesifisert	4.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6541319.28513	313427.421204	Ikke spesifisert	2.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.3.2025

23	6541320.12611	313429.307313	Ikke spesifisert	4.84	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6541315.73	313431.285859	Ikke spesifisert	2.07	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6541306.82632	313433.010686	Ikke spesifisert	4.03	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6541310.492	313431.368367	Ikke spesifisert	2.92	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6541311.69266	313434.022834	Ikke spesifisert	1.52	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6541310.29771	313434.649297	Ikke spesifisert	0.72	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6541310.00837	313433.994713	Ikke spesifisert	2.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6541307.72771	313435.011465	Ikke spesifisert	2.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

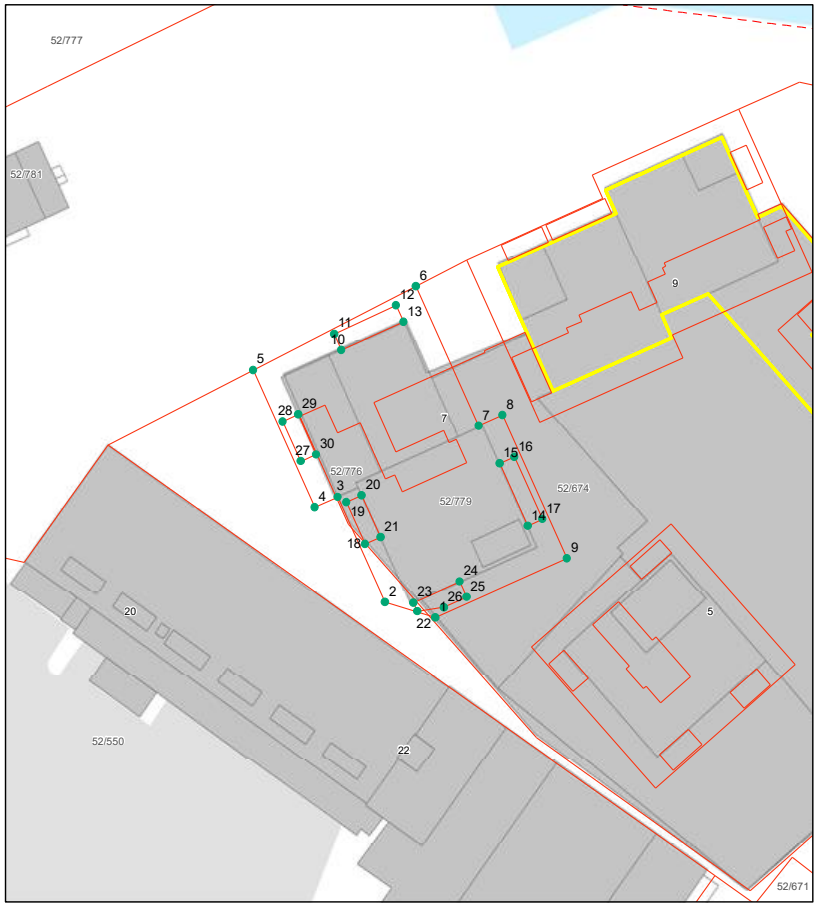
Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/60
Dato: 2025-03-27
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 : 27.3.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541264.59025	313392.738208	Ikke spesifisert	6.22	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541266.39737	313386.809069	Ikke spesifisert	13.58	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541278.74964	313381.259243	Ikke spesifisert	2.96	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541277.53547	313378.565956	Ikke spesifisert	17.76	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541293.68706	313371.301684	Ikke spesifisert	21.6	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6541303.55446	313390.451602	Ikke spesifisert	18.09	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6541287.10402	313397.842961	Ikke spesifisert	3.11	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6541288.37046	313400.671675	Ikke spesifisert	18.5	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6541271.54443	313408.227078	Ikke spesifisert	17.03	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6541296.04462	313381.669811	Ikke spesifisert	2.06	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6541297.91087	313380.830621	Ikke spesifisert	8.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541301.31286	313388.131367	Ikke spesifisert	2.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541299.34008	313389.010207	Ikke spesifisert	8.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541275.34283	313403.619714	Ikke spesifisert	8.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541282.69226	313400.313428	Ikke spesifisert	1.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541283.47014	313402.055077	Ikke spesifisert	8.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541276.13064	313405.360466	Ikke spesifisert	1.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541273.20641	313384.50256	Ikke spesifisert	5.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541278.12168	313382.286946	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541278.92391	313384.076449	Ikke spesifisert	5.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6541274.00864	313386.292063	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6541265.29109	313390.632814	Ikke spesifisert	1.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

