NYGÅRDSBAKKEN 13A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Regulering
Kart
Matrikkelutskrift
Kommunale opplysninger
Ferdigattest
Tegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Nygårdsbakken 13 A, 4044 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 38, bnr. 383

Areal (BRA): Enebolig 197 m²



Befaringsdato: 30.06.2023 **Rapportdato:** 14.11.2023 **Oppdragsnr.:** 20484-1841 **Referansenummer:** HX3736

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Rogatakst AS

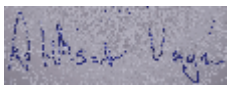
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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

Enebolig fra 1967. Boligen går over 2 etasjer.
Det er 3 våtrom, 2 stuer, 1 toalettrom, 4/5 soverom.
Det er gjort oppgraderinger, både innvendig og utvendig de siste 20 årene.
Det er allikevel behov for fremtidig vedlikehold.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1967

Gå til side

UTVENDIG

Boligen har decraplater som taktekking.
Platene er fra siste del av 1980-tallet, ifølge eier.
Lekter, strø og undertak er fra samme årstall.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra samme årstall som taktekkingen.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Det er også stående kledning samt teglfasade.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av en drager og sperr.
Konstruksjonen er synlig fra innsiden av boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår, med unntak av:
1 vindu på kontor med nytt glass i 1994.
Kjøkkenvindu nytt glass i 1999.

2 vinduer instuen fra 2006.
2 stuevinduer med nytt glass i 2009 og 2005
2 store vinduer i stuen fra 1989.

Underetasjen:
4 vinduer i underetasjen har 1-lags glass.
4 vinduer er fra 2010 og 2 fra 2005.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Disse er av forskjellig dato:
Hoveddøren er av teak, og er fra byggeår.
Bakdøren er fra 2002.
Døren i underetasjen er fra 2015.
Balkongdøren er fra 1988.

Det er en balkong utenfor stuen, på 20m2.
Balkongen er bygget opp av tre og stål.
Det er terrassebord som gulv.
Balkongen har et rekkverk med en høyde på 84 cm.

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren.
Det er skifer i trappen.

Det er en tretrapp opp til balkongen.
Det er et rekkverk her, med en høyde på 80 cm.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje har parkett og linoleum på gulvet. Det er flis på bakgangen.
På veggene er det malte plater, både med og uten tapet.
I taket er det synlig konstruksjon samt plater.

Boligen har betongelement som etasjeskiller, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, fra 1991. Det er en åpen peis i underetasjen fra byggeår.
Det er montert er heldekkende beslag over pipen, i 1999.
Feielukene er plassert i 1. etasje og underetasjen.

Deler av underetasjen er under terreng.
Det er flis, betonggulv, tregulv og linoleum/teppe på gulvene. Det er panel, grunnmursvegger og synlig tegl på veggene. I taket er det panel og betongelementer.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er en tretrapp mellom etasjene, fra byggeår.
Det er åpne trinn i trappen.
Trappen har montert rekkverk.

Innvendig har boligen glatte dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad underetasje:
Badet er fra 1995, men har fått nye sluker i 2012.
Badet har flis på gulv og vegger. I taket er det synlige betongelement. Det er varmekabler i gulvet.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant.
Det er ventilering via et mekanisk avtrekk i vinduet.

Vaskerom underetasje:
Vaskerommet er fra byggeår, men har fått fliser på gulvet i ettertid.
Det er panel og grunnmur på veggene og betongelement i taket.
Rommet har en varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er en ventil i vinduet.

Bad 1. etasje:
Badet har våtromsplater på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er en gulvstående vask og et dusjhjørne med en fast glassvegg.
Badet har et mekanisk avtrekk i taket og en luftespalte i døren.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet er fra 2011, og er fra uno form.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av stein
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene.
Det er malte plater i taket. Kjøkkenet har glassplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrommet er fra 2012.
Det er flis på gulvet, baderomsplater på veggene og malt gips i taket. Det er varmekabler i gulvet.
Rommet har et frittstående toalett og en vegghengt vask.
Det er ventilering via en takventil.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør av kobber og rør-i-rør.
Røropplegget er fra byggeår, 2015 og 2018.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.
Fordelerskapet er plassert i veggen på stuen i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår, 2011 og 2015.

Det er 2 veggventiler i 1. etasje.
Resterende rom har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er oppgradert i 2011.
Skapet er plassert i trappen.

Boligen har røykvarslere og brannslukkere.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen har drenering fra byggeår. Det er drenerende masser.
Det er utført noe tiltak på nedsiden av boligen, da det er synlig grunnmursplast her. Utførelsen er ukjent.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er en støpt støttemur ved carport/enden av huset samt ved dør til underetasjen.
Det er også noe fjell på eiendommen.

Det er fall inn mot nedsiden av boligen, inn mot soverommene, samt på oppsiden av boligen, mot lysgravene.
Det er flatt terreng på oppsiden av boligen, samt på nedsiden av boligen, under terrassen.
Det er fall langs sidene på boligen.

Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	103	103	0
Undertasje	94	85	9
Sum	**197**	**188**	**9**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

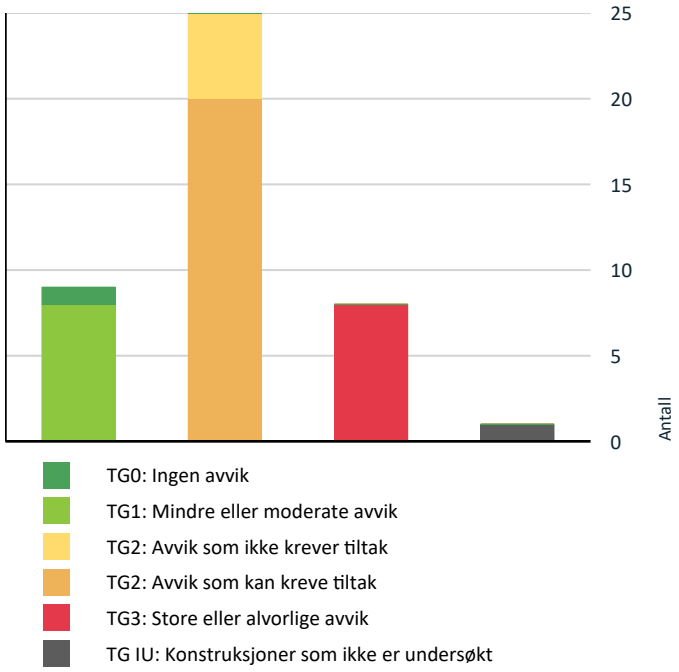
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Størrelsen på vinduet på stuen i underetasjen er endret. Dette er ikke søkt om.

Det er tatt vekk en vegg ved kjøkkenet, slik at "frokost" er en del av
kjøkkenet.
Det er gjort følgende avvik fra godkjente byggetegninger i forhold original bygging/oppføring av boligen:
1. etasje: Det er etablert en vegg mellom gang og forstue.
Døren til badet er tatt vekk, og er nå fra soverommet.
Det er delt av det ene soverommet, slik at dette nå er soverom og kontor/soverom.
Det er etablert en ny dør, og hovedsoverommet er tegnet inn som påkledningsrom.

Underetasje: Stuen er benyttet for varig opphold. Ellers stemmer plantegningen her.

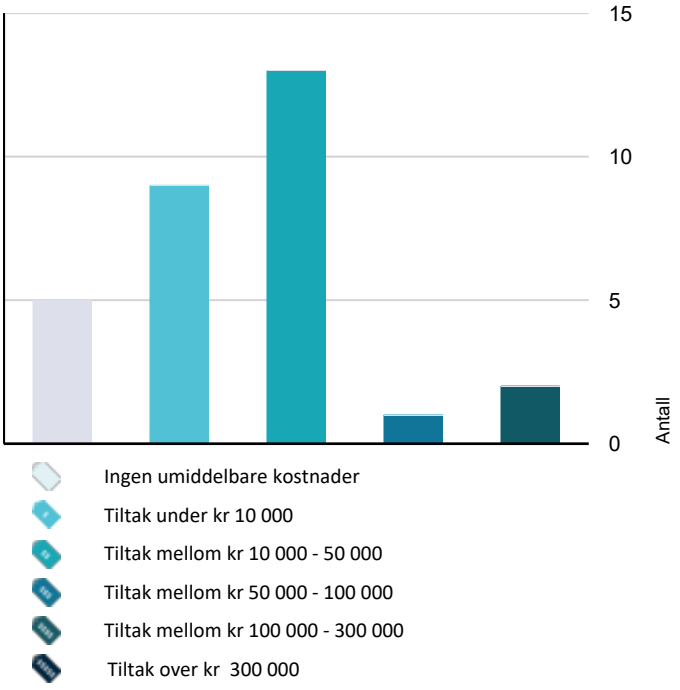
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er oppdatert 14.11.23 for å endre noe informasjon vedrørende terrengforhold. Rapportens gyldighetsdato gjelder fra befaringsdato, og ikke rapportdato.

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

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

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

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Dører har råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er også noe løse skifer i trappen til hoveddøren.
Mellomrom mellom opptrinn i tretrapp er på 15 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Gulvet har noe knirk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på vaskerommet.
Det er registrert 24-25 vekt% i listverket under trappen, og hulltaking er derfor ikke foretatt. Her er det også eldre spor etter borebiller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Undertasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er et soilsluk i gulvet.
Det er en høyde midt på gulvet, og det er fall mot sluk og dør fra denne.
Det er ingen membran på rommet, eller oppbrett langs veggene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Undertasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Løsningen ved bytte av sluk er ukjent. Det er uvisst hvordan membranen er ivaretatt, spesielt så nært vegg.
Det mangler klemring i sluket i dusjsonen.
Det mangler drenshull til toalettet.
Døren er i våtsonen til dusjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Eier opplyser at det er stedvis motfall på rennene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen går ned til terreng i carporten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det ene vinduet i trappen er punktert.
Det er slitasje på treverket og på vinduenes pakninger.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er en del skrapemerker etter hund på bakdøren.
Hoveddøren er stri ved lukking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er større mengder rust og hull i ståldragerne til balkongen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Stolpene til carporten går stedvis helt ned til terreng, og har noe slitasje.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Undertasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er målt 12-14 vekt% i bunnsvillen.
Det er tatt hull fra stuen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er gliper mellom metallist og fugemasse nederst på platene.
Det er glipe mellom metallist og flis.
Det er sprekk i flisefug på vegg i dusjsonen.
Det er økte fuktverdier i platene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er en løs flis mellom vask og glassvegg.
Det er lite fall i dusjsonen. Her er det stedvise dupper i gulvet.
Det er sprekker i gulvet ved sluket.
Ved dusjing kommer det vann ut bak glassvegg, til området ved løs flis.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre røropplegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Gjelder eldre røropplegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er oppgradert i 2011.
Skapet er plassert i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold - 2 Gå til side

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er avvik:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har noe slitasje i trinnene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Undertasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert saltutslag på veggen samt økte fuktverdier i panelen som går inntil veggen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se punkt om baderomsplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Standard
Boligen har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for noe vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking TG 2

Boligen har decraplater som taktekking.
Platene er fra siste del av 1980-tallet, ifølge eier.
Lekter, strø og undertak er fra samme årstall.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket bør sjekkes jevnlig for skader.
Ved godt vedlikehold har taket fortsatt levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag TG 2

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra samme årstall som taktekkingen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Eier opplyser at det er stedvis motfall på rennene.

