GAMLEVEIEN 49 B

PRIVATMEGLEREN

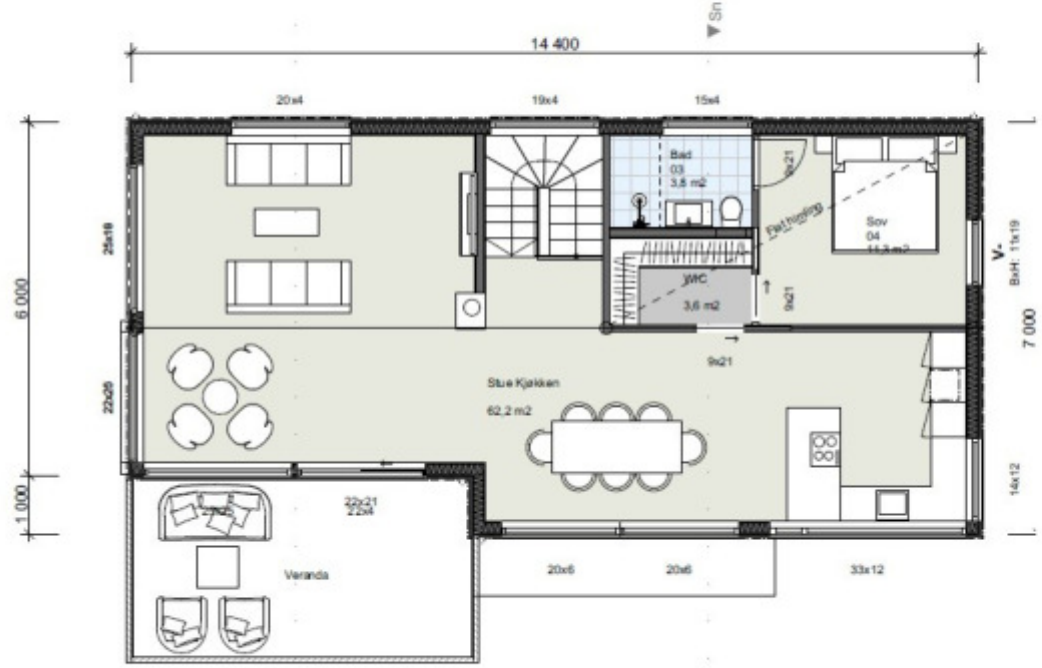
Vedlegg

Tegninger
Ferdigattest - Gamleveien 49B
Romskjema datert 06.06.25
Plantegning elektro
Tilstandsrapport
Kommunal info
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TEGNINGER



1. Etasje 1:100



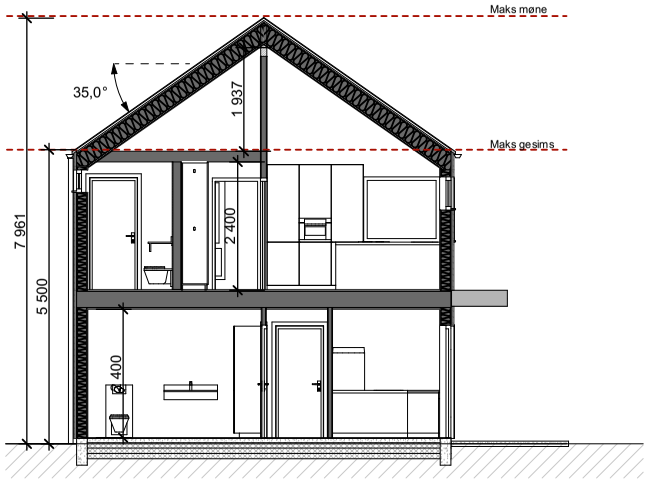
2. Etasje 1:100

ARKPRO
arkitekt og prosjektering

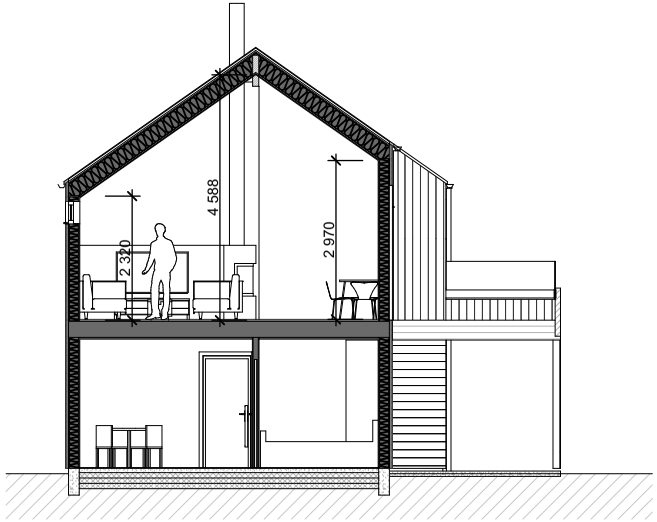
SynapseEiendom

Prosjekt:	Gamleveien 49 Bolig 1 /2
Tiltakshaver	Synapse Eiendom as
Adresse	Gamleveien 49
By	4018 Stavanger
Målestokk: 1:100	Tegning: Plan bol
Dato: 22.12.23	Tegningsnr.: A20-01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

ARKPRO
arkitekt og prosjektering

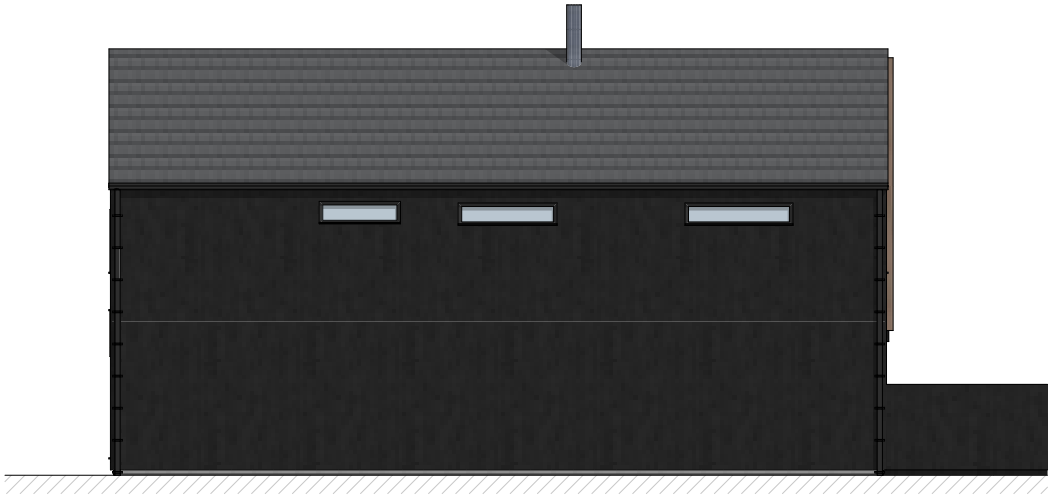
SynapseEiendom

Prosjekt: **Gamleveien 49 Bolig 1 /2**			Gnr./Bnr./Festenr.: **17/2857**
Tiltakshaver	**Synapse Eiendom as**		
Adresse	**Gamleveien 49**		
By	**4018 Stavanger**		
Målestokk: 1:100		Tegning:	**Snitt A og B**
Dato: **22.12.23**		Tegningsnr.:	**A30-01** Rev.: .

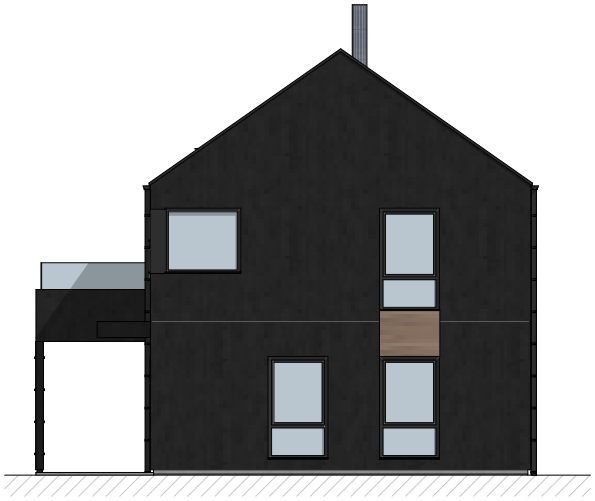
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

ARKPRO
arkitekt og prosjektering

SynapseEiendom

Prosjekt: **Gamleveien 49 Bolig 1 /2**			Gnr./Bnr./Festenr.: **17/2857**
Tiltakshaver	**Synapse Eiendom as**		
Adresse	**Gamleveien 49**		
By	**4018 Stavanger**		
Målestokk: 1:100	Tegning:	**Fasader**	
Dato: **22.12.23**	Tegningsnr.:	**A40-01**	Rev.: .