23	6541266.3303	313390.168604	Ikke spesifisert	5.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6541268.77305	313395.60393	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6541266.99348	313396.405264	Ikke spesifisert	2.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6541265.79372	313393.760727	Ikke spesifisert	3.18	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6541282.94143	313376.906664	Ikke spesifisert	5.17	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6541287.63549	313374.791104	Ikke spesifisert	1.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6541288.44855	313376.58964	Ikke spesifisert	5.17	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6541283.74455	313378.706096	Ikke spesifisert	1.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

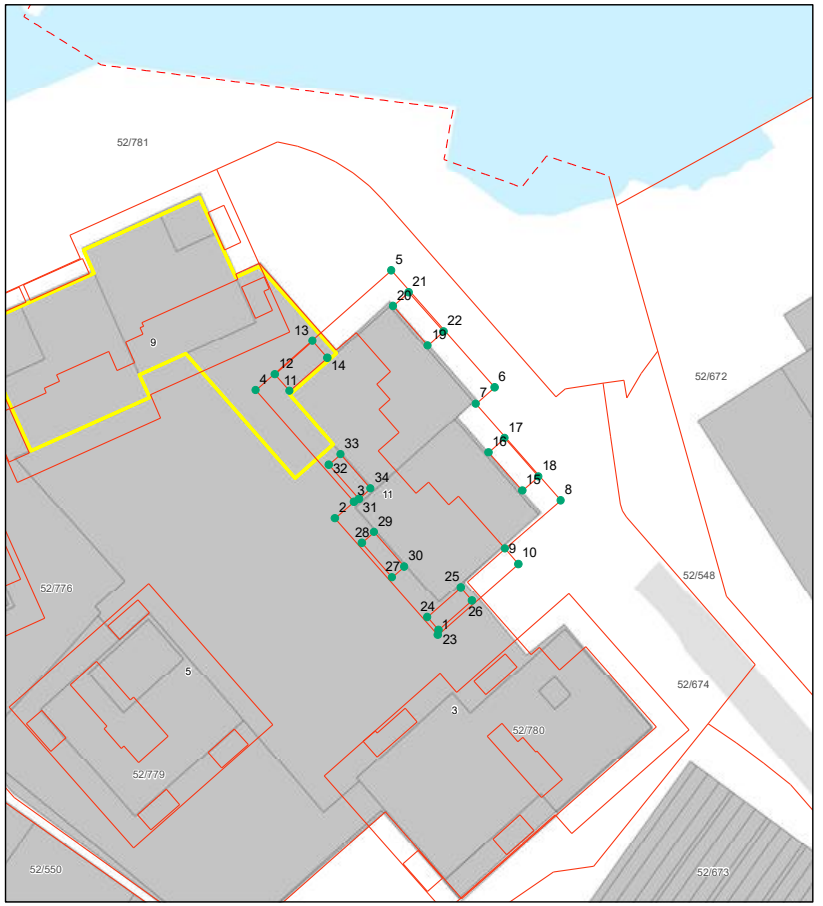
Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/60
Dato: 2025-03-27
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 : 27.3.2025

Areal og koordinater:

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

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541269.54534	313454.49541	Ikke spesifisert	18.34	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541283.25833	313442.396058	Ikke spesifisert	3	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541285.24272	313444.639412	Ikke spesifisert	17.55	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541298.36145	313433.054189	Ikke spesifisert	21.35	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541312.4461	313449.020452	Ikke spesifisert	18.41	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6541298.68705	313461.164009	Ikke spesifisert	2.94	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6541296.74597	313458.956786	Ikke spesifisert	15.19	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6541285.38832	313468.981556	Ikke spesifisert	8.73	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6541279.70765	313462.387054	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6541277.91946	313463.979987	Ikke spesifisert	12.68	Umerket		Tatt fra plan	10	0
11	6541298.26239	313437.057279	Ikke spesifisert	2.62	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541300.22848	313435.328159	Ikke spesifisert	5.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541304.13141	313439.75074	Ikke spesifisert	2.62	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541302.16533	313441.47986	Ikke spesifisert	5.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541286.52935	313464.433923	Ikke spesifisert	6.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541291.03591	313460.463347	Ikke spesifisert	2.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541292.70821	313462.354484	Ikke spesifisert	6.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541288.20254	313466.33499	Ikke spesifisert	2.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541303.61484	313453.321422	Ikke spesifisert	6.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541308.25056	313449.229071	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6541309.86693	313451.055183	Ikke spesifisert	6.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6541305.23121	313455.147535	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.3.2025