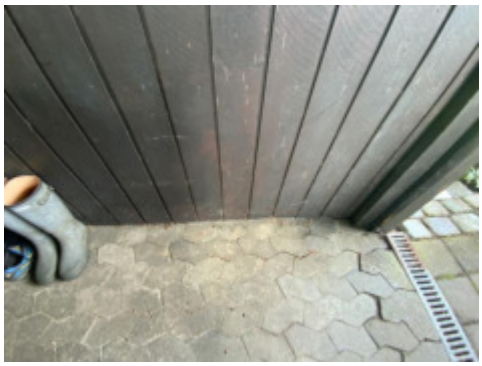
Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Takrennene bør endres slik at det ikke er motfall på disse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon TG 2

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Det er også stående kledning samt teglfasade.





Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen går ned til terreng i carporten.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft TG 1

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av en drager og sperr.
Konstruksjonen er synlig fra innsiden av boligen.

Vinduer TG 2

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår, med unntak av:
1 vindu på kontor med nytt glass i 1994.
Kjøkkenvindu nytt glass i 1999.

2 vinduer instuen fra 2006.
2 stuevinduer med nytt glass i 2009 og 2005
2 store vinduer i stuen fra 1989.

Underetasjen:
4 vinduer i underetasjen har 1-lags glass.







Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det ene vinduet i trappen er punktert.
Det er slitasje på treverket og på vinduenes pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Flere av vinduene bør få utvendig vedlikehold.
Flere av vinduene kan forventes byttet glass og hele vinduet innen 10 år.

Vinduer - 2

TG 1

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Underetasjen:

4 vinduer er fra 2010 og 2 fra 2005.

Dører

TG 2

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Disse er av forskjellig dato:
Hoveddøren er av teak, og er fra byggeår.
Bakdøren er fra 2002.
Døren i underetasjen er fra 2015.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er en del skrapemerker etter hund på bakdøren.
Hoveddøren er stri ved lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Dører må justeres.

Bakdøren kan byttes ved behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører - 2

TG 3

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Balkongdøren er fra 1988.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er en balkong utenfor stuen, på 20m2.
Balkongen er bygget opp av tre og stål.
Det er terrassebord som gulv.
Balkongen har et rekkverk med en høyde på 84 cm.





Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er større mengder rust og hull i ståldragerne til balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rustne ståldragere må byttes ut i nær fremtid, da disse er slitte/skadde.

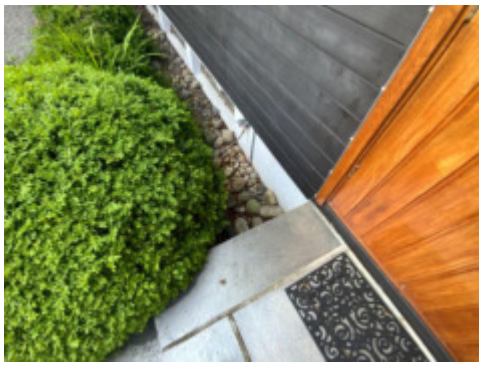
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 3

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren.
Det er skifer i trappen.

Det er en tretrapp opp til balkongen.
Det er et rekkverk her, med en høyde på 80 cm.



Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er også noe løse skifer i trappen til hoveddøren.
Mellomrom mellom opptrinn i tretrapp er på 15 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Tiltak:

Skifer kan fjernes og remonteres.
Høyde på rekkverk og opptrinn kan endres, men er ikke et krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

TG 2

Det er avvik:





Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stolpene til carporten går stedvis helt ned til terreng, og har noe slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Søylene bør løftes noe fra terrenget, og festes skikkelig mot underlaget. Dette for å unngå slitasje på stolpene.

INNVENDIG

Overflater TG 2

1. etasje har parkett og linoleum på gulvet. Det er flis på bakgangen.
På veggene er det malte plater, både med og uten tapet.
I taket er det synlig konstruksjon samt plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulv kan byttes ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Boligen har betongelement som etasjeskiller, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

De største høydeforskjellene som er registrert, er på:
1. etasje: 3,5 cm. Det er målt på stue og kjøkken.
Underetasje: 2 cm. Det er målt på stuen og gangen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Gulvet har noe knirk.

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

Gulvet kan rettes av ved behov.
Knirken kan utbedres ved bytte av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted TG 2

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje, fra 1991. Det er en åpen peis i underetasjen fra byggeår.
Det er montert er heldekkende beslag over pipen, i 1999.
Feielukene er plassert i 1. etasje og underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng TG 3

Deler av underetasjen er under terreng.
Det er flis, betonggulv, tregulv og linoleum/teppe på gulvene. Det er panel, grunnmursvegger og synlig tegl på veggene. I taket er det panel og betongelementer.
Etasjen er ventilert via veggventiler.





Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på vaskerommet.
Det er registrert 24-25 vekt% i listverket under trappen, og hulltaking er derfor ikke foretatt. Her er det også eldre spor etter borebiller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Tiltak:

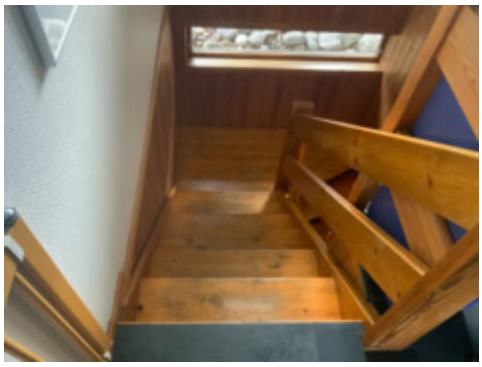
Se punkt om drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 2

Det er en tretrapp mellom etasjene, fra byggeår.
Det er åpne trinn i trappen.
Trappen har montert rekkverk.



Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har noe slitasje i trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

UNDERTASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerommet er fra byggeår, men har fått fliser på gulvet i ettertid.
Det er panel og grunnmur på veggene og betongelement i taket.
Rommet har en varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er en ventil i vinduet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er et soilsluk i gulvet.
Det er en høyde midt på gulvet, og det er fall mot sluk og dør fra denne.
Det er ingen membran på rommet, eller oppbrett langs veggene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERTASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert saltutslag på veggen samt økte fuktverdier i panelen som går inntil veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om oppgradering av vaskerom og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERTASJE > BAD

Generell

TG 3

Badet er fra 1995, men har fått nye sluker i 2012.
Badet har flis på gulv og vegger. I taket er det synlige betongelement.
Det er varmekabler i gulvet.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant.
Det er ventilering via et mekanisk avtrekk i vinduet.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Løsningen ved bytte av sluk er ukjent. Det er uvisst hvordan membranen er ivaretatt, spesielt så nært vegg.
Det mangler klemring i sluket i dusjsonen.
Det mangler drenshull til toalettet.
Døren er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERTASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.



Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er målt 12-14 vekt% i bunnsvillen.
Det er tatt hull fra stuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av badet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2015.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har våtromsplater på veggene og malt gips i taket.



Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er gliper mellom metallist og fugemasse nederst på platene.
Det er glipe mellom metallist og flis.
Det er sprekk i flisefug på vegg i dusjsonen.
Det er økte fuktverdier i platene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må foretas utbedring av skadede plater.

Baderomsplatene bør fjernes og nye plater må monteres på korrekt måte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 4 cm over flis.
Det er svakt fall mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en løs flis mellom vask og glassvegg.
Det er lite fall i dusjsonen. Her er det stedvise dupper i gulvet.
Det er sprekker i gulvet ved sluket.
Ved dusjing kommer det vann ut bak glassvegg, til området ved løs flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig. Gulvet i dusjsonen kan fjernes og fliser kan monteres, dersom membranen har tilstrekkelig fall.
Glipe mellom vegg og glassvegg bør lukkes.
Flis på gulv bør remonteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har et purussluk i dusjsonen.
Membranen er ikke synlig grunnet sluktype.



Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har en gulvstående vask og et dusjhjørne med en fast glassvegg.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 1

Badet har et mekanisk avtrekk i taket og en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se punkt om baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om baderomsplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet er fra 2011, og er fra uno form.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av stein
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene. Det er malte plater i taket. Kjøkkenet har glassplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

Tilstandsrapport

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 2

Toalettrommet er fra 2012.
Det er flis på gulvet, baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Det er varmekabler i gulvet.
Rommet har et frittstående toalett og en vegghengt vask.
Det er ventilering via en takventil.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

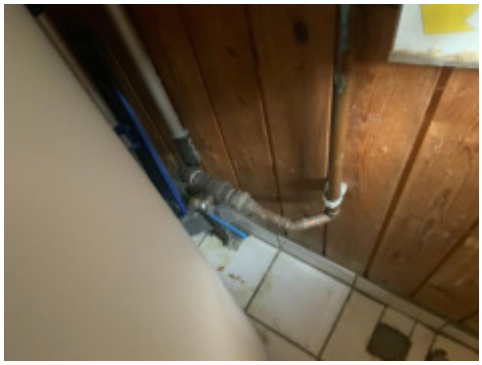
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Boligen har vannrør av kobber og rør-i-rør.
Røropplegget er fra byggeår, 2015 og 2018.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.
Fordelerskapet er plassert i veggen på stuen i underetasjen.





Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Gjelder eldre røropplegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør TG 2

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår, 2011 og 2015.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Gjelder eldre røropplegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon TG 2

Det er 2 veggventiler i 1. etasje.
Resterende rom har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank TG 1

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg TG 2

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.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er oppgradert i 2011.
Skapet er plassert i trappen.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Eier har dokumentasjon på alt som er utført etter 1999.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

5. 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
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukkere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

TG 2

Boligen har drenering fra byggeår. Det er drenerende masser.
Det er utført noe tiltak på nedsiden av boligen, da det er synlig grunnmursplast her. Utførelsen er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
• Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Tiltak:

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Forstøtningsmurer

TG 3

Det er en støpt støttemur ved carport/enden av huset samt ved dør til underetasjen.
Det er også noe fjell på eiendommen.







Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 3

Det er fall inn mot nedsiden av boligen, inn mot soverommene, samt inn mot lysgravene på oppsiden.



Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og underetasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold - 2

TG 2

Det er flatt terreng på oppsiden av boligen, samt på nedsiden av boligen, under terrassen.
Det er fall langs sidene på boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og underetasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Rogatakst AS
Sisikveien 24
4022 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	103	103	0	Gang , Toalettrom , Stue , Soverom , Bad , Kontor , Kjøkken , Gang 2	
Undertasje	94	85	9	Gang , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Soverom 3, Bad , Stue , Gang 2	Bod , Bod 2
Sum	197	188	9		

Kommentar

Det er en carport utenfor bi-inngangen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Størrelsen på vinduet på stuen i underetasjen er endret. Dette er ikke søkt om.

Det er tatt vekk en vegg ved kjøkkenet, slik at "frokost" er en del av kjøkkenet.
Det er gjort følgende avvik fra godkjente byggetegninger i forhold original bygging/oppføring av boligen:
1. etasje: Det er etablert en vegg mellom gang og forstue.
Døren til badet er tatt vekk, og er nå fra soverommet.
Det er delt av det ene soverommet, slik at dette nå er soverom og kontor/soverom.
Det er etablert en ny dør, og hovedsoverommet er tegnet inn som påkledningsrom.