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke









ARKPRO
arkitekt og prosjektering

SynapseEiendom

Prosjekt: **Gamleveien 49 Bolig 1 /2**			Gnr./Bnr./Festenr.: **17/2857**
Tiltakshaver	**Synapse Eiendom as**		
Adresse	**Gamleveien 49**		
By	**4018 Stavanger**		
Målestokk: 1:303,030		Tegning: **3D**	
Dato: **22.12.23**		Tegningsnr.: **A40-03**	Rev.: .

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

FERDIGATTEST - GAMLEVEIEN 49B

Stavanger kommune

Din Byggtjeneste AS
Att.Rolf Skjæveland
Skjævelandveien 20
4322 SANDNES

Dato 03.06.2025
Saksnr. 2025/237846 - 2
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Gamleveien 49B - 17/2857 - Bolig med carport og bod

Tiltakshaver:	SYNAPSE EIENDOM AS
Ansvarlig søker:	Din Byggtjeneste AS
Søknad mottatt:	27.05.2025
Søknad komplett:	02.06.2025

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 22.02.2024.

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

Ansvar

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

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Anna Gretchen Sutherland Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi
SYNAPSE EIENDOM AS

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

ROMSKJEMA
DATERT 06.06.25

Prosjektnr: 4015 Prosjektnavn: Gamleveien 49

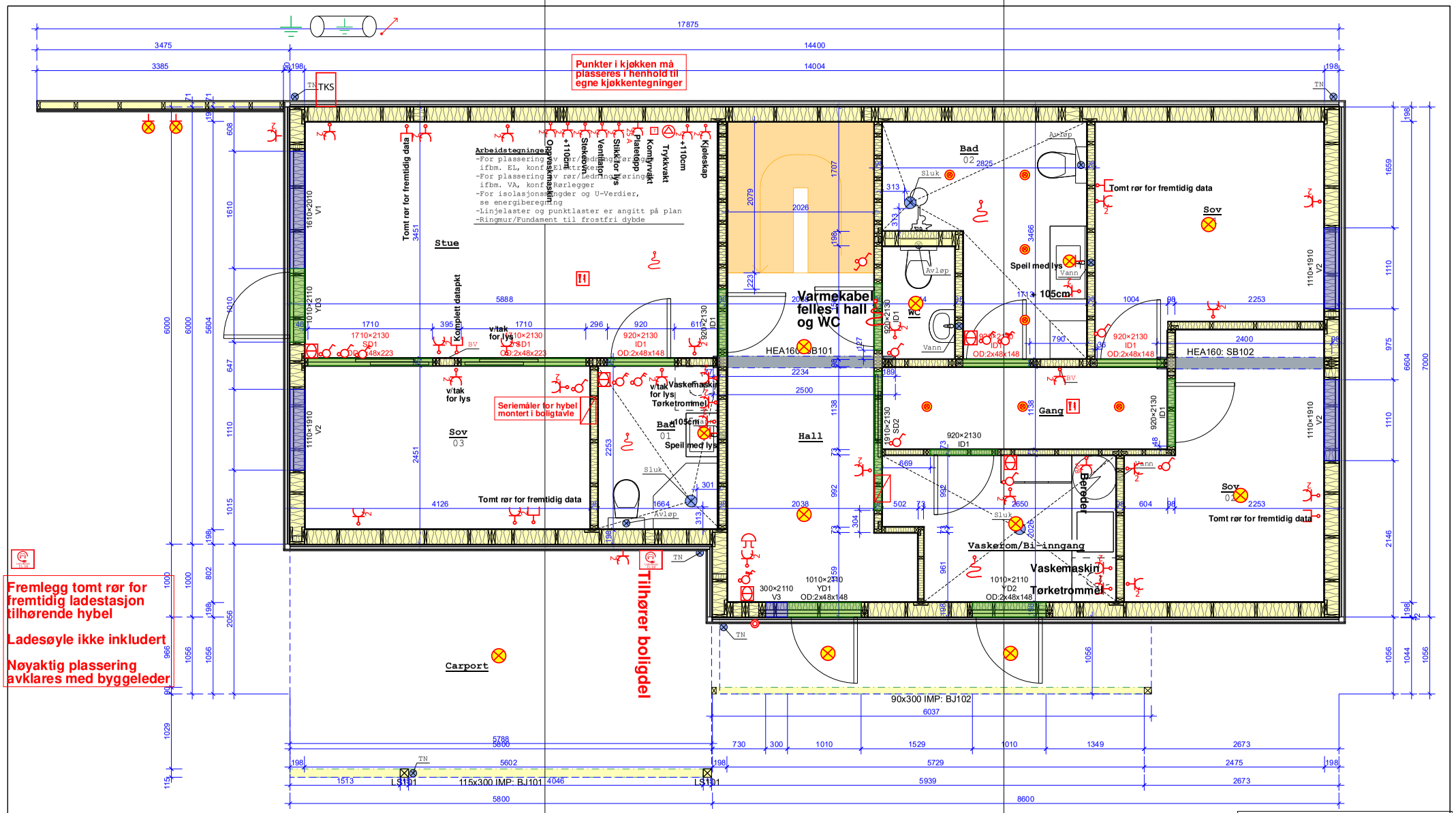
Tegningsdato: 22.12.23

Romskjemadato: 06.06.25

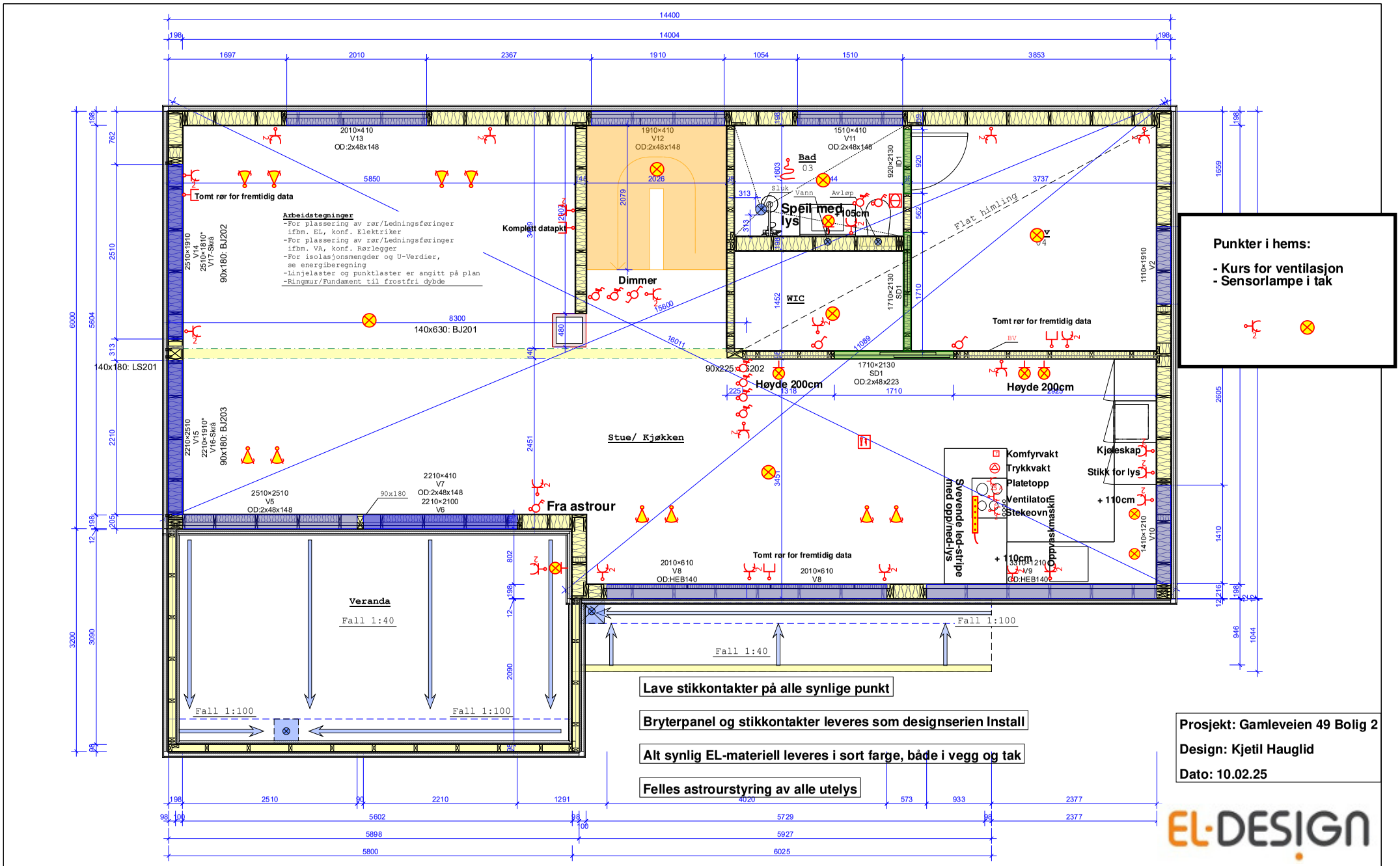
ROM	GULV	VEGGER	DØRER	HIMLING	LISTVERK	RØRLEGGER ELEKTRIKER	VINDUER / UTV. DØRER	TILLEGGS - OPPLYSNINGER
Standard leveranse (std.)	Maxwood XL - Ek Natur Vit	Gips sparklet og malt	Scanflex Bris Eik Hvitoljet med fullbredde karmer i eik	Sparklet og malt gips	**Karmlister:** Eik 12x58 hvitlasert **Fotlister:** Eik 12x58 hvitlasert **Tak:** Listefritt mellom vegg/tak		Vindu og dører malt tre alu beslått utv. I NCS S8500N matt sort 3-lags glass, inv. malt 9005 Jet Black	**Interiør, malings farge:** **Hovedfarge til boligen**: Kalk 1034 – stue/kjøkken vegg og tak **Tak:** Klassisk hvit 9918 (gjelder ikke stue/kjøkken) **Soverom**: Kalkgrå 10342 **WC**: Kalkgrå 10342 **Bad, vaskerom samt bod**: Sommersne 1928
1-ETG								
Hall	Roadstone Silver TAU10000001, og Std.	Std. Vegg mot bod er oppført med isolasjon og dobbellag med gips.	Std.	Std.	Std.	Elektriske varmekabler.	Std.	180° trapp levert av Erøyvik Trevare. Trinn og håndløper i 41 mm eik enstavs. Spilerekkverk med Ø23 mm spiler og barnesikringslister. Trappen er behandlet med pigmentert lakk på trinn og hvitmalt S 0500-N på øvrige deler.
Gang	Std.	Std.	Std.	Std.	Std.		Std.	
Vaskerom/ bi-inngang	Roadstone Silver TAU10000001	Std.	Std.	Std.	Sokkelflis		Std.	
Sov 01	Std.	Std.	Std.	Std.	Std.		Std.	
Sov 02	Std.	Std.	Std.	Std.	Std.		Std.	
Sov 03	Std.	Std.	Std.	Std. Isolasjon i bjelkelag med lydskinner og dobbelt-lag gips Std.	Std.		Std.	
Stue	Std.	Std. Vegg mot hall er oppført med isolasjon og dobbellag med gips begge sider.	Std.	Isolasjon i bjelkelag med lydskinner og dobbelt-lag gips Std.	Std.	Elektriske varmekabler. Det er lagt opp til å kunne fremtidig etablere kjøkken med vann og avløp.	Std.	
Bod	Std.	Std.	Std.	Std.	Std.	Elektriske varmekabler. Bod er tilrettelagt får å fremtidig kunne etablere bad med avløp og vann.	Std.	
Bad 02	Pro kalksten artic ARG2026831	Pro kalksten artic ARG2026831 og gips sparklet og malt med våtromsmaling	Std.	Std.	Sokkelflis	Elektriske varmekabler. Baderomsmøbel fra Svane Kjøkken med fronter i eik natur finér (RAW) og grep i børstet metall, og helstøpt benkeplate i hvit matt kunstmarmor (15 mm) fra KUMA, med integrert vask.	Std.	
WC	Std.	Std.	Std.	Std.	Std.	Baderomsmøbel fra Svane Kjøkken med fronter i eik natur finér (RAW) og grep i børstet metall, og helstøpt benkeplate i hvit matt	Std.	