23	6541270.16449	313454.589666	Ikke spesifisert	2.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6541271.66638	313453.262831	Ikke spesifisert	5.27	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6541275.13544	313457.204045	Ikke spesifisert	2.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6541273.64348	313458.529983	Ikke spesifisert	5.27	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6541276.34816	313449.126281	Ikke spesifisert	5.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6541280.39143	313445.56792	Ikke spesifisert	1.93	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6541281.66234	313447.004787	Ikke spesifisert	5.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6541277.61997	313450.573078	Ikke spesifisert	1.93	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
31	6541285.58446	313445.209181	Ikke spesifisert	5.35	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
32	6541289.57987	313441.675161	Ikke spesifisert	1.86	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
33	6541290.80658	313443.065967	Ikke spesifisert	5.35	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
34	6541286.81028	313446.590057	Ikke spesifisert	1.86	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

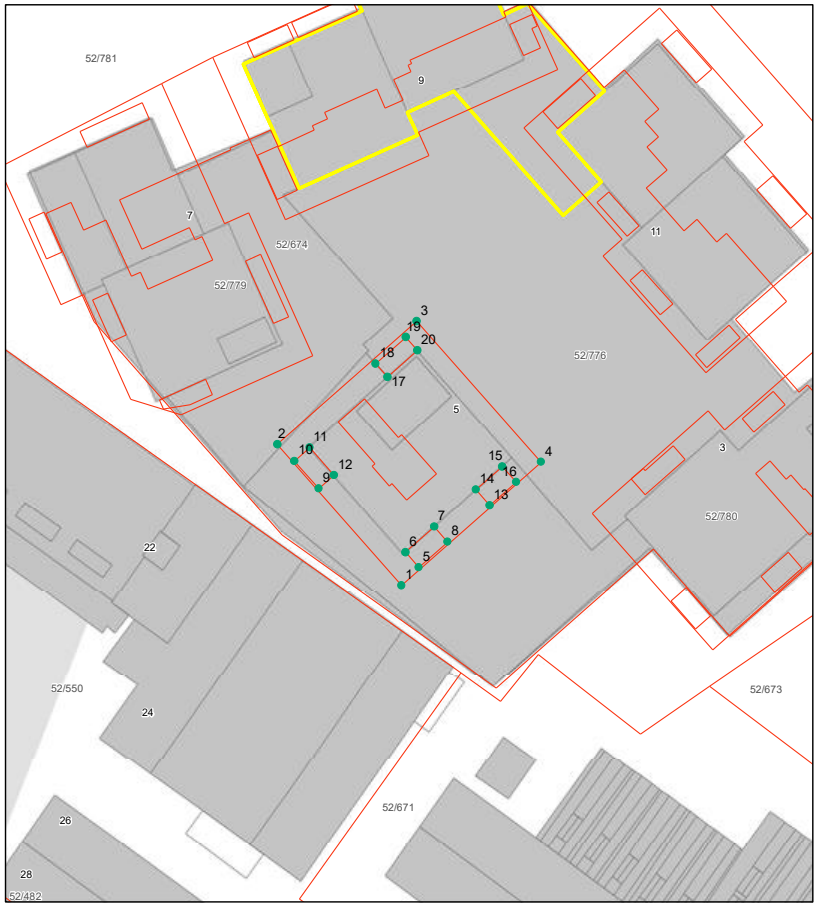
Eiendomskart med grenser

Adresse: Lervigsveien 9, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/779/0/60
Dato: 2025-03-27
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 : 27.3.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541244.53768	313418.663677	Ikke spesifisert	22.16	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6541261.10633	313404.04416	Ikke spesifisert	21.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6541275.60228	313420.463797	Ikke spesifisert	22.16	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6541259.03363	313435.083318	Ikke spesifisert	21.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6541246.64495	313420.715751	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6541248.44307	313419.121923	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6541251.43137	313422.505917	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6541249.63326	313424.099745	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6541255.90147	313408.928662	Ikke spesifisert	4.33	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6541259.14728	313406.072955	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6541260.73118	313407.871969	Ikke spesifisert	4.33	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6541257.48537	313410.727676	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6541253.93482	313429.056929	Ikke spesifisert	2.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6541255.77989	313427.42883	Ikke spesifisert	4.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6541258.51293	313430.53556	Ikke spesifisert	2.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6541256.67778	313432.162763	Ikke spesifisert	4.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6541269.05406	313417.010805	Ikke spesifisert	2.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6541270.61194	313415.638873	Ikke spesifisert	4.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6541273.72292	313419.161948	Ikke spesifisert	2.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6541272.16504	313420.533879	Ikke spesifisert	4.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, Thea Edland og Michelle Høiland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 43-0086/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lervigsveien 9 4014 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 52, bnr 779, snr 60 (ideell andel 1/1) / Gnr 52, bnr 674 (ideell andel 1/161) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no