Underetasje: Stuen er benyttet for varig opphold. Ellers stemmer plantegningen her.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2023	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Sverre Johan Austrheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	383		0	1023.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nygårdsbakken 13 A

Hjemmelshaver

Austrheim Hildegunn Vold, Austrheim Sverre Johan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via privat og offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2437, og er regulert til " Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, carport, hage/gressplen, drivhus, bed og inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om adkomstrett fra 1949.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.07.2023	Det foreligger tegninger fra byggeår, samt for drivhus og balkong.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	03.07.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler	03.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Kvitt. off. avgifter	03.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.07.2023	Det foreligger ferdigattest for drivhus fra 2015, samt for balkong. Det foreligger ikke ferdigattester eller midlertidig brukstillatelse ellers.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	03.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	03.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	03.07.2023		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/HX3736

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	301230142

Adresse	Nygårdsbakken 13A		
Postnummer	4044	**Poststed**	HAFRSFJORD

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1991	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	32år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Winterbergh	**Polise/avtalenr.**	100943471
Selger1fornavn	Hildegunn Vold	**Selger1etternavn**	Austrheim
Selger2fornavn	Sverre Johan	**Selger2etternavn**	Austrheim

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 1) Bad 1.etg.: Sprekk i gulv. Løs gulvflis. Fuktskade på veggplate. Se tilstandsrapport. 2) Lekkasje VVB (2010). 3) Lekkasje under sokkel, i vannrør til kjøkken (2018).

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ole Løvås AS (2012). Osv. Sivertsen AS (2018)

Redegjør for hva som er gjort og når: 1) Bad og wc totalrenovert (1.etg. 2012). 2) Ny VVB og bytte av panel i gang. 3) Nytt røropplegg fra vaskerom til kjøkken (2018).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ingen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ole Løvås AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Se pkt. 1.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Noe fukt ved vegg mot sør. Se tilstandsrapport.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.01.2024

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Pipe kledd over tak, pga. fuktinnslag i teglstein i 1999.

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Sprekk i mur over vindu kjellerstue. Sprek i mur ved ytterdør kjeller (utbedret ifm. bytte av ytterdør i 2015).

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Byggmester Egil Bakken
Redegjør for hva som er gjort og når	Utvidelse av balkong med bod i 1993.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	1) Stavanger Installasjon AS. 2) Kvassheim Elektriske AS. 3) Rogaland Elektro AS. 4) Bringedal Elektro AS. 5) El-team AS.
Redegjør for hva som er gjort og når	1) Opplegg VVB 2018. 2) Lys bad 2011, utelys 2011, oppgradering sikringsskap 2011. 3) El opplegg kjøkken 2011. 4) El opplegg bad 1. etg. 2012. 5) Utelys og elbillader 2020.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Se pkt. 12.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	2012. Sluttkontroll, tavleskjema, dokumentasjon, samsvarserklæring. Utført av Lyse Infra.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Easee.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.01.2024

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vinduer kjellerstue, endret størrelse. Se tilstandsrapport.

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Råteskade på endestykke, ytterkledning, under kjøkkenvindu mot carport.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vei til Nygårdsbakken 11-17 er privat og eies av beboerne.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
17.01.2024

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Austrheim, Sverre Johan

Signert av

Austrheim, Hildegunn Vold

Signert av

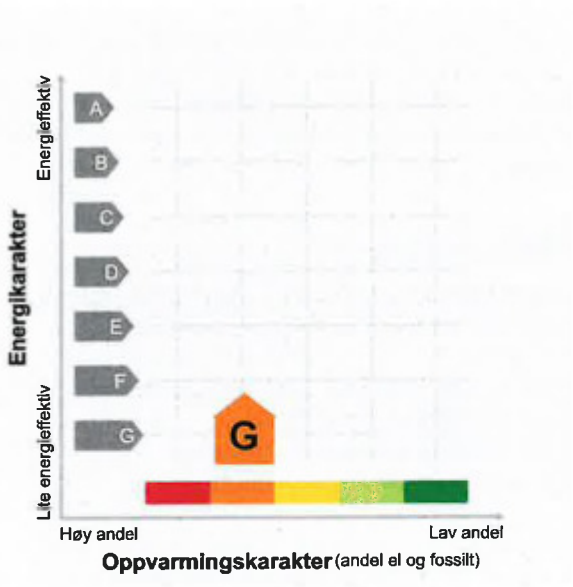
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
17.01.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nygårdsbakken 13A
Postnummer	4044
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	383
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4392051
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5eb9d1f8-e4d1-475b-9a8a-87877900d733
Dato	03.07.2023



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.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

REGULERING

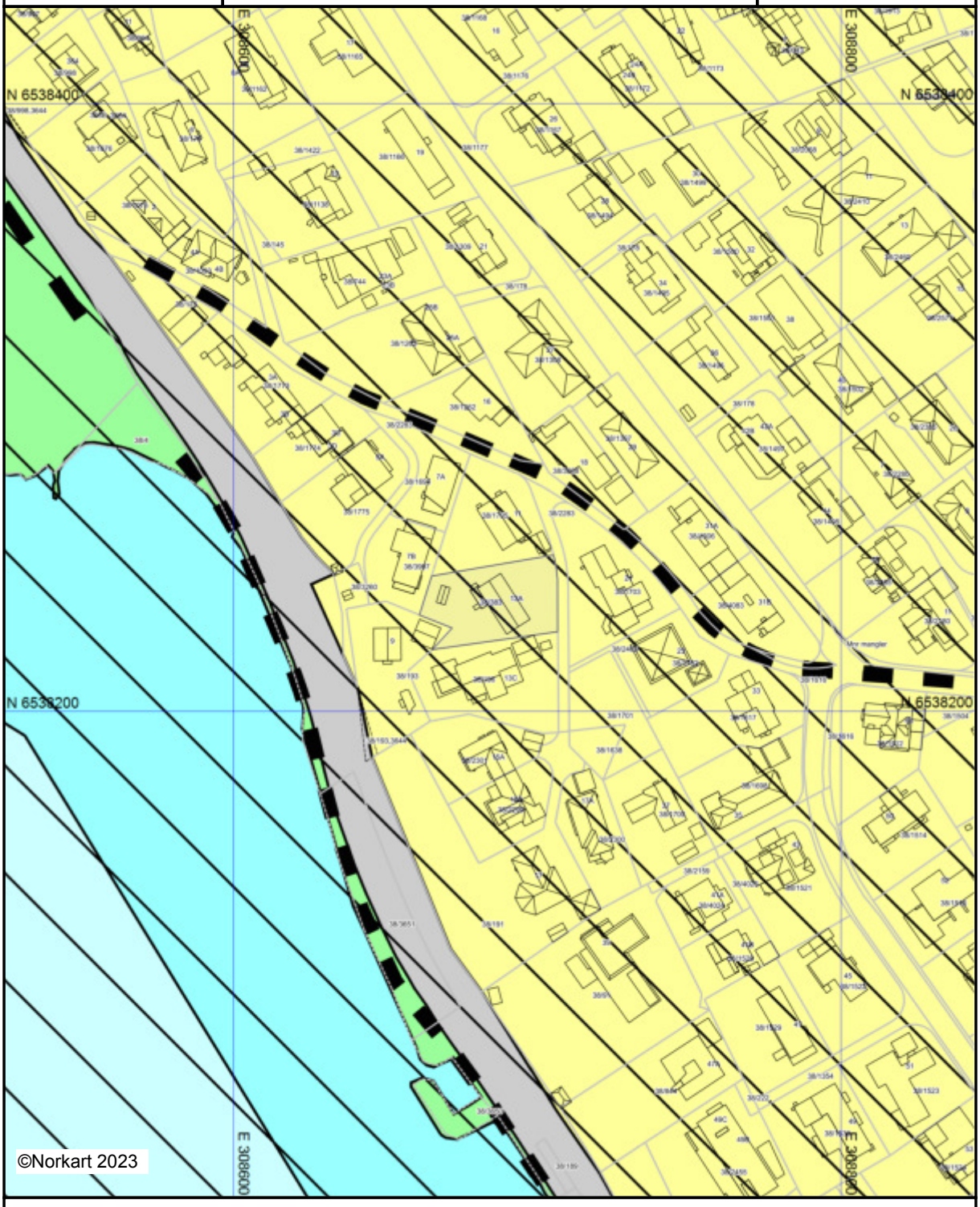
Stavanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 38/383
Adresse: Nygårdsbakken 13A
Dato: 26.06.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Sikringsonegrense
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Båndleggінggrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Veg - nåværende
Grønnstruktur - nåværende
Friområde - nåværende
Forsvaret - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Turforbindelse
Gangveg - nåværende
Turveg/turdrag - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Stavanger kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 38/383
Adresse: Nygårdsbakken 13A
Dato: 26.06.2023
Målestokk: 1:1000

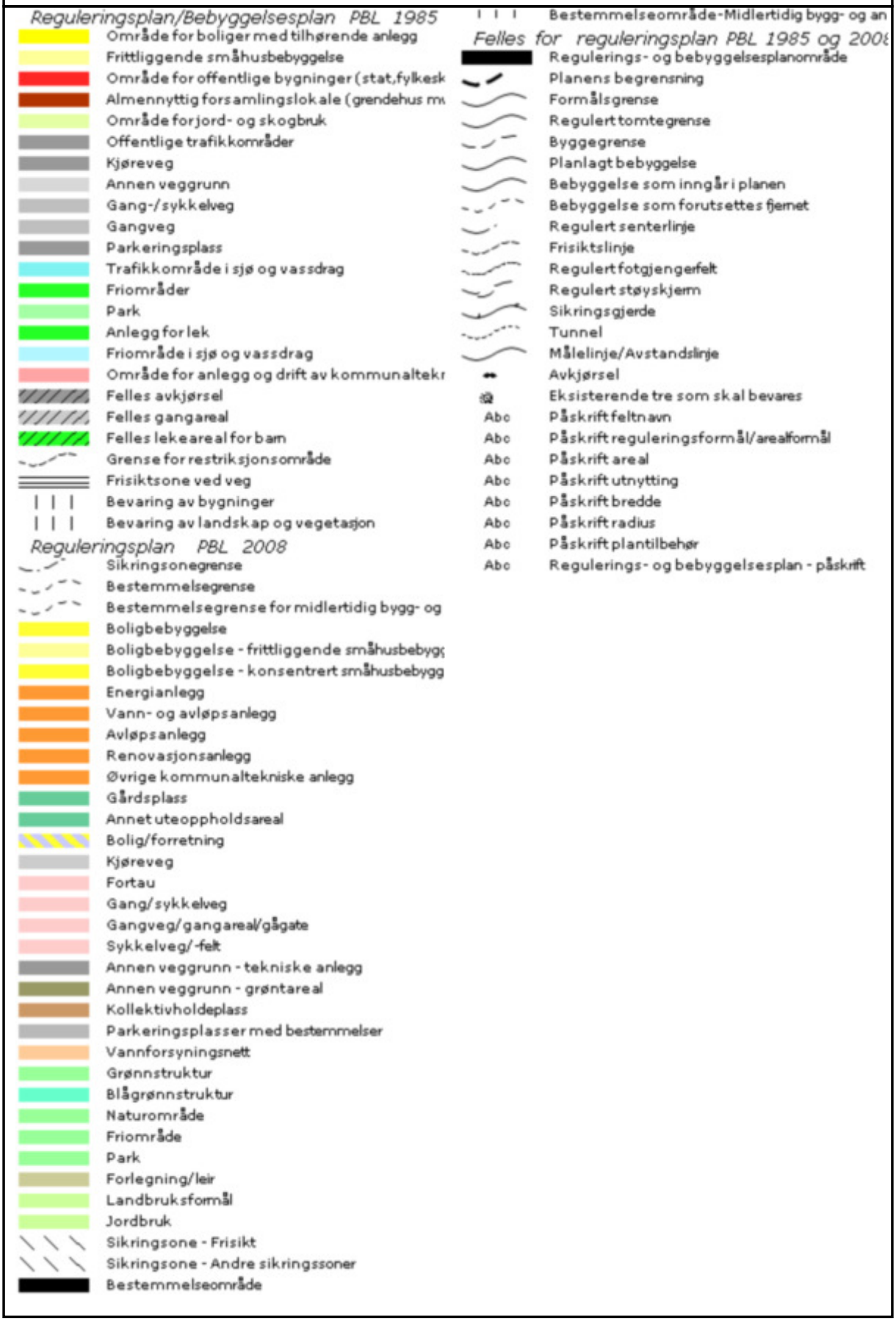
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