ROM	GULV	VEGGER	DØRER	HIMLING	LISTVERK	RØRLEGGER ELEKTRIKER	VINDUER / UTV. DØRER	TILLEGGS - OPPLYSNINGER
						kunstmarmor (15 mm) fra KUMA, med integrert vask.		
2-ETG								
Stue/ Kjøkken	Std.	Std.	Std.	Std. Soner med akustikkplater i himling	Std.		Std.	Kjøkken levert av Svane Kjøkken i Nordic Finér (RAW horisontal). Integrert Backflip stikkontakt i benkeplate
WIC	Std.	Std.	Std.	Std.	Std.		Std.	
Sov 04	Std.	Std.	Std.	Std.	Std.		Std.	
Bad 03	Pro kalksten artic ARG2026831	Pro kalksten artic ARG2026831 og gips sparklet og malt med våtromsmaling	Std.	Std.	Sokkelflis	Elektriske varmekabler. Baderomsmøbel fra Svane Kjøkken med fronter i eik natur finér (RAW) og grep i børstet metall, og helstøpt benkeplate i hvit matt kunstmarmor (15 mm) fra KUMA, med integrert vask.	Std.	

PLANTEGNING ELEKTRO



Utført av Pretre AS - Lisens: 8364


Arbeidstegninger
-For plassering av rør/Ledningsføringer ifbm. EL, konf. Elektriker
-For plassering av rør/Ledningsføringer ifbm. VA, konf. Rørlegger
-For isolasjonsmengder og U-Verdier, se energiberegning
-Linjelaster og punktlaster er angitt på plan
-Ringmur/Fundament til frostfri dybde
Tomt rør for fremtidig data
Komplett datapkt
Dimmer
140x630: BJ201
140x180: LS201
90x180: BJ202
90x180: BJ203
90x225: BJ202
Bad
03
Slukk
Vann
Avløp
Speil med lys
105cm
Flat himling
WIC
Høyde 200cm
Stue/ Kjøkken
Fra astrour
Komfyrvakt
Trykkvakt
Platetopp
Ventilator
Stekeovn
Kjøleskap
Stikk for lys
+ 110cm
Svevende led-stripe med opp/ned-lys
Oppvaskmaskin
Veranda
Fall 1:40
Fall 1:100
Punkter i hems:
- Kurs for ventilasjon
- Sensorlampe i tak
Lave stikkontakter på alle synlige punkt
Bryterpanel og stikkontakter leveres som designserien Install
Alt synlig EL-materiell leveres i sort farge, både i vegg og tak
Felles astrourstyring av alle utelys
Prosjekt: Gamleveien 49 Bolig 2
Design: Kjetil Hauglid
Dato: 10.02.25
EL·DESIGN
MG BV AS Avd XL-BYGG HILLEVÅG
Gamleveien 49-Bolig1 & 2 - Arbeidstegninger
TEGNET/KONSTR. AV FH
KONTR.
ARBEIDSNR. 5012357 - Arbeidstegninger Bolig 1&2
SKALA 1:50
SIDE 1/1
05.11.2024 - 13:53
2024.3 (3eb78b7)
Stryn. 05.11.2024
KODE TYPE POS
TEGNINGSNUMMER Plan 2
REV.
Utført av Pretre AS - Lisens: 8364

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamleveien 49 C, 4018 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 17, bnr. 424

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 25.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1516 **Referansenummer:** NH7725

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Selveier enebolig under oppføring, ferdigstilt i 2025.

Bygget er oppført med støpt plate av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over støpt plate, som utvendig er kledd med stående kledning i tre.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Takkonstruksjon bygget som saltak/pultak i tre og tekket med betongtaskstein/takpapp, kun besiktiget fra bakkenivå.

Boligen er fra 2025 og er et nybygg som kommer for salg.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Tekking med flat betongtakstein på boligen med asfaltpapp på øvrige takutstikk.

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium.

Isolert bindingsverk med fasader av stående kledning med lufting og musesperre.

Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er delvis gjenbygget, men utført med betongtakstein, undertak, sperr, isolasjon, plastfolie, lekt og gips.

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, aluminiumsbeslått utvendig.

Ytterdører og terrassedører (aluminiumsbeslått utvendig) av tre med 3-lags glass fra byggeår.

Takterrasse med utgang fra stue i 2. etasje, på 17 m2.
Konstruksjonen er bygget opp av tre med terrassebord som gulv på tilfarere over tekking av asfaltpapp.
Det er aluminium/glass-rekkverk på topp av tett trerekkverk, med en høyde på over 100 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett (flis i entrè) på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket (akustiske plater i himling i stue i 2. etg).
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:
2. etg: Stue - 12 mm
1. etg: Soverom - 3 mm

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Tilrettelagt for peisovn i stue i 2. etasje. med isolert stålpipe.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.

Det er montert rekkverk på 90 cm høyde og håndløper.

Slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2.etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.
Det er flislagt i dusjhjørnet.

Flislagt gulv med varmekabler.
TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall ti sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 35 mm.

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Sportsbod/Vaskerom/teknisk i 1.etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.

Flislagt gulv med varmekabler.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall ti sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 34 mm.

Plastsluk med synlig membran/mansjett
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Beskrivelse av eiendommen

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap, varmtvannstank, trykkutjevningstank og sikringsskap.

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Bad i 1.etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.
Det er flislagt i dusjhjørnet.

Flislagt gulv med varmekabler.
TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall ti sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 27 mm.

Plastsluk i dusjsonen.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Bad/vaskerom/bod i 1.etg. (tilrettelagt, ikke ferdigstilt)
FDV-dokumentasjon vil foreligge, bør legges ut på boligmappa.no.

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkett på gulv, malt gips på vegg og i tak.

Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er tilrettelagt for stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, frys - og kjøleskap.

Tilrettelagt for kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannrør og avløpsrør av plast.
(Waterguard og komfyrvakt blir installert)

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.
Parkett på gulv.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett.

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskap med stoppekraner og hovedstoppekran med vannmåler er plassert i Sportsbod/Vaskerom/teknisk i 1. etg., samt et fordelingsskap med stoppekraner i Bad/vaskerom/bod i 1. etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

Det er avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.
Inspeksjonsluke for stakeluke er lokalisert i Sportsbod/Vaskerom/teknisk i 1. etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

Boligen har balansert ventilering.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på loft.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2025, plassert i hjørne Sportsbod/Vaskerom/teknisk i 1. etg. med åpen tilkomst for kontroll.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i Sportsbod/Vaskerom/teknisk og i soverom i 1. etg.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering fra byggeår.

Stripefundament med ringmur og støpt plate av betong, fra byggeår.

Terreng skråner bort fra bygning og har drenerende masser, der dette er tilgjengelig for kontroll.

Beskrivelse av eiendommen

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

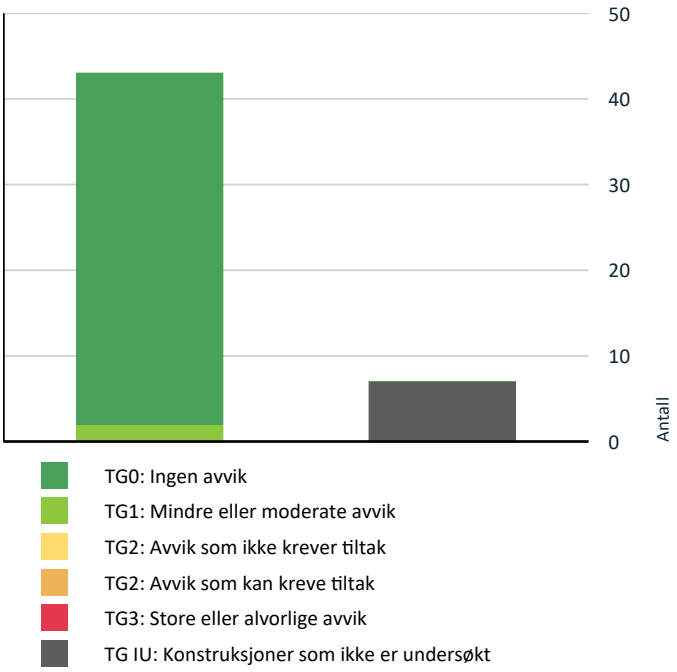
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/bod > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/bod > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/bod > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Nybygg

Vedlikehold
Nybygg

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking med flat betongtakstein på boligen med asfaltpapp på øvrige takutstikk.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen derfor uten tilkomst for nærmere kontroll.

TG 0 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium.

TG 0 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med fasader av stående kledning med lufting og musesperre.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.

Konstruksjonen er delvis gjenbygget, men utført med betongtakstein, undertak, sperr, isolasjon, plastfolie, lekt og gips.

Kun observert innvendig fra øverste etasje via loftsluke og utvendig fra bakkenivå.

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, aluminiumsbeslått utvendig.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

TG 0 Dører

Ytterdører og terrassedører (aluminiumsbeslått utvendig) av tre med 3-lags glass fra byggeår.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med utgang fra stue i 2. etasje, på 17 m2.
Konstruksjonen er bygget opp av tre med terrassebord som gulv på tilfarere over tekking av asfaltpapp.
Det er aluminium/glass-rekkverk på topp av tett trerekkverk, med en høyde på over 100 cm.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Boligen har like overflater:
Det er parkett (flis i entrè) på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket (akustiske plater i himling i stue i 2. etg).
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:
2. etg: Stue - 12 mm
1. etg: Soverom - 3 mm

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

TG IU Pipe og ildsted

Ingenting etablert.
Tilrettelagt for peisovn i stue i 2. etasje. og isolert stålpipe med beslag over tak.
Kun besiktiget innvendig i boligen og fra bakkenivå.

TG 0 Innvendige trapper

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk på 90 cm høyde og håndløper.

TG 0 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Slette dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.
Det er flislagt i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 35 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/BOD

Generell

Bad/vaskerom/bod i 1.etg. (tilrettelagt, ikke ferdigstilt)
FDV-dokumentasjon vil foreligge, bør legges ut på boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/BOD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/BOD

TG IU Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum x:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til xx mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/BOD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.
(Det vil foreligge dokumentasjon på uavhengig kontroll)

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/BOD

Tilstandsrapport

TG IU **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/BOD

TG IU **Ventilasjon**

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/BOD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > SPORTSBOD/VASKEROM/TEKNISK

Generell

Sportsbod/Vaskerom/teknisk i 1.etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

1. ETASJE > SPORTSBOD/VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.

1. ETASJE > SPORTSBOD/VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 34 mm.

1. ETASJE > SPORTSBOD/VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med synlig membran/mansjett
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.

1. ETASJE > SPORTSBOD/VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, vannfordelingsskap, varmtvannstank, trykkutjevningstank og sikringsskap.

1. ETASJE > SPORTSBOD/VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Ventilasjon**

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

1. ETASJE > SPORTSBOD/VASKEROM/TEKNISK

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.
Det er flislagt i dusjhjørnet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 27 mm.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er nytt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på gulv, malt gips på vegg og i tak.
Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er tilrettelagt for induksjonstopp, oppvaskmaskin, frys- og kjøleskap.
Vannrør og avløpsrør av plast.
Waterguard
(komfyrvakt blir installert)

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Tilrettelagt for kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Veggene og taket er malt med godkjent våtromssystem.
Parkett på gulv.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett.

Våtrommet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem og har luftespalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskap med stoppekraner og hovedstoppekran med vannmåler er plassert i Sportsbod/Vaskerom/teknisk i 1. etg., samt et fordelingsskap med stoppekraner i Bad/vaskerom/bod i 1. etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

TG 0 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.
Inspeksjonsluke for stakeluke er lokalisert i Sportsbod/Vaskerom/teknisk i 1. etg.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilering.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på loft.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

TG 0 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2025, plassert i hjørne Sportsbod/Vaskerom/teknisk i 1. etg. med åpen tilkomst for kontroll.
FDV-dokumentasjon foreligger, bør legges ut på boligmappa.no.

TG 1 Elektrisk anlegg

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 med automatsikringer fra byggeår. Sikringsskap er plassert i Sportsbod/Vaskerom/teknisk og i soverom i 1. etg.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

- Det er ikke fremvist sluttkontroll/samsvarserklæring, bør oversendes eller legges i boligmappa.no

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

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.

TG 0 Drenering

Drenering fra byggeår.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Stripefundament med ringmur og støpt plate av betong, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Terreng skråner bort fra bygning og har drenerende masser, der dette er tilgjengelig for kontroll.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

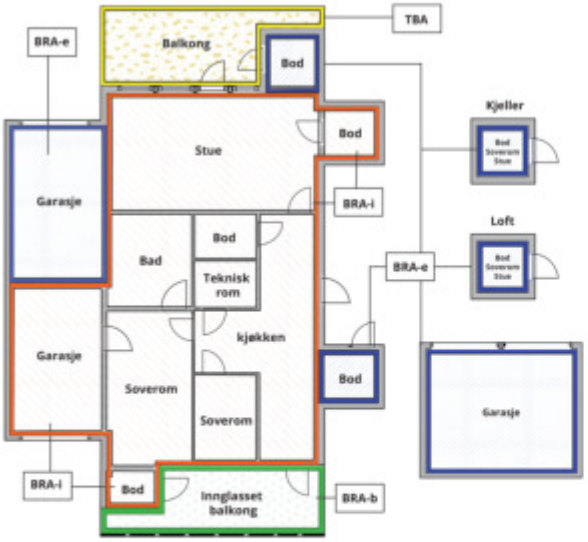
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	87			87	17
1. Etasje	87			87	
SUM	**174**				**17**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, Stue/kjøkken, Omkledningsrom, Soverom, Bad		
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue, Bad/vaskerom/bod, Soverom, Toalettrom, Gang, Sportsbod/Vaskerom/teknisk, Bad, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Carport på ca. 17 m2 , er ikke medtatt i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Under bygging i 2025

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	0

Kommentar

Enebolig	Det er tilrettelagt/etablert for bad/vaskerom i Bod 01 og vaskerom/teknisk i Sportsbod og det er dette som er lagt til grunn for at det ikke er registrert areal til S-rom.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	424	0	0	493.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamleveien 49 C

Hjemmelshaver
Synapse Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Bolig/tjenesteyting
Reguleringsplan: Plannavn - Reguleringsplan for del av Hinna, mellom Solliveien, Bernhard Hinnas gate, Gamleveien, Grannesveien og Sørmarka.
PlanID: 2388

Om tomten

Åpen og lys tomt. Opparbeidet med carport, biloppstillingsplass, hage/platting m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	25.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2025		Gjennomgått		Nei

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NH7725

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

KOMMUNAL INFO

STAVANGER KOMMUNE

Bestemmelser for plan 2388, reguleringsplan for del av Hinna, mellom Solliveien og Bernhard Hinnas gate, Gamleveien, Grannesveien og Sørmarka - Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.12.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
27.10.2022	Rettet skrivefeil § 4. Endret § 6.4 til § 6.6.	
Delegert 29.06.2023	Tilføyelse i § 6.1.1	pbl § 12-14

§ 1. Formål
Formålet med planen er å ivareta villaområdets kvaliteter og legge føringer for videre utbygging. Det legges til rette for en høyere tetthet langs Gamleveien dersom flere tomter ses i sammenheng. Vegnettet oppgraderes mht. trafikksikkerhet og gode interne gangforbindelser sikres. Det etableres nye lekeplasser innenfor planområdet, og Hinna sentral reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø.

