THORSESMAUET 1

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Kommunale opplysninger
Regulering
Tegninger
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Thorsesmauet 1, 4005 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 58, bnr. 1213

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1452 **Referansenummer:** KC1554

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.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i Stavanger kommune, bygget i 1867 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.
Huset ble totalrenovert iflg. eier i 2002-2007.
Bygget fremstår med naturlig bruksslitasje, og noe behov for stedvise oppgraderinger.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1867

UTVENDIG Gå til side

Boligen har en del med betongtakstein og en del med asfaltpapp som taktekking.

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium.

Isolert bindingsverk fra byggeår med liggende kledning.
Mur/betongvegger med innvendig isolert påforing og platekledning, samt utvendig murpuss på fasader.

Yttertak er en kombinasjon av åstak med takåser i tre og pulttak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er helt gjenbygget.

Trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør av tre, terrassedører av tre og 2-lags glass.

Terrasse på ca. 5 m2, med utgang fra soverom i 2. etasje.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over asfaltpapp-tekking og trerekkverk målt til ca. 95 cm høyde.
Ingen tilkomst for nærmere kontroll av tekking.

Terrasse på ca. 4 m2, med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere/bjelkelag og trerekkverk.
Ingen tilkomst for nærmere kontroll mot terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett/flis (i entrè)/oljet eikeplank (1. etg)
Vegger: malte plater
Tak: malt panel

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Soverom - 12 mm
1. etg: Stue/kjøkken - 19 mm
Kjellerleilighet: Stue - 4 mm

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

Mursteinspipe med sotluke plassert i bod i kjeller, ukjent utførelse overtak da det ikke er synlig fra bakkenivå.
Ingen ildsteder er etablert i boligen.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utføres tiltak på avvik før det etableres ildsted og pipe kan tas i bruk.

Tretrapp med åpne og lukkede trinn.
Trinnene er flislagt.
Trerekkverk med stående aluminiumsspiler i 2. etasje målt til ca. 90 cm høyde.

Profilerte dører.

Rom under terreng

Gulv: flis/parkett
Vegger: malte plater/mur/betong
Tak: malt panel

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.
Det gjøres oppmerksom på at innforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjon, gitt byggeårets konstruksjonsoppbygning.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etg. fra 2002 iht. tidligere salgoppgaver.
Ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall, stedvis noe mindre motfall på 1 meter mot sluk.
Gulvet har noe varierende fall på 2-3 mm lokalt mot sluk i dusj.
Terskel er 67 mm høyere enn nivå på sluk og 56 mm over gulv ved terskel.
Bunnlist for dusjdører er 67 mm høyere enn nivå på sluk.

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

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

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft via luftesplate under dør og lufting via vindu.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inn mot dusjsonen fra soverom.

Bad/vaskerom i K. etg fra 2002 iht. tidligere salgoppgaver.
Ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Fliser på vegger i dusjsone, malt panel på øvrige vegger og i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall, stedvis motfall, og det er ikke lokalisert sluk i hovedgulv.
Gulvet har over 10 mm lokalt fall mot sluk i dusj.

Plastsluk uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.

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

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft via luftesplate under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg og mot betongvegg.

KJØKKEN Gå til side

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Kjøkken fra HTH med slette fronter, fra 2002 iht. tidligere salgoppgaver.
Heltre benkeplate, med flislagt vegg som backsplash over benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og frittstående frys- og kjøleskap (2024).

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber.
Stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, antatt noe varierende alder.
Det er registrert stoppekran på vannrør under trapp i gang i K. etg.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast antatt fra 2002-2007.
Synlig del under trapp er soil av ukjent alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)
Stakeluke er lokalisert under trapp i gang i K. etg.

Det er ventiler i noen av vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

I boden i K. etg. er det etablert dreneringskum med pumpe for å kunne ta av tilsig ved store nedbørsmengder.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, plassert i hjørne bod/teknisk i K. etg. med åpen tilkomst for kontroll.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.

Automatisk måler montert i 2015.
Sikringsskap er plassert innfelt i vegg i kjellerstue.

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 antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.
I kjelleren er det tilordnet dreneringskum med pumpe for å kunne ta av tilsig ved stor nedbørsmengde.

Antatt stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

Flatt terreng rundt bygget.
Hele tomten er mer eller mindre bebygd og det er begrenset mulighet for nærmere kontroll av terreng/bygninger som er trangt plassert og deles mot naboeiendommer.

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

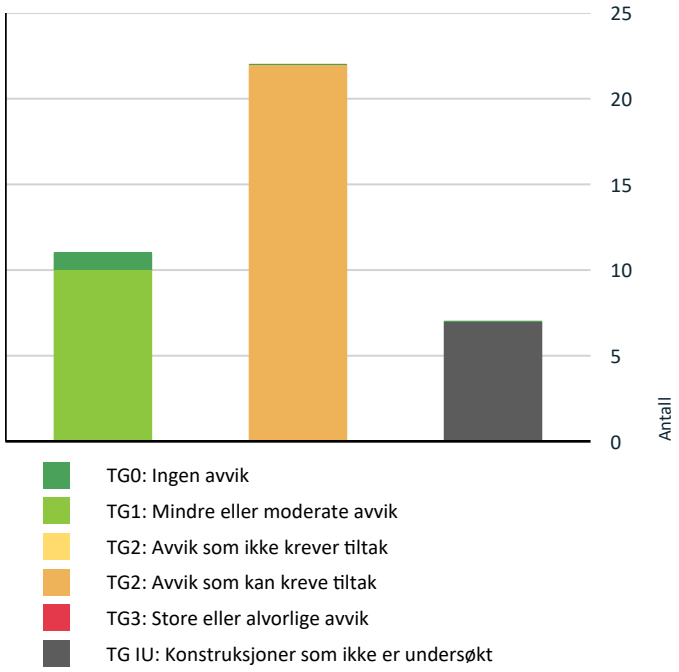
Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest av 01.06.2007.

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

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1867

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har en del med betongtakstein og en del med asfaltpapp som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak av ukjent alder.
Ingen mulighet til besiktigelse/kontroll av tak uten tilkomst, fra bakkenivå så ser man ikke taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Følgende er opplyst av eier:
"Hovedsakelig fra perioden 2002-2007, da huset ble totalrenovert."

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår med liggende kledning.
Mur/betongvegger med innvendig isolert påforing og platekledning, samt utvendig murpuss på fasader.
Kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert kledning/belistning/hjørnekasser med stedvis høyt fuktnivå som gir risiko for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og nødvendige tiltak.
- Det må utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak er en kombinasjon av åstak med takåser i tre og pulttak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er helt gjenbygget og av ukjent oppbygning/alder.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå/terrasse.

Følgende er opplyst av eier:
"Ny luftehatt og inspeksjonsluke montert. Se faktura fra Bjerga i boligmappen. Bjerga foretok en måling over tid på taket."

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er tilgang til å følge med på konstruksjonen via inspeksjonsluke iflg. eier.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Følgende er opplyst av eier:
"Hovedsakelig fra perioden 2002-2007, da huset ble totalrenovert."
"Utvendig skrapet og malt" i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høy fuktighet i vinduene, noe som indikerer fare for fukt-/råteskader.
- Trevirket innvendig i vinduene har stedvis noe fukt/svertesopp.
- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.
- Det mangler barnesikring på vinduene i 2. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring, utskiftning av pakninger og at enkelte vinduer snart må skiftes ut.









TG 2 Dører

Ytterdør av tre, terrassedører av tre og 2-lags glass.

Følgende er opplyst av eier:
"Hovedsakelig fra perioden 2002-2007, da huset ble totalrenovert."

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høye fuktverdier i dørene.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Noen av dørene mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dører må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring, utskiftning av pakninger og at enkelte dører snart må skiftes ut.





Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 5 m2, med utgang fra soverom i 2. etasje.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over asfaltpapp-tekking og trerekkverk målt til ca. 95 cm høyde.
Ingen tilkomst for nærmere kontroll av tekking.

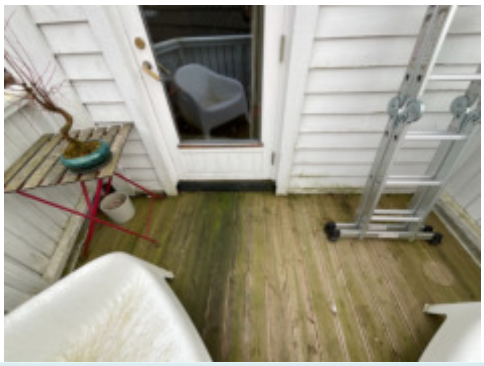
Terrasse på ca. 4 m2, med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere/bjelkelag og trerekkverk.
Ingen tilkomst for nærmere kontroll mot terreng.

Følgende er opplyst av eier:
"Hovedsakelig fra perioden 2002-2007, da huset ble totalrenovert."

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det bør monteres et beslag inn mot husveggen slik at vann fra kledningen ledes ut fra husvegg, og ikke går inn mellom terrassebord og kledning.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett/flis (i entrè)/oljet eikeplank (1. etg)
Vegger: malte plater
Tak: malt panel

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

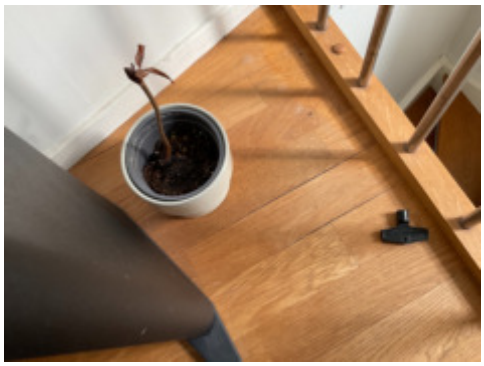
Følgende er opplyst av eier:
"Hovedsakelig fra perioden 2002-2007, da huset ble totalrenovert."
"Gulv 1 og 2 etasje oljet. Vegger med slitasje overmalt" (2025).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis knirk i parkett/gulv, samt noen skjøter har større gliper i et lite område ved trapp i 2. etg., antas å komme av noe fukt fra vanning av plante eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dette er kun kosmetisk og utbedring anbefales etter eget ønske/behov.



TG 2 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:
2. etg: Soverom - 12 mm
1. etg: Stue/kjøkken - 19 mm
Kjellerleilighet: Stue - 4 mm

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe med sotluke plassert i bod i kjeller, ukjent utførelse overtak da det ikke er synlig fra bakkenivå.
Ingen ildsteder er etablert i boligen.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og utføres tiltak på avvik før det etableres ildsted og pipe kan tas i bruk.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng

Gulv: flis/parkett (varmekabler i gulv i hele K. etg, eksl. bod, iflg. eier)
Vegger: malte plater/mur/betong
Tak: malt panel

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.
Det gjøres oppmerksom på at innforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjon, gitt byggeårets konstruksjonsoppbygning.

Følgende er opplyst av eier:
"Hovedsakelig fra perioden 2002-2007, da huset ble totalrenovert."

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Hulltakinger er foretatt i vegg i bod mot/under terreng, det ble målt 35,1% som er fuktnivå i materialene som medfører risiko for utvikling av råtesoppskader. Årsaken kan være noe sammensatt og er gjerne en kombinasjon av kapilæroppsug av fukt fra terreng/gulv/fundament, konstruksjonsoppbygning i innforede vegger/oppforede gulv, samt avvik i utvendig tettesjikt/drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig og følg med på evt. utvikling.
- Tiltak og konsekvens må sees i sammenheng med punktene "Drenering" og "Terrengforhold".



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne og lukkede trinn.
Trinnene er flislagt.
Trerekkverk med stående aluminiumsspiler i 2. etasje målt til ca. 90 cm høyde.

Følgende er opplyst av eier:
"Hovedsakelig fra perioden 2002-2007, da huset ble totalrenovert."

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører.

Følgende er opplyst av eier:
"Hovedsakelig fra perioden 2002-2007, da huset ble totalrenovert."

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg. fra 2002 iht. tidligere salgoppgaver.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Det er registrert noen mindre fuktskader i bunn på dør.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall, stedvis noe mindre motfall på 1 meter mot sluk.
Gulvet har noe varierende fall på 2-3 mm lokalt mot sluk i dusj.
Terskel er 67 mm høyere enn nivå på sluk og 56 mm over gulv ved terskel.
Bunnlist for dusjdører er 67 mm høyere enn nivå på sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

- Det er registrert at det er risiko for at vann vil renne ut over terskel til gang før det renner tilstrekkelig av til sluk.
- Det registrert stedvis noen mindre partier med mangelfullt fall/noe motfall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det må etableres drenshull mellom dusjsone og øvrig gulv for avrenning til sluk.
- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2. ETASJE > BAD

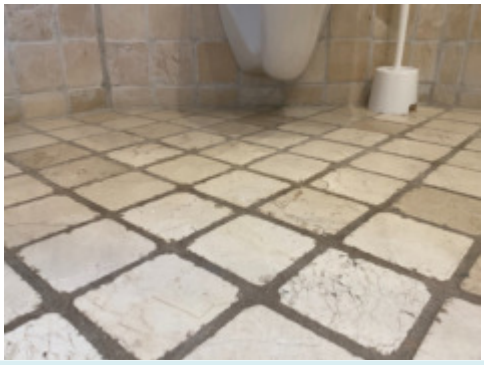
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte (2025) i vegg, tilluft via luftesplate under dør og lufting via vindu.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inn mot dusjsonen fra soverom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i K. etg fra 2002 iht. tidligere salgoppgaver.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjsone, malt panel på øvrige vegger og i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

- Det er registrert fuktskader på veggpanel i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall, stedvis motfall, og det er ikke lokalisert sluk i hovedgulv.
Gulvet har over 10 mm lokalt fall mot sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det bør følges med på evt. utvikling og fuger må utbedres.









KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

- Det er ikke lokalisert sluk til hovedgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Tiltak:

- Det må undersøkes nærmere og utbedres med nødvendige lekkasjesikrings-tiltak dersom det ikke er sluk i hovedgulvet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft via luftesplate under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg og mot betongvegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett (varmekabler i gulv i hele 1. etg iflg. eier)

Kjøkken fra HTH med slette fronter, fra 2002 iht. tidligere salgoppgaver. Heltre benkeplate, med flislagt vegg som backsplash over benkeplate. Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og frittstående frys- og kjøleskap (2024).

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber. Stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, antatt noe varierende alder.

Det er registrert stoppekran på vannrør under trapp i gang i K. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å følge med på evt. utvikling av irring på rørene.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast antatt fra 2002-2007.
Synlig del under trapp er soil av ukjent alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

Stakeluke er lokalisert under trapp i gang i K. etg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er ventiler i noen av vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

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

Naturlig luftsirkulasjon med tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom alle rom.

TG IU Andre VVS-installasjoner

I boden i K. etg. er det etablert dreneringskum med pumpe for å kunne ta av tilsig ved store nedbørsmengder.
Ikke nærmere kontrollert.

Følgende er opplyst av eier:
"Dreneringspumpen ble skiftet i 2024"

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, plassert i hjørne bod/teknisk i K. etg. med åpen tilkomst for kontroll.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er etbalert i boligen.
Ikke testet eller nærmere undersøkt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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.
Automatisk måler montert i 2015.
Sikringsskap er plassert innfelt i vegg i kjellerstue.

Følgende er opplyst av eier:
"Ny elektrisk ledning til varmtvannsbereder. Dør til sikringsskap montert. Utvidet kontroll av elektrisk anlegg med dokumentasjon, utført av sertifisert kontrollør i 2020 "
"All belysning er skiftet til LED i 2024, ref. boligmappen"

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

5. 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 anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.
I kjelleren er det tilordnet dreneringskum med pumpe for å kunne ta av tilsig ved stor nedbørsmengde.
Se også avvik under punktet "Rom under terreng".

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

- Det er registret fukt i vegg/gulv i kjeller som underbygger avvik i utvendig fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Sees i sammenheng med punktene "Rom under terreng" og "Terrengforhold".

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

TG 2 Terrengforhold

Flatt terreng rundt bygget.
Hele tomten er mer eller mindre bebygd og det er begrenset mulighet for nærmere kontroll av terreng/bygninger som er trangt plassert og deles mot naboeiendommer.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

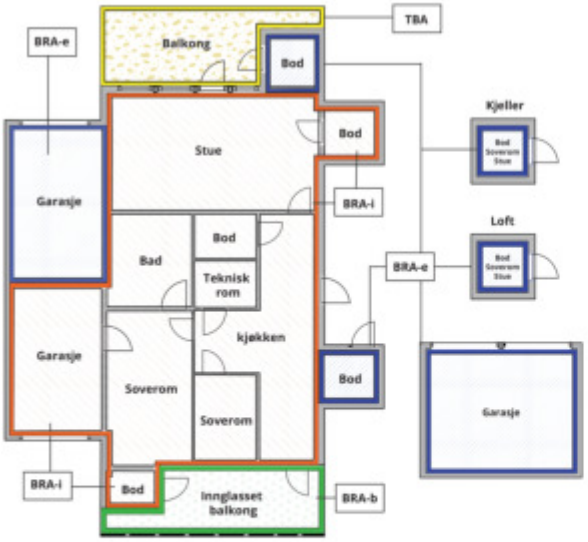
Hva er måleverdig areal?

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	31			31	5
1. Etasje	37			37	4
Kjeller	31			31	
SUM	**99**				**9**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Trapperom		
Kjeller	Trapperom, Gang, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Bod/teknisk		

Kommentar

Tilleggsopplysninger:
- Terrasser i 1. og 2. etasje på totalt ca. 9 m2, fordelt og medtatt under TBA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest av 01.06.2007.

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: Følgende er opplyst av eier:

"Alle lamper er skiftet til LED, skiftning av drenspumpe, skiftning av pipehatt/inspeksjonsluke, alle gulv slipte og oljet. Alle innvendige rom (bortsett fra bad i kjeller) malt i 2021, slitasje punkter overmalt april 2025."
"Tjenester utført etter befaring: El anlegg, ny vifte på bad 2.etg, koblingsboks lampe ute 2.etg., murer og fuging, gulv og maler"

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest.
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen.
(Det er ikke gjort noen nærmere kontroll av evt. avvik da ferdigattesten bekrefter innsendt dokumentasjon på at tiltaket er iht. byggetillatelsen)

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	93	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1213	0	0	51 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Thorsesmauet 1

Hjemmelshaver
Holgersen Jonas Sebastian

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: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Kleivå
PlanID: 942

Angitt Hensynssone
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: H570_23
Beskrivelse: Trehusbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Angitt Båndleggingsone
Båndleggingssone: Båndlegging etter lov om kulturminner
Hensynsonenavn: H730_83
Beskrivelse: Middelalderbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat/lett skrånende tomt på ca. 51 m2 (hentet fra Eiendomsverdi.no/seeiendom.no).
Tomten er helt bebygd.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	29.04.2025	
3	29.04.2025	
4	29.04.2025	

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/KC1554

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250050

Selger 1 navn
Jonas Sebastian Holgersen

Gateadresse
Thorsesmauet 1

Poststed	Postnr
Stavanger	4005

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 365027

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250050

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av vask/rør bad 2.etg
Arbeid utført av	Osv. Sivertsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byttet lensepumpe. Arbeid utført av Stavanger Installasjon AS. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byttet takhette på tag + fått installert inspeksjonsluke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye downlights/spotter i hele huset + byttet brytere/termostat i 2.etg
Arbeid utført av	Rogaland Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250050

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Selvstendig byttet platting på terrasse i 1 og 2.etg sommeren 2024

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Renoveringen av nye Stavanger Rådhus (nærmeste nabo) og tilhørende uteområdet vil løfte omgivelene betydelig i nærmeste fremtid.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250050

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250050

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Sebastian Holgersen	e418f8426189bac53df3457c7e9b8a8afe4821e5	15.03.2025 20:19:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

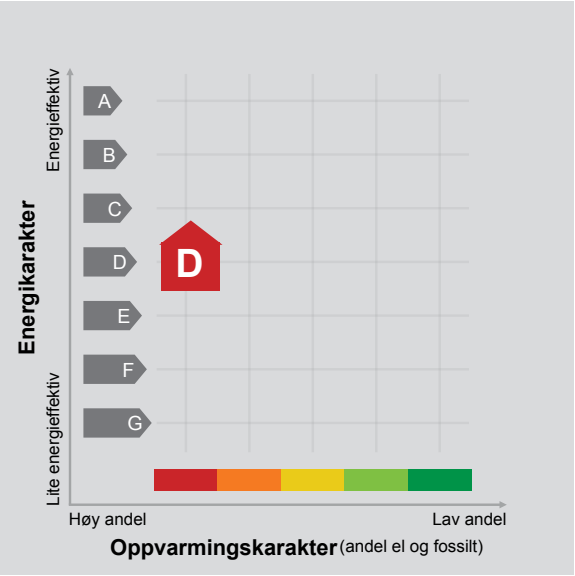
Document reference: 301250050

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Thorsesmauet 1
Postnummer	4005
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	1213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4597117
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92612
Dato	15.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	21.02.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	58	Bnr:	1213	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Thorsesmauet 1						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	5653

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

23.08.2024 Terminfaktura Kr 5653 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1612,00	0,5	01.07.2024	01.01.2025	Kr 1007,5
BRUKSDEL NEDGRAVD CONTAINER	1	stk	2327,00	0,5	01.07.2024	01.01.2025	Kr 1454,38
FASTDEL VANN	102	m2	9,80	0,500	01.07.2024	31.12.2024	Kr 624,75
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	153	m3	7,60	0,500	01.07.2024	31.12.2024	Kr 726,75
FASTDEL AVLØP	102	m2	13,10	0,500	01.07.2024	31.12.2024	Kr 835,13
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	153	m3	10,50	0,500	01.07.2024	31.12.2024	Kr 1004,06

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.02.2025 10:08

Eiendom 1103-58/1213

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	28.03.1800	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	48 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	58	Beregnet areal	51	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1213	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Thorsesmauet 1	4005 Stavanger	Ledaal 3	Eiganes	Domkirken og St. Petri

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.03.1900	Kartforretning	1103-58/1213	Mottaker	48

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4597117			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1867	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	102	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	37/0	0/0	37/0
H02	Hovedetasje	0	34/0	0/0	34/0
U01	Underetasje	0	31/0	0/0	31/0

REGULERING

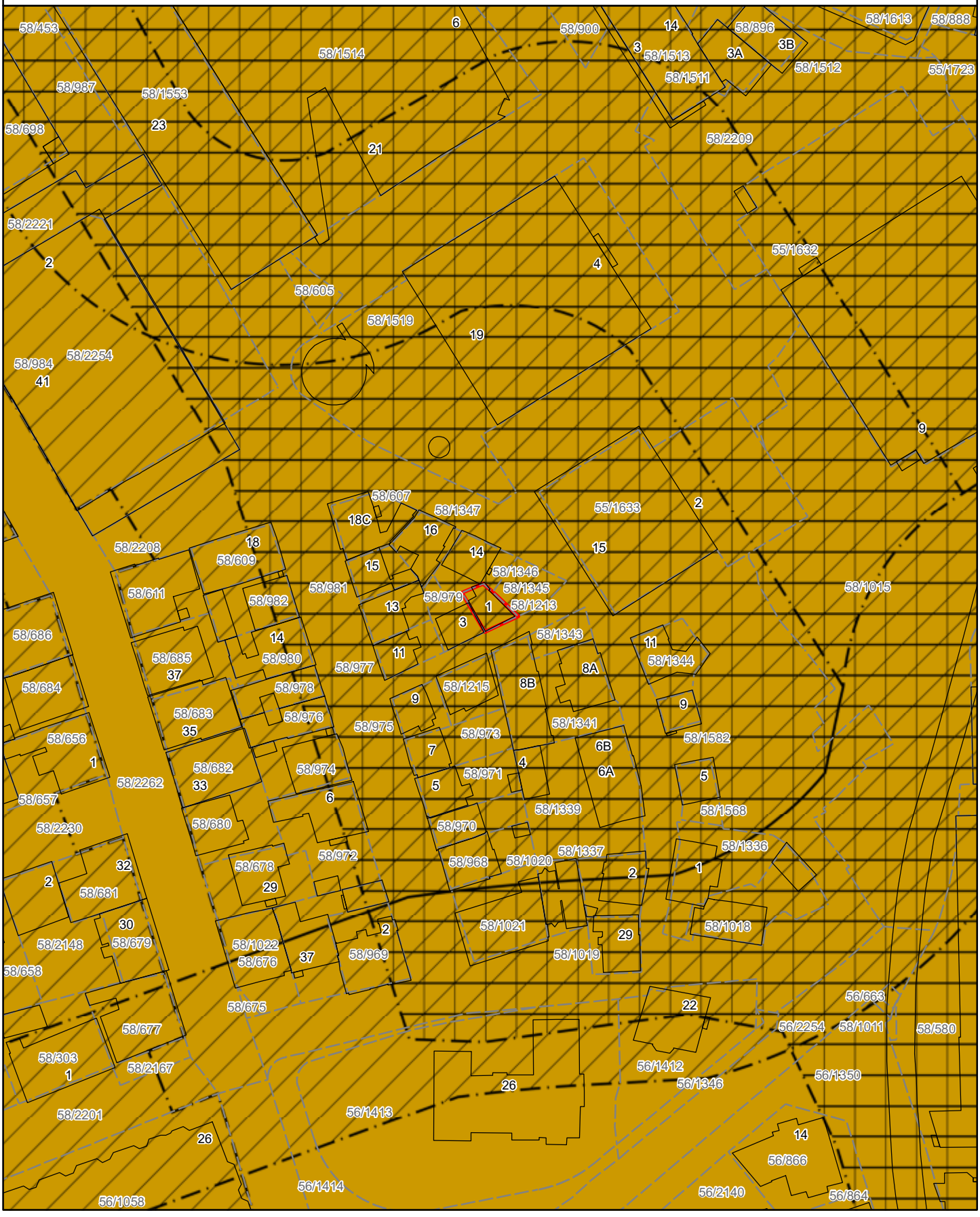
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1213/0/0
Dato: 2025-02-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



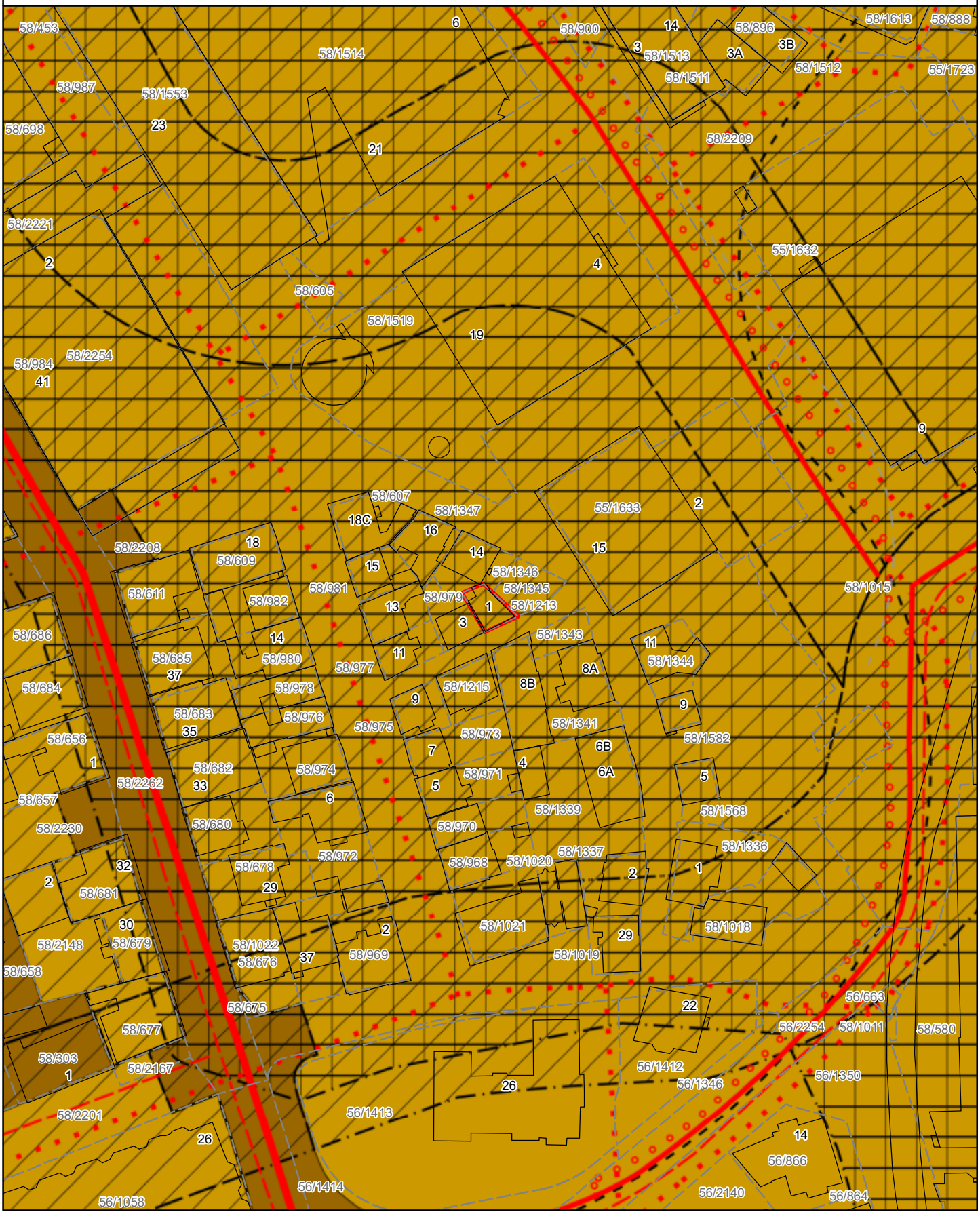
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1213/0/0
Dato: 2025-02-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N

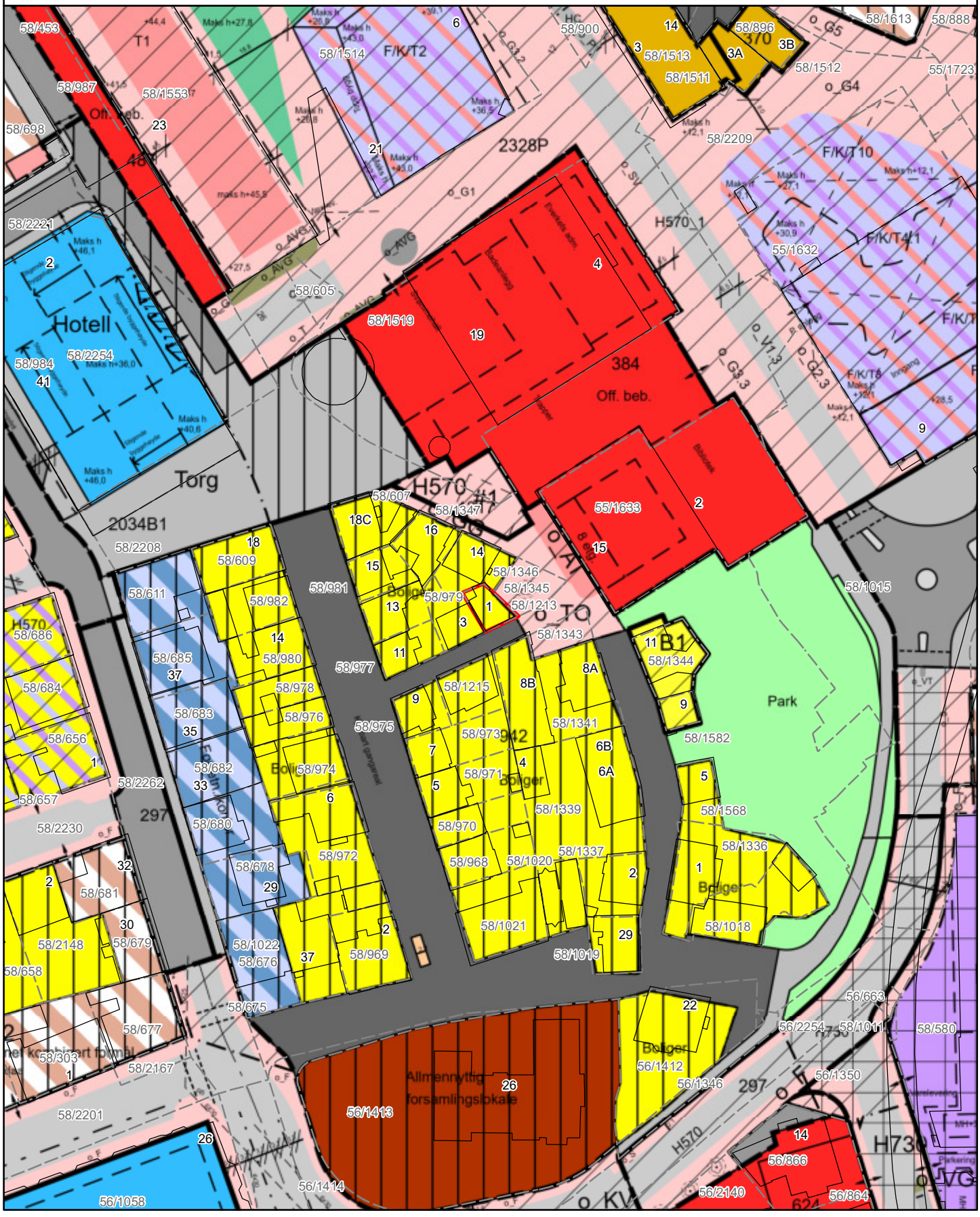


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1213/0/0
Dato: 2025-02-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 942
Ikrafttredelsesdato: 19.8.1981

Stavanger kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1213/0/0
Dato: 2025-02-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2830
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 942 FOR KLEIVA

Stadfestet av fylkesmannen 19.08.1981.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Kommunalstyret for byutvikling 11.12.2008	Endring i Haakon VIIs gate og Olav Vs gate	pbl § 28-1 nr. 2
Byplansjefen 07.06.2010	Endring for del av Øvre Kleivegate 9 og 11	pbl § 12-14
Delegert 12.03.2024	§§ 18, 19 og 20	pbl § 12-14

Fellesbestemmelser.

§ 1. Begrensningen av det regulerte området og reguleringsformålene skal være slik planen viser.

§ 2. Reguleringsplanens målsetting er:

a) å bevare områdets særpregede karakter med bebyggelse av kulturhistorisk og antikvarisk verdi.
b) å legge forholdene til rette for en videre utvikling av Kleiva-kvartalene som et sentrumsnært boligområde.

§ 3. Alle byggesaker innenfor planområdet skal forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet fatter vedtak.

§ 4. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bygningsrådet kan nekte riving av bygninger som anses å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan settes i stand med akseptable kostnader.

§ 5. Bestående verdifull vegetasjon skal bevares.

§ 6. Skilt og annen reklame, utvendig belysning, husfarge, beplantning og gjerder skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter og særpreg.

Spesialområde - område av kulturhistorisk og antikvarisk verdi.

Boligområder:

§ 7. Bygninger som har særlige arkitektoniske kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter og som pga. alder, brann e.l. må fjernes, skal ved gjenoppførelse gis sitt opprinnelige utvendige utseende med samme materialbruk. Øvrige bygg kan erstattes med nybygg som i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

§ 8. Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking skal bebyggelsen såvidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Taktekkingsmateriale skal være tegl. Avslutning i gavl bør være vindskier med vannbord. Fasade med vannbord. Fasadekledning skal være trepanel.

§ 9. Innvendig kan bebyggelsen moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.

§ 10. Kvartalene kan ikke utnyttes sterkere enn i dag. Uthus kan tillates oppført i en størrelse maks. 20 m2.

Område for kontor/forretning.

§ 11. Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Byggehøyden skal være to etasjer og nybygg skal ha skråtak. Ved søknad om godkjenning og nybebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene. Ved sammenhengende nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden deles opp slik at en kan beholde målestokken i bebyggelsen for øvrig.

§ 12. Gårdsrom kan tillates bebygget innenfor bygningslovens og byggeforskriftenes ramme, men ikke med mer enn én etasje.

§ 13. Bebyggelsen kan ikke nyttes til ervervsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Forsamlingslokale.

§ 14. Eiendommen kan ikke utnyttes sterkere enn i dag.

Trafikkareal.

§ 15. Området reguleres som fortau og kjørbart gangareal.

§ 16. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeidelse med belegg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles

og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

§ 17. Det tillates ikke avkjørsler til Løkkeveien.

Rådhusplassen

§ 18 o_BT- Offentlig tjenesteyting: Arealet skal gi rom for ventilasjonsanlegg og trapp tilknyttet Stavanger Rådhus.

§ 19 o_T- Offentlig torg: Arealet kan opparbeides med beplantning, oppholdsareal og sykkelparkering. Kjøremulighet for lastebil skal ivaretas gjennom området. Opparbeidingen skal også sikre oppstillingsplass for brannbil (#1) og gode vekstvilkår for markert eksisterende tre. Tiltak skal ikke skade treets rotsone.

Middelaldergrunn

§ 20 H_730 Båndlegging etter lov om kulturminner: Det markerte området inngår i Stavangers middelaldergrunn og er automatisk fredet. Alle tiltak i grunnen krever tillatelse etter kulturminneloven.

PLAN 942E1 OG 1850E2. MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING I HAAKON VIIS GATE OG OLAV VS GATE. EIGANES OG VÅLAND BYDEL. datert 12.09.08, rev. 27.11.08

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 11.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2.

BESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL
Formålet med planen er tilrettelegging av siste etappe av Tusenårsstedet som er Haakon VIIs gate.

§ 2 GANGFELT
Det skal være nedsenket kantstein ved alle gangfelt.

§ 3 SKILTING
Skiltbruken begrenses til et minimum og skal være av samme type som for resten av Tusenårsstedet. Skiltplan for strekningen skal godkjennes av skiltmyndigheten.

§ 4 BELYSNING
Lysmastene skal være av samme type som for resten av Tusenårsstedet.

§ 5 BEPLANTNING
Rabattene i Haakon VIIs gate skal beplantes med vekster som ikke hindrer sikt over 0,5 meter.

§ 6 MATERIALER OG MØBLERING
Det skal benyttes samme prinsipp når det gjelder materialbruk som for resten av Tusenårsstedet. Dette innebærer bruk av naturstein som vist i illustrasjonsplanen. Muren mellom fortauet ved Romsøegården og rundkjøringen skal gis en estetisk utforming basert på natursteinsmaterialer.

§ 7 UNIVERSELL UTFORMING
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved opparbeidelse av planen.

§ 8 KULTURMINNER
Ved opparbeidelse av tiltak etter planen, skal tiltakshaver ta kontakt med Riksantikvaren for koordinering av arbeidene, samt nærmere avgjørelse av omfang og kostnader for nødvendige arkeologiske utgravinger og overvåkinger. Jamfør kommunedelplanens bestemmelse § 3 Middelalderbyen samt reguleringsbestemmelse § 7 i plan 1850.

PLAN 942E MINDRE REGULERINGSENDRING FOR DEL AV ØVRE KLEIVEGATE, EIGANES OG VÅLAND BYDEL
Datert Kultur og byutvikling 27.4.2010

Vedtatt av byplansjefen 07.06.2010 iht. fullmakt, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

BESTEMMELSER

§ 1 GENERELT – ØVRE KLEIVEGATE 9 OG 11
Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan 942 for Kleiva, stadfestet av fylkesmannen 19.08.1981, gjelder.

§ 2 KULTURMINNER – FREDET BYGRUNN
"Middelalderbyen Stavanger" er et automatisk fredet kulturminne.
Jf. kulturminneloven §4. Området er vist med angitt hensynssonegrense på plankart markert med felt B1.

Innenfor grensen for Middelalderbyen er alle tiltak, uansett størrelse, som er egnet til å grave ut eller på annen måte skade kulturminnet, meldepliktig i henhold til kulturminneloven § 8, 1.ledd, jf. kml. § 3.
Melding om tiltak stiles til Riksantikvaren og sendes til Fylkeskultursjefen i Rogaland.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

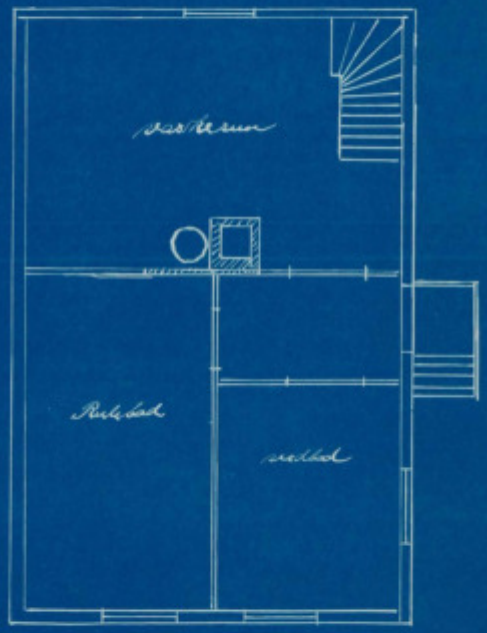
TEGNINGER

STAVANGER BYGNINGSRÅD 364/34

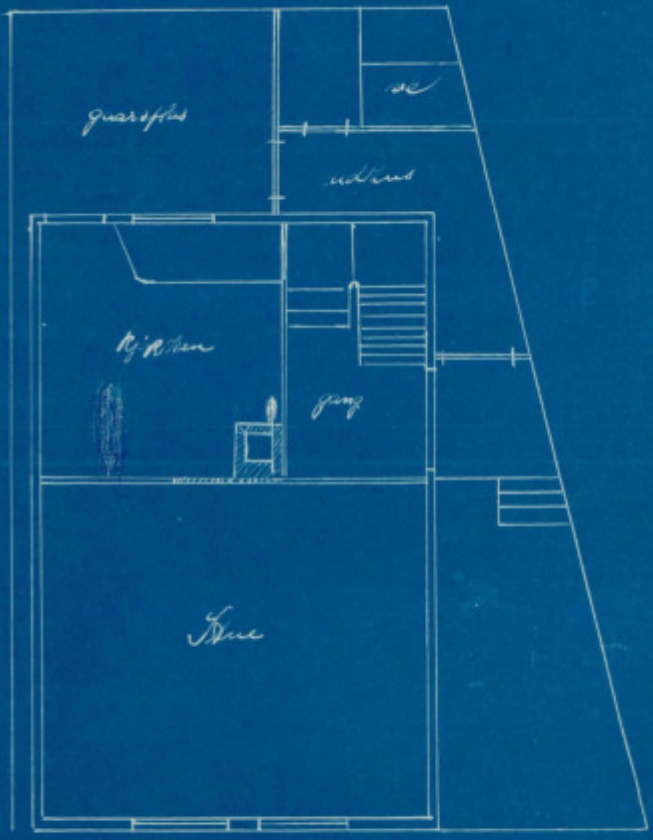
Tversnit 1 : 50

Som det blir





Kjeller



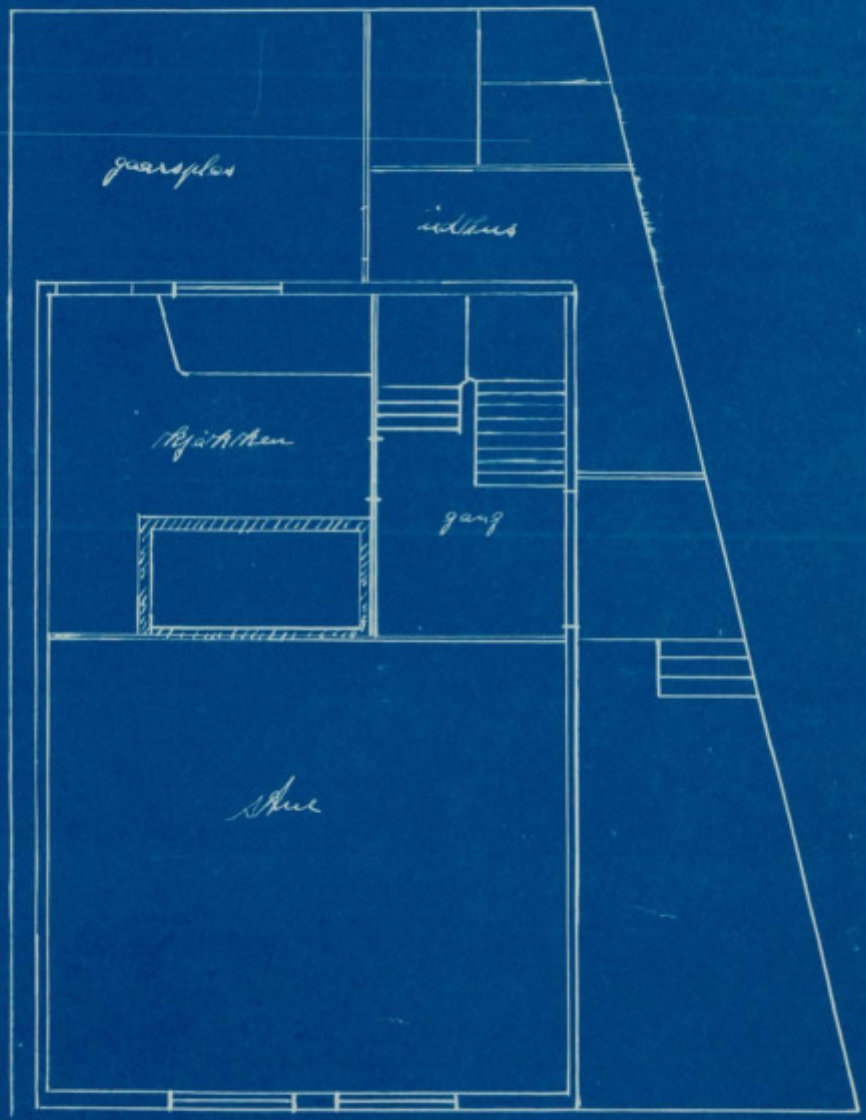
1ste Etage

Thorsesmuget 1 Skl 1:50

Som det er

STAVANGER BYGNINGSRÅD 366/31





1 Ste Etage

STAVANGER BYGNINGSRÅD 406/36

Forsesmuget 1 M: 1:50

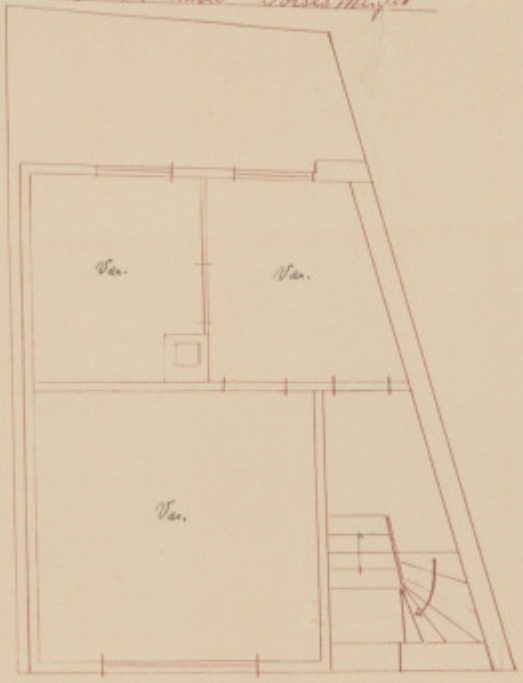
som det blir



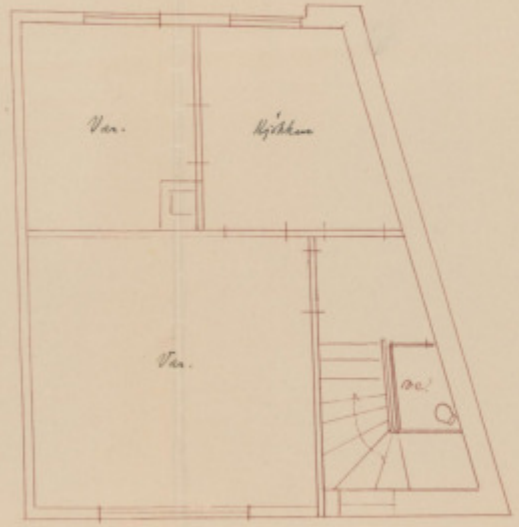
Fasade mod Forsesmuget



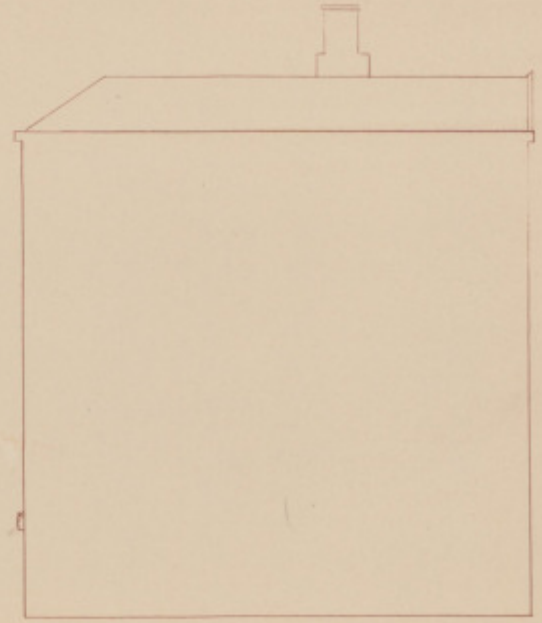
Fasade mod gaard



1ste etasje



2den etasje



Forsmuget 1 M. 1:50

Som det er

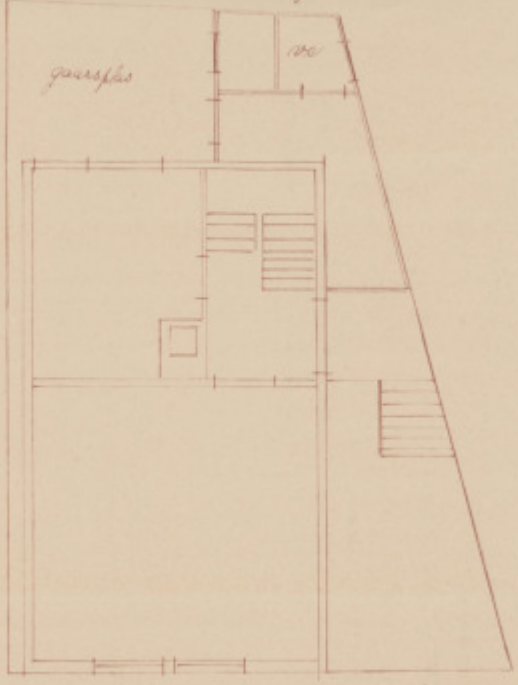
STAVANGER BYGNINGSRÅD 406/36



Fasade mod Forsmuget



Fasade mod gaard

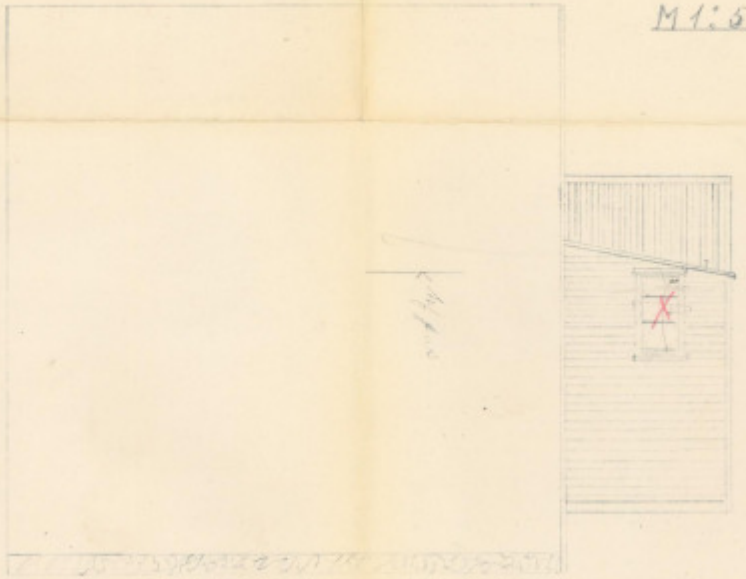




STAVANGER BYGNINGSRÅD
Reg. nr. 1103/65

5/3
65

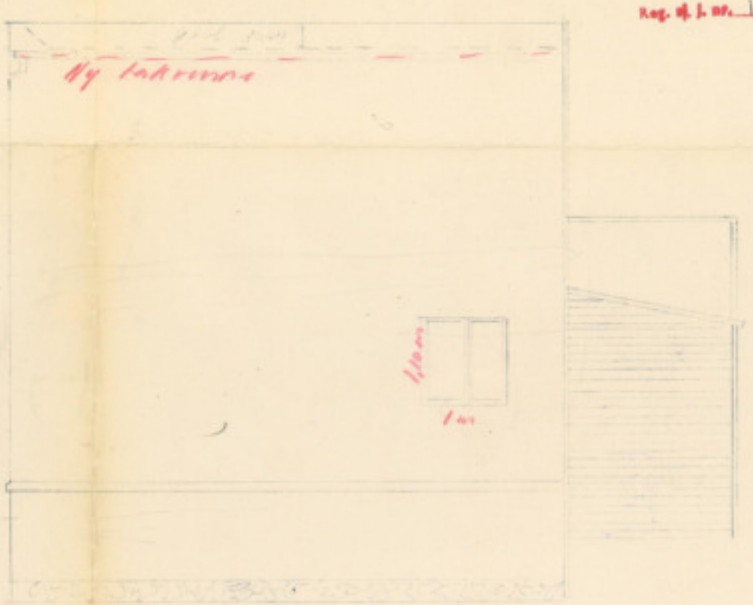
M 1:50



Fasade mot Biblioteket
Slik det er



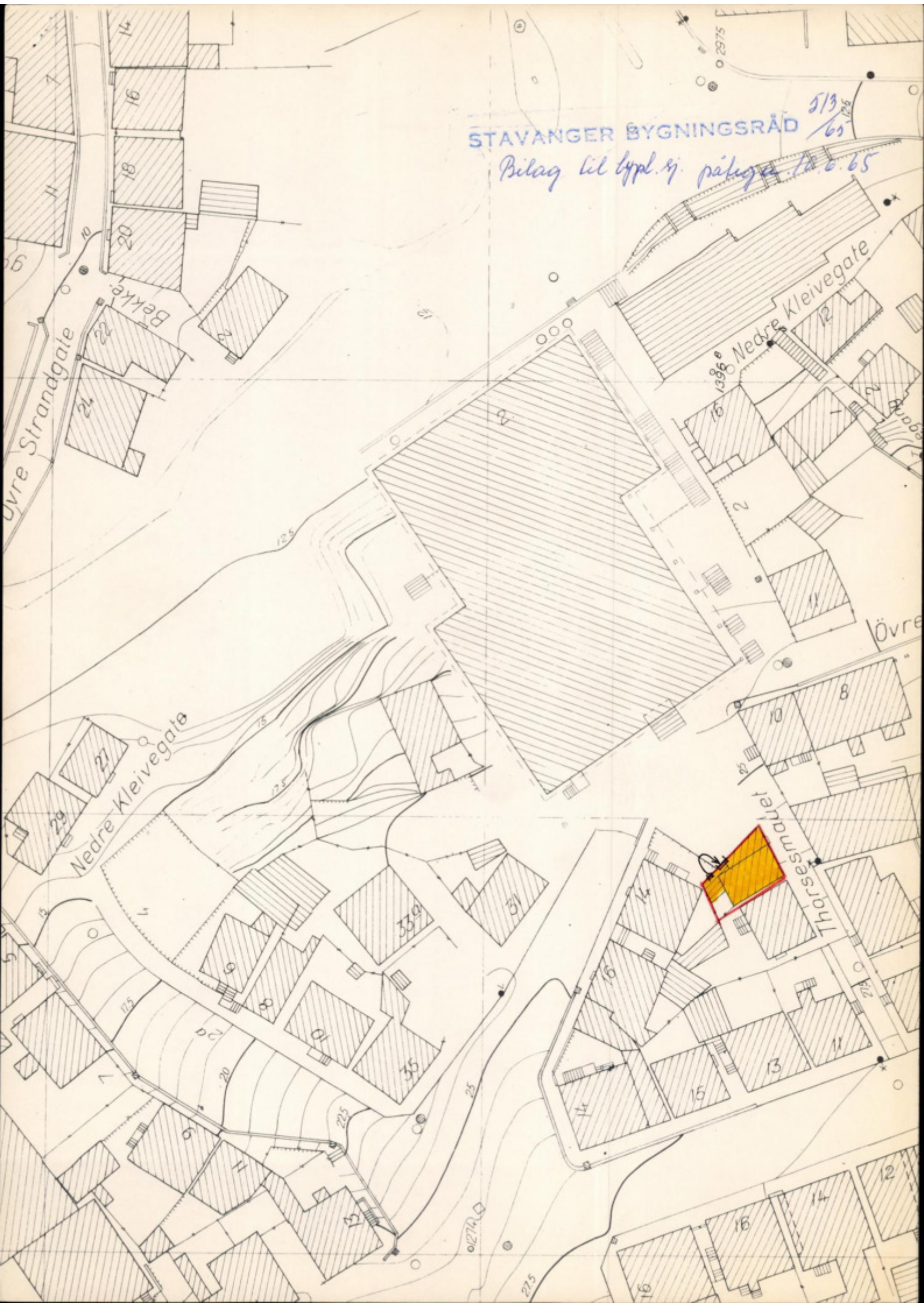
Takrenne mot Biblioteket



Fasade mot Biblioteket
Slik det blir

Biblioteket

STAVANGER BYGNINGSRÅD 513/65
Bilag til byggesøk. påtegnet 10.6.65



J.nr. 513/65.

Herr Ole Hansen,
HER.

Deres anmeldelse av nytt vindu Torsasmauet 1,
datert 214.65, ble behandlet av Stavanger bygningsråd
i möte den 28.6.65.
Det ble fattet följende beslutning:

Midlertidig tillatelse til innsetning av nytt vindu
i fasade mot biblioteket meddeles som ansökt.
Vinduet må fjernes uten utgift for Stavanger kommune
når som helst bygningsrådet forlanger det da tomten
er utlagt til offentlig bebyggelse.

STAVANGER BYGNINGSRÅD, den 5.juli 1965.

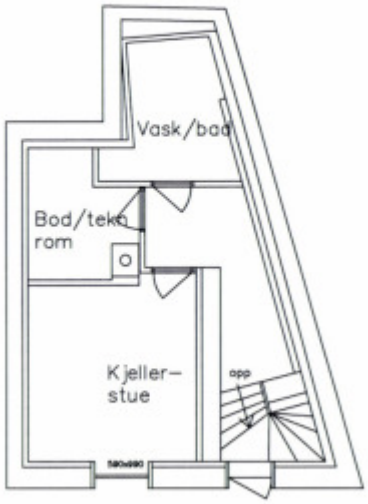
John Olsen
fung. bygningssjef

58/1213

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 23 MAI 2007
Saksnr. 02/11359 Jnr. 27452/07
Arkivkode L42

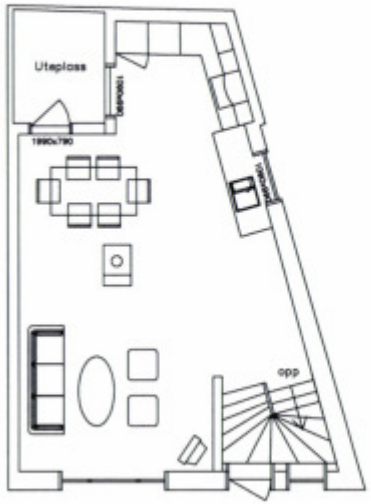
OAR

Kjeller



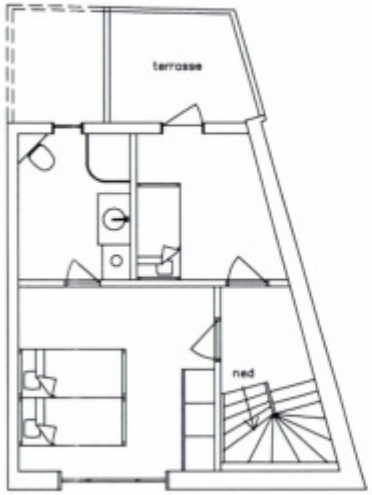
BRA=31.2m2

1. etasje



BRA=37.1m2

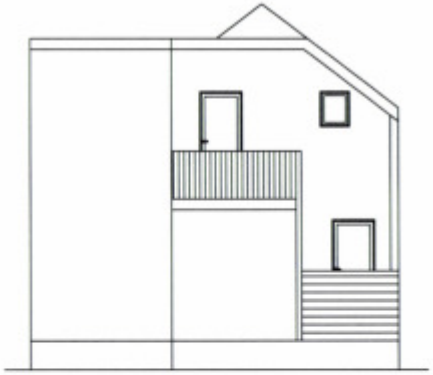
2. etasje



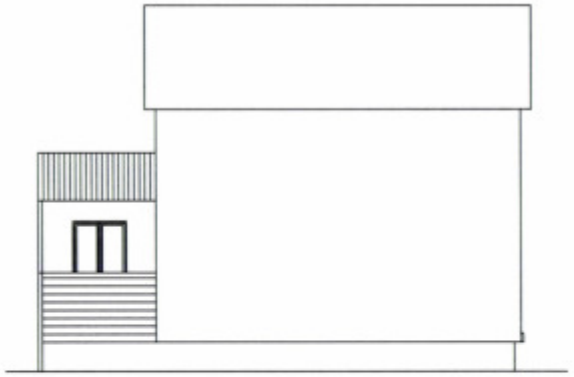
BRA=32.5m2

snitt

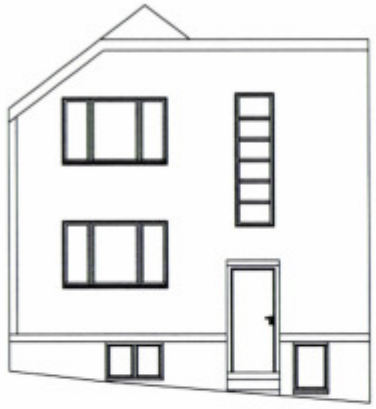




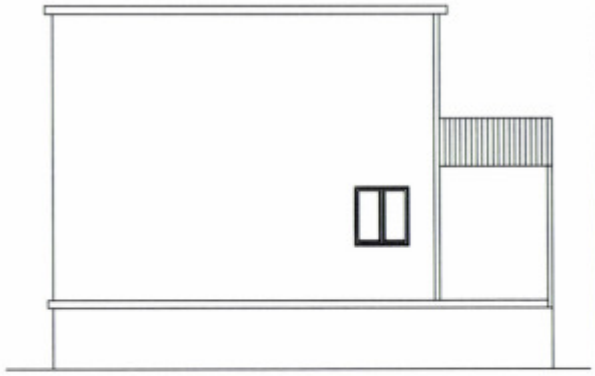
Fasade fra Thorsesmauet



Fasade fra Rådhuset



Fasade mot Thorsesmauet



fasade mot Rådhuset

Skala 1:100

Byggherre: Marianne Espedal		Godkjent	Ingeniør: Sivilingeniør, MSc Rune krister Hagen
Tittel: Gnr. 58, Bnr. 1213 - Thorsesmauet 1, 4005 Stavanger FASADETEGNING		Dato: 25.04.07	Skisse nr: maesp 1-01 / Rev: 01

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Rune Krister Hagen
Thorsesmauet 1

4005 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-02/11359	BYG 58/1213	28432/07	01.06.2007

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 58/1213. Byggestedsadresse: Thorsesmauet 1
Tiltakshaver: Rune Krister Hagen
Tiltakets art: TIL-/PÅBYGG BOLIG - STUE,KJØKKEN,ALTAN - FASADEENDRING

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 20.11.02.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

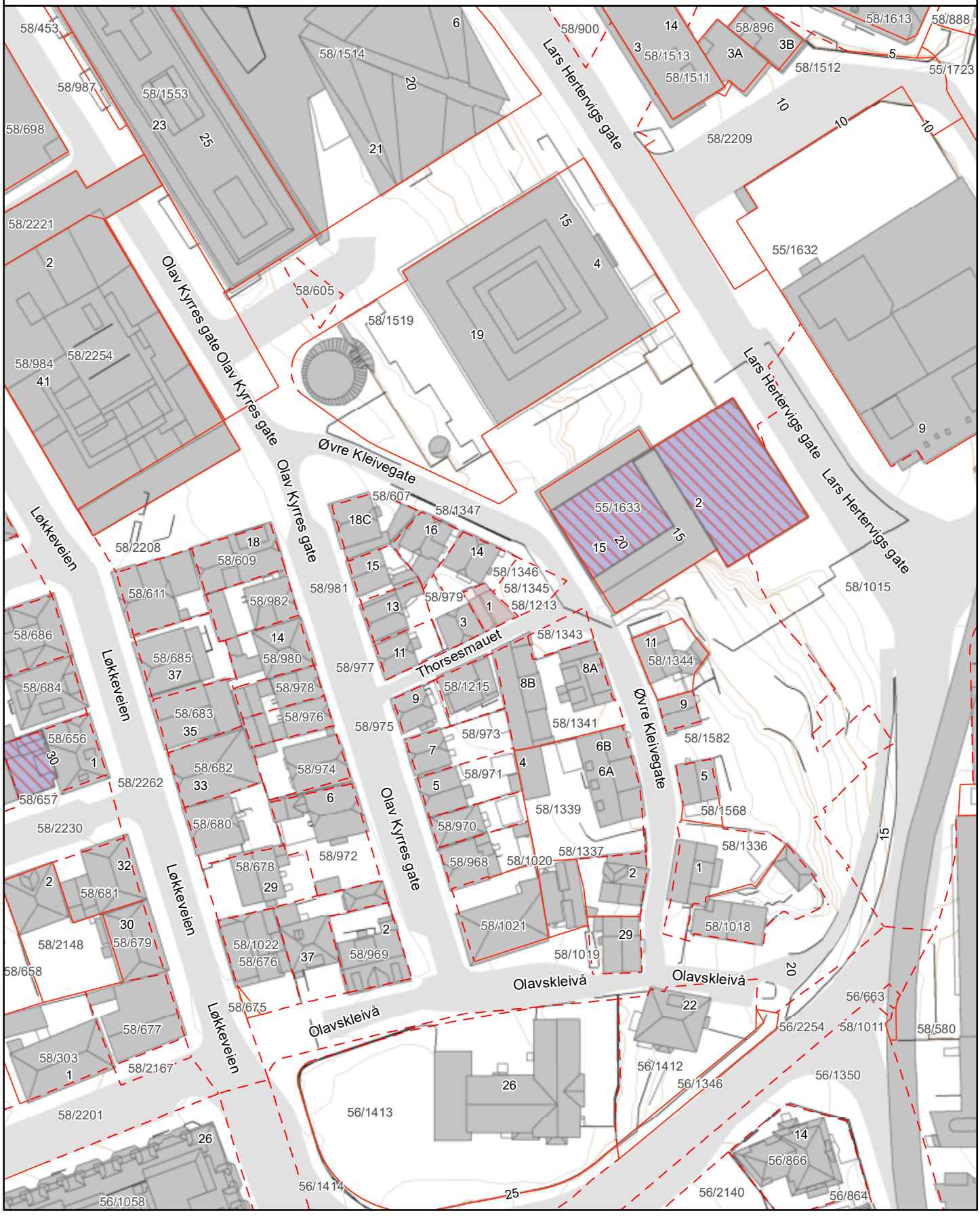
Sverre Sunde
saksbehandler

GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1213/0/0
Dato: 2025-02-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1213/0/0
Dato: 2025-02-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



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:
Thorsesmauet 1
Gnr. 58 Bnr. 1213 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0050

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: / 41 26 29 13

E-post: martin.soland.varhaug@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