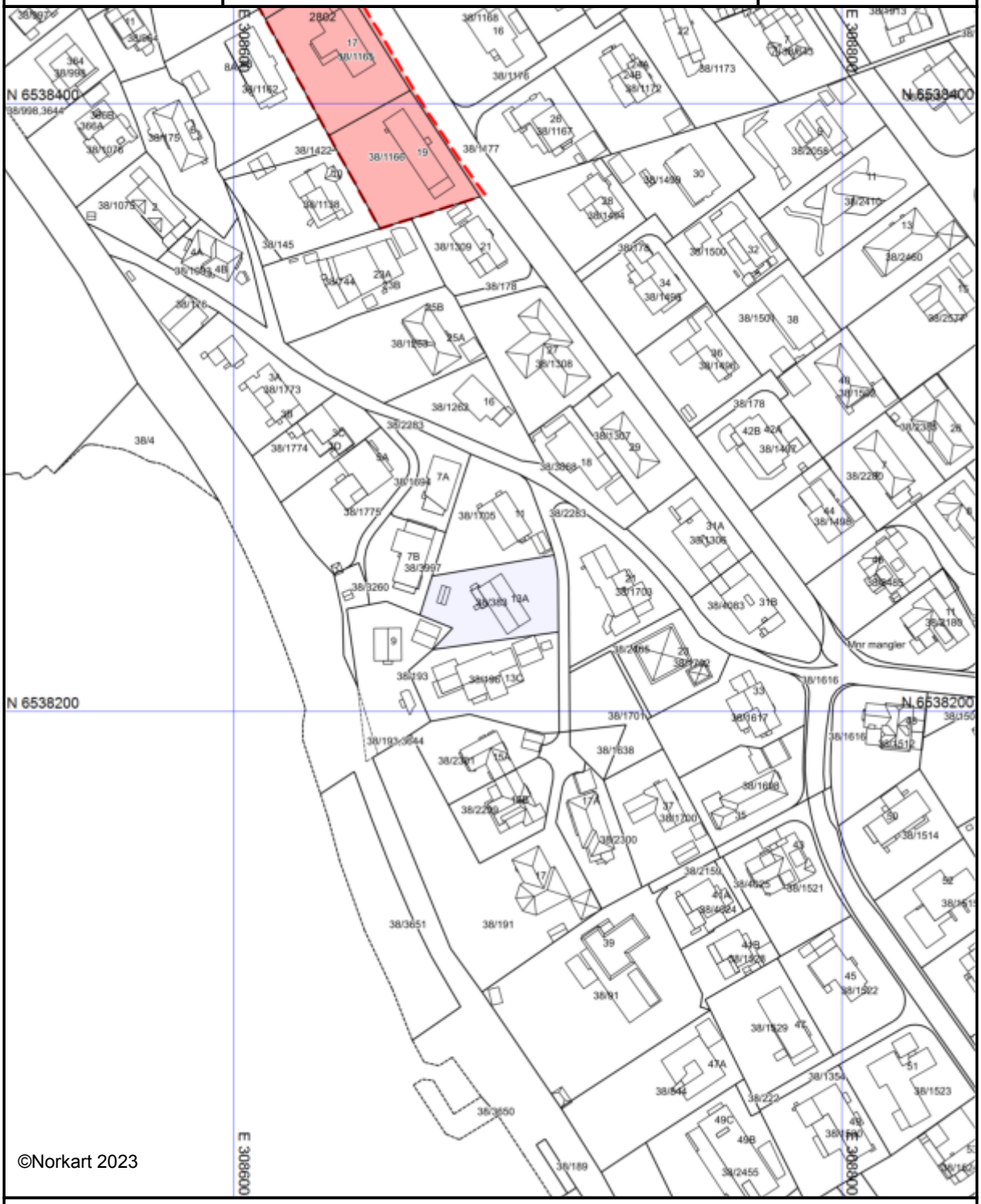
Stavanger kommune

ReguleringsplanerUnderArbeid

Eiendom: 38/383
Adresse: Nygårdsbakken 13A
Dato: 26.06.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Abc Påskrift feltnavn

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser for

Plan 2437. Reguleringsplan for et område mellom Raghilds gate, Snorres gate og Madlaveien – Madla bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 16.06.2014 i medhold av plan- og bygningsloven§ 12-12.

§ 4.1 endret i henhold til vedtak av KBU 25.09.2014 sak 254/14

§ 4.1 endret i henhold til fylkesmannens klageavgjørelse, se vedtak KBU 05.03.2015

§ 1 Formål

Planen skal sikre områdets funksjon som grønn vegg i det historiske landskapsrommet omkring Hafrsfjord, og kvaliteter i eksisterende bebyggelse og vegetasjon. Langs Madlaveien skal planen sikre hensyn til Møllebukta og Sverd i fjell, i tillegg til å ta hensyn til en mulig framtidig endret veisituasjon.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere forholdet til eksisterende terreng og tilgrensende bebyggelse med nødvendige snitt og oppriss. Eksisterende vegetasjon skal tas hensyn til.

Ved eventuell søknad om nybygg skal det leveres plan for tomten i M 1:200 som viser bearbeiding av alle utearealer, herunder garasjeplassering. Eksisterende vegetasjon skal tas hensyn til.

For relevante tiltak skal det dokumenteres at det er tatt hensyn til beskyttelse mot radon i grunnen.

Alle tiltak på eiendommer langs Madlaveien skal ta hensyn til støysituasjonen her, og i nødvendig grad dokumentere at støyforholdene innendørs og på en avgrenset uteplass er i hht. T-1442. Eventuell støyskjerming langs Madlaveien kan bare skje etter en samlet plan for hele strekningen. Støyskjermingen skal legge stor vekt på estetikken i forhold til strandområdene ved Hafrsfjord. Plan for støyskjerming skal på høring til veimyndigheten (Statens Vegvesen).

§ 3 Fellesbestemmelser

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning, både med hensyn til nær- og fjernvirkning. Plassering skal gjøres ut fra å minimalisere inngrep i eksisterende terreng.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse

Fellesbestemmelser

Alle byggetiltak skal plasseres lavest mulig i terrenget, og innenfor viste byggegrenser.
I tillegg gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 meter til nabogrense.

Garasje kan tillates plassert utenfor byggegrensen på tomter der annen plassering ikke er mulig, og dersom de overordnede planhensynene ivaretas. Dette unntaket gjelder ikke i forhold til de overordnede veiene Snorres gate, Madlaveien og turvegen Nygårdsbakken.

Parkeringsdekningen skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende norm fastsatt i kommuneplanen. Det tillates kun 1 avkjørsel pr. eiendom.

Garasjer kan ha en maks størrelse på 40 m^2. Høyde over topp gulv kan ha maks gesims 2,5 meter ved flatt tak, maks gesims 3 meter ved pulttak og maks møne 4 meter ved saltak.

Forutsatt at planens øvrige krav oppfylles, kan nye tomter fradeles dersom både eksisterende og ny tomt er minimum 600 m^2. Avkjørsel skal løses felles for eksisterende og ny tomt.

Det tillates ikke flere boliger med direkte avkjørsel til Madlaveien, Snorres gate eller Nygårdsbakken, i «Bebyggelse som inngår i planen», eller for eiendommer med tilkomst via fells vei langs B2.

Uteoppholdsareal på tak av bolig eller garasje tillates ikke.

For de enkelte delområdene/boligene gjelder ellers:

Frittliggende småhus - B1

Tomtene kan bebygges med eneboliger. I tillegg tillates en underordnet leilighet der dette er mulig innenfor planens bestemmelser.

Maksimal % BYA = 25 % der dette er mulig innenfor viste byggegrenser.
Maksimal høyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng, er som følgende:
Saltak: gesims =5,2 m, møne=7,0 m
Flatt tak: gesims = 6,0 m
Pulttak: høyeste gesims = 6,2 m
Oppbygg/nedskjæringer i saltak eller pulttak tillates ikke.

Bebyggelsen skal plasseres lavest mulig i terrenget og på en måte som minimerer behovet for terrengbearbeiding. Ikke på noe punkt må bebyggelsen ha høyere gesims enn 8,0 m eller møne 9 m over ferdig planert terreng.

Sammenkjedede småhus – B2

Tilbygg kan tillates innen viste byggegrenser og innenfor en maksimal BYA=25 %. Eventuelle tilbygg mot Nygårdsbakken kan bare tillates i den grad de ikke skader eksisterende trær. Påbygg kan bare tillates i form av flatt tak og i den grad tiltaket er tilpasset husrekken som helhet. Eventuelle påbygg skal derfor alltid på høring til hele husrekken. Maksimal høyde for påbygg, gesims= 6,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bebyggelse som inngår i planen

For eksisterende bebyggelse langs skrenten mot Hafrsfjord (Ragnhilds gate 7-11, Nygårdsbakken 6), tillates kun mindre tilbygg på maksimalt 50 m2 BYA. Dersom eksisterende bebyggelse rives, skal nybygg være innenfor rammene av eksisterende bolig mht. grunnflate og høyde.

Eksisterende tomannsboliger inngår i planen og kan gjenoppbygges innenfor dagens rammer ved eventuell brann.

4.2 Kombinert bolig/forretning

Ved eventuell riving og nybygging, skal det utarbeides detaljplan for eiendommen som spesielt redegjør for støyskjerming, samt estetikk i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse.

Maksimal utnyttelse = 70 % BRA. Maks gesimshøyde 8,0 m maks mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Parkeringsdekning skal være i hht. gjeldende kommuneplan.

4.3 Nettstasjoner/avløpsanlegg.

Utforming av anleggene skal ta hensyn til planens hovedformål.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle veier i området skal opparbeides ihht de enhver tid gjeldende normer. For Nygårdsbakken skal veiens funksjon som turvei vektlegges.

Felles veier er felles for eiendommer som i dag har avkjørsel til disse.

