HAFRSFJORDGATA 31

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Kommunale opplysninger
Ferdigattester
Tegninger
Reguleringer
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Tomannsbolig (hel)

Hafrsfjordgata 31, 4010 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 513

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1474 **Referansenummer:** TT1111

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

L&V Takst AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig bygget i 1912 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.
Beliggende på Våland i Stavanger kommune.

Bygget er oppført med grunnmur av betong/mur.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med liggende kledning i tre.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Takkonstruksjon bygget som åstak i tre og tekket med betongtakstein, kun besiktiget fra bakkenivå.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold, samt konstruksjonsmåte.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Boligen har naturlig bruksslitasje, og fremstår med behov for stedvise oppgraderinger.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Tomannsbolig (hel) - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak fra 1986.

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium, antatt fra 2008 ifbm. ny drenering.
Stedvis nyere nedløp.

Tømmervegger fra byggeår med utvendig og innvendig isolering.
Betong-/murvegger i kjeller.

Antatt åstak i tre som bærende konstruksjon, lufting via gesims.
Konstruksjonen er gjenbygget og etterisolert i 2006.

Loft; trevinduer med 2-lags glass fra 1986.
1. og 2. etasje; trevinduer med 2-lags glass fra 2003 (med barnesikring).
Vinduer fra 2017 i tilbygget spisestue, inkl. 2 stk. Brannvindu (EI30) mot øst, TG1.
Kjeller; trevinduer med 2-lags glass fra 2009
Loft; takvinduer av tre med 2-lags glass, fra 2006.

Ytterdører av tre med 2-lags glass, fra 2008.
Terrassedør av tre med 3-lags glass, fra 2017 fra spisestue.
Terrassedør av tre med 2-lags glass, fra 2013 fra gang i 2. etg.

Takterrasse over spisestue på ca. 16 m2, med utgang fra gang i 2. etg.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over taktekking av Sarnafil og tre-rekkverk målt til ca. 85 cm høyde.

Takterrasse over carport på ca. 20 m2.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over platetekking på bjelkelag i carport og tre-rekkverk målt til ca. 98 cm høyde.

Terrasse i hage med hagestue på hhv. ca. 15 og 10 m2.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre, hagestue har uisolerte vegger og glasstak.

Utvendige trapp til hovedinngang av betong med tre-rekkverk målt til ca. 93 cm.

Andre utvendige forhold
Det er et tregjerde med port mellom hagen og hovedinngangen til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett/laminat/flis/teppe (loft)
Vegger: panel/tapet/plater/tømmerplank
Tak: panel/plater

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. noe variert 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:
Loftsetasje: Loftstue - 23 mm
2. etg: Gang - 39 mm
1. etg: Kjøkken - 20 mm
Kjellerleilighet: Stue/kjøkken - 6 mm

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

Mursteinspipe med feieluke i loftsetasje, sotluke plassert i kjeller, og helbeslått pipe med beslagskrage over tak.
Peisovn i stue i 1. etasje.
(Vedovn i 2. etg. er ikke koblet til og kun til pynt)

Malt tretrapp med lukkede trinn mellom 1., 2. og loftetasje, antatt fra byggeår.
Rekkverk i 2. etasje målt til ca. 84 cm høyde.
Malt tretrapp med åpne trinn mellom 1. etasje og kjeller, fra 2008.

Profilerte dører, nyere ukjent alder.

Rom under terreng
Gulv: flis med varmekabler/parkett i hybel
Vegger: panel/leca/betong
Tak: malte plater/asfaltplater/duk

Overflater fra normalt behov for vedlikehold iht. alder.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje med base fra 1986 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon, nyere oppgradering utført som egeninnsats.

Tapet/malte plater/tømmerplank på vegger, fliser i dusjnisje.

Beskrivelse av eiendommen

Malt panel i tak.
Belegg på gulv med plastsluk under badekar og i dusjsone.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, badekar og dusjnisje.

Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte, tilluft/lufting via vindu.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, registrerte avvik og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Bad/vaskerom i 1. etasje med base fra 1986 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon, oppgradering utført som egeninnsats i 2011.

Panelplater på vegger, skillevegg i glassbyggerstein mellom dusj- og vaskeromsone.
Malt panel i tak.
Flis på gulv, med plastsluk/belegg fra 1986.

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

Tilluft/lufting via vindu.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, registrerte avvik og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Bad i kjeller fra 2010 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon, oppgradering utført som egeninnsats.

Fibo-Tresbo panel på vegg og malte plater i himling.

Våtrommet har sveist gulvbelegg limt på betonggulv (utført som egeninnsats).
Gulvet har varierende fall på 0-3 mm på 1 meter mot sluk.
Oppkant dørterskel til dusjkabinet er målt til ca. 48 mm.

Opplyst av eier at det er lagt ny sluk av plast ved bygging av kjellerhybel.

Membran består av sveist gulvbelegg.

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og dusjkabinett.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

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

KJØKKEN Gå til side

Hovedbolig

Gulv: belegg
Vegger: tapet/plater
Tak: plater

Ikea-kjøkken med profilerte fronter.
Malt benkeplate, med fliser som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og frys- og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Kjellerhybel

Gulv: parkett
Vegger: panel/plater
Tak: plater

Ikea-kjøkken med profilerte fronter.
Laminat benkeplate, med laminatplate som backsplash over benk.
Benke-oppvaskmaskin, oppvaskkum, komfyr med induksjonstopp og benke-kjøleskap.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom.
Primært av nyere utførelse, men antatt noe varierende alder.
Stakeluke er lokalisert i verksted/teknisk rom.

Det er ventiler i vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for

Beskrivelse av eiendommen

noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Luft til luft varmepumpe, plassert i kjøkkenet.

Hovedbolig har ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2008, plassert i hjørne på verksted/teknisk rom i kjeller med åpen tilkomst for kontroll.
Kjellerhybel har ca. 120 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 1994, plassert i hjørne bad/vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Det er lokalisert sentralstøvsuger fra IPC Foma plassert i verksted/teknisk i kjeller.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2017.
Sikringsskap er plassert på loft og en undersentral i kjeller.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.
Det er branntau montert på loft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Drenering opplyst av eier å være fra 2008, ikke nærmere undersøkt.

Stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår/renovering av kjeller i 2008/2009.
Vegger er stort sett kledd igjen innvendig, foruten verksted/teknisk rom.

Eiendommen har en noe skrånende tomt som er opparbeidet med plen, beplantning, terrasser, betongstein mellom terrengnivåer, samt belegningsstein mellom carport/bolig og gate.
Terrenget er registrert opparbeidet med fall fra boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

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

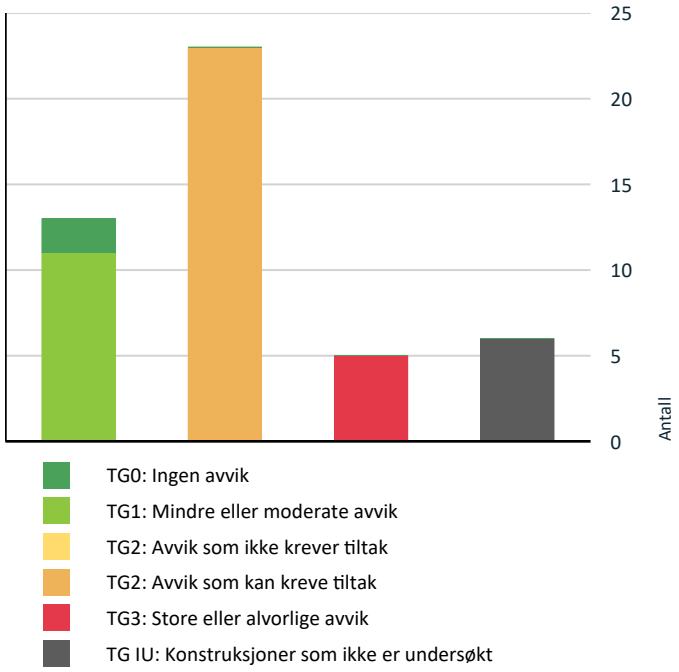
Tomannsbolig (hel)

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

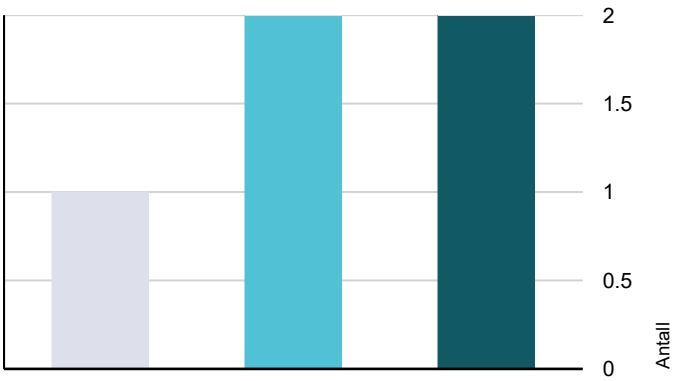
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Tomannsbolig (hel)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerhybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerhybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 1. og 2. etasje** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - Kjeller** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - Takvinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - Terrassedører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** 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 > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerhybel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerhybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerhybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerhybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (HEL)

Byggeår
1912

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.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Støpedekke tilbygg mot hage; 500mm grus. Multiblokk ringmur, 300mm EPS, ca 80-100mm påstøp. Komfortvarme-folie under laminat. Tilbygg spisestue; Reisverk 150mm, Glava isolasjon. Limtredrager over terassedør. (med tre-lags glass). Sveiset Sarnafil på tak fall 1:14, 2 stk lag, oppkant 300 mm bak kledning.
2011	Modernisering	Oppussing bad nede; Fliser på gulv og limt trepanel på vegg. Sluk/rør o.l. fra 1986.
2010	Modernisering	Tak carport; Bjelker, Dekke: limte plastisol stålplater. Fall 1.50
2010	Modernisering	Bad leillighet; Sveist gulvbelegg limt på betonggulv (egeninnsats) samt Fibo-Tresbo panel på vegg. Varmekabler gulv i 3 soner i kjeller. Stue/kjøkken, bad og soverom. Tak leilighet; Tak i stue og soverom. Fritthengende tak, dobbel gips (2x13mm) lagt i forband, opphengt i lydbøyler. Tak i bad er fast med to lag gips.
2009	Modernisering	Leilighet, innvendig reisverk plassert ca 50mm fra vegg. 75mm tykkelse Glava isolasjon, dampsperre og MDF plater.
2008	Tilbygg/Ombygging/Moderniserin g	Tilbygg yttergang og trapp ned ca.18m2 - 2 etasjer. Utvendig drenering hus, grusfelle, utvn. isolering mur 50mm EPS, knotteplast. Ny bunnledning fra soil + fra leilighet til ny drenskumme + videre til kantsten fortau. Ny utv. stoppekran i kumme. Ny vannledning inn (inkl. el. Jording). Utgraving kjeller -80cm. Påstøp /senk av grunnmur og pipe - 80cm. Innvendig drens langs mur. Oppbygging gulv: 100mm grus, 300mm isopor + 80-100mm armert påstøp m/varmekabel i deler av kjeller.
2006	Modernisering	Raftepapp, Isolasjon 100mm og dampsperre undertak loft, Inkl 8stk takvinduer Avrettet gulv på loft med nye bjelker og sponplater. «Blåse-Rockwool» i etasjeskiller mellom 2etg. og loft.
2005	Modernisering	Monter vedovn, istøp av skader på teglstein, betongpuss + skifer utenpå og pipehatt blikk.
2004	Modernisering	2004-2010; Ny kledning hele huset Impregnert perlestaff 13x95mm Utvendig isolasjon 100mm + Tyvek Vindsperre m/tape alle skjøter og vindu Innvendig isolasjon 75mm og dampsperre.
2004	Modernisering	Ikea-Kjøkken
2004	Modernisering	Nye vinduer fasade; U-verdi 1,4.
1986	Tilbygg	Tilbygg mot hage; Bad inkl. rør/Takbytte - Hele huset + tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak fra 1986.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Følgende er opplyst av eier:
"Takbytte; Hele huset + tilbygg - 1986"

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

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

- Det er registrert en knekt takstein på tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

- Knekt takstein bør skiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium, antatt fra 2008 ifbm. ny drenering.
Stedvis nyere nedløp.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Tømmervegger fra byggeår med utvendig og innvendig isolering.
Betong-/murvegger i kjeller.