§ 2. Betingelser for deling av tomter
For at deling av tomt til eneboliger skal kunne godkjennes, skal størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m^2. Dersom det skal tillates en tomannsbolig, skal tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m^2.

Samtidig med søknad om deling må disponering av tomten til bolig, garasje/carport, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal vises på situasjonskart. Det skal vises en biloppstillingsplass for hver boenhet i tillegg til garasje/carport. Se bestemmelse § 5.6 for krav til uteareal.

Det kan tillates en underordnet leilighet på maksimalt 60 m^2 BRA dersom krav til utnytting er ivaretatt og det samtidig for denne boenheten kan dokumenteres tilstrekkelig areal på tomten for en biloppstillingsplass og minimum 50 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan på solrikt areal (mot vest/syd).

§ 3. Krav til søknad om byggetillatelse
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som skal legges ved når rammetillatelse søkes.
Planen skal vise parkering, gangareal, utendørs boder, steingjerder, eksisterende og ny vegetasjon og eventuelle gjerder mot vei. Terrengbehandling og inngjerding i samsvar med godkjent utomhusplan må være fullført før ferdigattest gis.

Med søknaden skal det følge snittegninger (tverr- og lengdesnitt) av ny bebyggelse med omkringliggende bebyggelse inntegnet, og kotert situasjonskart som viser eksisterende terreng og hvordan tomten tenkes planert.

Ved søknad om byggetillatelse skal plassering av garasje vises sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

I søknaden skal det også redegjøres hvordan universell utforming er ivaretatt. I tillegg til hvordan overvannshåndteringen skal håndteres på egen tomt.

Ved nye tiltak på tomter langs Gamleveien, skal det sammen med byggesøknad følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak).

§ 4. Rekkefølgekrav
Brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt TB1-TB5 kan ved utbygging etter § 6.6 ikke gis før tilliggende del av gangvei er opparbeidet. For felt TB1, TB2 og TB3 gjelder det tilliggende del av o_G5. For felt TB4 og TB5 gjelder det tilliggende del av o_G6.

§ 5. Fellesbestemmelser

5.1 Utnytting
For tomter der tillatt bebygd areal (BYA) allerede er overskredet anses eiendommen i grunnflaten som ferdig utbygd.

Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt nødvendig parkeringsareal (uavhengig om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasjeanlegg, carport eller parkering skjer på terreng uten overbygging) inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på tomta.

5.2 Arkitektonisk utforming
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og tilpasses eksisterende bebyggelse. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

5.3 Energiløsninger
Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.

5.4 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom, trafikkarealer og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

5.5 Avkjørsler
Det tillates en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde. For hjørneeiendommer/eiendommer med veier på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærveien.

5.6 Krav til uteareal
For hver boenhet skal det opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd). 50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september.

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, biloppstillingsplass og gangveier. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes og vedlikeholdes.

5.7 Innhegning
Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m, dersom terrengforskjellen kan tas opp i form av skråning på en naturlig måte. Murer skal utformes iht. kommunalteknisk norm.

Innhegning mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateflukt, fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein, eller natursteinsmur. Gjerder kan maksimalt ha 1,5 m høyde over ferdig gate, inkl. støpt sokkel eller kantstein.

5.8 Parkering og garasjer
Parkering for bil og sykkel skal skje i samsvar med gjeldende kommuneplan bestemmelser. Parkering skal som hovedregel skje på egen grunn. Størrelse på garasje skal være maksimalt 35 m^2. Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m.
Garasje/carport skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasje/carport tillates oppført i nabogrense mot andre boligtomter (ikke mot vei), også der den er sammenbygd med bolig. Ved plassering av garasje/carport i nabogrense må det dokumenteres vedlikeholdsrett for fasader i nabogrense fra berørte eiendommer.

Mot regulert vei må avstanden være minst 5 meter dersom frittstående garasje er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan frittstående garasje plasseres 1 meter fra vei. Langs nordsiden av Gamleveien og langs sørsiden av Bergliveien skal all bebyggelse inkl. garasje/carport plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Det skal avsettes parkeringsareal for minimum 4 sykler per boenhet.

5.9 Forurenset grunn
Ved gjennomføring av tiltak på områder med forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen, ved fagavdeling renovasjon.

5.10 Støy
Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

§ 6. Byggeområder

6.1. Boliger - frittliggende småhusbebyggelse

6.1.1 Boligens utforming
De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom tomten er større eller lik 700 m^2 kan det tillates maksimalt to boenheter. Vertikaldelte boliger kan bare tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller, og hvor dette medfører at byggene får en høy arkitektonisk standard med helhetlig uttrykk.

Bebyggelsen unntatt garasje skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan og bygningslovens krav om 4 meters avstand til naboeiendom. Dette gjelder også mot friområdene. Langs nordsiden av Gamleveien og langs sørsiden av Bergliveien skal all bebyggelse inkl. garasje/carport plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Bygning tillates plassert inn til 1 m fra nabogrense mellom eiendommene gnr/bnr 17/424, 17/2857 og 17/2856.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

Det tillates saltak, pulttak og flatt tak. Hovedretning på saltak skal primært være i terrengets lengderetning og med samme orientering som nabobebyggelsen.

6.1.2 Utnyttelse
Der byggegrensene tillater det og kravene til uteoppholdsareal gitt i § 5.6 kan oppfylles på egen tomt, kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =30 % inkludert garasje og en biloppstillingsplass på 18 m^2 for hver boenhet. Ved underordnede leiligheter (maks. 60 m^2 BRA) skal en biloppstillingsplass regnes med i utnyttelsesgraden.

6.1.3 Byggehøyder
Ved saltak tillates maks gesimshøyde = 5,5 m og maks mønehøyde = 8 m, målt over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak og pulttak tillates maks gesimshøyde = 6,5 m (inkl. alle bygningsdeler) målt over gjennomsnittlig planert terreng.

6.2 Offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon
Innenfor området tillates eldresenter, bofellesskap og omsorgsboliger for eldre.

Maks tillatte utnyttelse %-BRA= 100 % inklusiv parkering på bakkeplan. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i % BRA.
Det tillates bebyggelse i maks 4 etasjer med maks kotehøyde +34.
Bygningsvolumene skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse. Utsikt og solforhold på nabotomtene skal ivaretas. Nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Uterommene skal spesielt tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede.

6.3 Offentlig eller privat tjenesteyting – forsamlingslokale
Arealet skal brukes til forsamlingslokale for speidergrupper.

6.4 Telekommunikasjonsanlegg
Bebyggelsens eksteriør skal bevares og originale bygningsdeler skal beholdes så lenge det er teknisk mulig å få dem reparert. Ved utskifting av tak skal det i samarbeid med byantikvaren tilbakeføres til et utseende som minner om den opprinnelige (grønnmalt papp). For beskrivelser av bygningen ref. Telemuseet/jubileumsboken *Stavanger-Telefonen 1881-1931*.
Tiltak som går utover istandsetting, skal til uttalelse hos byantikvaren før tillatelse kan gis.

6.5 Lekeplasser
o_lek1: Et areal på 0,7 daa avsettes til offentlig kvartalslekeplass.
o_lek2: Et areal på 4 daa avsettes til offentlig kvartalslekeplass og ballfelt. I forbindelse med vedlikehold og/eller utvidelse av lekeplass/ballfelt skal det vurderes om eksisterende trær skal felles for å gi bedre solforhold, men felling skal begrenset til det minimale. Det skal ta spesielt hensyn til naturmiljø og terreng ved opparbeidelse av lekeplassen.

Lekeplassene er offentlige og skal opparbeides i henhold til kommuneplanens lekeplassnorm. Plan for opparbeidelsen skal godkjennes av Stavanger kommune ved Park og vei. Områdene skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle. Lekeplassene skal utformes slik at barn eller foreldre med funksjonsnedsettelser kan komme rundt og inntil lekeapparatene. Minst ett av lekeapparatene skal kunne brukes av alle. Det skal vurderes å etablere aktivitetsmuligheter også for eldre.