§ 6 Grønnstruktur - naturområde

Det tillates ikke noen form for terrenginngrep i området. I sonen skal eksisterende vegetasjon bevares. Tynning og annen form for skjøtsel kan tillates etter en utarbeidet plan, godkjent av parkseksjonen, der det er tatt hensyn til biologisk mangfold.

KART

Stavanger kommune

Grunnkart

Eiendom: 38/383
Adresse: Nygårdsbakken 13A
Dato: 26.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Reguleringsplankart

STAVANGER KOMMUNE

Gnr: 38
Bnr: 383
Eiendommens adresse: Nygårdsbakken 13 A
Hjemmelshavere: Hildegunn Vold Austrheim
Sverre Johan Austrheim

Målebrev koordinatbestemt: Nei
Eiendommens areal (m²): 1023

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter

Servicetorget
07.12.2010



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 MAR 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

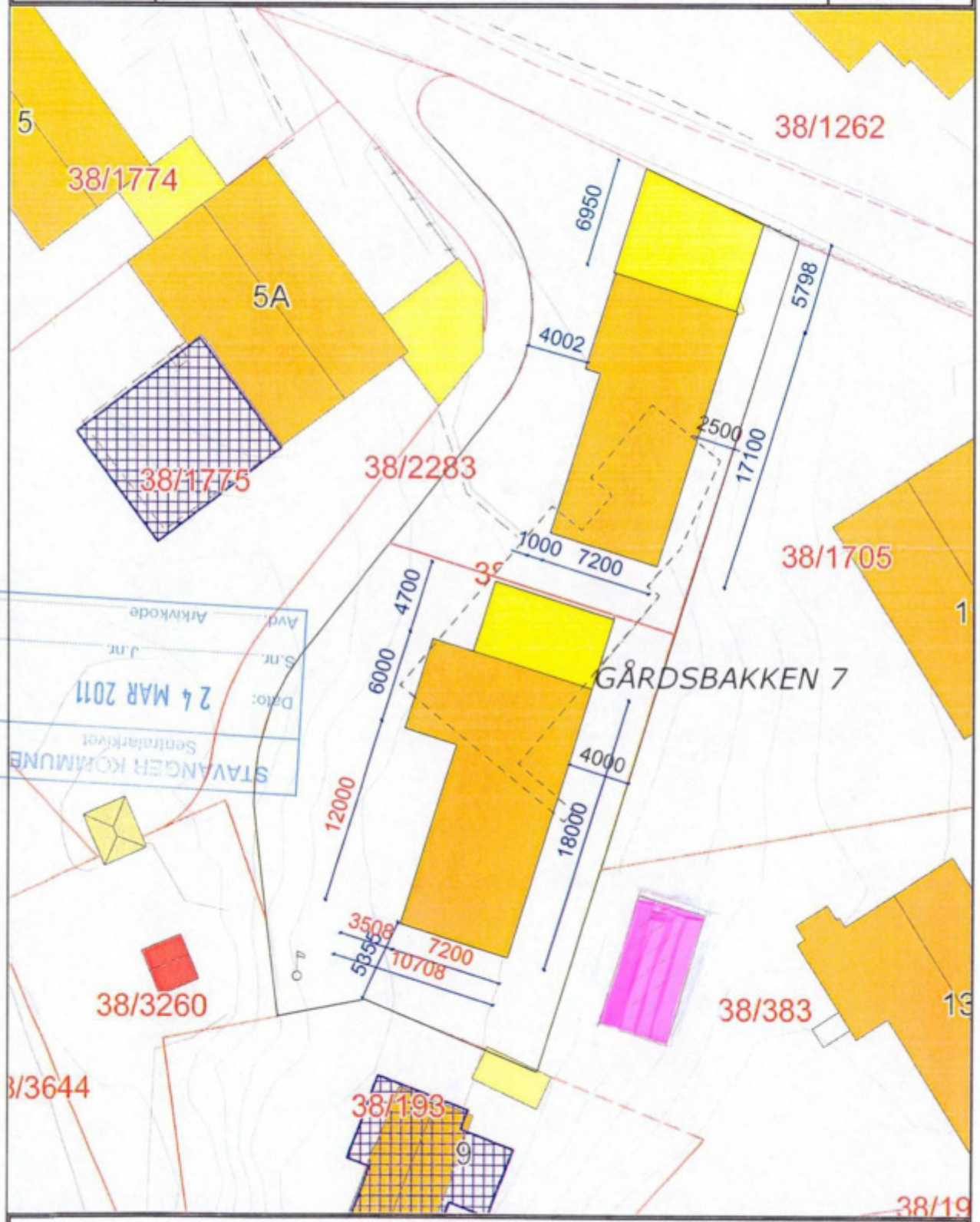
FRØILAND BYGG

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 1694	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: NYGÅRDSBAKKEN 7, 4044 HAFRSFJORD			
Hj.haver/Fester:				
	Dato: 8/9-2010 Sign:			

N

Målestokk 1:250

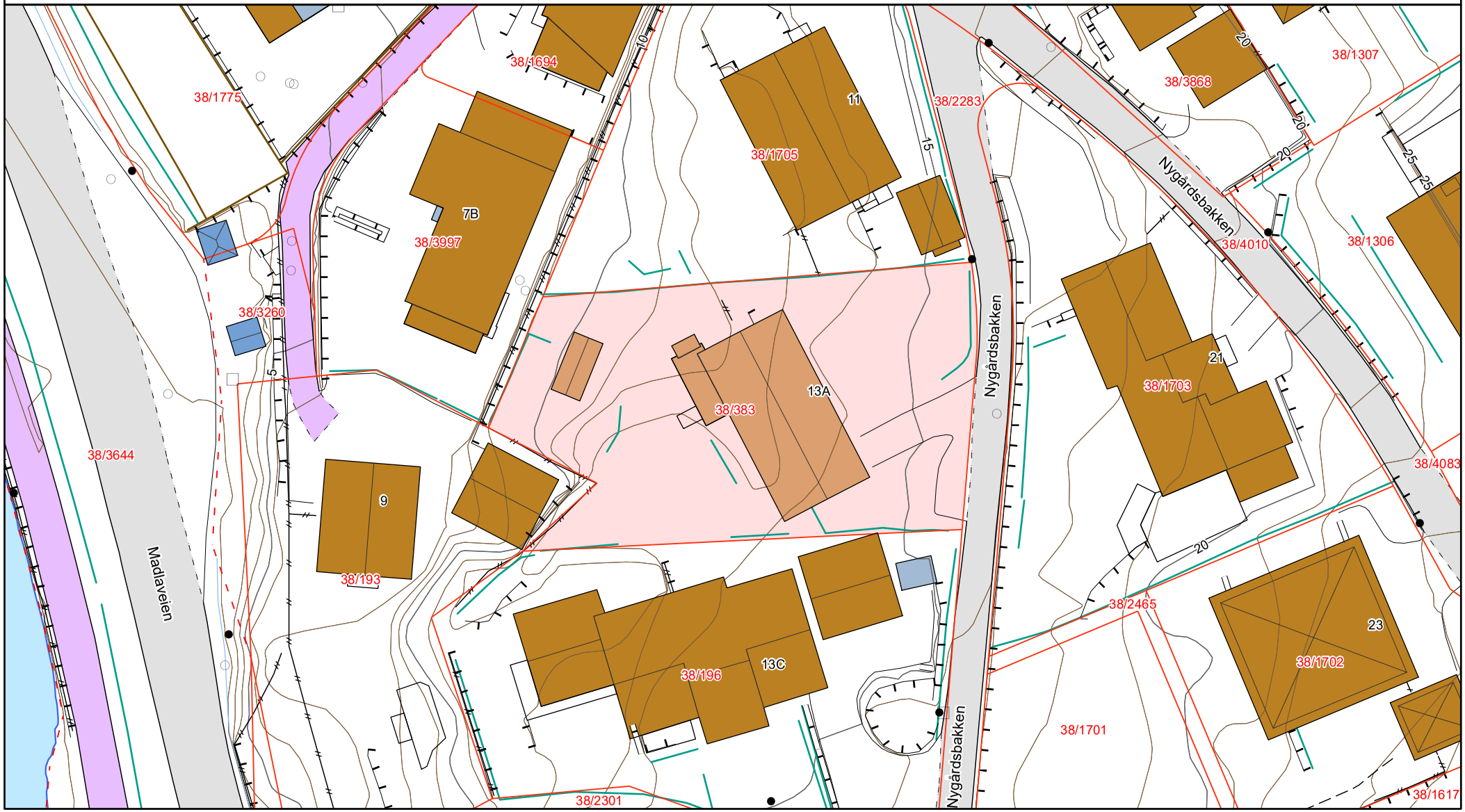


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Oversiktskart

Adresse: **Nygårdsbakken 13A, 4044 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/38/383/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1023 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.06.2023



Matrikkelkart

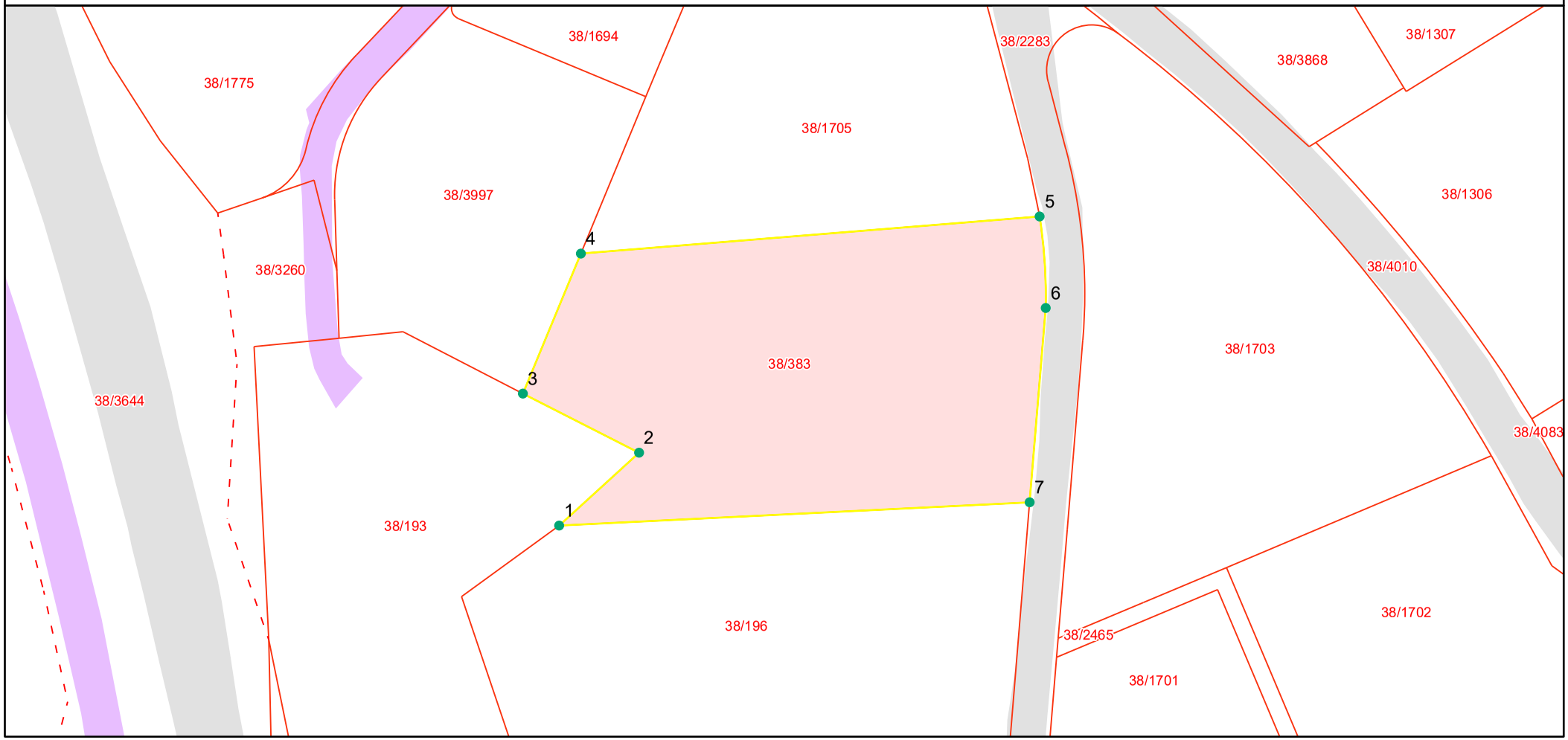
Adresse: **Nygårdsbakken 13A, 4044 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/38/383/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1023 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.06.2023