Følgende er opplyst av eier:
"Utvendig isolasjon 100mm + Tyvek Vindsperre m/tape alle skjøter og vindu. Alle sider. Tilbygg bad fra 1986 fikk kun ny vindsperre over asfaltplater ifm. kledning bytte. Ny kledning hus. Impregnert perlestaff 13x95mm. Hele huset. Innvendig isolasjon 75mm og dampsperre. Ikke tilbygg bad fra 1986."

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er registrert kledning/belistning/hjørnekasser/takutstikk/bunnstokk med stedvis noe høyt fuktnivå som gir risiko for fukt- og råteskader på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Antatt åstak i tre som bærende konstruksjon, lufting via gesims.
Konstruksjonen er gjenbygget og etterisolert i 2006.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå.

Følgende er opplyst av eier:
"Raftepapp, Isolasjon 100mm og dampsperre undertak loft, Inkl 8stk takvinduer. Avrettet gulv på loft med nye bjelker og sponplater. «Blåse-Rockwool» i etasjeskiller mellom 2etg. og loft."

TG 2 Vinduer - 1. og 2. etasje

1. og 2. etasje; trevinduer med 2-lags glass fra 2003 (med barnesikring). Vinduer fra 2017 i tilbygget spisestue, inkl. 2 stk. Brannvindu (EI30) mot øst, TG1.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høy fuktighet i vinduene, noe som indikerer fukt-/råteskader.
- Trevirket innvendig i vinduene har stedvis noe fukt/svertesopp.
- Utvendig har noen av vinduene noe vedlikeholdsbehov.
- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Tiltak:

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









TG 2 Vinduer

Loft; trevinduer med 2-lags glass fra 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





TG 2 Vinduer - Kjeller

Tilstandsrapport

Kjeller; trevinduer med 2-lags glass fra 2009

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Utvendig har noen av vinduene noe vedlikeholdsbehov.
- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftning av pakninger.





TG 2 Vinduer - Takvinduer

Loft; takvinduer av tre med 2-lags glass, fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen utbedringsbehov PT.

TG 1 Dører

Ytterdører av tre med 2-lags glass, fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - Terrassedører

Terrassedør av tre med 3-lags glass, fra 2017 fra spisestue.
Terrassedør av tre med 2-lags glass, fra 2013 fra gang i 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå og fukt/råteskader i karm/dørblad.
- Døren mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring, og utskifting på sikt.
- Beslag under dørterskel bør monteres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over spisestue på ca. 16 m2, med utgang fra gang i 2. etg. Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over taktekking av Sarnafil og tre-rekkverk målt til ca. 85 cm høyde.

Takterrasse over carport på ca. 20 m2.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over platetekking på bjelkelag i carport og tre-rekkverk målt til ca. 98 cm høyde.

Terrasse i hage med hagestue på hhv. ca. 15 og 10 m2.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre, hagestue har uisolerte vegger og glasstak.

Det var ikke tilkomst for nærmere kontroll av tekking.

Følgende er opplyst av eier:
"Sveiset Sarnafil på tak fall 1:14. 2 stk lag etter ønske fra Sandnes Tak AS. Første lag er sveiset og montert ca 300mm opp under kledning. Andre lag er lagt «løst» oppå som slite/barriere belegg. Ensidig fall mot takrenne. Løst terrassgulv over.
Tak carport;Bjelker, Dekke: limte plastisol stålplater. Fall 1.50"

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

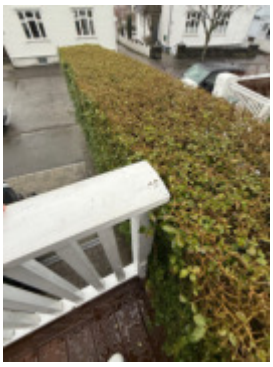
- Det er registrert at rekkverk over carport mangler tilstrekkelig avstivning i enden mot nabo.
- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå i rekkverksstolper/-spiler/håndrekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det må utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapp til hovedinngang av betong med tre-rekkverk målt til ca. 93 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå i rekkverk, samt en mindre sprekk i puss i nederste trinn.
- Det mangler håndløper i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales lokal utbedring av betong/puss med sprekker/skader, vann som fryser i sprekker utvider sprekkene og skadene utvikler seg løpende.
- Håndløper anbefales montert.





TG 2 Andre utvendige forhold

Det er et tregjerde med port mellom hagen og hovedinngangen til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert noen skeivheter og dårlig innfesting/avstivning.

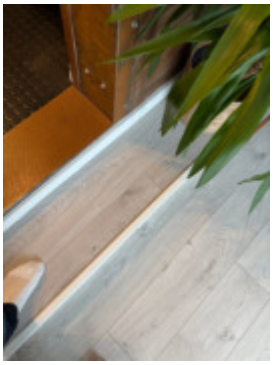
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må gjennomføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett/laminat/flis/teppe (loft)
Vegger: panel/tapet/plater/tømmerplank
Tak: panel/plater

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. noe variert alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis knirk i parkett/gulv, stedvis noe store sprekker i langsgående parkettskjøter mot pipe i 1. etg., samt stedvis noe bevegelse i trinn mellom spisestue og kjøkken.
- Det er registrert stedvis bom i flis/oppsprukket fug.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom, sprukket fug bør utbedres.





TG 3 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:
Loftsetasje: Loftstue - 23 mm
2. etg: Gang - 39 mm
1. etg: Kjøkken - 20 mm
Kjellerleilighet: Stue/kjøkken - 6 mm

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis flere områder med åpent opp i etasjeskiller, dette gir åpen tilkomst for evt. skadedyr.

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.

- Utett tak mot etasjeskiller i kjeller må lukkes/kles igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



- Dette indikerer at konstruksjonen i innforing ikke er iht. dagens anbefaling, krav og forskrifter, samt at drenering/utvendig tettesjikt kan ha avvik, dette er en vanlig risikokonstruksjon i rom under terreng. Hulltaking er foretatt i yttervegg mot/under terreng i stue i kjelleretasje. Det ble målt 17,3% som er over risiko-nivå.

- Det er registrert stedvis overflater i tak/gulv som ikke er helt ferdigstilt.
- Det er registrert en sprukket dørlist.

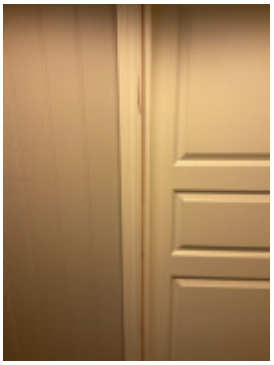
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

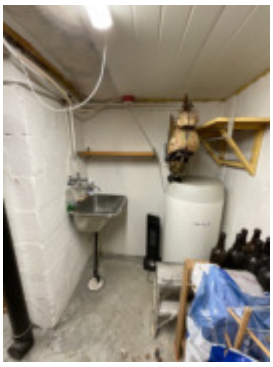


TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med feieluke i loftsetasje, sotluke plassert i kjeller, og helbeslått pipe med beslagskrage over tak.
Peisovn i stue i 1. etasje.
(Vedovn i 2. etg. er ikke koblet til og kun til pynt)

Følgende er opplyst av eier:
"Teglpipen har et eget lufteløp."

Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.



Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
- Kravet sier at det er avvik i forhold til synlige pipevanger, når det ikke er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider på øvrig pipekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

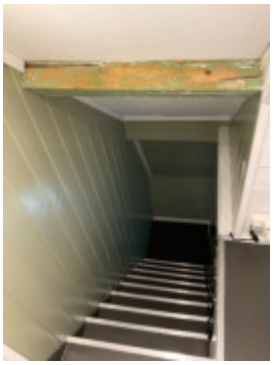
Gulv: flis med varmekabler/parkett i hybel
Vegger: panel/leca/betong
Tak: malte plater/asfaltplater/duk

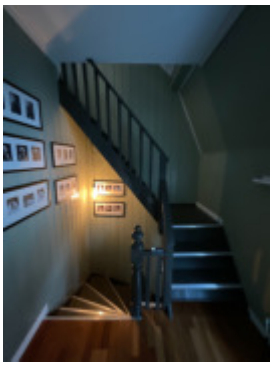
Overflater fra normalt behov for vedlikehold iht. alder.

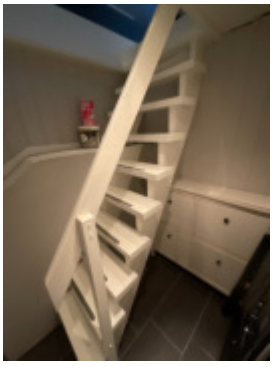
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport









TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lukkede trinn mellom 1., 2. og loftetasje, antatt fra byggeår.
Rekkverk i 2. etasje målt til ca. 84 cm høyde.
Malt tretrapp med åpne trinn mellom 1. etasje og kjeller, fra 2008.

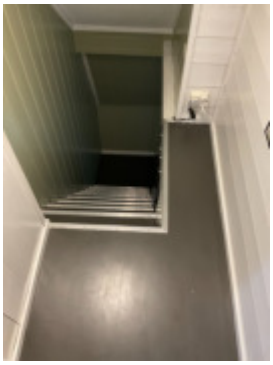
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Trappen mellom 2. etasje og loft er litt bratt/smal og det er stedvis lav takhøyde.
- Det mangler rekkverk i topp av trapp på loft.
- Trappen mellom 1. etasje og kjeller er bratt og har for store åpninger i rekkverk, samt mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille dagens krav.
- Rekkverkshøyde og -åpninger må endres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører, nyere ukjent alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2. etasje med base fra 1986 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon, nyere oppgradering utført som egeninnsats.