6.6 Bolig/offentlig eller privat tjenesteyting
For utbygging av enkelttomter innenfor felt TB1, TB2, TB3, TB4 og TB5 gjelder § 6.1 boliger – frittliggende småhusbebyggelse. Det kan i tillegg tillates tjenesteyting i første etasje mot Gamleveien.

Dersom alle tomter innenfor et delfelt planlegges og bygges ut samlet gjelder følgende:
- For hvert delfelt skal det utarbeides detaljert reguleringsplan.
- Det tillates konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse og i tillegg tjenesteyting i første etasje mot Gamleveien.
- Feltene kan bebygges med inntil %-BRA=80% inklusiv parkeringsareal over bakken. Parkering under bakken skal ikke regnes med i %-BRA.
- Det tillates maks. 1 parkeringsplass per 100 m² BRA for offentlig eller privat tjenesteyting.
- Parkering skal løses samlet og være i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm.
- Det tillates bebyggelse i 3 etasjer, med maksimal høyde = 12 m (inkl. alle bygningsdeler) over gjennomsnittlig planert terreng.
- Gode utsikts og solforhold for tilstøtende villabebyggelse skal ivaretas.
- Felles uteoppholdsareal/lek for boligene skal dimensjoneres og utformes etter kommuneplanens normer.
- Nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

Ved bygging langs Gamleveien skal støyforholdene dokumenteres og det skal gjøres avbøtende tiltak som sikrer et akseptabelt støynivå både innendørs og for uteoppholdsarealer.

Eksisterende avkjørsler mot Gamleveien tillates som i dag. Avgjørelser må vurderes på nytt ved detaljregulering ved feltene TB1-5, de bør plasseres i underordnede veier.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Kjørevei
Alle offentlige og private veier skal utformes i henhold til *Vegnorm for Sør-Rogaland* og opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten (Stavanger kommune).

7.2 Offentlige gangveier og gang-/sykkelveier
o_G1-G6 er offentlige gangveier.
o_GS2 og o_GS3 er offentlige gang- og sykkelveier.
Kjøretøy til Hinna sentral har kjørerett på gangvei o_G4.
Boligtomter med atkomst over o_G5 har kjørerett over veien.

Ved opparbeidelsen av o_G1 langs Frue Gamlehjem skal det tas spesiell hensyn til tujaen og røttene.
Bredden på o_G1 langs Frue gamlehjem skal være maks 2 meter.

Veiene skal ha en opparbeidelsesstandard som tåler intensiv bruk, være i tråd med *Vegnorm for Sør-Rogaland* og utformes etter prinsippet om universell utforming så langt det er mulig. Der terrengets helningsgrad tilsier det, kan gangveiene opparbeides med trapper eller gruset dekke.

7.3 Parkering
o_P1, o_P2 og o_P3 er offentlige parkeringsplasser knyttet til friområdet Sørmarka.

o_P1 og o_P2 skal opparbeides med en handicap-parkeringsplass hver.
P4 er parkeringsplass for tilliggende speiderhytte.

§ 8. Grønnstruktur

8.1. Turvei
Turvei fra Markveien er offentlig atkomstvei for biler til parkeringsplass o_P2 og o_P3. Turveier skal tilfredsstille krav til universell utforming så langt terrengmessige forhold gjør dette mulig.

8.2 Park
Parken foran Hinna sentral skal være offentlig og tillates ikke bebygd. Området skal ha gressklædde, åpne flater og eksisterende trær skal tas vare på. Ved nyplanting skal det benyttes vegetasjonstyper som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.

§ 9. Hensynssoner

9.1 Frisiktsoner
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanen iht. gjeldende trafikknorm.
For alle veier skal det være sikt og rom til manøvrering for større kjøretøy langs et 0,5 m bredt belte langs begge sider av vegen inn på hver eiendom.

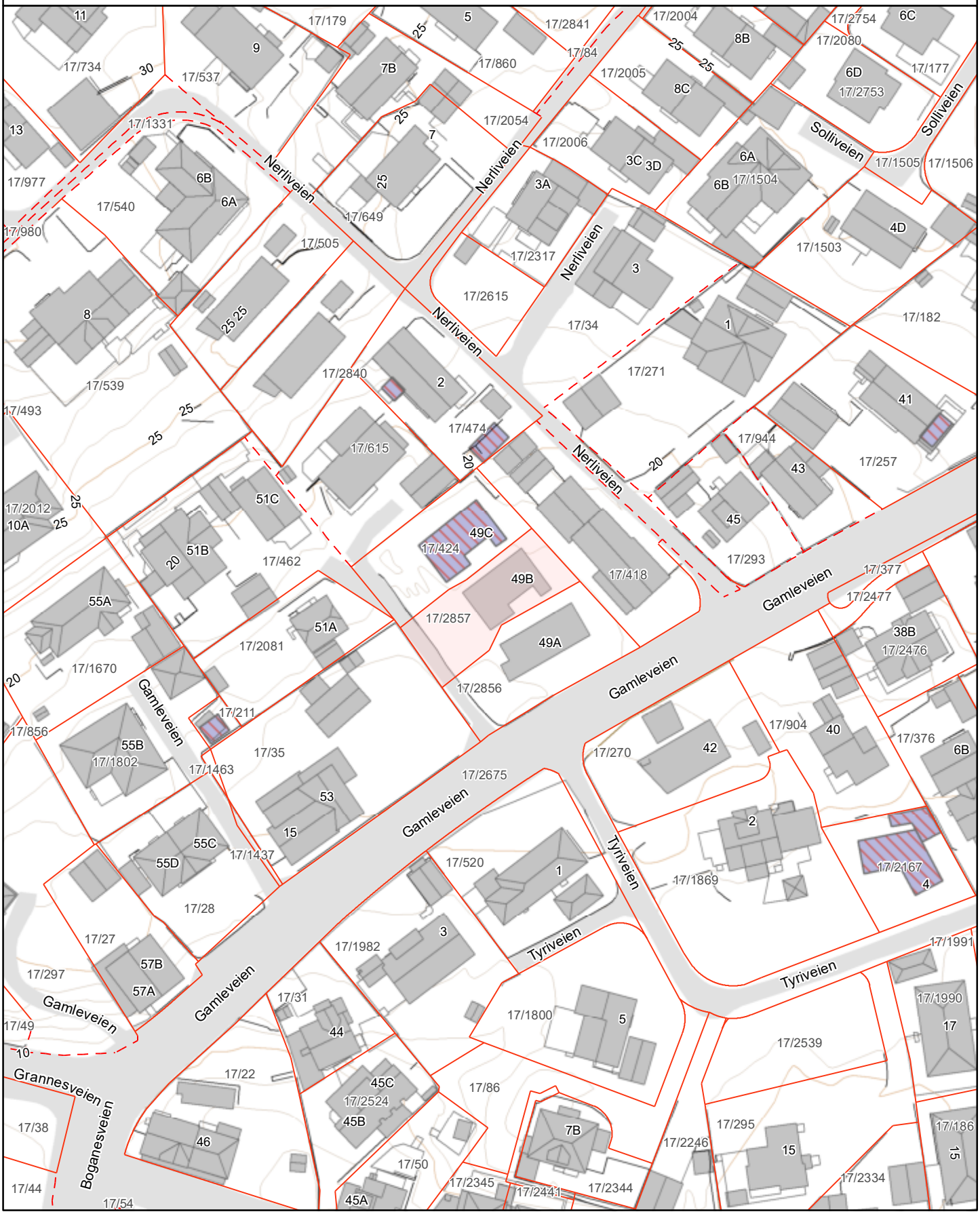
9.2 Hovedvannledning
Hovedvannledningen VL700 er vist på plankartet med en sikringssone (H190_1 og H190_2) som er fastsatt til 7 m på vestsiden og 5 m på østsiden målt fra senter rør.
Uten tillatelse fra vannverkseier og kommunen, kan det ikke oppføres bygninger eller andre anlegg i sikringssonen. Det kan ikke foretas opparbeidelse av terreng eller etableres innretninger som vanskeliggjør vedlikehold og atkomst til vannforsyningsanlegget. Alminnelig hagebruk med tilplantning av pryd- og bærbusker, hekker, frukttrær, mindre trær og lignende er tillatt i byggeforbudsfeltene. I tvilstilfelle må IVAR varsles skriftlig før det settes i gang arbeider.

9.3 Bevaring av kulturmiljø
Området ved Hinna sentral vises som hensynssone (H570_1) for bevaring av kulturmiljø. Bestemmelser i tilknytning til hensynssonen er gitt under § 6.4.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/2857/0/0
Dato: 2025-06-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/2857/0/0
Dato: 2025-06-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



STAVANGER KOMMUNE

Seksjoneringsdokumenter

Eiendommen er ikke seksjonert.

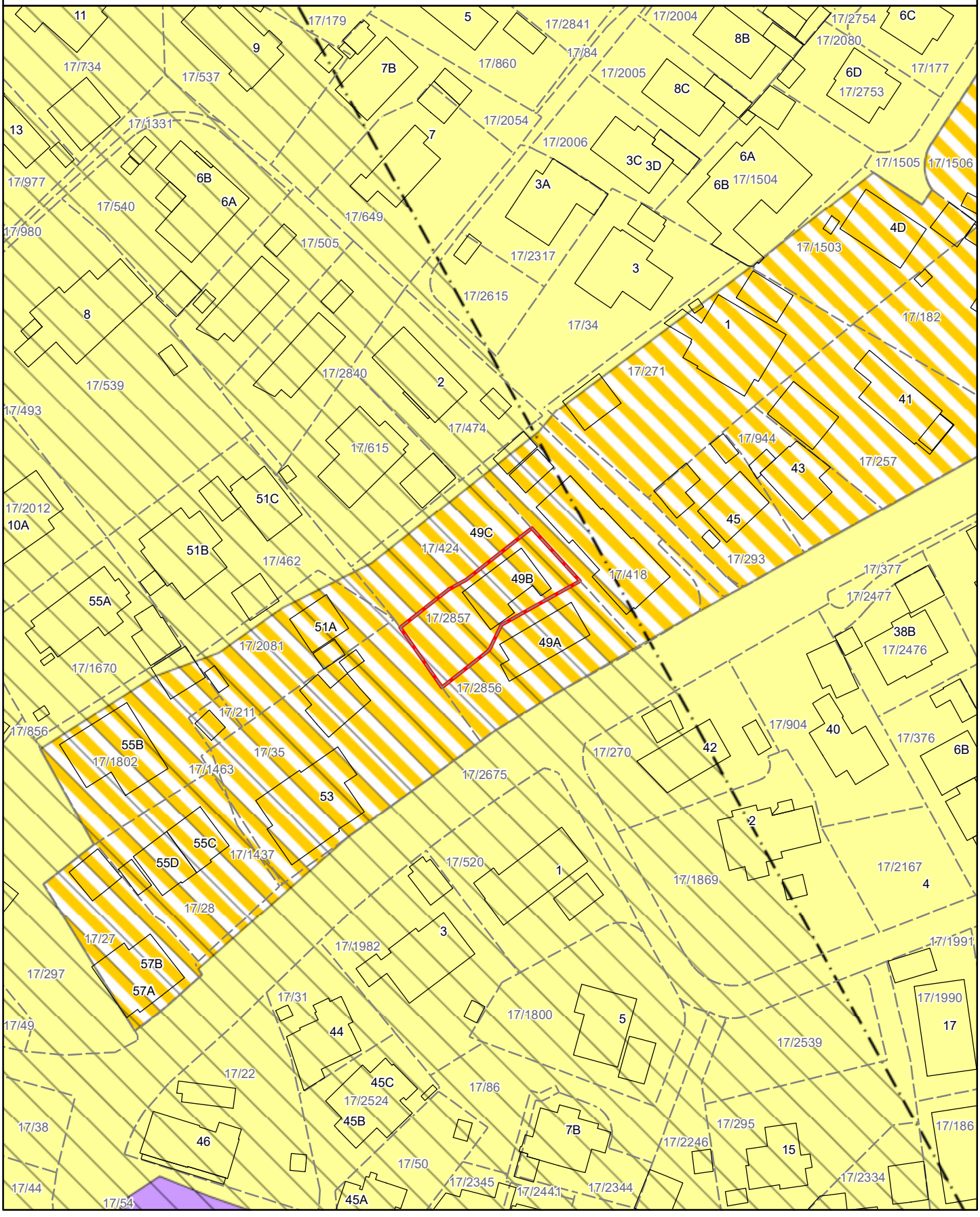
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/2857/0/0
Dato: 2025-06-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

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

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

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

STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering.
Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/
Høring reguleringsplan:
https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	17	**Bruksnr**	2857	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	433.59 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	433.59 kvm
Omrnavn	KBA14
Kparealformal	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2388
Navn	Reguleringsplan for del av Hinna, mellom Solliveien, Bernhard Hinnas gate, Gamleveien, Grannesveien og Sørmarka.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/14/2015 00:00:00
Bestemmelser	2388 bestemmelser revidert 29.06.2023.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	B/T
Rparealformal	1803 - Bolig, tjenesteyting

Areal	49.82 kvm
Feltnavn	KV
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

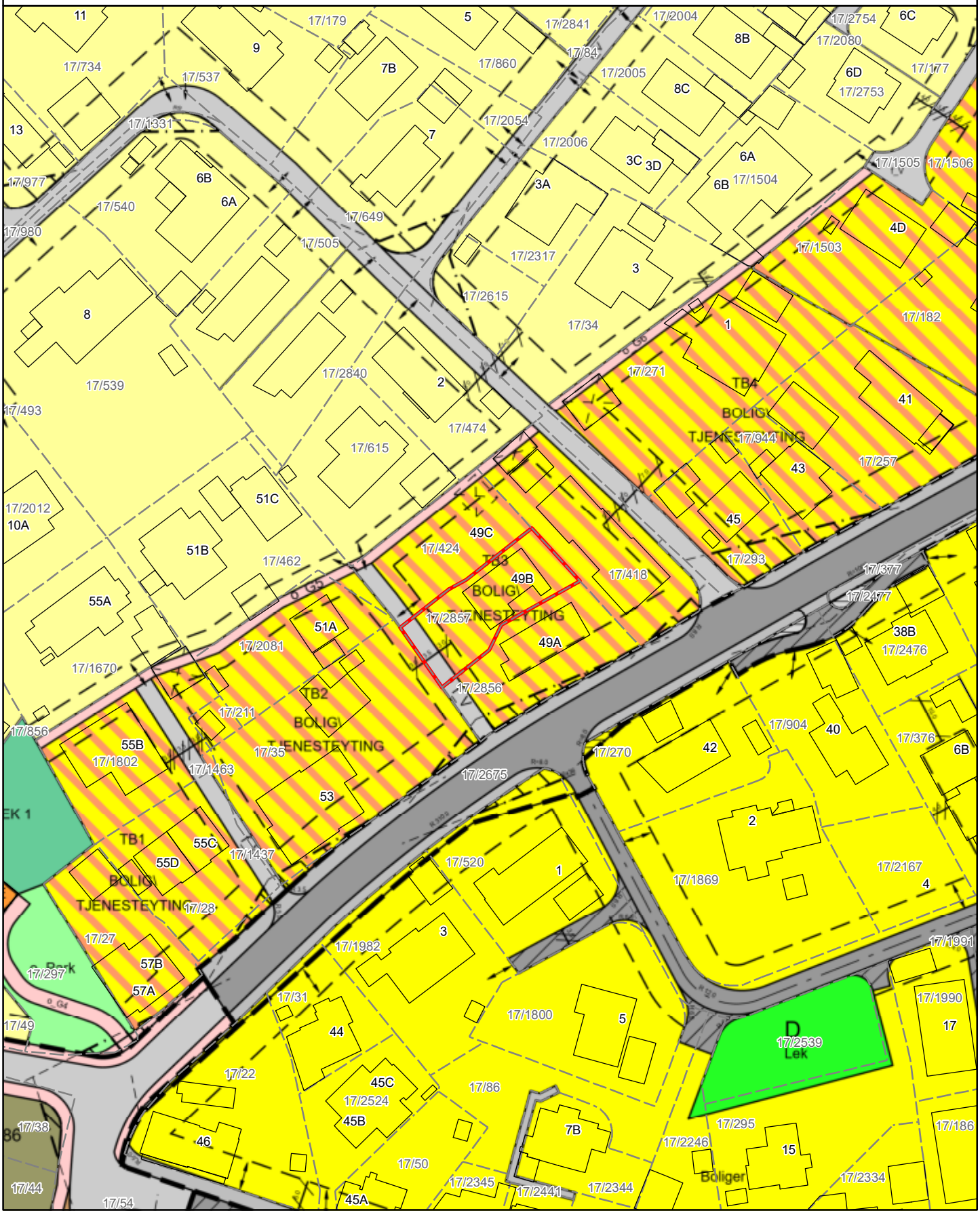
Areal	383.75 kvm
Feltnavn	B/T
Rparealformal	1803 - Bolig, tjenesteyting

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 17/2857/0/0
Dato: 2025-06-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2388
Ikrafttredelsesdato: 14.12.2015

Stavanger kommune



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG — AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

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

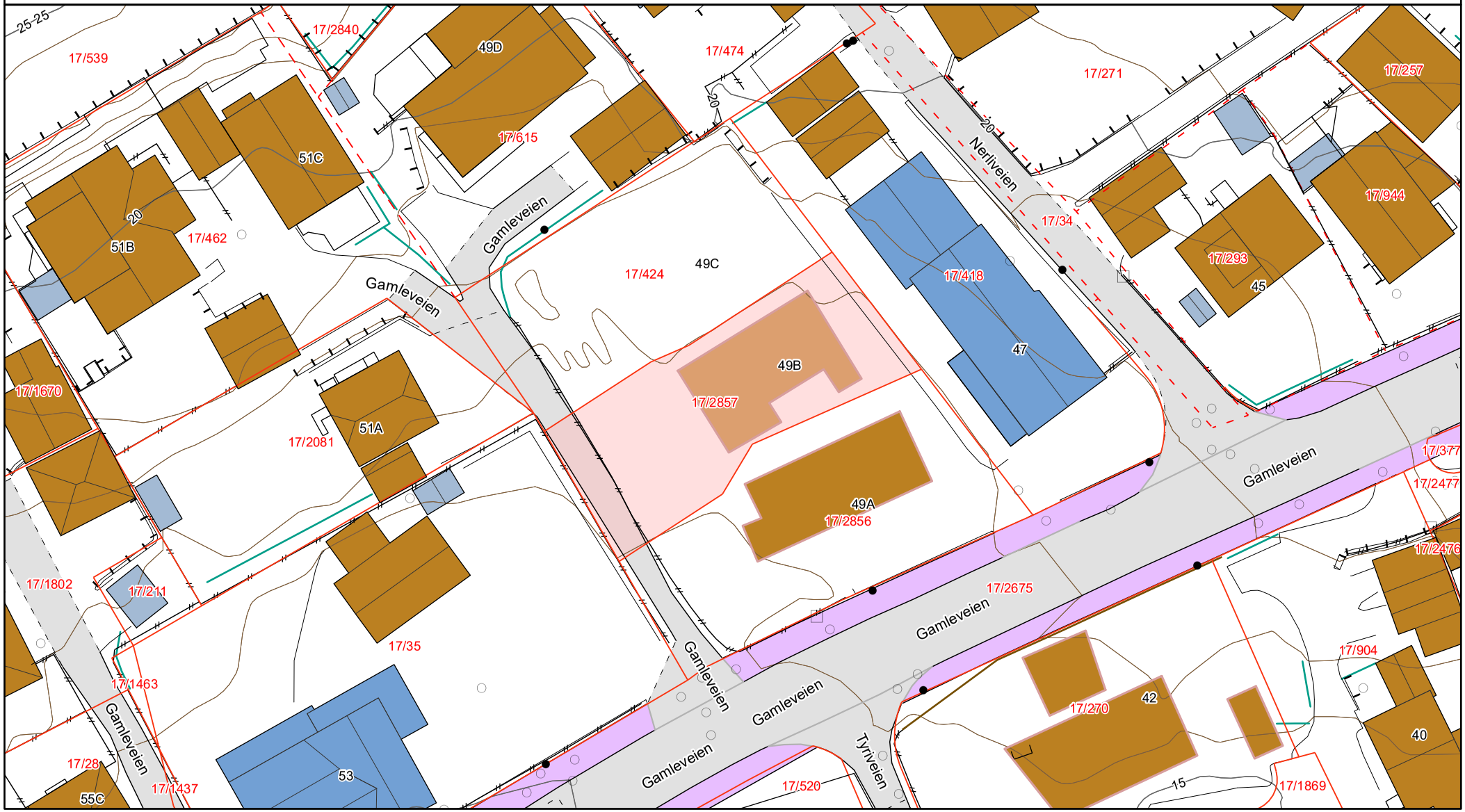
Reguleringsformål

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

Oversiktskart

Adresse: **Gamleveien 49B, 4018 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/17/2857/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 434 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.06.2025



Matrikkelkart

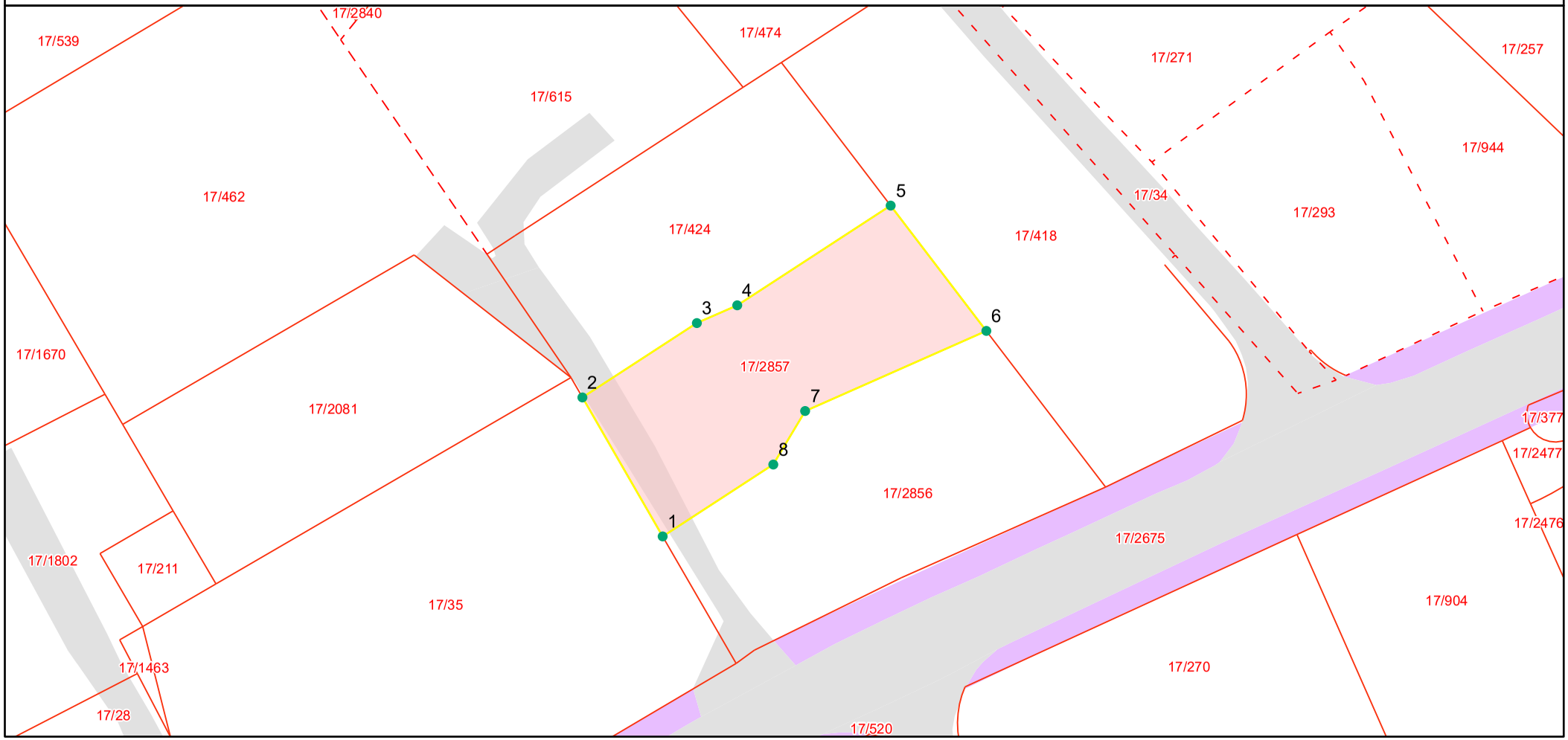
Adresse: **Gamleveien 49B, 4018 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/17/2857/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 434 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.06.2025

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: 434 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6568593.88	-32965.07	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.27	0
2	6568606.24	-32972.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.13	0
3	6568612.85	-32962.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.92	0
4	6568614.43	-32958.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.26	0
5	6568623.3	-32944.81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.01	0
6	6568612.15	-32936.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.61	0
7	6568605.03	-32952.41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.54	0
8	6568600.27	-32955.24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.73	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.06.2025 13:32

Eiendom 1103-17/2857

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	28.03.2022	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	17	Beregnet areal	433,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2857	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gamleveien 49B	4018 Stavanger	Hinnalia	Hinna	Hinna

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.01.2022	Oppmålingsforretning	1103-17/35	Berørt	0
		1103-17/2856	Berørt	0
		1103-17/418	Berørt	0
		1103-17/2857	Mottaker	433,6
		1103-17/424	Avgiver	-433,6

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	301315509			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.02.2024	Areal, bolig (bruk/brutto)	177/0	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	177/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	121/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	177	6	3	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	91/0	0/0	91/0
H02	Hovedetasje	0	86/0	0/0	86/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4261224			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	204/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1932	Areal, annet (bruk/brutto)	75/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	279/0	Energikilde	

Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	98/0	75/0	173/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0
K01	Kjelleretasje	0	43/0	0/0	43/0
L01	Loft	0	15/0	0/0	15/0

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:
Gamleveien 49 B
Gnr. 17 Bnr. 2857 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
317-23-0211

Meglerforetak: Galleri Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: / 92 46 22 46

E-post: trym.bottolfs@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

Notater

Notater

Notater