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1023 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm
1	6570925.28	-35574.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13
2	6570931.76	-35567.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13
3	6570937.02	-35578	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10
4	6570949.46	-35572.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13
5	6570952.76	-35532.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13
6	6570944.63	-35531.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13
7	6570927.35	-35532.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13

MATRIKKELUTSKRIFT

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.06.2023 15:30

Eiendom 1103-38/383 Lurlien ii

Bruksnavn	Lurlien ii				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.11.1945	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	1023 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal	1023,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	383	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nygårdsbakken 13A	4044 Hafrsfjord	Madlamark 3	Madlamark	Madlamark

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.11.1945	Kart- og delingsforretning	1103-38/198	Avgiver	-1023
		1103-38/383	Mottaker	1023
01.01.1980	Feilretting	1103-38/383	Avgiver	0
15.10.2008	Kartforretning	1103-38/196	Berørt	0
		1103-38/383	Berørt	0
		1103-38/193	Berørt	0
		1103-38/2283	Berørt	0
		1103-38/2301	Berørt	0
31.05.2011	Kart- og delingsforretning	1103-38/1694	Avgiver	-605,4
		1103-38/2283	Berørt	0
		1103-38/1705	Berørt	0
		1103-38/383	Berørt	0
		1103-38/3997	Mottaker	605,5
		1103-38/193	Berørt	0
		1103-38/3260	Berørt	0
26.10.2011	Annen forretningstype	1103-38/193	Berørt	0
		1103-38/383	Berørt	0
25.04.2013	Oppmålingsforretning	1103-38/2283	Berørt	0
		1103-38/193	Berørt	0
		1103-38/3997	Berørt	0
		1103-38/383	Berørt	0
		1103-38/1694	Berørt	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	4392051			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	234/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1968	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	234/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	234	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	128/0	0/0	128/0
U01	Underetasje	0	106/0	0/0	106/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300213233			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.04.2011	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	16/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	16/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	17/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	16/0	16/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4392078			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1968	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	29.06.2023	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	38	Bnr:	383	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nygårdsbakken 13A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☒	38/2283 – 1/9 andel
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	11163

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

Informasjon

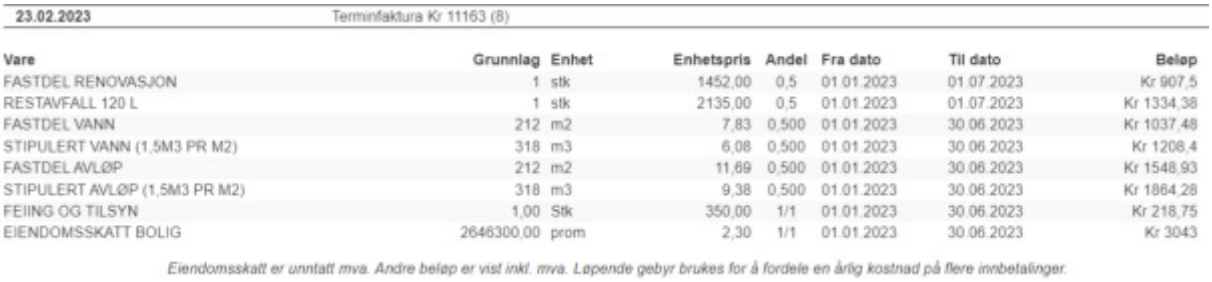
Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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



23.02.2023 Terminfaktura Kr 11163 (8)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1452,00	0,5	01.01.2023	01.07.2023	Kr 907,5
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2135,00	0,5	01.01.2023	01.07.2023	Kr 1334,38
FASTDEL VANN	212	m2	7,83	0,500	01.01.2023	30.06.2023	Kr 1037,48
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	318	m3	6,08	0,500	01.01.2023	30.06.2023	Kr 1208,4
FASTDEL AVLØP	212	m2	11,69	0,500	01.01.2023	30.06.2023	Kr 1548,93
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	318	m3	9,38	0,500	01.01.2023	30.06.2023	Kr 1864,28
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	350,00	1/1	01.01.2023	30.06.2023	Kr 218,75
EIENDOMSSKATT BOLIG	2646300,00	prom	2,30	1/1	01.01.2023	30.06.2023	Kr 3043

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

FERDIGATTEST

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Hildegunn Vold & Sverre Johan Austrheim
Nygårdsbakken 13 A

4044 HAFRSFJORD

Dato: 20.08.2015
Saksnummer: 11/4265-3
Journalnummer: 78144/15
Deres referanse:

FERDIGATTEST - GNR/BNR. 38/383 - DRIVHUS

Gnr./bnr.:	38/383
Byggestedsadresse:	Nygårdsbakken 13 A, 4044 HAFRSFJORD
Tiltakshaver:	Hildegunn Vold & Sverre Johan Austrheim

Det vises til byggetillatelse gitt for drivhus den 01.04.2011.

Byggesak har konstatert at arbeidet nå er utført uten at det foreligger tilbakemelding om dette. Arbeidet blir nå ferdigmeldt. Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver selv er ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til tillatelsen og i samsvar med plan og bygningsloven. Eventuelle avvik som avdekkes senere vil kunne kreves rettet i medhold av plan- og bygningslovens kapittel 32 om ulovlighetsoppfølging.

Med hilsen

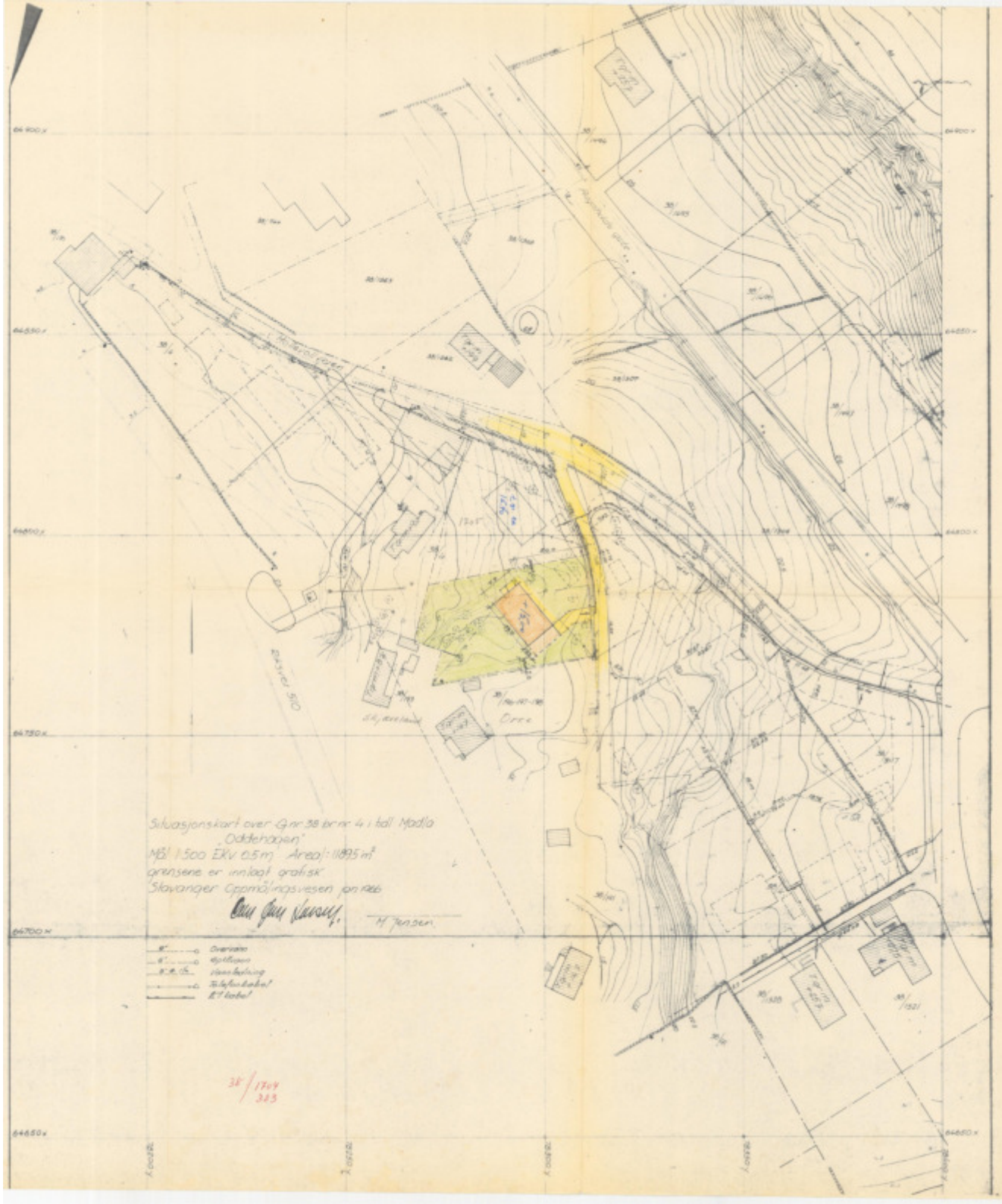
Geir Tønnessen
saksbehandler
etter fullmakt

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

TEGNINGER



Stavanger Byggesak
J. nr. 2/19/66
dlkH 24.12.66

G.NR. 75 BR.NR. 4, ODDENHAGEN

Tre kopier av situasjonskartet skal vedlegges byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes:
Plassering av den anmeldte bygning med angivelse av kotehøyder for ferdig kjellergulv og overkant kjellermur. Höyde for planeringen av tomten påskrives og eventuelle forstøtningsmurer og særlinger inntegnes. Grunnplanen inntegnes på situasjonskartet med fullstendige mål for å bedømme om bygningen vil få lovlig avstand fra nabogrense. Tilsvarende terrenghöyder skal inntegnes på fasadeoppriasene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.

Huset skal plasseres som inntegnet på kartet. Nåværende følger husets langside.

Vann- og kloakkledninger, telegrafverkets eksisterende og planlagte kabler samt E-verkets planlagte kabler er inntegnet på kartet. E-verkets driftspenning er 380 volt.

Ifølge byplanvedtak må ingen trær felles uten tillatelse fra byplanrådet. Det må nyttes pumpeanlegg for spillvann og evt. overvann.