Tapet/malte plater/tømmerplank på vegger, fliser i dusjnisje.
Malt panel i tak.
Belegg på gulv med plastsluk under badekar og i dusjsone.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, badekar og dusjnisje.

Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte, tilluft/lufting via vindu.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, registrerte avvik og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres avhengig av ønsket bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med base fra 1986 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon, oppgradering utført som egeninnsats i 2011.

Panelplater på vegger, skillevegg i glassbyggerstein mellom dusj- og vaskeromsone.
Malt panel i tak.
Flis på gulv, med plastsluk/belegg fra 1986.

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

Tilluft/lufting via vindu.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, registrerte avvik og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres avhengig av ønsket bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLERHYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i kjeller fra 2010 iflg. eier.
Ingen dokumentasjon, oppgradering utført som egeninnsats.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLERHYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fibo-Tresbo panel på vegg og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis sprekker/riss i fuger.
- Det er registrert at det ikke er montert aluminiumsbunnlist for veggplater og stedvis er veggplatene ikke limt tilstrekkelig i bunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Fuger/manglefull fug må utbedres.
- Avvikene anbefales utbedret for å unngå fuktskader i bunn på våtromsplater.









KJELLERHYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtrommet har sveist gulvbelegg limt på betonggulv (utført som egeninnsats).
Gulvet har varierende fall på 0-3 mm på 1 meter mot sluk.
Ingen tilkomst for kontroll av topp slukrist under dusjkabinett.
Oppkant dørterskel til dusjkabinet er målt til ca. 48 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

- Det registrert stedvis noen mindre flatere partier med mangelfullt fall.
- Det er registrert stedvis noe slitasje/sprekker i sveiseskjøter på gulvbelegg.

- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.
- Sveiseskjøter/belegg må utbedres/skiftes ut.





KJELLERHYBEL > BAD/VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Opplyst av eier at det er lagt ny sluk av plast ved bygging av kjellerhybel.
Membran består av sveist gulvbelegg.
(Ingen tilkomst for kontroll av sluk under dusjkabinett, synlig plastsluk bak vaskemaskin men manglende tilkomst)

KJELLERHYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert noen mindre skader på servant og innredning.
- Det er registrert at dusjdører ikke festet i spor i bunn av skinne i dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Uegnede/skadde materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dusjdører må festes/justeres.







KJELLERHYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Følgende er opplyst av eier:
"Avtrekk til bad er Villavent, innstilt på «1» så er det kontinuerlig avtrekk fra bad"

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLERHYBEL > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv: belegg
Vegger: tapet/plater
Tak: plater

Ikea-kjøkken med profilerte fronter.
Malt benkeplate, med fliser som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og frys- og kjøleskap.

Vannstoppsystem.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert noe svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å rengjøre filter.



KJELLERHYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Gulv: parkett
Vegger: panel/plater
Tak: plater

Ikea-kjøkken med profilerte fronter.
Laminat benkeplate, med laminatplate som backsplash over benk.
Benke-oppvaskmaskin, oppvaskkum, komfyr med induksjonstopp og benke-kjøleskap.

Vannstoppsystem.

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

KJELLERHYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Dette gjelder eldre vannledninger, eller rør uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom.
Primært av nyere utførelse, men antatt noe varierende alder.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

Stakeluke er lokalisert i verksted/teknisk rom.

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

Dette gjelder eldre avløpsrør, eller rør uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Det er ventiler i 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 veggventiler og 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 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, plassert i kjøkkenet.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

TG 2 Varmtvannstank

Hovedbolig har ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2008, plassert i hjørne på verksted/teknisk rom i kjeller med åpen tilkomst for kontroll.

Kjellerhybel har ca. 120 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 1994, plassert i hjørne bad/vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

- Det er registrert irr og merker etter drypplekkasje fra vanntilkoblingen på topp av varmtvannstanken til hovedbolig.
- Det var begrenset tilkomst for nærmere kontroll av varmtvannstanken i kjellerhybel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Anlegget bør kontrolleres av fagperson.



TG 1 Andre installasjoner

Det er lokalisert sentralstøvsuger fra IPC Foma plassert i verksted/teknisk i kjeller.
Ikke testet eller nærmere undersøkt.

Tilstandsrapport

TG IU 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 2017.
Sikringsskap er plassert på loft og en undersentral i kjeller.

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.
Det er gjennomført en el-kontroll og det pågår utbedringer av avvik som skal være lukket før salg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.
Det er branntau montert på loft.

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 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering opplyst av eier å være fra 2008, ikke nærmere undersøkt.
Se også avvik under punktet "Rom under terreng".

Følgende er opplyst av eier:
"Utvendig drenering hus, grusfelle, utvn. isolering mur 50mm EPS, knotteplast. Alt takvann og Aco-dren går ut i hovedledning. Inkl. drens under støttemur."

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår/renovering av kjeller i 2008/2009.
Vegger er stort sett kledd igjen innvendig, foruten verksted/teknisk rom.

Følgende er opplyst av eier:
"Utgraving kjeller -80cm; Påstøp /senk av grunnmur og pipe -80cm. Innvendig drens langs mur."

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert fuktutslag ved fuktsøk på betongvegg/gulv (fundament), samt stedvis avskalling på noen overflate hvor det er synlige fuktskjolder/saltutslag.
- Det er registrert et par mindre skråriss, det antas at dette kun er i overflaten av mur-/betongvegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales nærmere undersøkelser, overvåkning av konstruksjonen og utbedringer etter behov. Bør sees i sammenheng med punktene "Drenering" og "Rom under terreng".



Tilstandsrapport







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

Følgende er opplyst av eier:
"Ny bunnledning fra soil + fra leilighet til ny drenskumme + videre til kantsten fortau. Ny utv. Stoppekran i kumme. Ny vannledning inn (inkl. el. Jording). 2008."

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betongstein for terrengnivåer mellom hage/plen og terreng for biloppstillingsplass/carport/naboeiendommer, fra utgraving av hagen i 2008.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en noe skrånende tomt som er opparbeidet med plen, beplantning, terrasser, betongstein mellom terrengnivåer, samt belegningsstein mellom carport/bolig og gate.

Terrenget er registrert opparbeidet med fall fra boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

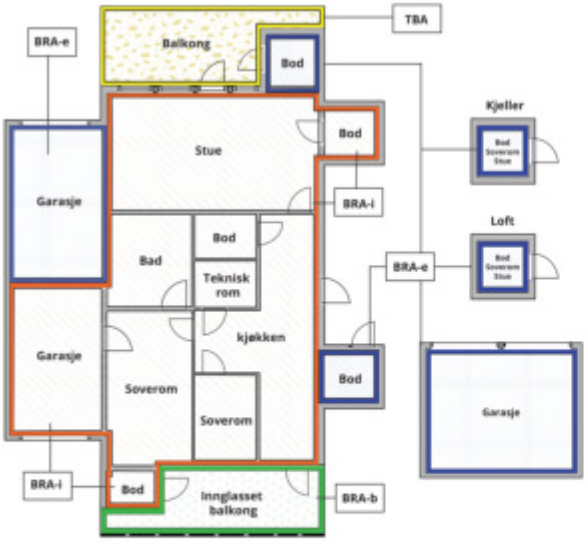
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig (hel)

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	25			25	
2. Etasje	67			67	16
1. Etasje	98	5		103	45
Kjellerhybel	39			39	
Kjeller-hovedbolig	32			32	
SUM	**261**	**5**			**61**
SUM BRA	**266**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, Loftstue, Soverom		
2. Etasje	Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. Etasje	Entré/gang/trapperom, Trapperom/gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue		
Kjellerhybel	Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Kjeller-hovedbolig	Entré/gang, Gang, Trapperom, Verksted/teknisk		

Kommentar

Øvrige opplysninger:
- Carport på ca. 15 m2, dette er ikke medtatt i arealoppstillingen eller nærmere kontrollert.
- Ekstern bod i hage på ca. 5 m2, denne er medtatt i arealoppstillingen under BRA-e, men er ikke nærmere kontrollert.
- Takterrasse over spisestue på ca. 16 m2, med utgang fra gang i 2. etg., medtatt under TBA.
- Takterrasse over carport på ca. 20 m2, medtatt under TBA.
- Terrasse i hage med hagestue på hhv. ca. 15 og 10 m2, 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 ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig (hel)	244	22

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	513	0	0	332.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hafrsfjordgata 31

Hjemmelshaver

Merenyi Elisabeth Hana, Merenyi Thomas

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 - Våland midtre del
PlanID: 1139

Angitt Hensynssone
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: H570_9
Beskrivelse: Trehusbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt på ca. 333 m2 (hentet fra Eiendomsverdi.no/seeiendom.no).
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangstier med stein mellom ulike hagesoner og terrasser, forstøtningsmurer for terrengnivåer/tilliggende eiendommer og gater, samt belegningsstein innkjørsel til carport og uteområde/hovedinngang.

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	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Oversikt over utførte arbeider på boligen, mottatt av eier på epost av 20.03.25	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Mottatt bildedokumentasjon på diverse utbedringer fra eier på epost av 09.04.25	09.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	
2	09.04.2025	

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.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

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/TT1111

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.
301250087

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Merenyi	Elisabeth Hana Merenyi

Gateadresse
Hafrsfjordgata 31

Poststed	Postnr
Stavanger	4010

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: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

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: 301250087

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad er originalt fra 1986 (sluk og sveist gulvbelegg).

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye avløpsrør i bakken (soil) ifm. utgraving av kjeller. Nye kummer og rør ut til kantstein vei.
Arbeid utført av	Martin Jørpeland Maskin AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt fukt i carport i området tak/støttemur mot hage.

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

Beskrivelse	Liten setningsskade pipe ifm. tunnelbygging Rogfast, anslag 8mm. Kun synlig i 1 etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus for 3 år siden i utebod hage. Maur spisestue 2 år siden.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Noe opplegg i bl.a. kjeller og downlights er montert av eier.
Arbeid utført av	ABB Installasjon

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

Beskrivelse	Plassert med mulighet for lading på bil oppstilling egen tomt eller i gate.

Document reference: 301250087

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

Beskrivelse: Alt arbeid ifm. nye vinduer, isolering, kledning, understøping av grunnmur etc. er utført av huseier. Drens er utført av Martin Jørpeland Maskin

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt arbeid ifm. nye vinduer, isolering, vindsperre, kledning, etc. er utført av huseier. Tilbygg er bygget av huseier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel 39m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er tegnet inn ifm. søknad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, kjeller og loft er innredet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loft er ikke godkjent for varig opphold.

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

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: 301250087

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: 301250087

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Merenyi	f4e9937af71ded27bece57a4 2e3ca9aac0ad83a9	19.03.2025 09:35:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Hana Merenyi	daa492fc79e54bc187e3009 8180b8ed444a46a8b	09.04.2025 14:43:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

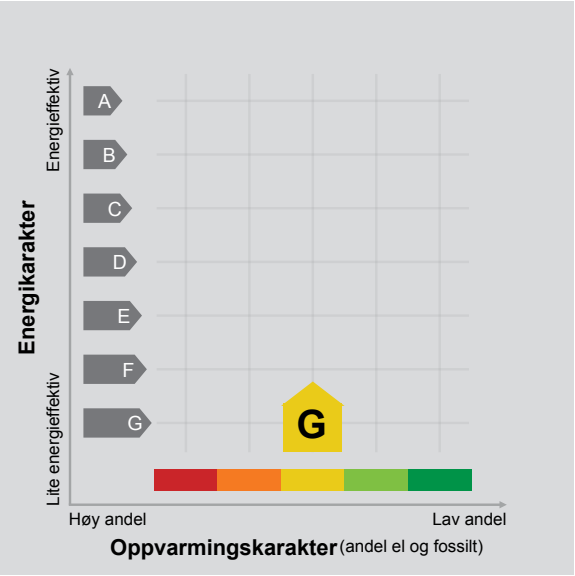
Document reference: 301250087

- 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	Hafrsfjordgata 31
Postnummer	4010
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	513
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4534565
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94746
Dato	20.03.2025



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 24 859 kWh pr. år

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

23 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	900 liter ved

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	20.03.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	513	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hafrsfjordgata 31						

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:	20.04.2025
	Beløp:	1987
	Forfallsdato:	20.03.2025
	Beløp:	2118
	Forfallsadato	20.02.2025
	Beløp:	2081

* 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.

Fakturadato 19.03.2025

Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritekst
1000	FASTDEL RENOVASJON	150,46	37,62	188,08	1 stk 1805,50 0,083 010325-010425
1242	RESTAVFALL 240 L	349,63	87,41	437,04	1 stk 4195,50 0,083 010325-010425
6200	FASTDEL VANN	210,23	52,56	262,79	238 m2 10,60 0,083 010325-310325
6222	STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	243,95	60,99	304,94	357 m3 8,20 0,083 010325-310325
6300	FASTDEL AVLØP	287,58	71,90	359,48	238 m2 14,50 0,083 010325-310325
6322	STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	348,08	87,02	435,10	357 m3 11,70 0,083 010325-310325
		1.589,93	397,50	1.987,43	

Fakturadato 25.02.2025

Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritekst
1000	FASTDEL RENOVASJON	-75,24	-18,81	-94,05	1 stk 1805,50 0,083 010225-010325
1000	FASTDEL RENOVASJON	150,46	37,62	188,08	1 stk 1805,50 0,083 010225-010325
1242	RESTAVFALL 240 L	349,63	87,41	437,04	1 stk 4195,50 0,083 010225-010325
6200	FASTDEL VANN	210,23	52,56	262,79	238 m2 10,60 0,083 010225-280225
6222	STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	243,95	60,99	304,94	357 m3 8,20 0,083 010225-280225
6300	FASTDEL AVLØP	287,58	71,90	359,48	238 m2 14,50 0,083 010225-280225
6322	STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	348,08	87,02	435,10	357 m3 11,70 0,083 010225-280225
6500	FEIING OG TILSYN	225,00	0,00	225,00	1,00 Stk 450,00 1/1 010125
		1.739,69	378,69	2.118,38	

Fakturadato 23.01.2025

Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp	Fritekst
1000	FASTDEL RENOVASJON	225,69	56,42	282,11	1 stk 1805,50 0,083 010125-010225
1242	RESTAVFALL 240 L	349,63	87,41	437,04	1 stk 4195,50 0,083 010125-010225
6200	FASTDEL VANN	210,23	52,56	262,79	238 m2 10,60 0,083 010125-310125
6222	STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	243,95	60,99	304,94	357 m3 8,20 0,083 010125-310125
6300	FASTDEL AVLØP	287,58	71,90	359,48	238 m2 14,50 0,083 010125-310125
6322	STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	348,08	87,02	435,10	357 m3 11,70 0,083 010125-310125
		1.665,16	416,30	2.081,46	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.03.2025 13:58

Eiendom 1103-56/513

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.11.1913	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	339,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal	332,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	513	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Hafrsfjordgata 31	4010 Stavanger	Vålandsskråningen	Våland	Domkirken og St. Petri

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.11.1913	Kartforretning	1103-56/513	Mottaker	339,4
03.02.2014	Annen forretningstype	1103-56/513	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4534565			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	251/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1912	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	251/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	17/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	17	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	107/0	0/0	107/0
H02	Hovedetasje	1	66/0	0/0	66/0
H03	Hovedetasje	0	26/0	0/0	26/0
U01	Underetasje	0	52/0	0/0	52/0

Oversiktskart

Adresse: **Hafrsfjordgata 31, 4010 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/513/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 333 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.03.2025



Matrikkelkart

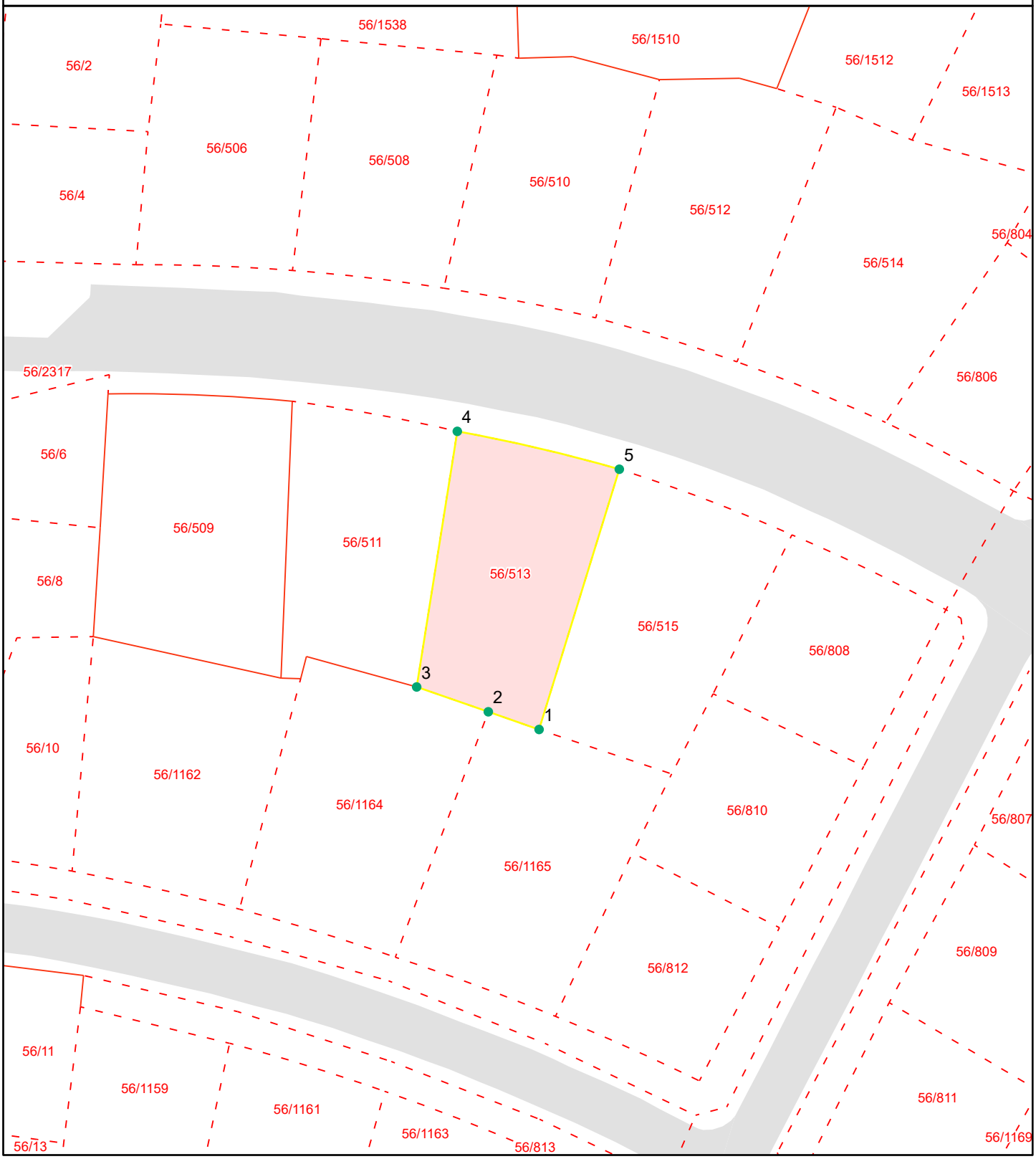
Adresse: **Hafrsfjordgata 31, 4010 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/56/513/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 333 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.03.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 333 m2

Arealmerknad:

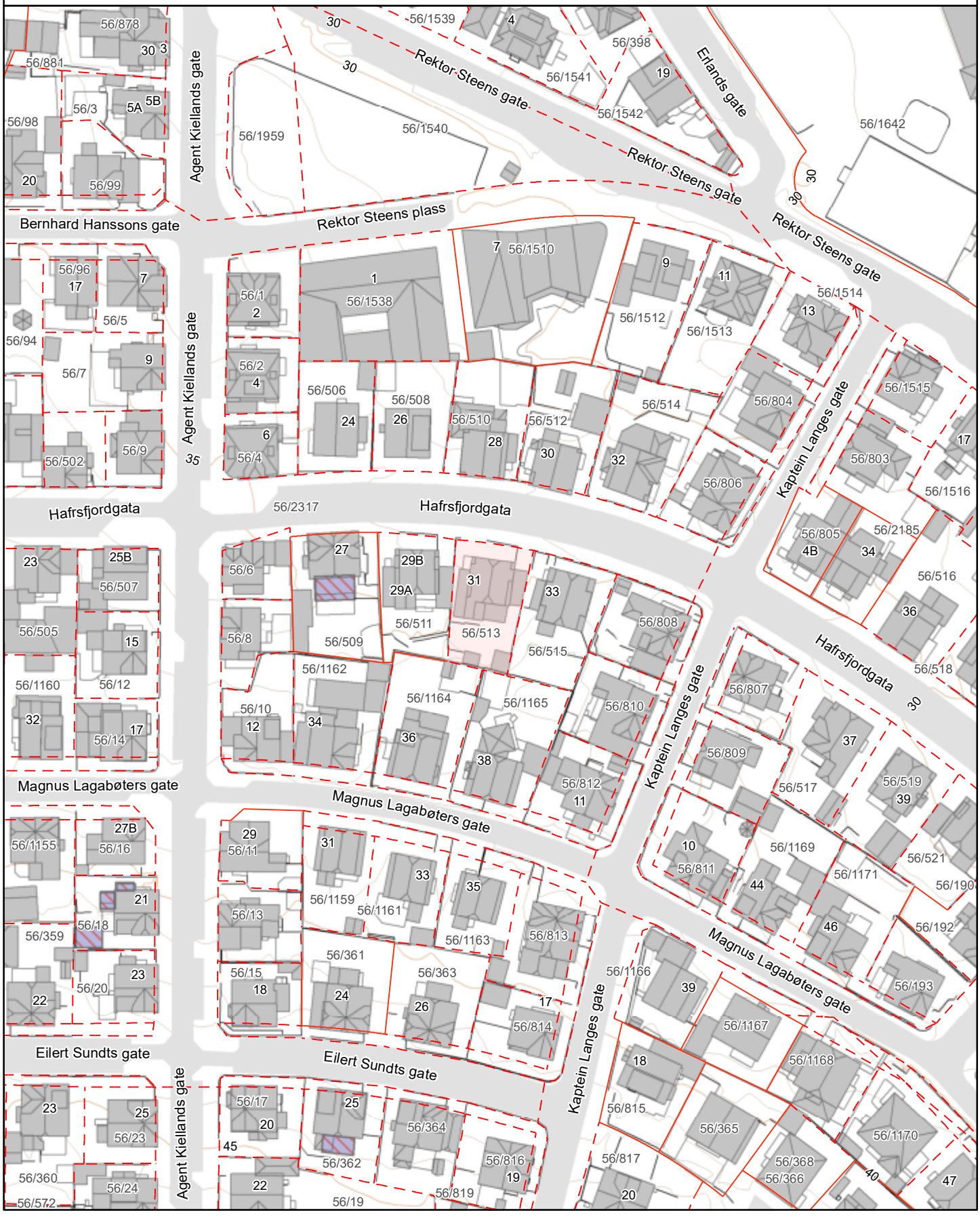
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572675.1	-32008.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.96	0
2	6572676.74	-32013.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7	0
3	6572679.02	-32020.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.88	0
4	6572702.61	-32016.41	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	15.36	154.52
5	6572699.11	-32001.45	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	25.12	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/513/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



FERDIGATTESTER

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Thomas Merenyi
Hafrsfjordgata 31
4010 STAVANGER

Dato: 24.03.2025
Saksnummer: 25/73473-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 56/513 - tilbygg

Byggestedsadresse	Hafrsfjordgata 31
Tiltakshaver	Thomas Merenyi

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 20.03.2025.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 13.12.2016.

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

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

Med hilsen

Anna Berthelsen	Oddvar Wersland
fungerende seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

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

Thomas Merenyi
Hafrsfjordgata 31

4010 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	PASP-06/4484	BYG 56/513	863/10	07.01.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 56/513. Byggestedsadresse: Hafrsfjordgata 31
Tiltakshaver: Thomas Merenyi
Tiltakets art: TILBYGG BOLIG - INNGANGSPARTI OG GARASJE

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 23.05.2006 og kan tas i bruk.

Byggesakssjefen har fått bekreftet at arbeidet er utført, bortsett fra et takvindu som antas montert i løpet av et år.
Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver selv er ansvarlig for at arbeidet er utført iht. til tillatelsen og i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

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).

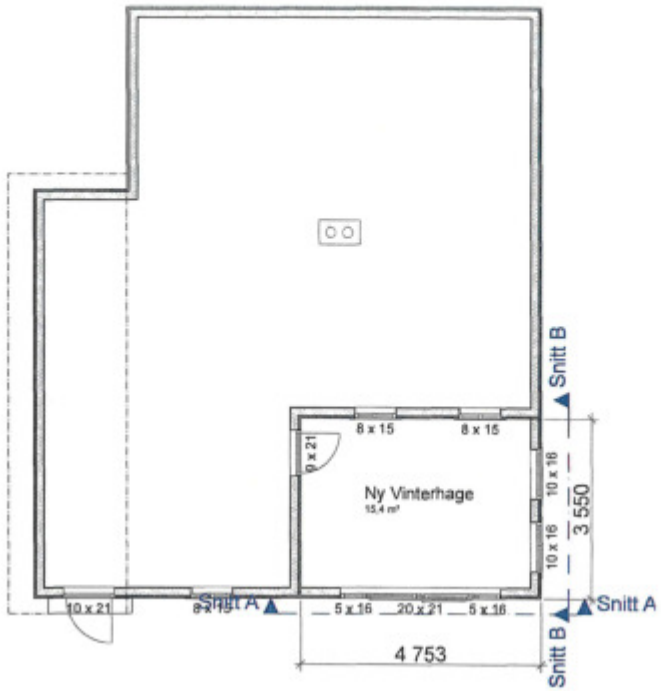
Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

TEGNINGER

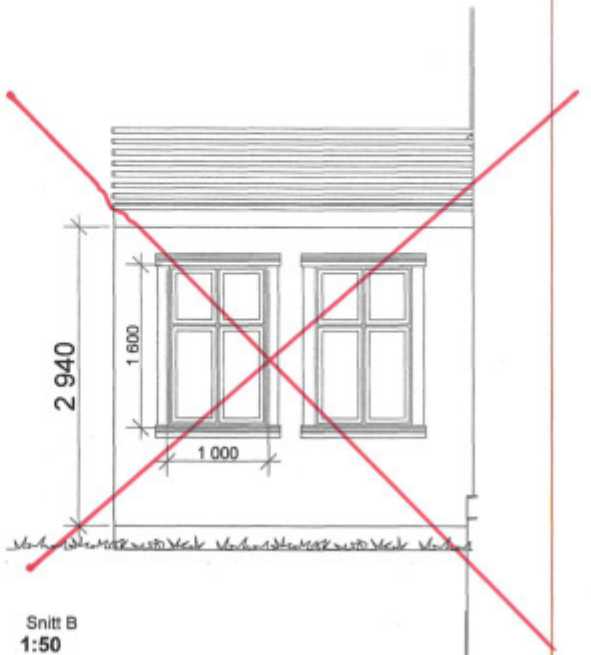
Tegningsnummer:
E-1



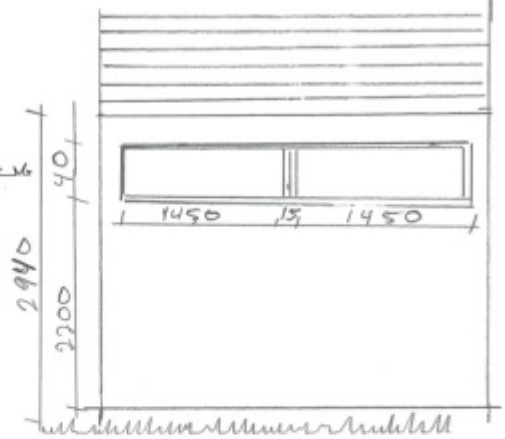
1. Etasje
1:100



Snitt A
1:50



Snitt B
1:50



Prosjekt: Vinterhage		Tegning: Planløsning og snitt	
Tiltakshaver: Thomas Merenyi		Tegningsnummer: E-1	Dato: 12. februar 2015
Adresse: Hafrsfjordgt. 31 - 4010 Stavanger	Gnr: Bnr:	Målestokk: 1:100, 1:50	Tegner: T.Aa

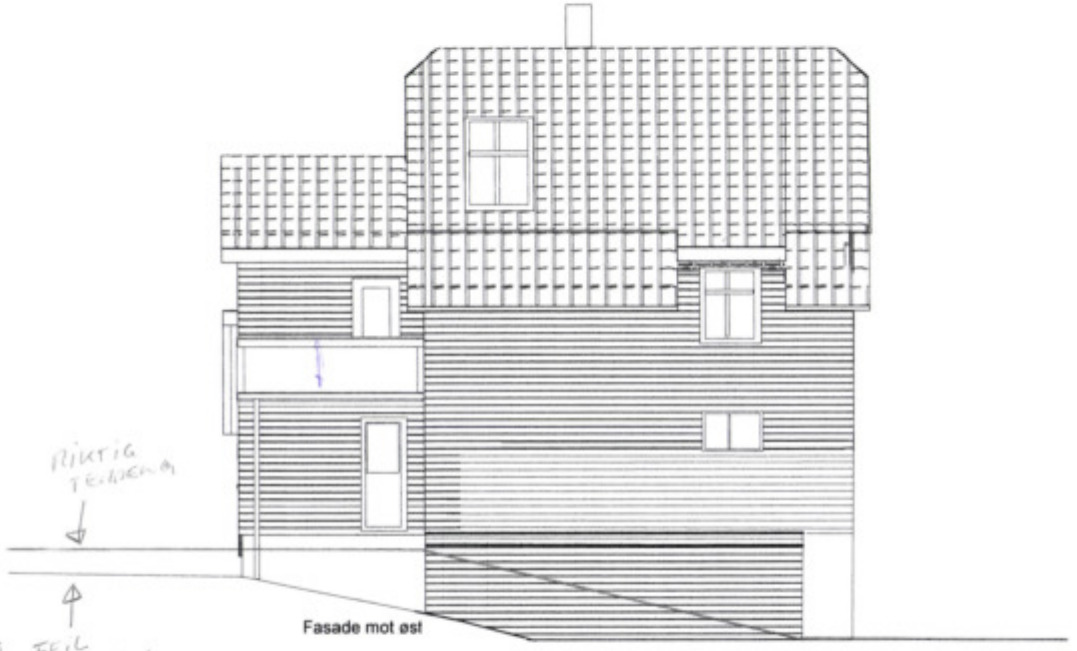
Aamodt
Takst & Prosjektering AS
Tlf: 90 92 07 44
www.aamodttakst.no
NITO Takst



Fasade mot sør

RIKTIG TERRENG

FEIL TERRENG



RIKTIG TERRENG

FEIL TERRENG

Fasade mot øst

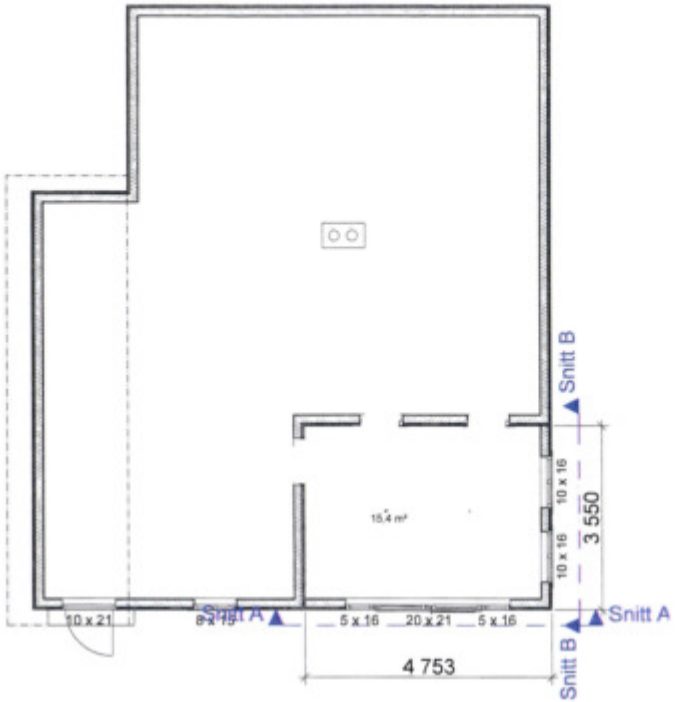
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tilbygg Vindfang Carport
20/02/06	John R. Almås		1:100	

Thomas Merenyi
Hafrsfjordgt. 31
4010 STAVANGER

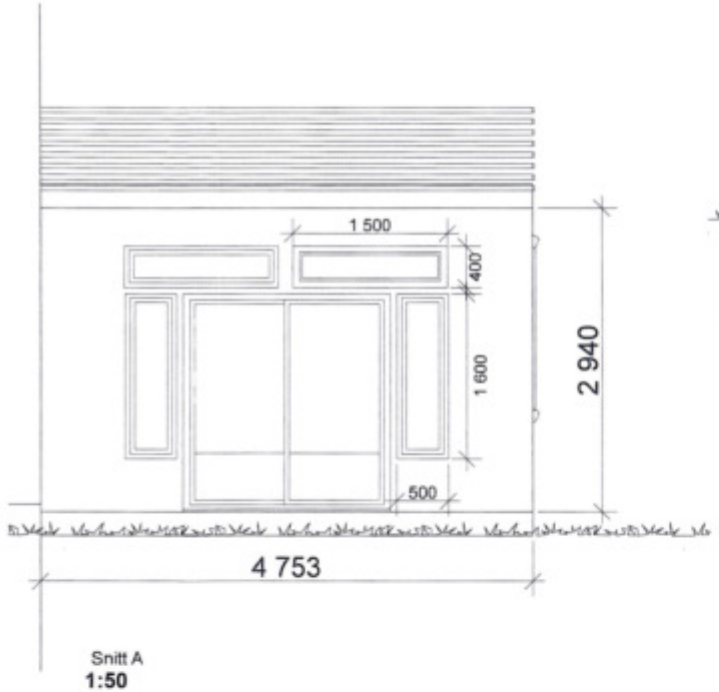
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:	Rev.18/5/06,garasje

Tegningsnummer:
E-1



1. Etasje
1:100



Snitt A
1:50



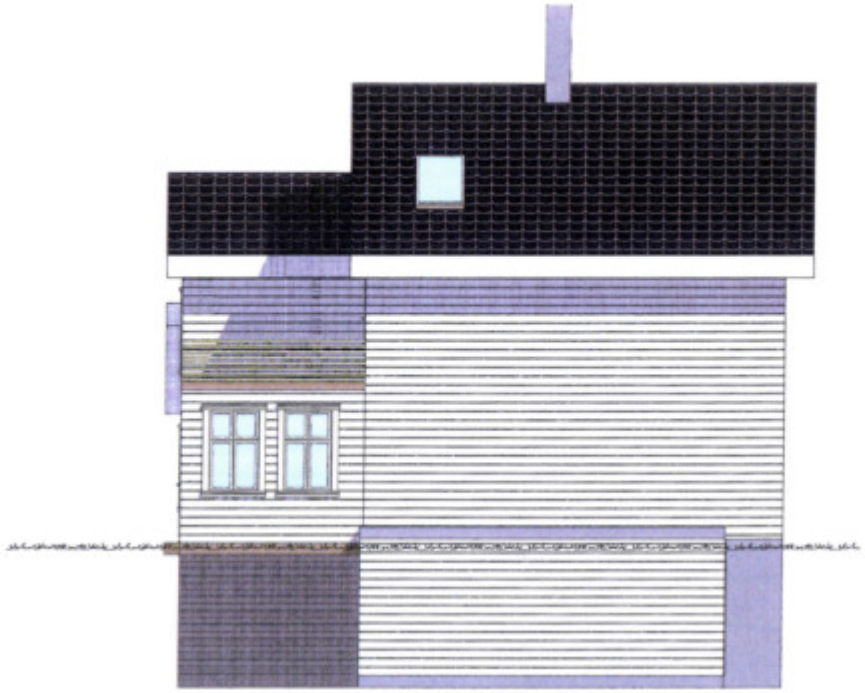
Snitt B
1:50

Prosjekt: Vinterhage		Tegning: Planløsning og snitt	
Tiltakshaver: Thomas Merenyi		Tegningsnummer: E-1	Dato: 12. februar 2015
Adresse: Hafrsfjordgt. 31 - 4010 Stavanger	Gnr: Bnr:	Målestokk: 1:100, 1:50	Tegner: T.Aa

Aamodt
Takst & Prosjektering AS
Tlf: 90 92 07 44
www.aamodttakst.no

3

Tegningsnummer:
E-2



Fasade Øst
1:100

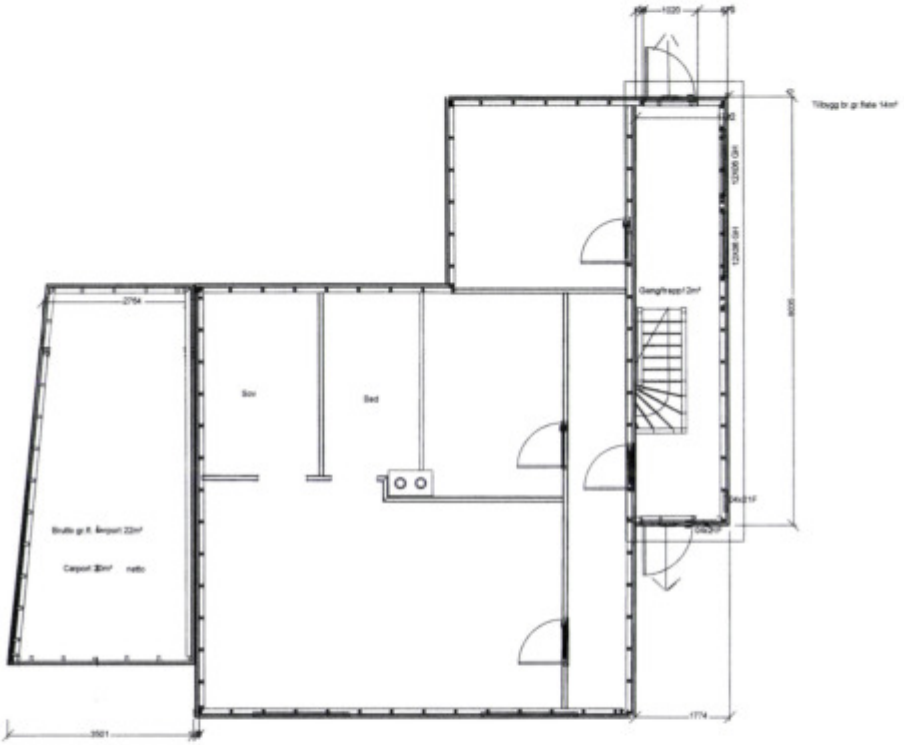


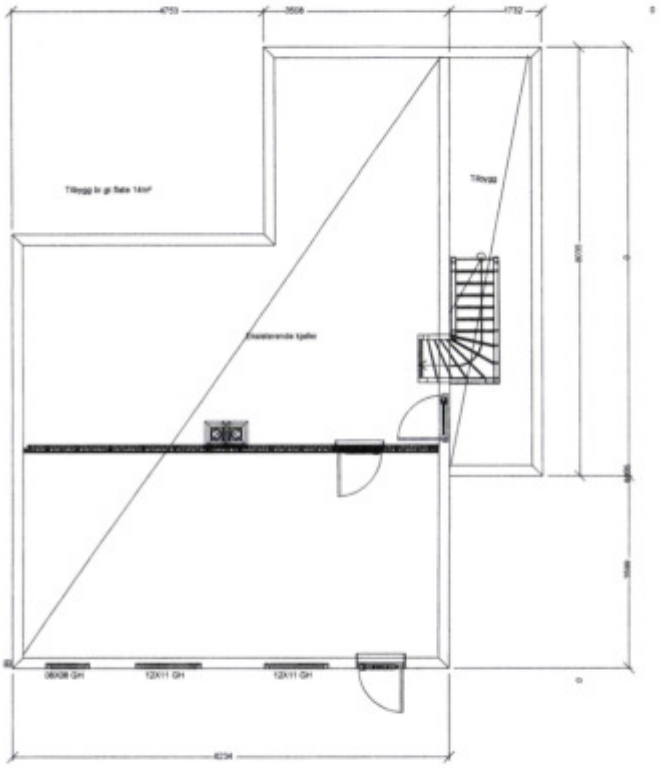
Fasade Sør
1:100

Prosjekt: Vinterhage		Tegning: Fasade Sør og Øst	
Tiltakshaver: Thomas Merenyi		Tegningsnummer: E-2	Dato: 12. februar 2015
Adresse: Hafrsfjordgt. 31 - 4010 Stavanger	Gnr: Bnr:	Målestokk: 1:100	Tegner: T.Aa

Aamodt
Takst & Prosjektering AS
Tlf: 90 92 07 44
www.aamodttakst.no

NITO Takst





Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tilbygg Vindfang Carport
22/02/06	John R. Almås		1:100	

Thomas Merenyi
Hafrsfjordgt. 31
4010 STAVANGER

Erstatning for:	Erstattet av:

Plantegning

Henvisning:	Beregning:	Rev.23/3/06. Tillagt kj.plan. Rev.18/5/06, garasje

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

Thomas Merenyi
Hafrsfjordgata 31

4010 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	PASP-06/4484	BYG 56/513	863/10	07.01.2010

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 56/513. Byggestedsadresse: Hafrsfjordgata 31
Tiltakshaver: Thomas Merenyi
Tiltakets art: TILBYGG BOLIG - INNGANGSPARTI OG GARASJE

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 23.05.2006 og kan tas i bruk.

Byggesakssjefen har fått bekreftet at arbeidet er utført, bortsett fra et takvindu som antas montert i løpet av et år.
Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver selv er ansvarlig for at arbeidet er utført iht. til tillatelsen og i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

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

Per Aspøy
saksbehandler



Fasade mot nord



Fasade mot Vest

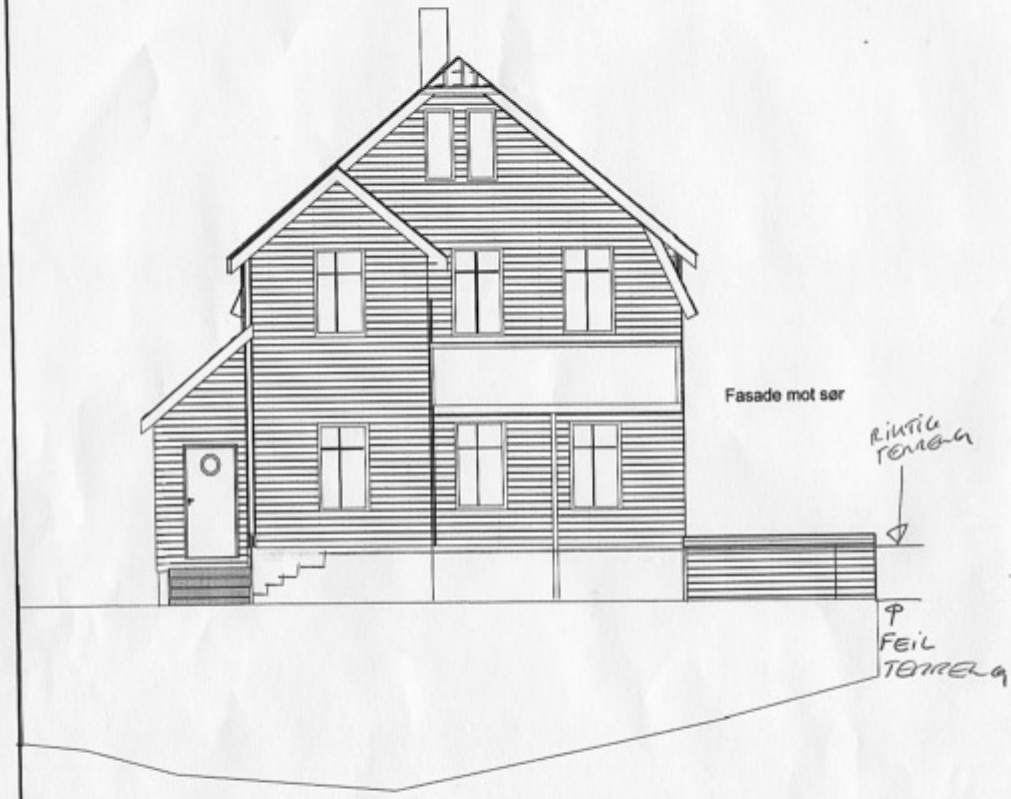
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 19 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

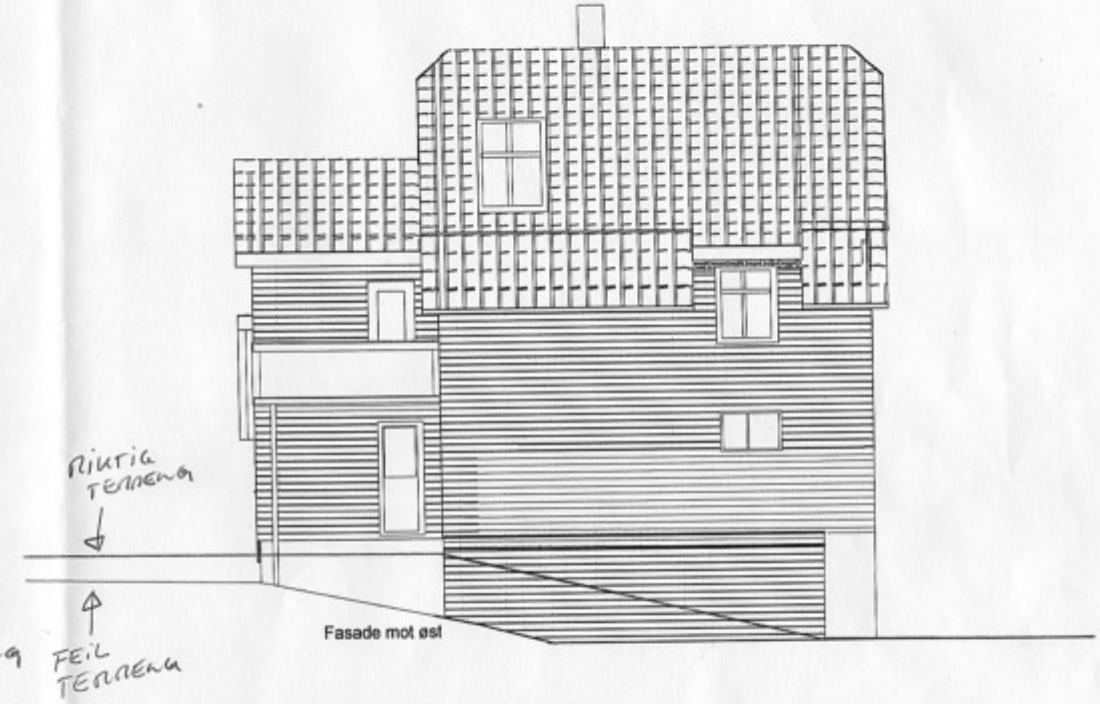
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tilbygg Vindfang Carport
20.02.06	John R. Almås		1:100	

Thomas Merenyi
Hafrsfjordgt. 31
4010 STAVANGER

Erstatning for:	Erstattet av:
Rev.18/5/06, garasje	

Henvisning:	Beregning:





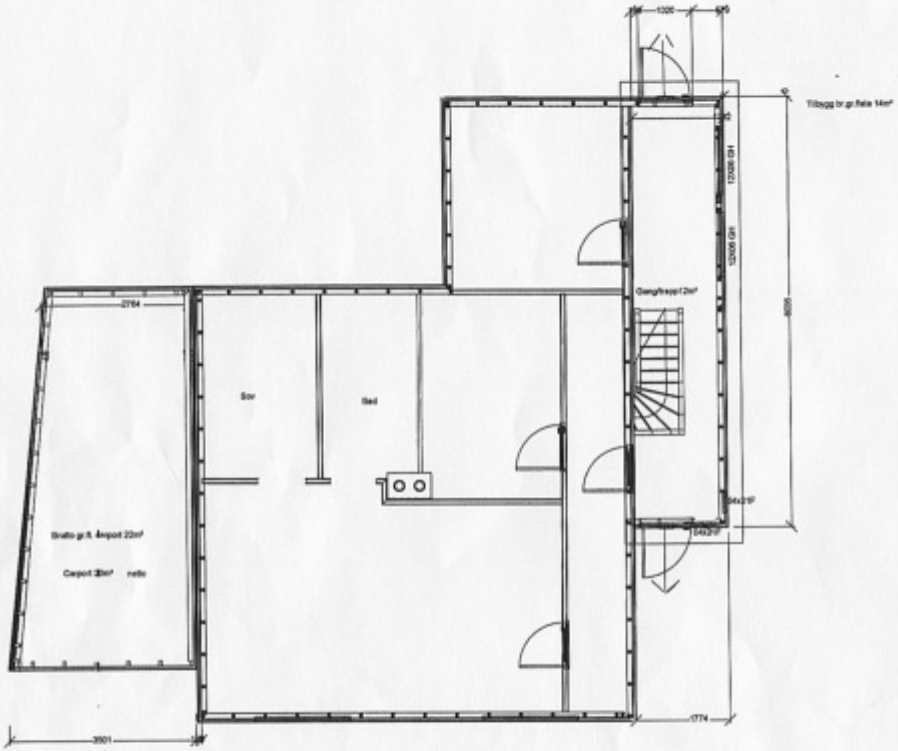
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 19 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr.....
Awd. ..... Arkivkode .....

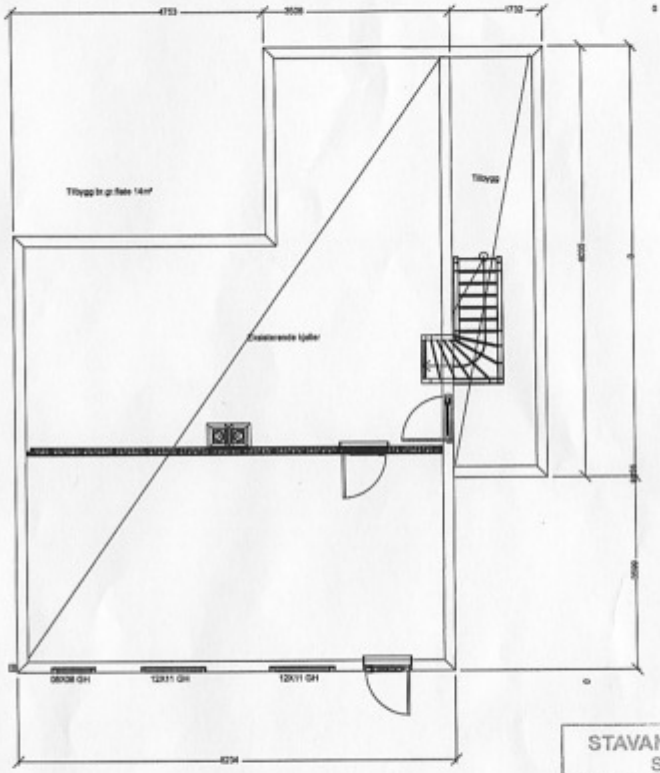
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tilbygg Vindfang Carport
20/02/06	John R. Almås		1:100	

Thomas Merenyi
Hafrsfjordgt. 31
4010 STAVANGER

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:	Rev.18/5/06,garasje





STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 19 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tilbygg Vindfang Carport
22/02/06	John R. Almås		1:100	

Thomas Merenyi
Hafrsfjordgt. 31
4010 STAVANGER

Erstatning for:	Erstattet av:

Plantegning

Henvisning:	Beregning:	Rev.23/3/06. Tillagt kj.plan. Rev.18/5/06, garasje

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 NOV. 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



VEST



SØR

TILTAK SØR

- 6 STK "NYE" VINDUER 100 x 160 cm "STAVANGER VINDU"

TILTAK VEST

- 1 STK "NYTT" VINDU 1 ETG 100 x 160 cm "STAVANGER VINDU"
- 4 STK TAKVINDUER SATT I EKSISTERENDE 2 x 2 STK CO2 + CO4 VELUX
- 2 STK TAKVINDUER PÅ UTBYGG CO4 VELUX

MERK:
NY DIOD I GAMMEL STIL.
SE TEGN NR: 1

DATO: 05/11-03	MÅLESTOKK 1:100	NYE VINDUER
HAFRSFJORD GT 31 4010 STAVANGER		
TEGN NR: 2/3	T. MERELYI	FASADE VEST / SØR

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 NOV. 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



TILTAK

- "NY" PIPE I GAMMEL STIL
- NYE TAKVINDUER 4 STK I GRUPPE
  TYPE: VELUX (2 STK CO2 OG C04)
- VINDU[illegible] 1 ETG - 100 x 160 cm

DATO: 13/11-03	MÅLESTOKK: 1:100	NYE VINDUER FASADEENDRING
HAFRSFJORD GT 31 4010 STAVANGER		
TEGN NR: 1/3	T. MERENYI	FASADE: ØST



TILTAK NORD

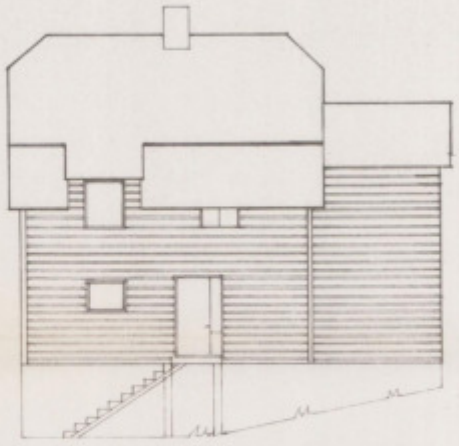
- 4 STK "NYE" VINDUER 160 X 160 cm

DATO: 13/11-03	MÅLE STOKK 1:100	NYE VINDUER
HAFRSFJORD GT 31 4010 STAVANGER		
TEGN. NR: 3/3	T. MELEKYI	FASADE NORD

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 NOV. 2003
S.nr. 03/12212-
Ard. KB Arkivkode 142



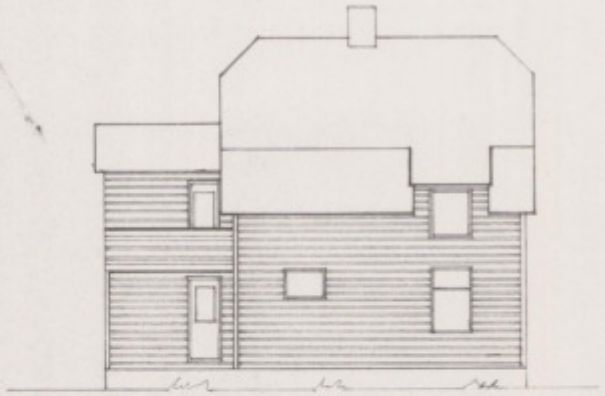
FASADE NORD



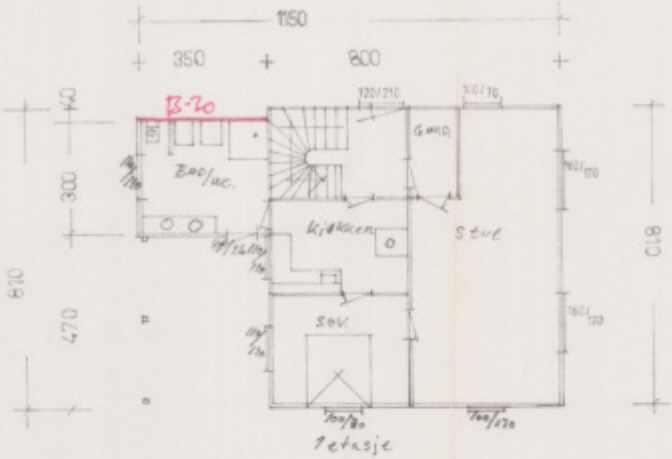
VEST



SØR



ØST



STAVANGER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
4 OKT. 1984

(2 etasje er helt lik første etasje).

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	NYTT TILBYGG, NYE VINDUER.
12.9.84	H.O.		1:100	

MARTA ERLAND
HAFRSFJORDGT. 31.
4000 STAVANGER.

Erstatning for: | Erstattet av:

Hamstanning: Byggm. HELGE OLSNES. | Beregning: H. OLSNES.

R. A. nr. 1446, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

REGULERINGER

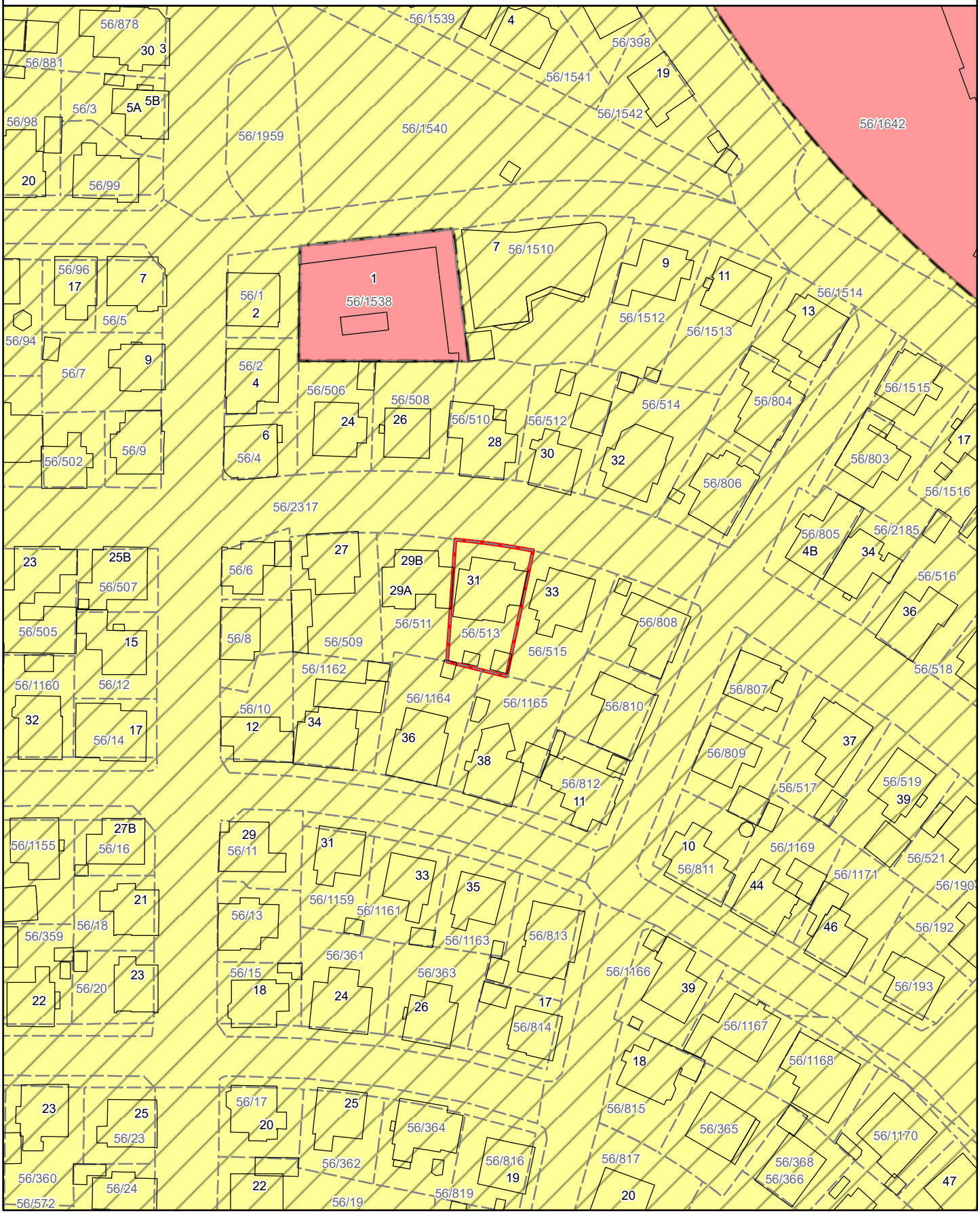
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/513/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



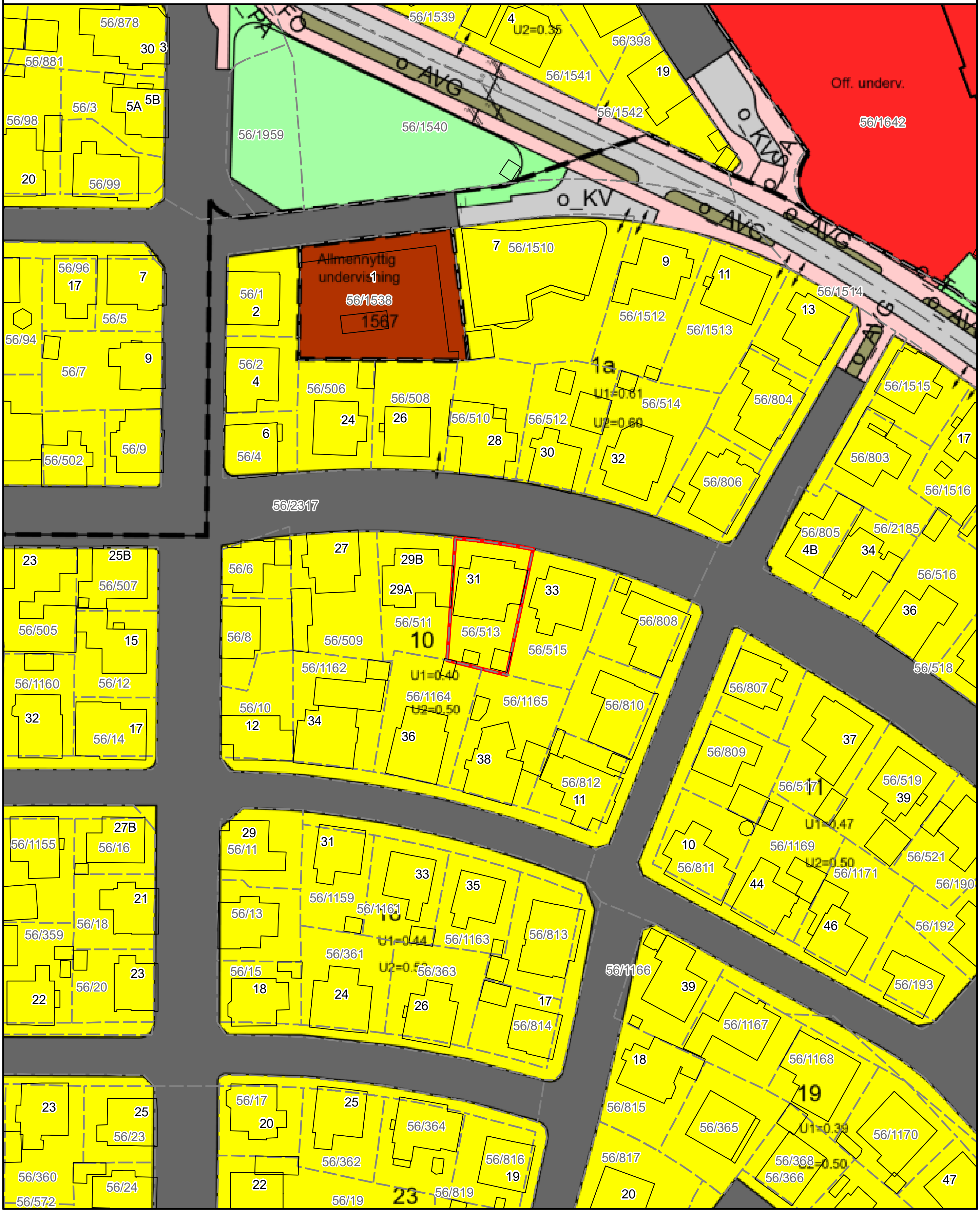
Reguleringsplan på grunnen

Stavanger kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/513/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1139
Ikrafttredelsesdato: 24.11.1986



Reguleringsplan under behandling

Stavanger kommune

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/513/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2727
Ikrafttredelsesdato:



STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

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

Planer under behandling

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

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

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.

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:
Hafrsfjordgata 31
Gnr. 56 Bnr. 513 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0087

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

Notater