Ved utgraving av tomten må en ikke bruke gravemaskin eller bulldoser i kabeltraseen eller fylle denne opp med jordmasser.

Endelig höyde på overkant kjellermur bestemmes på stedet i samråd med byplankontrollen av byplankontoret, før utgraving av tomten er begynnt.

Ett eksemplar av vedtektene for området vedlegges, og skal følge byggemeldingen.

Oppretting av innhegning og tørkestativ anmeldes til bygningsrådet.

Forøvrig henvises til følgende vedlagte blad:

1. Til byggherren.
   Generelle bestemmelser om forhold som må iaktas under arbeidets fremdrift.
2. Vedtekter for området.
3. Veiledning for utfylling av byggemeldinger.

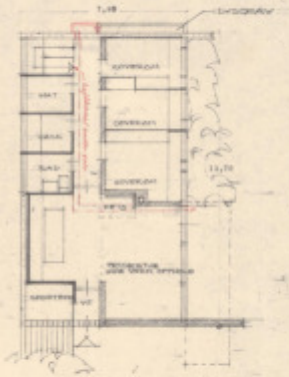
STAVANGER I JULI/AUGUST, 16. juni 1966

Gunleiv Bergsgard
Gunleiv Bergsgard

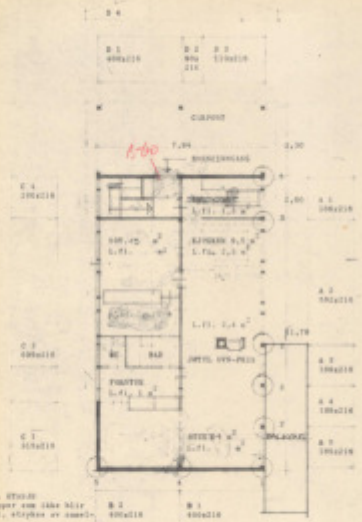
Påvisning av husets beliggenhet og höyde er mottatt.....av

ansvarshavende.....

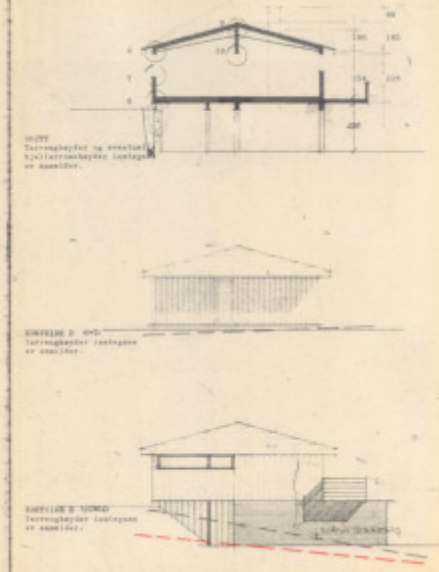
G.h. kjellergulv anmeldes på kote.....[utfylles av anmelder.]
S.h. kjellermur - - - .....
G.h. kjellermur - - - .....[testent på stedet 6/10 1966 av: dlkH
Arnulf Aasland.



PLAN UNDERETASJE



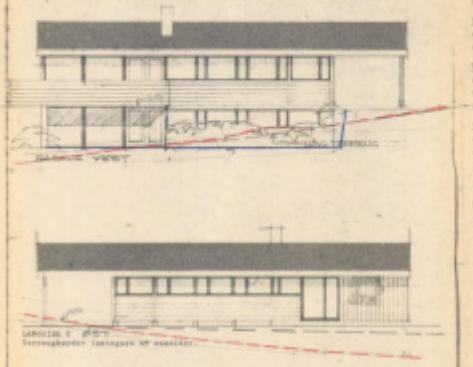
PLAN 1. ETASJE
Se bygger som ikke blir
nevnt, erstyres av sam-
ler.
Eventuelle andre overrom-
sanordninger tentegnes av
samsiler.



Terrengbeyder tentegnes
av samsiler.

Terrengbeyder tentegnes
av samsiler.

Terrengbeyder tentegnes av samsiler.



Terrengbeyder tentegnes av samsiler.

BLAD 80/1/2

DETTE BLAD INNEHOLDER ARKITEKTTEGNINGER I MÅL 1:100 AV FRISTÅENDE TYPE
JUKSE, FRAMSTILT AV BYGGMESTER OSKAR DRIFTSLAST, STAVANGER. TEGNET AV
ARKITEKTENE A.S.J.-L. INGIMUND OG KARI NOER.
TILHØRENDE DETALJER: SE BLAD 80/2.

STORSKRIFT: .....
KOSTPLANS: .....

JUKSE er grotteboliger. Elementene har mykket for praktisk, hvaliteh og fleksibilitet som bare et romsdøre arbeidsfelles kan gi.

Fundamentene består av store elementer (av plastsekk), kl. 80/1) satt sammen etter et gatenett system (se detaljtegn 80/2), som gir fullstendig fleksibilitet for valg av forbindelser.

Bindbeam er av rask, lint støpt stenstøre som er sjikvanskelig fra hverandre til tegn av elementet. Tegnene har disse skilla: Utvendig 7,50 kledning, stein, papp, 47 tilslagsverk med 25 cm elementtilfelle, Bitterpapptekk papp med tørre sagmel og 10 cm's sprutlater.

Taket består dels av tegnetegnene og dels av en svevende dekker. Det har disse skiss: 10 cm's sprutlater, Bitterpapptekk papp, 2"x6" sperrer med 10 cm mineralullfilla, 12 cm's sprutlater og papp.

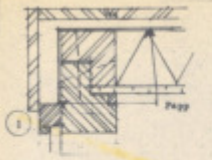
Til tetning anvendes m'lbarmasserte, norte Cheminplaten. Dette skjøt skjøte pr. langside med et sølveg på 25 cm tettet med flatik fotogenstet. Taktallet er 10°.

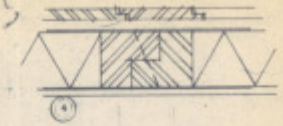
Dørene kan være av tre, letthetgjen eller tørnes med flatende gate sjøk.

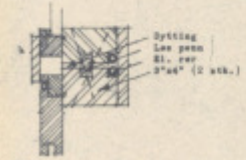
Alle vinduer i sydsiderne, unntatt lufteluker, har dutbelt isolerglass.

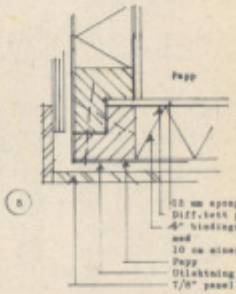
Ovnen er en kors-kleiner med 3kring av ubemett-ovner.

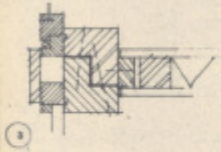
Byggmester Oskar Driftslast
Tlf. 04 - 04 2119







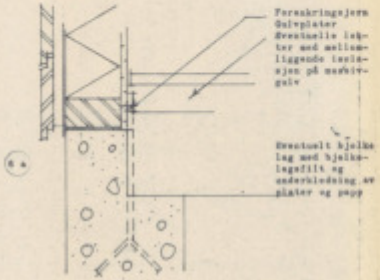


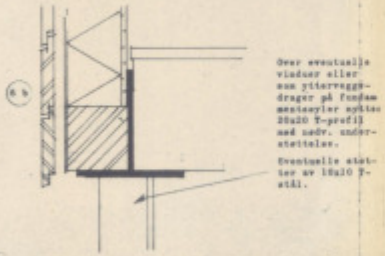


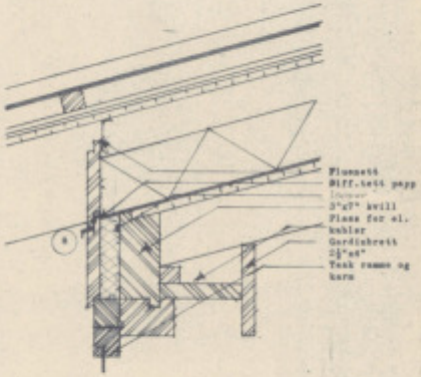
Byggmester Oskar Drivflaadt

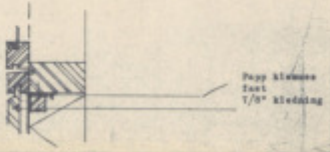
BYGGSYSTEM

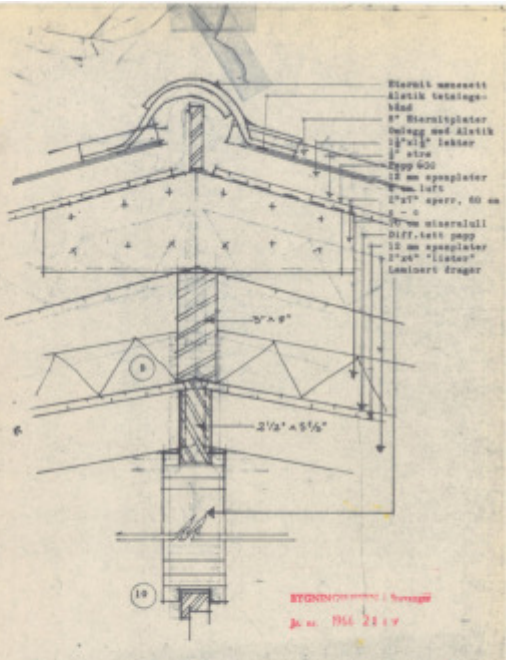
Pat. pending – Pat. reg.







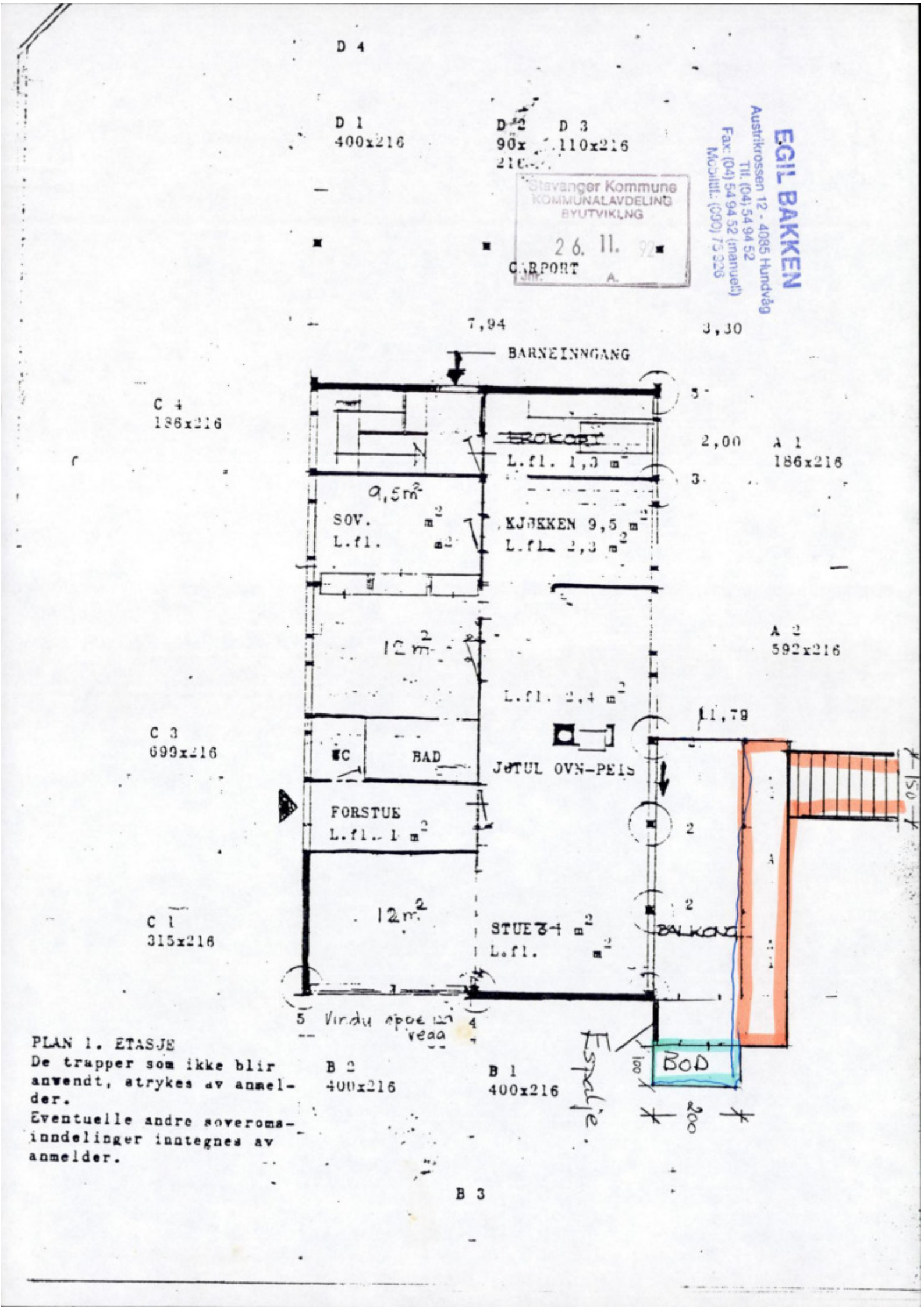




Blad 80/2

Dette blad inneholder detaljer anvendt på blad 80/1 av ferdighustypen JOKER.
(Alle på detaljer 1:5).
Produsert av byggmester Oskar Drivflaadt, Stavanger.
Tegnet av arkitektene MNAL Ingeborg og Knut Bonn, Stavanger.

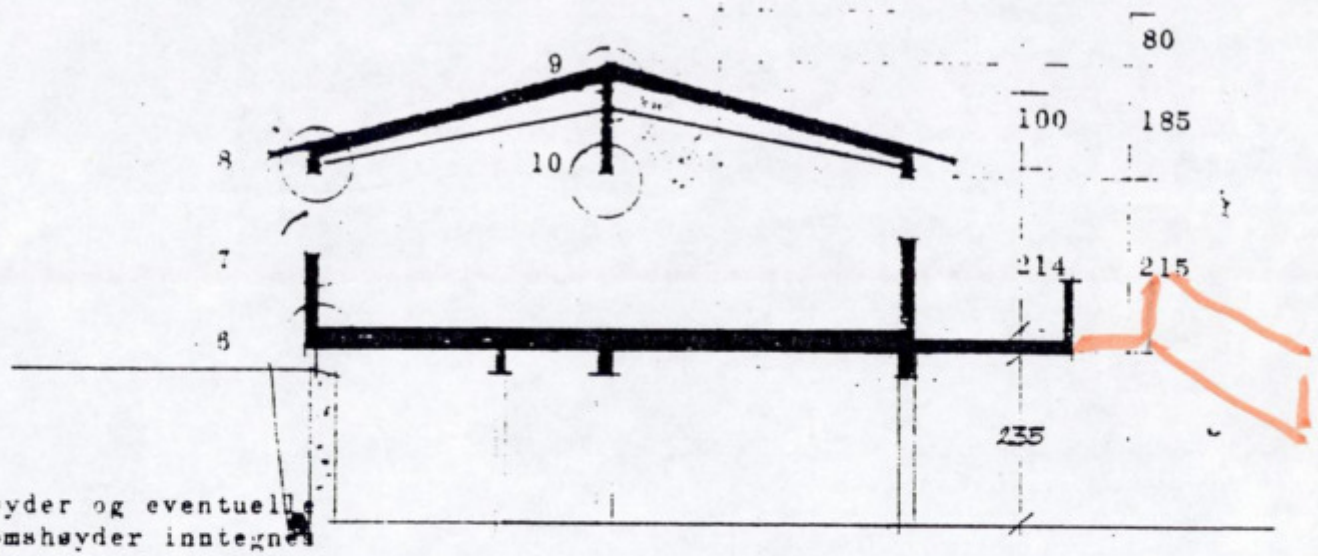

Ragnhilds gate
Nygårdsbakken
Riksvei 510
38/1172
38/1167
38/1166
38/1138-1422
38/1499
38/1494
38/1500
38/1309
38/744
38/1093
38/1495
38/1501
38/1263
38/1773
38/1496
38/1262
38/1307
38/1774
38/1497
38/1775
38/1705
38/1306
38/1694
38/193
38/383
38/1703,1873
38/196,197,198
38/1701
38/1702
38/2301
38/1638
38/1617
38/191
2299
38/1698
38/1700
2300
38/1528
38/91
38/1529
Svanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
UTVIKLING
26. 11.
Jnr.
A.
OVERSIKTSKART
M = 1:1000



PLAN 1. ETASJE
De trapper som ikke blir anvendt, strykes av anmelder.
Eventuelle andre soveromsinndelinger inntegnes av anmelder.

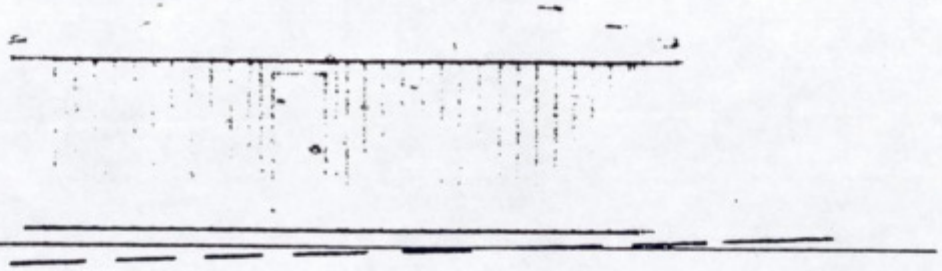
Stavanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
26. 11. 92
Jnr. A.

EGIL BAKKEN
Austrikrossen 12 - 4085 Hundvåg
Tlf. (04) 54 94 52
Fax: (04) 54 94 52 (manuell)
Mobiltlf.: (090) 75 926



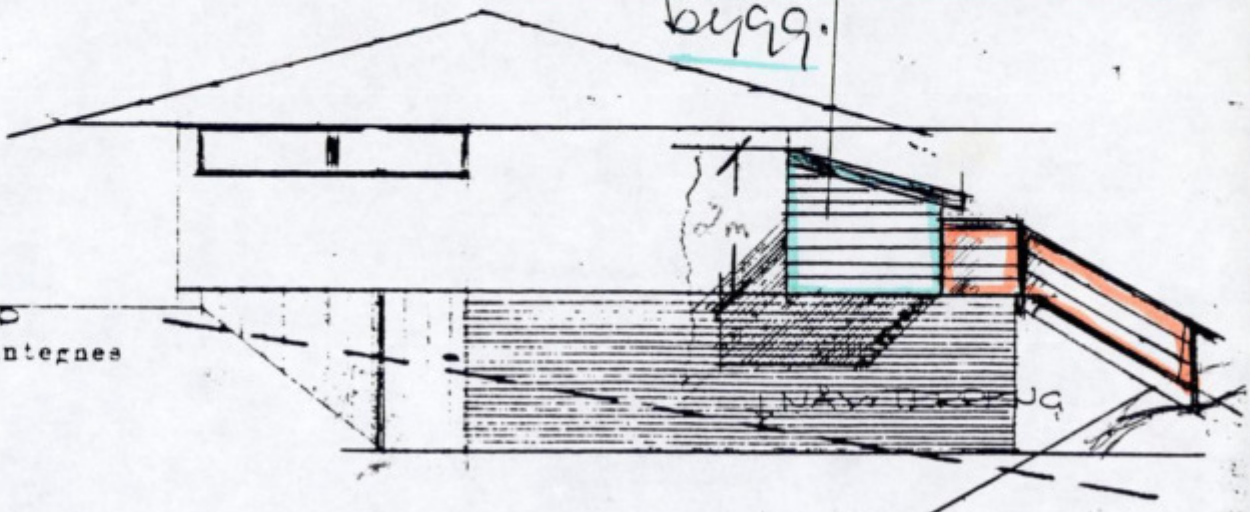
SNITT
Terrenghøyder og eventuelle kjellerromshøyder inntegnes av anmelder.

Stavanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLNG
26. 11. 92
Jnr. A.



KORTSIDE D SYD
Terrenghøyder inntegnes av anmelder.

Takhøyde bod tilpasses etter høyde og vinkel på eksisterende bygg.



KORTSIDE B NORD
Terrenghøyder inntegnes av anmelder.

Trapp tilpasses høyde terreng.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 MAR 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

Rune Farstad

Fra: Hildegunn Austrheim [hiaus@online.no]
Sendt: 16. februar 2011 23:23
Til: Rune Farstad
Emne: Re: Forespørsel Drivhus .

Hei igjen,
Har funnet dette Botanica drivhuset, det kalles Type D, og ser veldig interessant ut. Skaffer dere det i sort og uten takpynt?
Hilsen Hildegunn Austrheim

Størrelse 17.3 m² L-583 cm B-295 cm

Høyde side 193 cm Høyde Høne 298 cm



SERVITUTTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/305686/102
Uthentet 2023-06-21 10:37

Dlnr. 5686/66 - df. 19/10 - 1966.

Nabovarsel - Bygningslovens § 94 - 3.

Det attesteres at Bolig-Bygg som anmelder av hus på gnr.38, bnr. 383, har underrettet meg som eier av naboeiendommen, om byggeplanen i henhold til søknad om byggetillatelse.

Stavanger, den 6.august 1966.

Undertegnede har intet å innvende mot planene, og aksepterer at carport på det anmeldte hus blir liggende to meter fra min eiendomsgrense.

Stavanger, den 1o.oktober 1966.

Eier av gnr.38, bnr. nr. 196 - 197 - 198.

H. Orre

H. Orre.

Til vitterlighet:

Bergliot Ullenes

Bjørg Hagen

Sudn Boligbygg, Vetlesgt. 54. Hus

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/5902/102
Uthentet 2023-06-20 14:57

Dbnr. 5902/66 - dj. 26/10 - 1966.

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr.38, bnr.196 -197 og 198, erklærer med dette, at det ikke skal bygges nærmere grensen for gnr.38, bnr.383, enn at bygningslovens bestemmelse om avstand mellom bygninger tilfredsstilles.

Stavanger, den 24.oktober 1966.

H. Orre

H. Orre.

Til vitterlighet:

1. Bergliot Ulvens

2. Knut A. Bråtveit

kr. 30,-

Bolsjebygg . Verksat. 57.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nygårdsbakken 13A
Gnr. 38 Bnr. 383 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-23-0142

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: / 93 60 97 29

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater