PRIVATMEGLEREN

NEDRE TORFÆUS' GATE 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Utskrift fra matrikkelen

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Torfæus' gate 2 , 4009 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 56, bnr. 1826

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2380 **Eiendomsverdi ref nr:** FZ8690

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

SÆVE TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

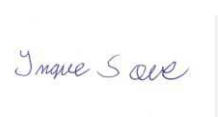
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig



Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Yttervegger er kledd med stående kledning.
Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.
Vinduer i fra 1978, og 1 et, i teak utførelse. Det er skiftet vindusglass på 2000 tallet i en del vinduer. Vinduer kjeller fra 2017. 2 stk vinduer på loft med ett lags glass. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Takvindu loft fra 1994 med fuktskjolder i karm.
Hoveddør og terrassedør i teak utførelse + malt kjellerdør.
Terrasse på ca 40 m2 belagt med skiferstein.
Balkong 2 et, på ca 3 m2 med sink på gulv og rekkverk i stål.
Hovedtrapp og kjellertrapp i betong med og rekkverk.
Garasje fra 1999 med støpt plate, yttervegger i betongblokker som er utvendig pusset, takkonstruksjon med sperr tekket med papp.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, betong på gulv, malte, tapetserte vegger og malte hvite takplater i tak.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 9 mm i stue/gang.
Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 27 mm i gang/soverom.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i U et, over en lengde på ca 2 m og 18 mm i stue.
Pipe med brannmur, vedovn og skifer på gulv stue 1 et.
Pipe med brannmur, vedovn og steinplate på gulv stue U et.
Det er noe salt/fuktutslag på yttervegger i betong.
Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.
Trapper fra byggeåret med parkett i trinnene og håndrekke på vegg på én side.
Bratt trapp opp til loft.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 et:
Varme/fliser på gulv med fliser/tapetserte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc, bide og innfliset hjørnebadekar som fører vannet direkte ned i sluk + dusjnisje med dør i børstet glass. El-vifte ut i vegg. Plastikk ned i sluk uten klemring og lite/ingen fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er ikke utført da vegger er av laftet plank. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen utslag.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Stålsluk støpt ned i gulv. Hulltaking er ikke utført da vegger er i betong og laftet plank. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i eik utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap med plass til oppvaskmaskin. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Platetopp fra 2014.

SPESIALROM Gå til side

WC kjeller:
Det er terrassefliser på gulv, panelte vegger og tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Ingen avtrekk på wc.

WC 2 et:
Det er parkett på gulv, tapetserte vegger og hvitmalt tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Naturlig avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.
Varmepumpe fra 2023.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1991 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap alder ukjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Drenering på nordsiden er fra år 2000.
Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er med avrenning ifra bygget.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

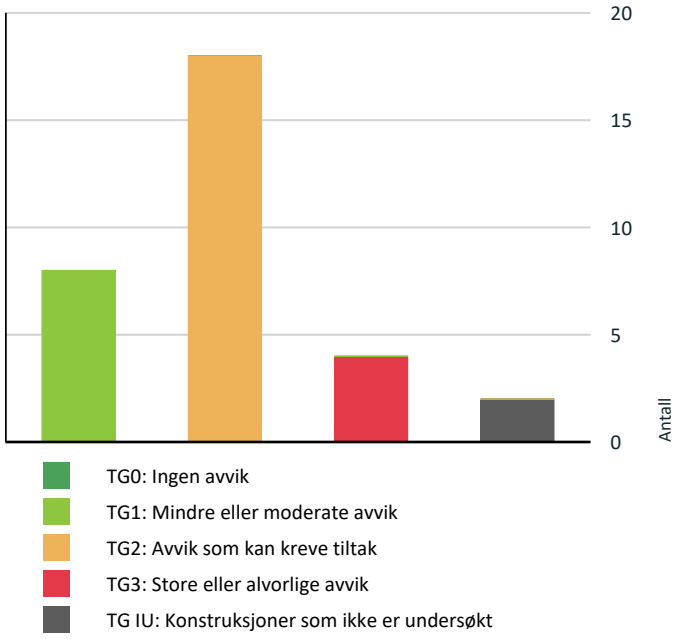
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad 2 et, er bygget større i forhold til tegninger.

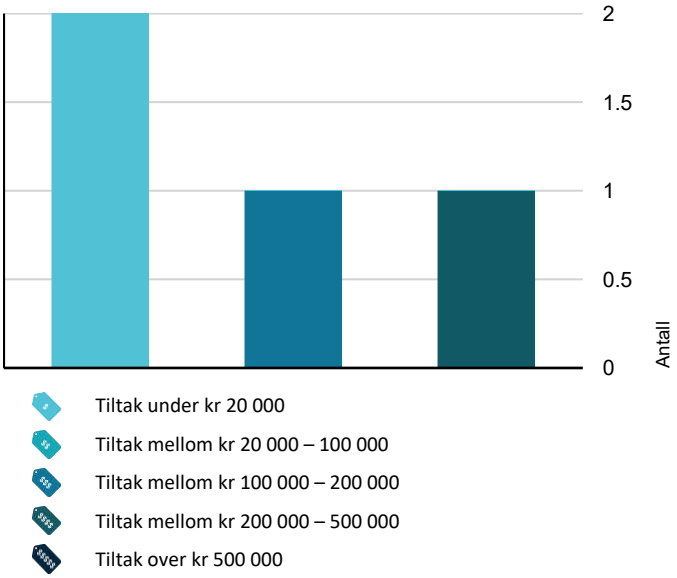
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 17.04.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1948

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Problem med skadedyr.	Vinter og vår 2022 opplevde vi en rotte-inntrenging i sør/vestre hjørne av huset. Anticimex, Frøiland bygg og Hm malerservice utførte arbeidet. Arbeidet ble utført som forsikringsak. Kledning og isolasjon på berørte sted ble byttet og sikring mot skadedyr (musebånd m.m.) montert. Ikke observert noe skadedyr problem etter dette.
2000	Drenering	Ca år 2000, litt fukt på innsiden av grunnmur på nordsiden. Gravd opp på utsiden, drenering og knotteplast mot grunnmur utført. Har siden ikke vært observert fukt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Årstall: 1994 **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.

Taktekking og undertak er 32 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

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

Renner og nedløp er 32 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå vannskader på fasade og grunnmur ved lekkasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskade i ett vannbord under vinduet på soverom i 2. etasje, som vender mot garasjen.
Beslag i overgang mellom vegg og garasje, samt over vinduene, er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vannbord med råteskade må skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.
Beslag i overgang mellom vegg og garasje, samt over vinduene, bør vurderes skiftet for å redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere råteskader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i fra 1978, og 1 et, i teak utførelse. Det er skiftet vindusglass på 2000 tallet i en del vinduer. Vinduer kjeller fra 2017. 2 stk vinduer på loft med ett lags glass. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Takvindu loft fra 1994 med fuktskjolder i karm.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer har værslitte karmer. Takvindu på loftet fra 1994 har fuktskjolder i karmen.

De fleste vinduer med tolags glass er fra byggeåret, med noen utskiftninger av enkelt glass.
Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage, da det ofte kreves spesielle lysforhold for å identifisere dette. Utskifting av vinduer kan bli nødvendig over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader.

Fuktskjolder i takvinduets karm bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning, da dette kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det må påregnes at enkelte vinduer kan måtte skiftes ut over tid, spesielt eldre vinduer med tolags glass, for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør og terrassedør i teak utførelse + malt kjellerdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca 40 m2 belagt med skiferstein.
Balkong 2 et, på ca 3 m2 med sink på gulv og rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkongen med sink på gulv har overskredet garantitiden for tettesjiktet/membranen. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden og levetiden til konstruksjonen.

Balkongen har rekkverk i stål med for store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tettesjikt/membran, og det må påregnes behov for utbedring eller utskifting på grunn av alder og usikker tilstand. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Rekkverket bør utbedres slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet, for å unngå fare for fallulykker.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp og kjellertrapp i betong med og rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje fra 1999 med støpt plate, yttervegger i betongblokker som er utvendig pusset, takkonstruksjon med sperr tekket med papp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekking på garasjen er 27 år gammel, og nærmer seg forventet levetid for denne typen tekking. Det anbefales nærmere oppfølging og eventuelt vedlikehold eller utskifting i nær fremtid.
Rekkverket rundt kjellertrappen er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingens tilstand bør følges opp, og det bør vurderes vedlikehold eller utskifting for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vanninntrenging og skader på garasjens bærekonstruksjon.

Rekkverket rundt kjellertrappen bør heves til forskriftsmessig høyde for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett, betong på gulv, malte, tapetserte vegger og malte hvite takplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen har normal bruksslitasje, og det er noe knirk i enkelte gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør vurderes for oppgradering eller utbedring for å sikre ønsket standard og funksjon.
Knirk i gulv kan utbedres for å øke komfort og redusere risiko for ytterligere slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 9 mm i stue/gang.
Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 27 mm i gang/soverom.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i U et, over en lengde på ca 2 m og 18 mm i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

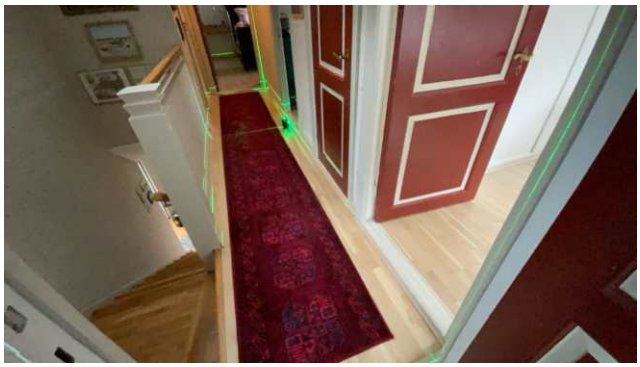
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje over en lengde på ca. 2 meter, samt 27 mm høydeforskjell i gang/soverom.

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.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene for å oppnå jevnere gulv og redusere risiko for snublefare, ujevn belastning på møbler og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Dersom boligen skal renoveres, anbefales det å rette opp gulvene i denne forbindelse. Manglende utbedring kan medføre redusert bokomfort og påvirke innredningsmuligheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er noe skjevheter i gulv 2 et.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med brannmur, vedovn og skifer på gulv stue 1 et.

Pipe med brannmur, vedovn og steinplate på gulv stue U et.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er en sprekk i den pussede pipen og sotrenninger i kjelleren.
Pipen utvendig er pusset.
På grunn av alder og generelt vedlikeholdsbehov anbefales det å skifte bly rundt pipen, eventuelt beslaglegge utvendig pipe. Det er også plate på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av sprekk i pipen og utbedring av sotrenninger i kjelleren for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brann og lekkasjer.

Det anbefales å skifte bly rundt pipen eller beslaglegge utvendig pipe for å sikre mot vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.



Pipe med brannmur, vedovn og skifer på gulv stue 1 et.



Pipe med brannmur, vedovn og steinplate på gulv stue U et.



Tilstandsrapport fra 2015.

Tilstandsrapport



Det er en sprekk i pusset pipe og sot renninger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er noe salt/fuktutslag på yttervegger i betong.

Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert noe salt- og fuktutslag på yttervegger i betong. Yttervegger i U et, er oppsatt med sort papp mot mur, stendere, isolasjon, plast og panel. Gjenkledde kjellervegger og gulv innebærer objektivt sett en risiko for skjulte skader.

Konsekvens/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.

Det anbefales jevnlig overvåkning av fuktforholdene og vurdering av tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur, for å unngå utvikling av skjulte fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Gjenkledde kjellervegger og gulv utgjør en risiko for skjulte skader, og det bør vurderes å la deler av konstruksjonen stå eksponert for inspeksjon og ventilasjon.



Det er noe salt/fuktutslag på yttervegger i betong i bod.



Det er noe salt/fuktutslag på yttervegger i betong verksted.



Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra byggeåret med parkett i trinnene og håndrekke på vegg på én side.
Bratt trapp opp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert noe mindre bruksslitasje på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Dører med mindre bruksslitasje kan overflatebehandles eller justeres etter behov.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varme/fliser på gulv med fliser/tapetserte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc, bide og innfliset hjørnebadekar som fører vannet direkte ned i sluk + dusjnisje med dør i børstet glass. El-vifte ut i vegg. Plastikk ned i sluk uten klemring og lite/ingen fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

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

Badet er i daglig bruk.
Det er plastikk ned i sluk uten klemring og lite eller ingen fall på gulvet mot sluk i dusj. I tillegg er det vegghengt WC uten gren/rør, samt høy alder på membranen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må renoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Manglende klemring og utilstrekkelig fall mot sluk øker risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Høy alder på membranen og manglende gren/rør til vegghengt WC gir ytterligere usikkerhet rundt tetthet og funksjon, noe som kan føre til kostbare skader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastikk ned i sluk uten klemring i dusj.



Ingen synlig membran ned i sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vegger er av laftet plank. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen utslag.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Stålsluk støpt ned i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er 78 år gammelt, og det mangler fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og oppgradering er nødvendig for å tåle normal bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet bør totalrenoveres med etablering av fuktsikre løsninger og tilfredsstillende ventilasjon for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stålsluk støpt ned i gulv.



Vaskerommet må renoveres.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vegger er i betong og laftet plank. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen utslag.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i eik utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap med plass til oppvaskmaskin. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.
Platetopp fra 2014.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er parkett på gulv, tapetserte vegger og hvitmalt tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Naturlig avtrekk ut over tak.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk ut over tak, og mangler mekanisk avtrekk slik dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og lukt. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig inneklima.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er terrassefliser på gulv, panelte vegger og tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Ingen avtrekk på wc.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke etablert avtrekk på wc, noe som medfører manglende ventilering av rommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilering i henhold til gjeldende krav.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen avtrekk på wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Vannledningene er 78 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledningene bør vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Det anbefales å få en fagperson til å inspisere anlegget for å vurdere behov for tiltak.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern og PVC.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene er 78 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig avtrekk fra vaskerom og wc, noe som kan medføre utilstrekkelig ventilasjon i disse rommene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjonsløsning på vaskerom og wc for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, dårlig inneluft og redusert komfort.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe fra 2023.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1991 med stoppekrane.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er produsert i 1991, og er dermed over 30 år gammel.



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1991 med stoppekrane.



Stoppekrane.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap alder ukjent.

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

Spørsmål til eier

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

   El-tilsynsrapport fra 2009 og 2024 og samsvarserklæringer vedlagt med bilder samt under dokumentasjon i rapporten.

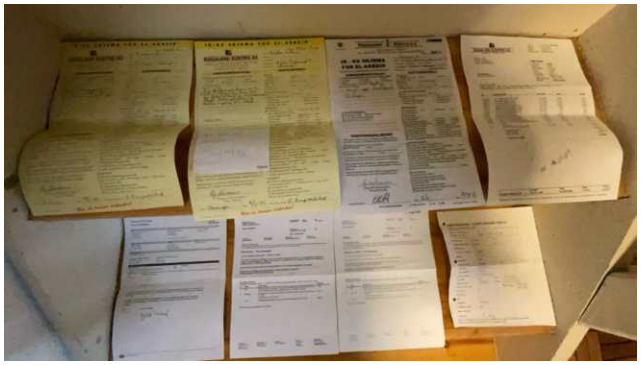
Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



Automatsikringer i el skap alder ukjent.



Samsvarserklæringer og tilsynsrapport fra 2009.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

Ca år 2000, litt fukt på innsiden av grunnmur på nordsiden. Gravd opp på utsiden, drenering og knotteplast mot grunnmur utført. Har siden ikke vært observert fukt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er 78 år gammel, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av dreneringen ved tegn til fuktproblemer, da overskredet levetid medfører økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes vekk fra boligen.

Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og drenering, noe som igjen kan medføre fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsledningene er 78 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av vann- og avløpsledningene som en del av langsiktig vedlikehold, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er for store åpninger i rekkverket på balkongen i 2. etasje.
Det mangler håndløper i de innvendige trappene.
Det er ikke utført radonmåling av boligen, og det er heller ikke lagt radonsperre i grunnen.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad «Usikker aktsomhet».

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpningene i rekkverket på balkongen bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres i de innvendige trappene for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko.

Manglende radonsperre i grunnen gir økt usikkerhet rundt radoninntrengning, og det bør vurderes tiltak dersom målinger viser forhøyede verdier.

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

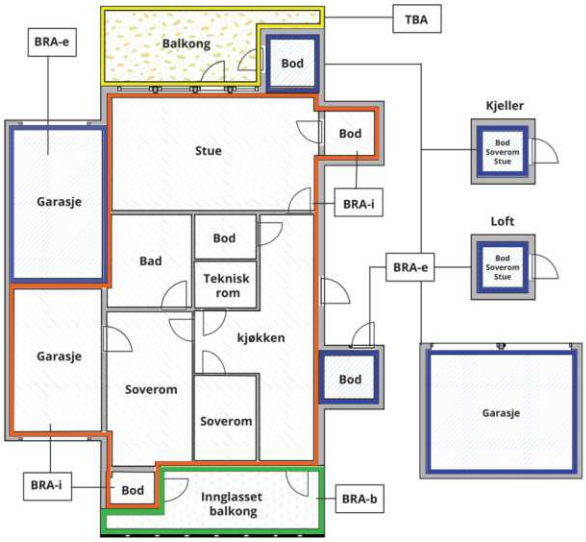
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	73			73	40
Loft					
Etasje 2	73			73	3
Kjeller	60	36		96	
SUM	**206**	**36**			**43**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Vindfang, gang/trapp, stue, spisestue, kjøkken, trapperom		
Loft	Uinnredet loft		
Etasje 2	Trapp/gang, toalettrom, soverom, soverom, trapp, soverom, soverom, bad		
Kjeller	Trapp/gang, bod, vaskerom, kjellerstue, verksted, toalettrom	Garasje	

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad 2 et, er bygget større i forhold til tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Reidar Njerve Lohne	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1826		0	467.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Torfæus' gate 2

Hjemmelshaver

Lohne Ingrid Klæboe, Lohne Reidar Njerve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En bra enebolig med to etasjer, loft, delvis innredet U et, bygget i 1948 og garasje bygget i 1999 og plassert i Nedre Torfæus' gate 2 i Stavangert kommune. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med brostein i gårdsrom, gressplen, terrasse og med hekk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	14.04.2026	
3	14.04.2026	
4	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/FZ8690

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

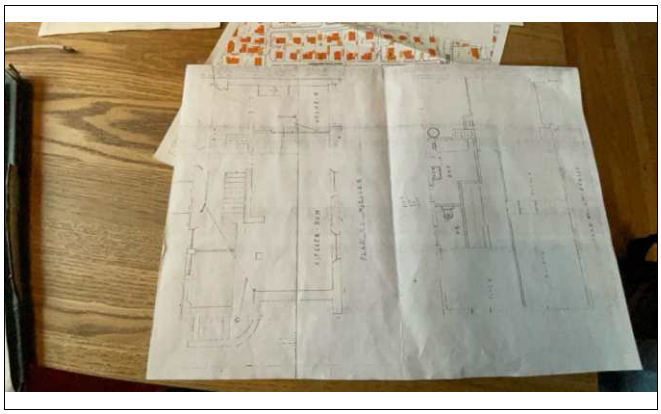
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

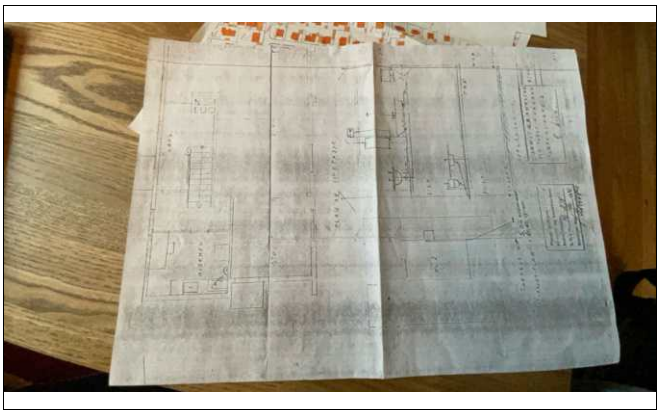
Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Andre bilder





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260046

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidar Njerve Lohne	Ingrid Klæboe Lohne

Gateadresse
Nedre Torfæus' gate 2

Poststed	Postnr
STAVANGER	4009

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: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 34

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0557933

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: 317260046

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Generell renovasjon av bad. Utført i 1992,
Arbeid utført av	Husker ikke.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etablert nytt badekar og dusj i 1992.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ca år 2000, litt fukt på innsiden av grunnmur på nordsiden. Gravd opp på utsiden, drenering og knotteplast mot grunnmur utført. Har siden ikke vært observert fukt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vinter og vår 2022 opplevde vi en rotte-inntrenging i sør/vestre hjørne av huset. Anticimex, Frøiland bygg og Hm malerservice utførte arbeidet. Arbeidet ble utført som forsikringsak. Kledning og isolasjon på berørte sted ble byttet og sikring mot skadedyr (musebånd m.m.) montert. Ikke observert noe skadedyr problem etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut deler av gammelt elektrisk anlegg. Nye termostater i kjellerstue. Nytt sikringsskap.
Arbeid utført av	E-Tech , Bravida , Rogaland Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg utført av Lyse.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260046

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	Mindre arbeider for normalt vedlikehold utført av eier.

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 faglært
Beskrivelse	Nybygd garasje, Renovasjon tak.
Arbeid utført av	Brødrene Torjussen A/S, Byggmester Bob.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 317260046

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: 317260046

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar Njerve Lohne	d3e5a0979e1b3bde16df6 dbdf64ceea300675662	17.03.2026 23:26:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Klæboe Lohne	e1875b10d5c5215ff98298 e84ed6855fd9aae36e	17.03.2026 23:23:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260046

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Torfæus' gate 2, 4009 STAVANGER**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271811**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4552229**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **1826**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **280,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 566 kWh**

Jnr. 772/46. Behandlet 16/7-46 og besluttet:

Vedk. Torfæus gate 2.

Byggetillatelse meddeles overensstemmende med anmeldelse og tegninger og byingeniørens foranstående uttalelser idet bygningsloven, dens forskrifter og vedtekter blir å iaktta.

Yttervegger av $2\frac{1}{2}$" reisverk tillates anvendt på betingelse av at de innvendig beklæs med panel, kryssfiner eller lignende, og utvendig med sandfri asfaltpapp av vekt minst 1,2 kg. pr. m^2.

For bjelkelaget mellem 1ste og 2nen etasje tillates Insulite, Masonite, Huntonit eller Celotex benyttet istedenfor fyllt stubbeloft eller underpuss. Også tangmatter tillates benyttet hertil når de henges under bjelkene ovenpå himlingen.

Bjelkelaget over kjelleren må forsynes med Insulite, Masonite, Huntonit eller Celotex lagt ovenpå bjelkene. Under skjøtene legges bord, hvortil platene festes. Anvendes glassvatt- eller steinullmatter må det legges bordlag i høide med bjelkenes overkant. Ovenpå platene eller mattene legges langs bjelkene lekter hvortil gulvbordene festes.

I vaskerummet kan pussing av ~~tak~~ sløifes. For vaskekomfyren må der mures særskilt pipe for dampavtrekk. For kjøkken kan dampavtrekk efter ønske føres enten til særskilt ventilasjonspipe eller til vaskekomfyrens avtrekkspipe.

Særskilt andragende må sendes helserådet for innredning av

Jnr. 772/46 vedk. Torfæus gate 2.

vannklosetter; de må ventileres på en av bygningssjefen godkjent måte.

Utvendig drenasje med èn rekke 4" eller 2 rekker 2" drensrør må anordnes og forbindes med kloakk ved vannlås på en av kloakkvesenet godkjent måte.

Det i bygningsloven § 87.1 påbudte beslag av bordtakets nedre ende må føres så høit op under taktekningen at det dekker overkanten av nederste taklekte, og så langt ned at det går minst 3 cm. ned i takrennen. Bordtakbeslaget må tilskjæres minst 15 cm.bredt.

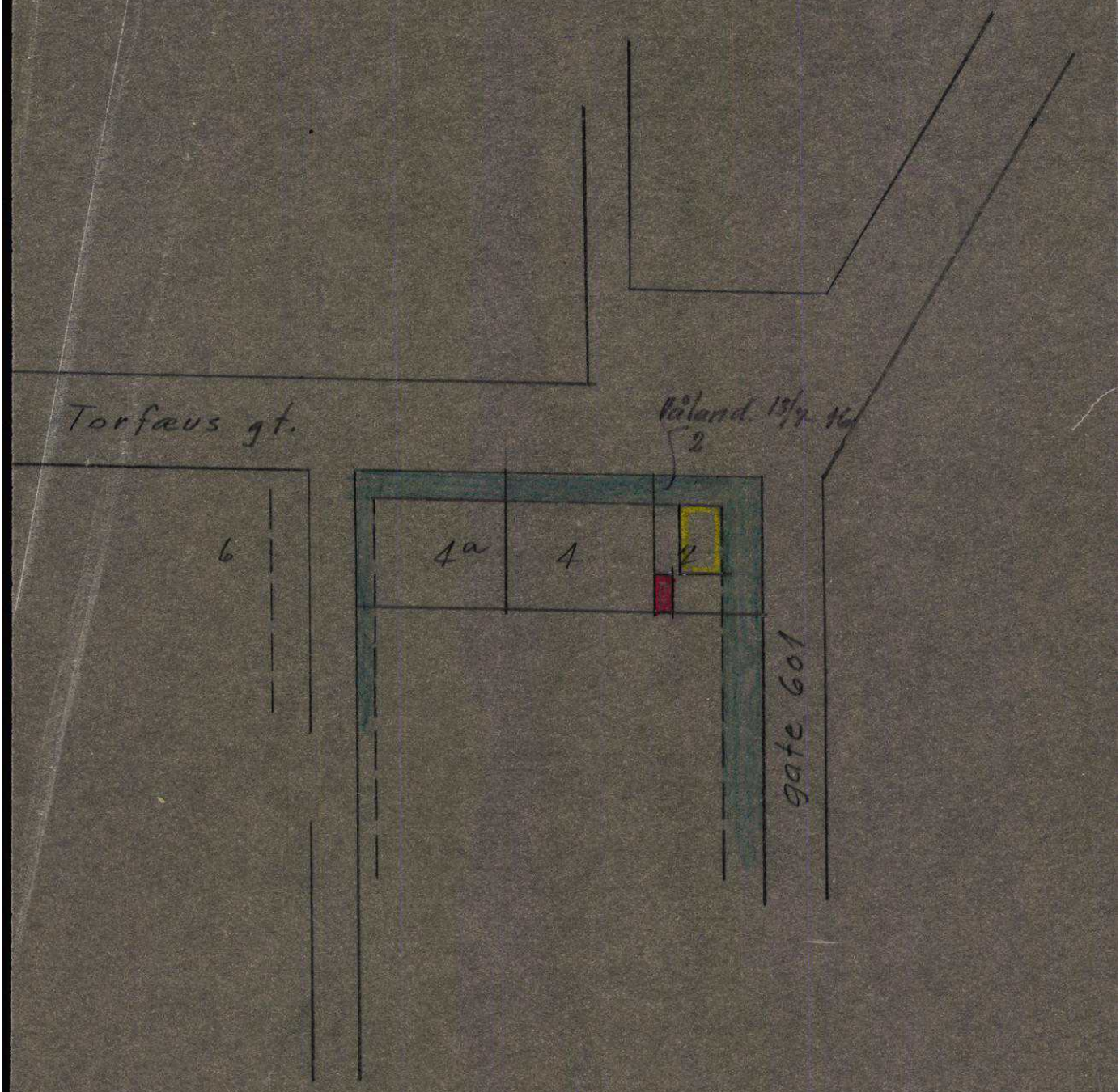
For garasjen må takflaten som kommer nabogrunn nærmere enn 2,5 m. rabitzpusses ovenpå sutaket. Taksteinen festes til jernvinkler. I garasjen rabitzpusses himlingen. Sementasbestplater under himlingen godkjennes ikke.

Det må opgis hvem som ønskes godkjent som ansvarshavende.

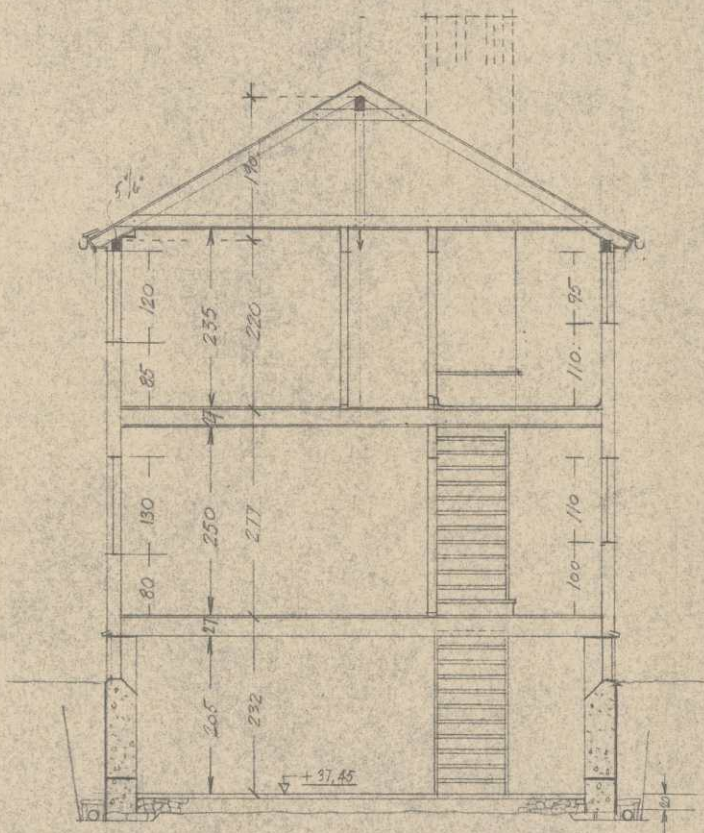
Stavanger bygningsråd 24.juli 1946.

Hr. reguleringssjef Torleiv Våland.

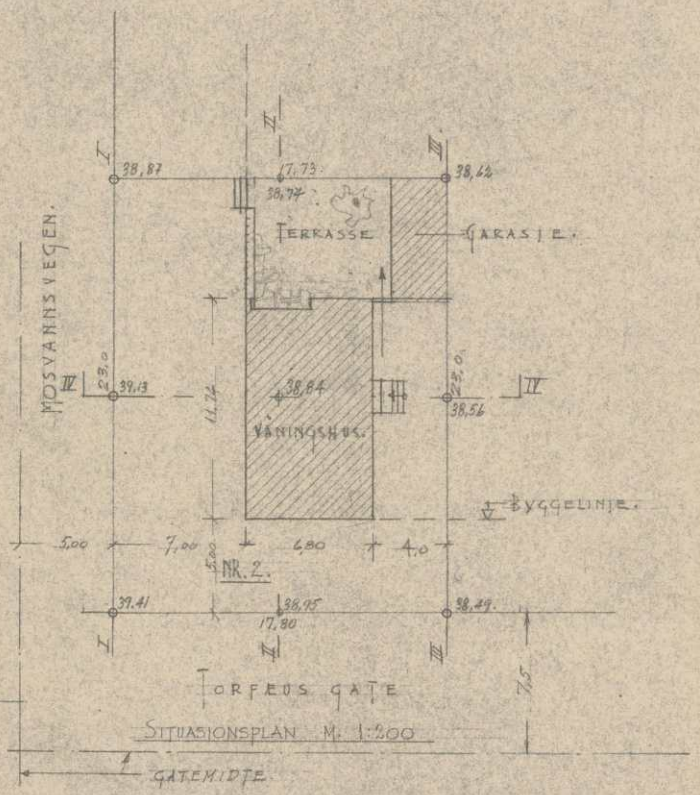
STAVANGER BYGNINGSRÅD 772/46



STAVANGER BYGNINGSRÅD 772/46
RESUL. SJ. I BRGV.
Br. 0543 113.VII



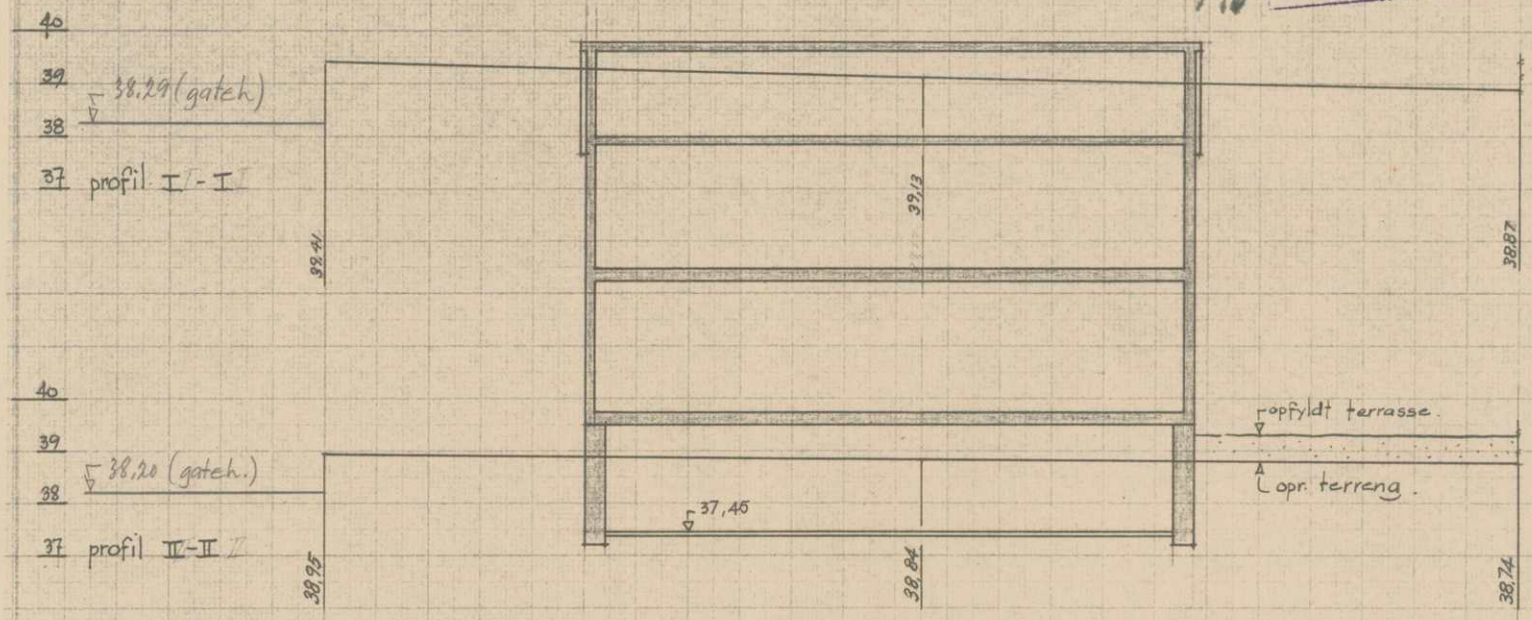
SNITT A-A



TORFEUSGATE 2,	
VÅNINGSHUS	
SNITT A-A, SITUASJONSPLAN	
M. 1:50	Torvik Bland ARKITEKT

STAVANGER BYGNINGSRÅD 772/46

REGUL. SJ. I STAV.
Inn 09543 13. VII 46





TORFÆUSGT. 2, STAVANGER.

BILAG TIL BYGGEANMELDELSE

PROFILER AV TOMTEN. KFR. SITUASJONS-PLAN.

MÅL. 1:100.

Torleiv Våland, ARKITEKT M.N.A.L.

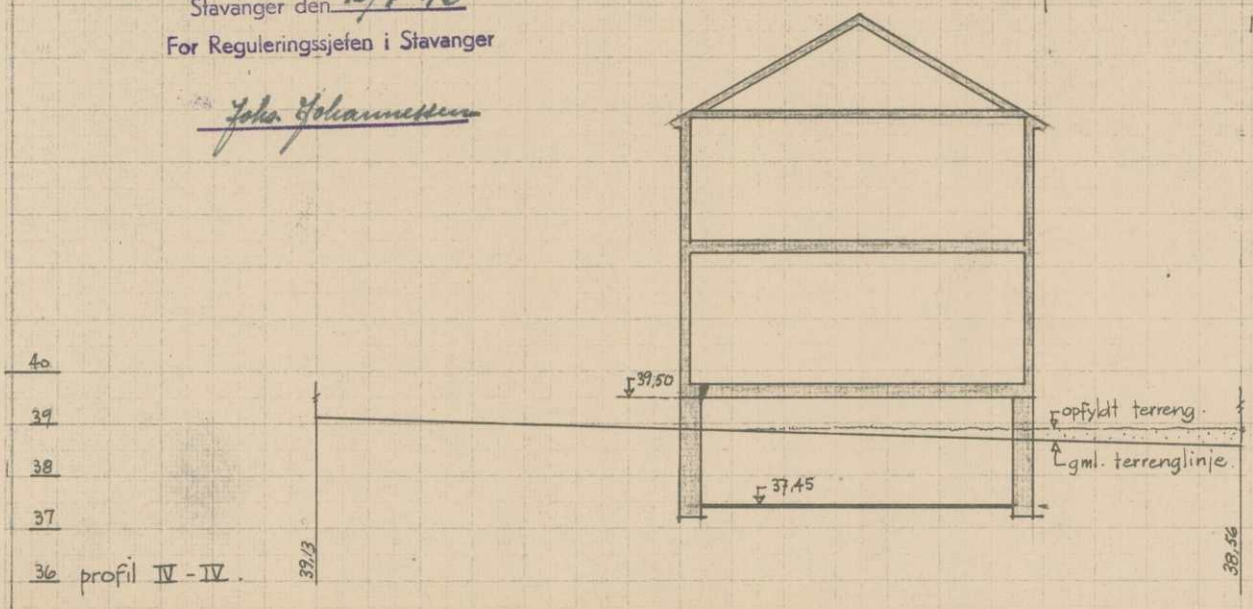
11-7-46.

De på profilene påskrevne gatehøider er i overensstemmelse med gatehøidene på opmålings- og reguleringsvesenets lengde-profiler.
Situasjonsplanen stemmer med godkjendt utstykningsplan samt målebrev / bykartet

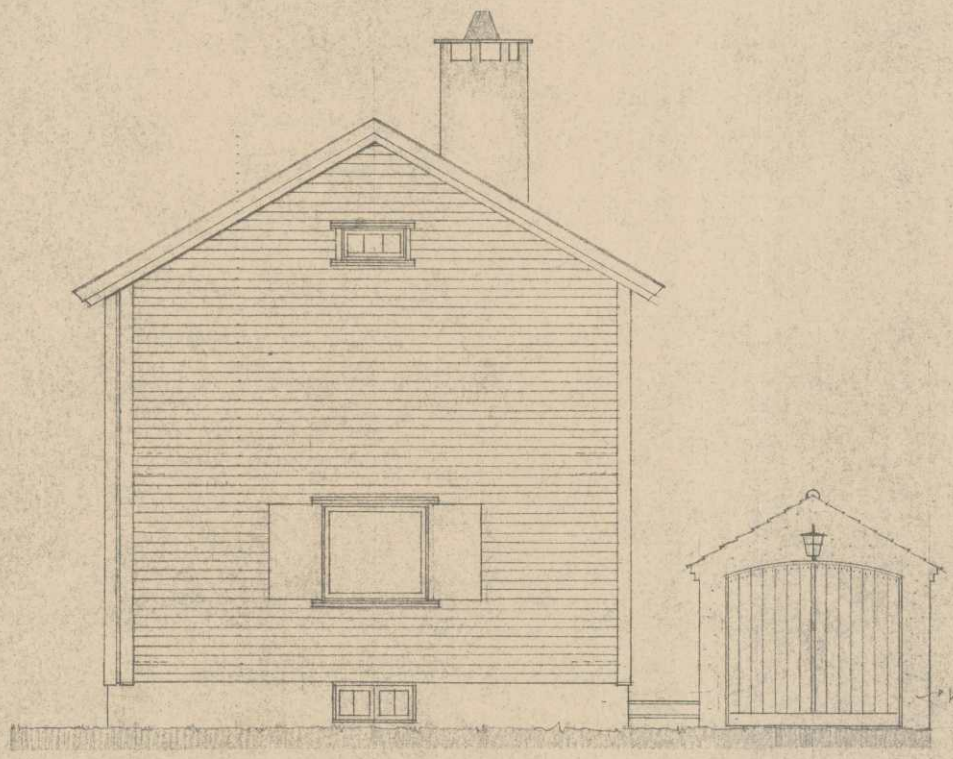
Stavanger den 13/7-46

For Reguleringssjefen i Stavanger

Johs. Johannessen



STAVANGER BYGNINGSRÅD 772/46
REGUL. SJ. I STAV.
Inn. 13543 13. VII



FASADE MOT ØST.

680

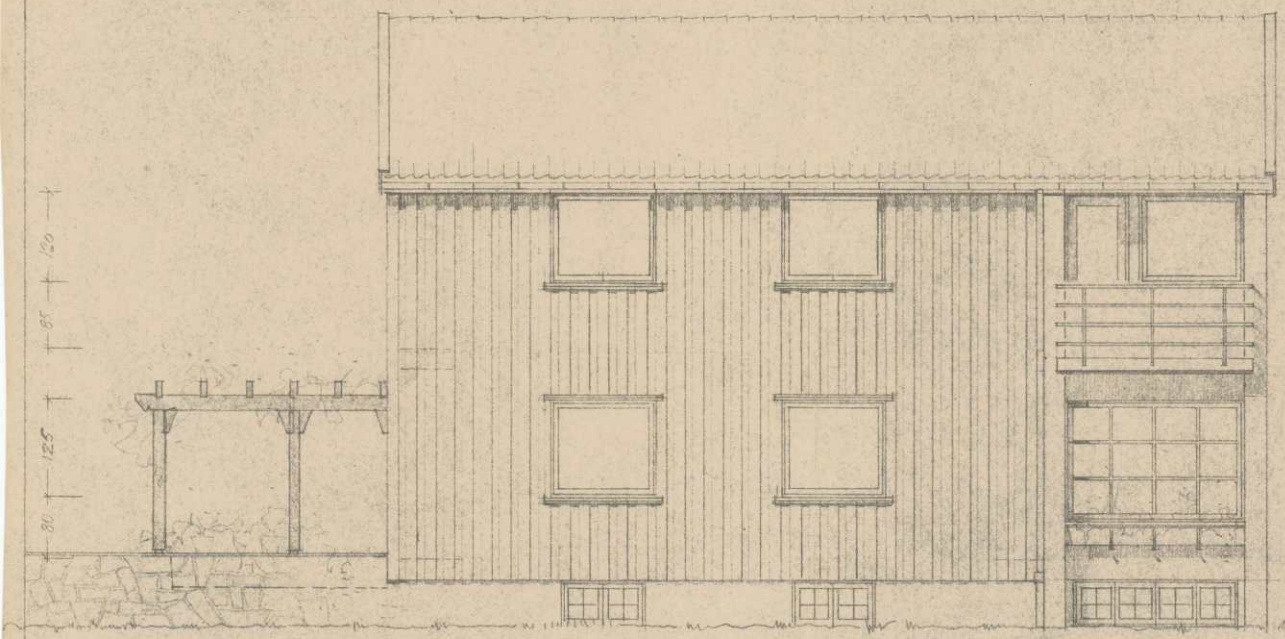
ORFEUSGT. 2.
VÅNINGSHUS

FASADE MOT ØST.

M. 1:50

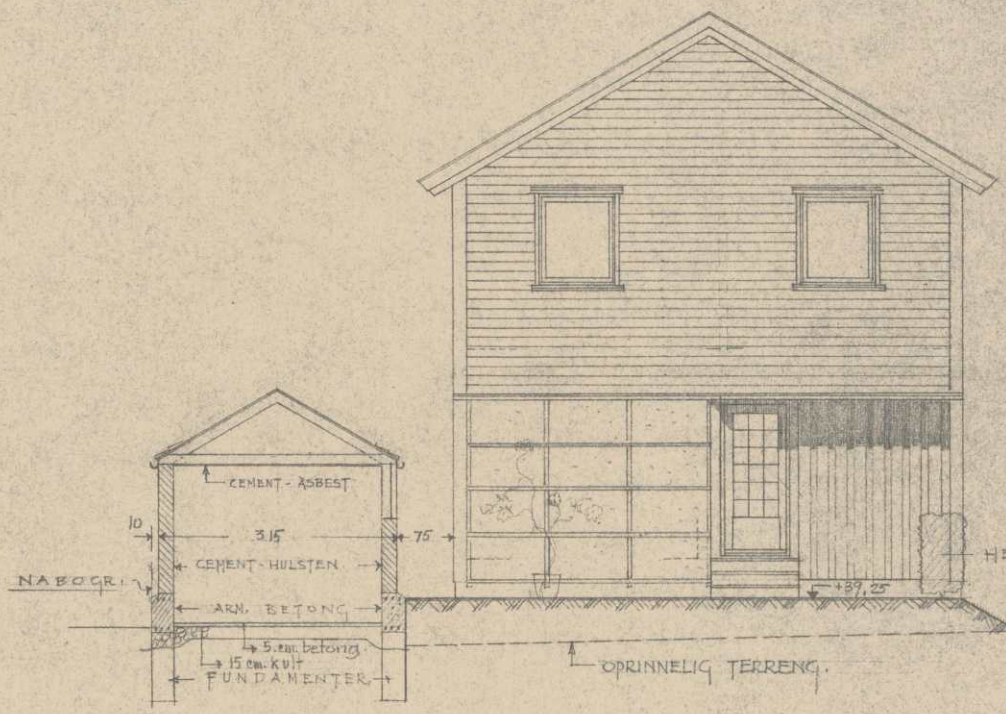
Torleiv Våland
ARKITEKT

STAVANGER BYGNINGSRÅD 772/46
REGUL. SJ. I STAV.
Inv. 6543 113. VII



ORFEUS GATE 2
VÅNINGSHUS.
FASADE MOT SYD.
M. 1:50
Torleiv Tajland
ARKITEKT

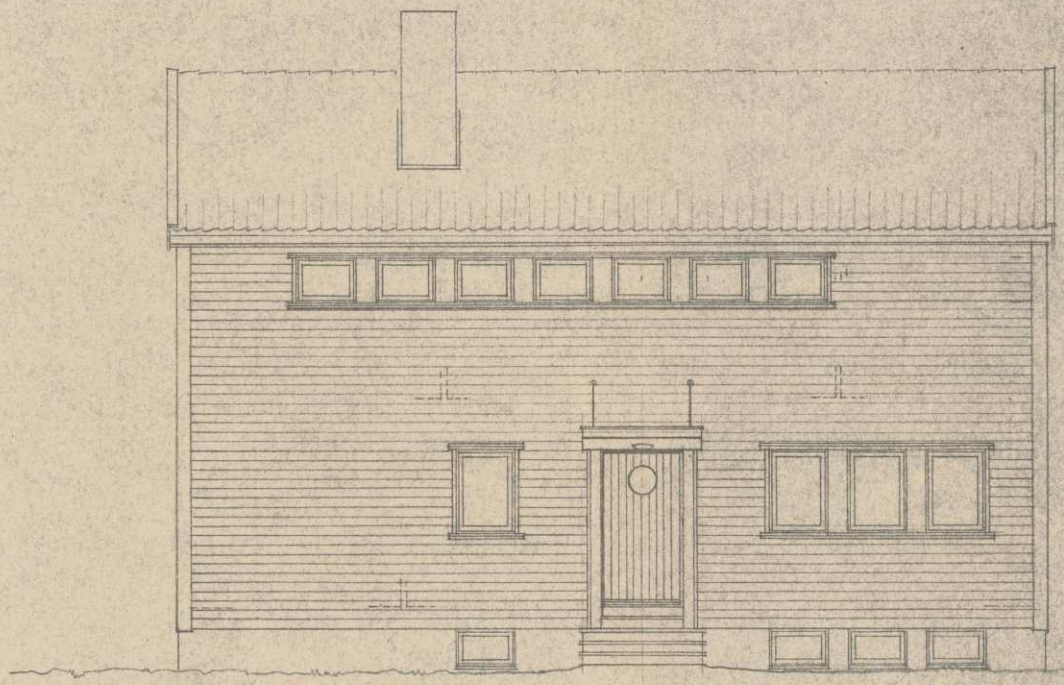
STAVANGER BYGNINGSRÅD 772/46
RESUL. S.I. I STAV.
M 03543 13.VII



GARASJE.

ORFÆUS GATE 2.
FLERMANNSHUS.
FASADE MOT VEST
M. 1:50
Torleiv Våland
ARKITEKT

STAVANGER BYGNINGSRÅD
REGIST. BJ. I STAV.
Inn 0543 113 VII
472/46



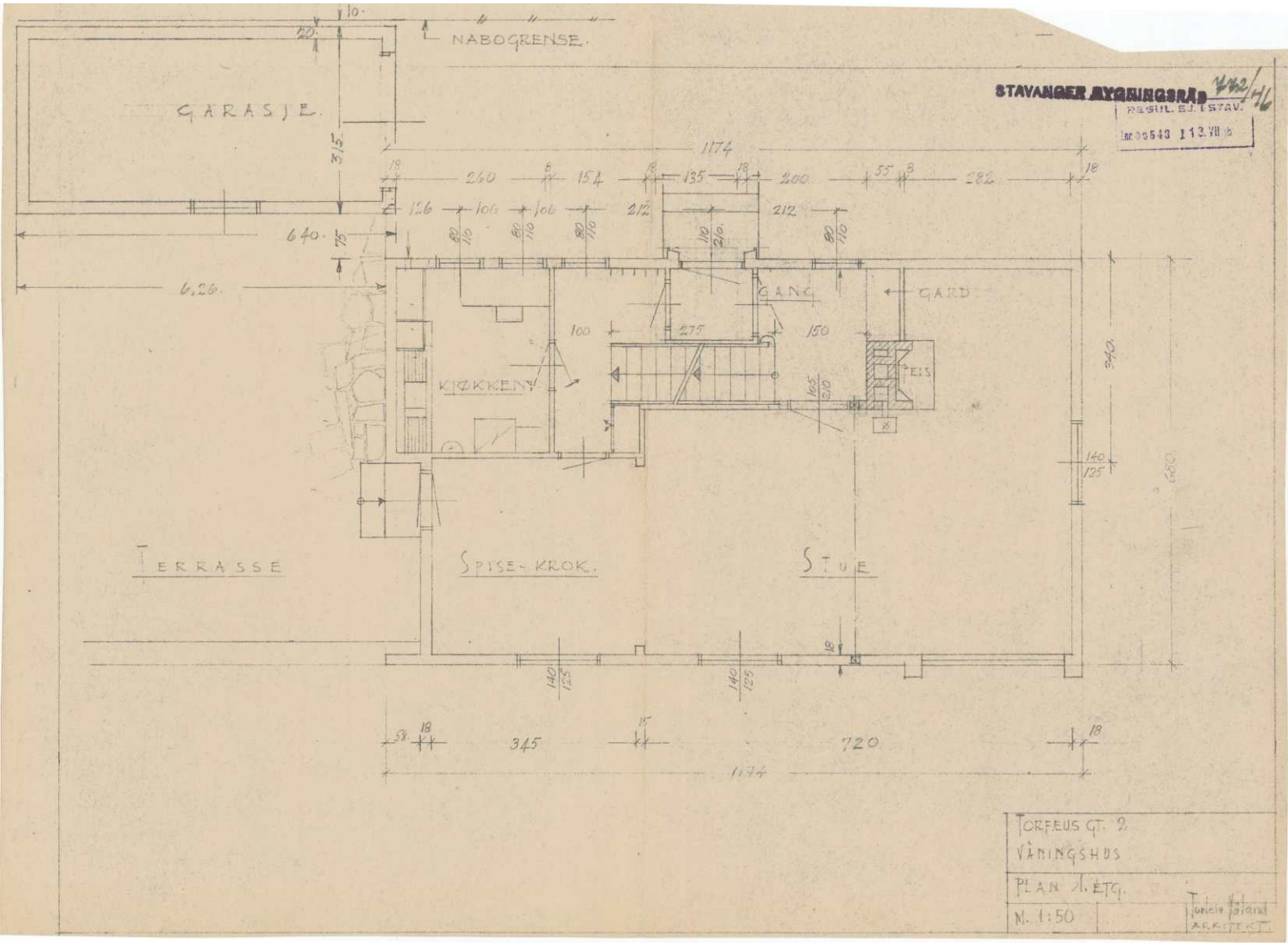


TORFINNSGATE 2.
2 VÅNINGSHUS.

FASADE MOT NORD.

M. 1:50

Tonier Våland
ARKITEKT



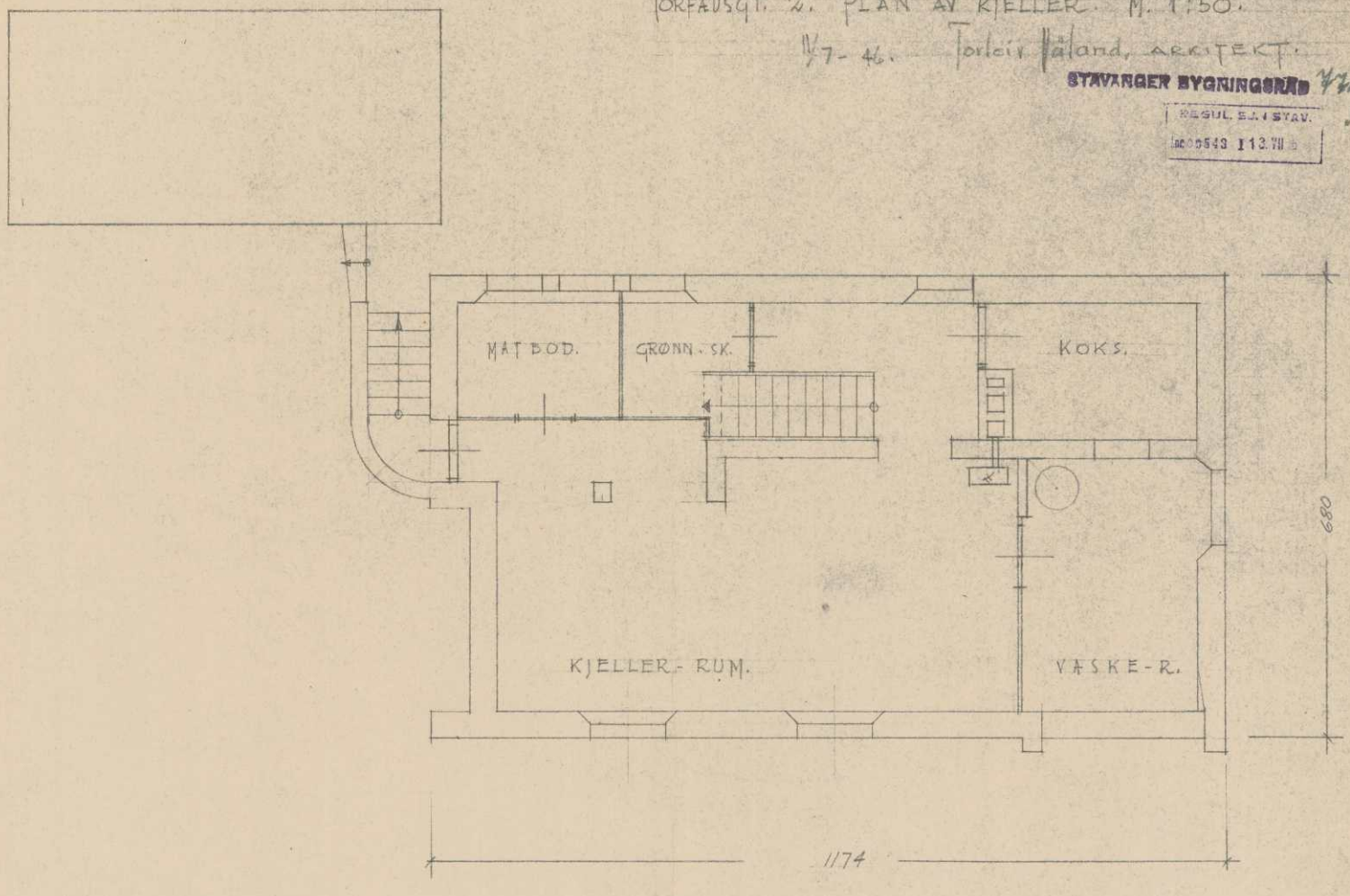
STAVANGER BYGNINGSRÅD
RESIL. SJ. I STAV.
Inn 00543 13. VII 46

TORFEUS GT. 2
VÅNINGSHUS
PLAN 1. ETG.
M. 1:50
Torleiv Haland
ARKITEKT

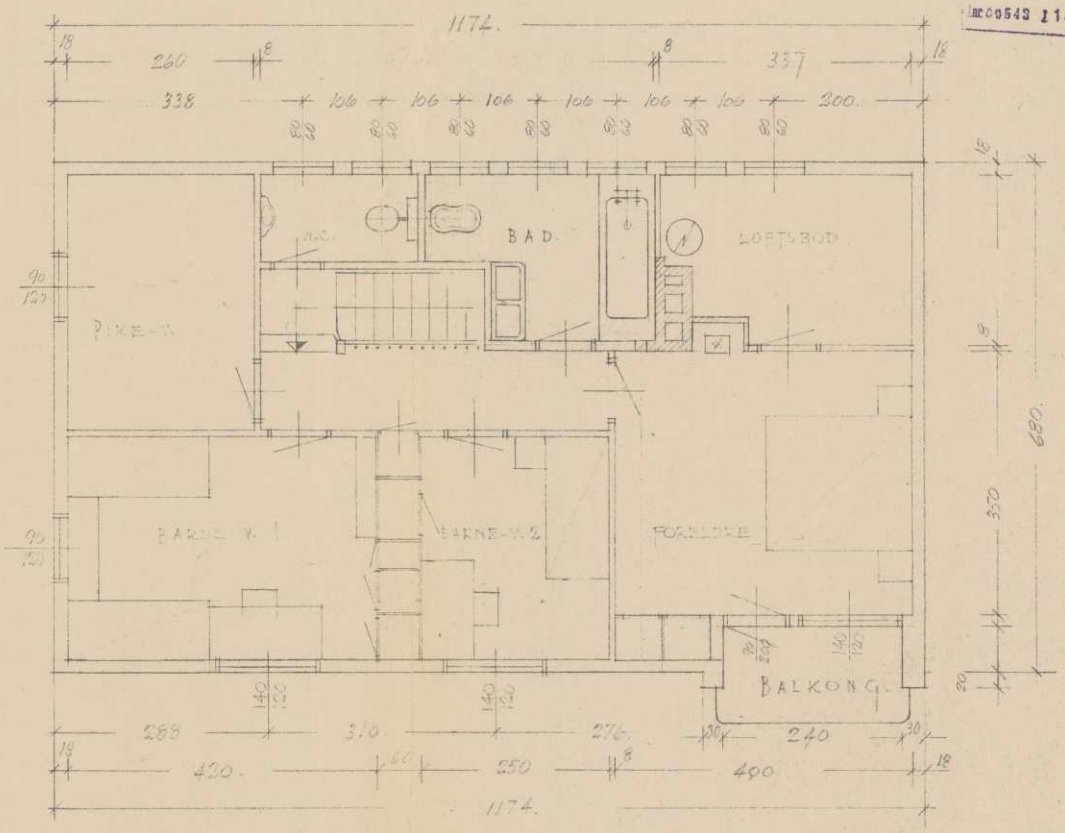
TORFÆUSGT. 2. PLAN AV KJELLER. M. 1:50.

1/7-46. Torleiv Håland, ARKITEKT.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 732/46
REGUL. EJ. I STAV.
Dec 0543 1 12. VII



STAVANGER BYGNINGSRÅD
REGIL. BJ. i STAV.
Inn 00543 2 13. VII 46



TORFINNSGT. 2.
VÅNINGSHUS
PLAN AV 2. ETG
M. 1:50

Torkil Aasland
ARKITEKT.

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Telefon: 51 50 70 90
Telefaks: 51 50 70 26

Reidar Njerve Lohne
Torfæusgt. 2 815

4009 Stavanger

Stavanger, 07.09.98
Deres ref.:
Vår ref.: PK/hg
Ark.: 511
Jnr.: 98055282
Sid.: 98051159

Org.nr.: NO 964 965 226

Refsak: 4644 B
Møtedato: 01.10.98
Godkjent på vilkår

Gnr. 56, bnr. 1826, Torfæusgate 2.
Melding om mindre byggearbeid. Plan- og bygningslovens § 86 a.
Tiltakshaver: Reidar Njerve Lohne

Tiltakets art: Sammenslåing av garasje og halvtak

Det vises til melding mottatt den 18.05.98

Meldingen tas til etterretning.

Tillatelsen trer ikke i kraft før grensejustering er foretatt.

Arbeidet må være igangsatt innen 3 år.

Byggherren er ansvarlig for at tiltaket utføres ihht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Ferdigmelding skal gis til bygningskontrollen så snart arbeidet er utført. Ferdigmelding kan gjøres skriftlig eller over telefon til byggesaksavdelingen, tlf. 51 50 76 41.

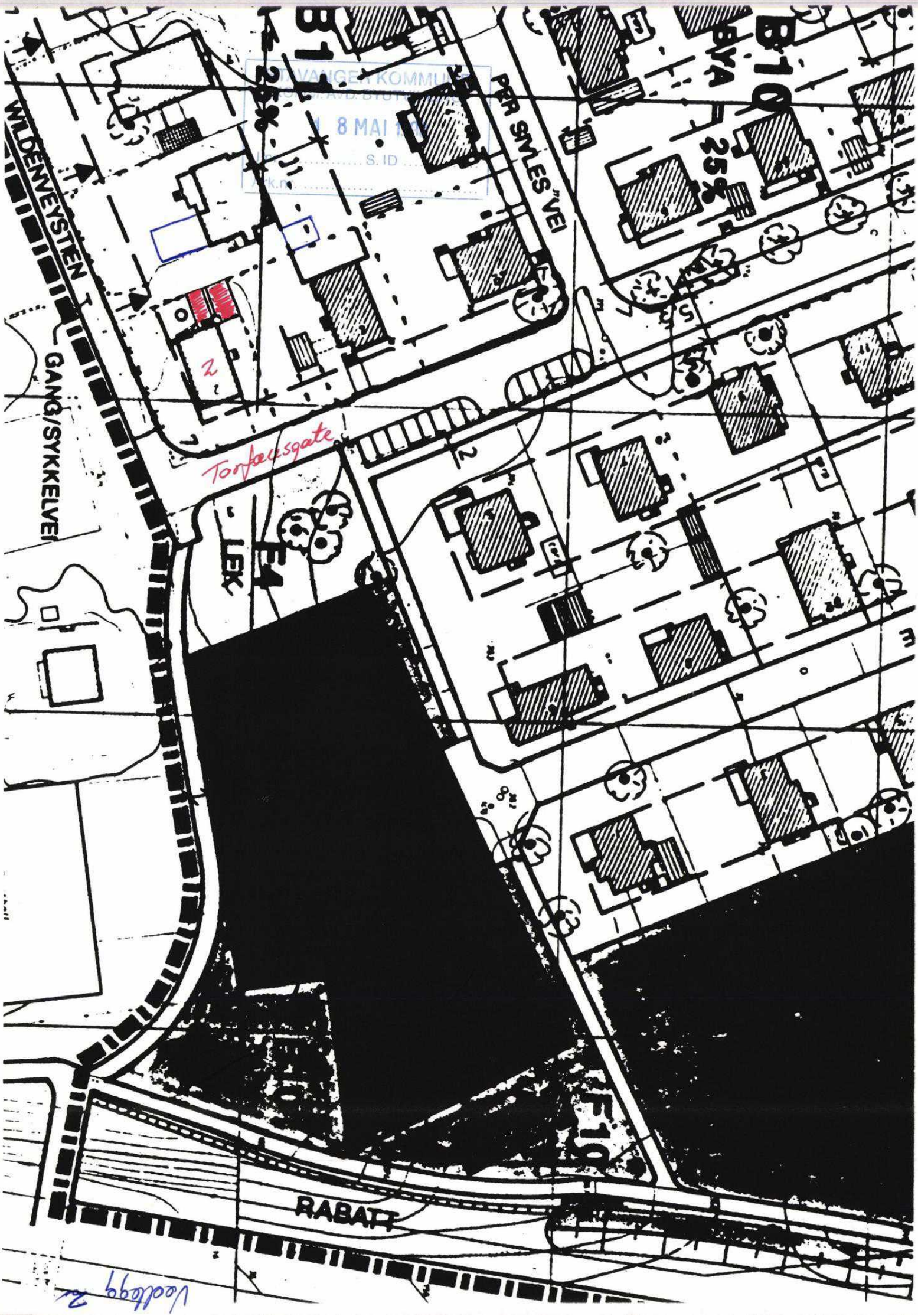
Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling den 01.10.98(bygningsrådet).

BYGGESAKSAVDELINGEN, 07.09.98

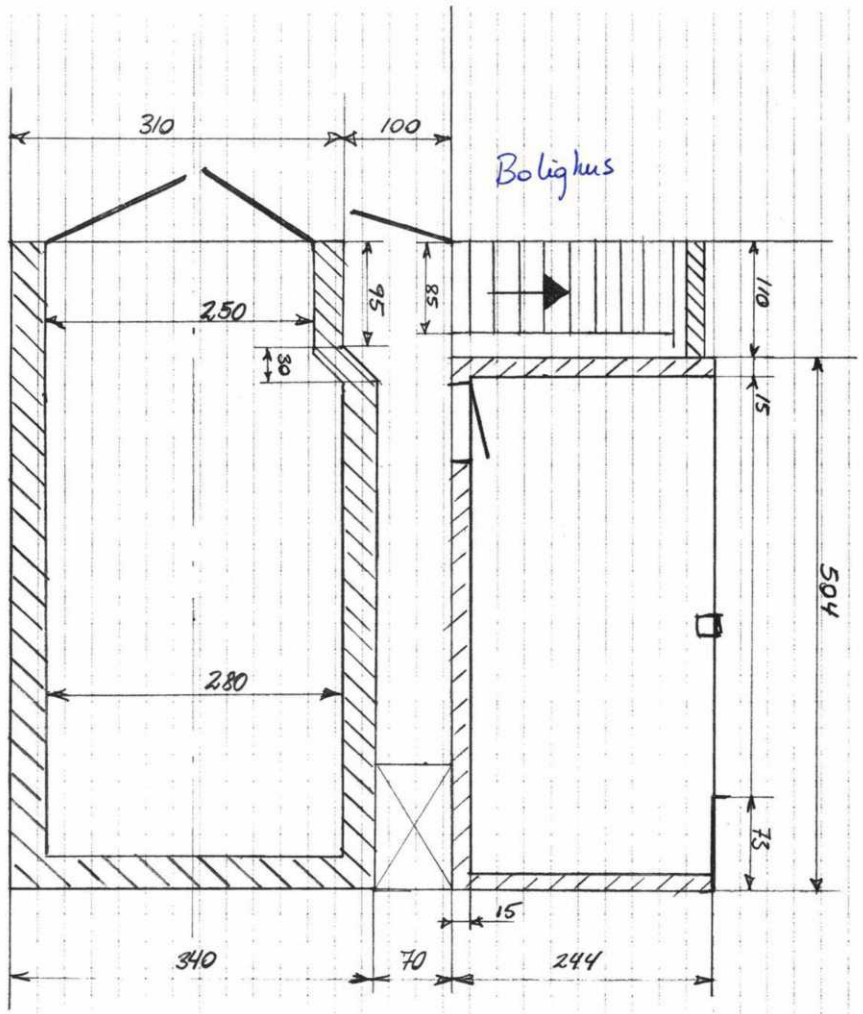
Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Paal Kloster
Paal Kloster

80708BIM.SAM


B1
B1
B1

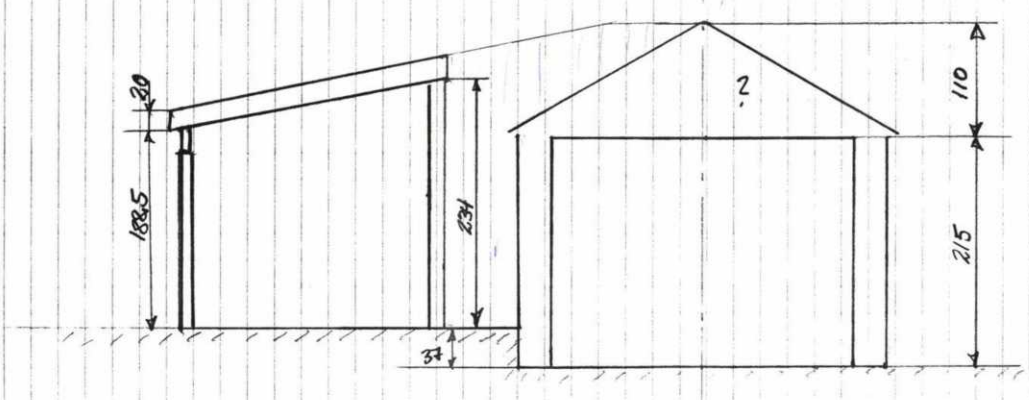
Vedlegg 3



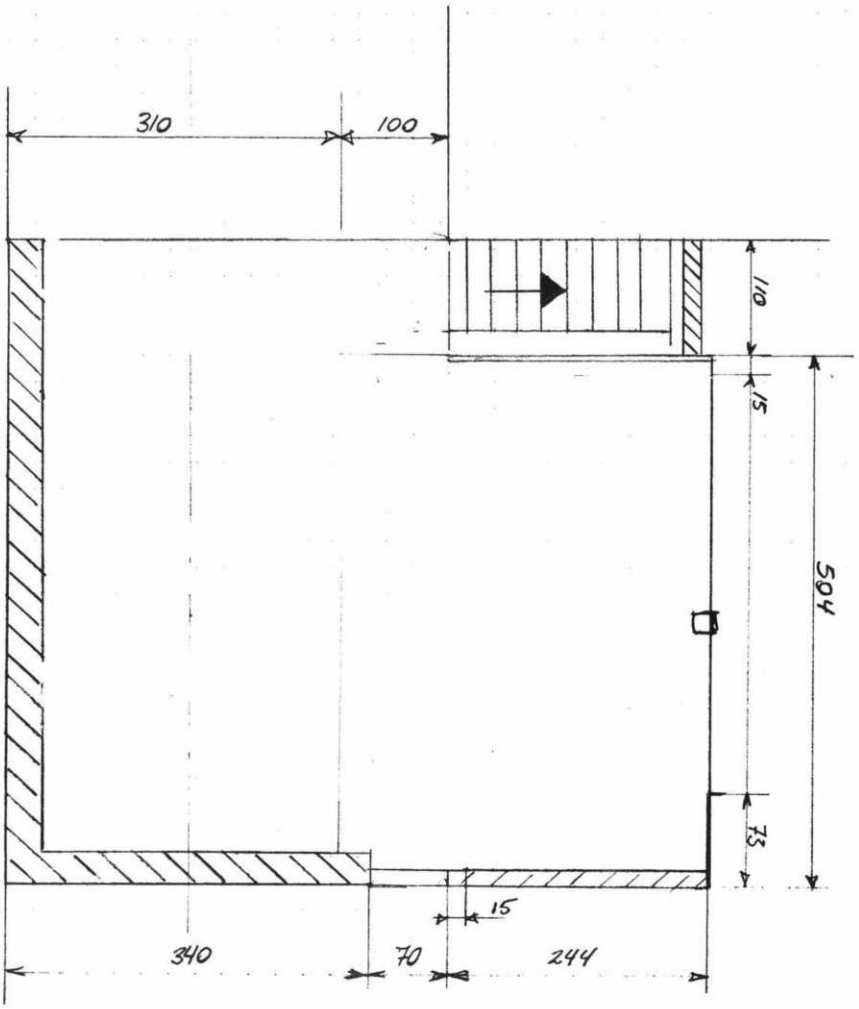
Eksisterende.

STAVANGER KOMMUNE
KOM.U.AVD BYUTVIKLING
18 MAI 1998
J.nr.
Ark.nr
S.ID

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
18 MAI 1998
Jnr.
Ark.nr.
S-ID

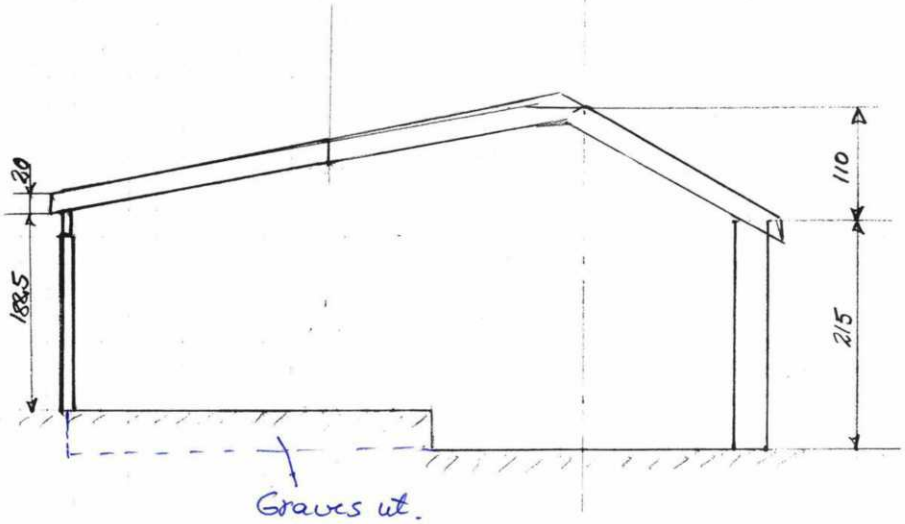


Eksisterende



Etter endring.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
18 MAI 1998
J.nr. ..... S ID .....
Ark.nr. .....



Etter endring

STAVANGER KOMMUNE
KOM. U. AVD BYUTVIKLING
18 MAI 1998
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

STAVANGER KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

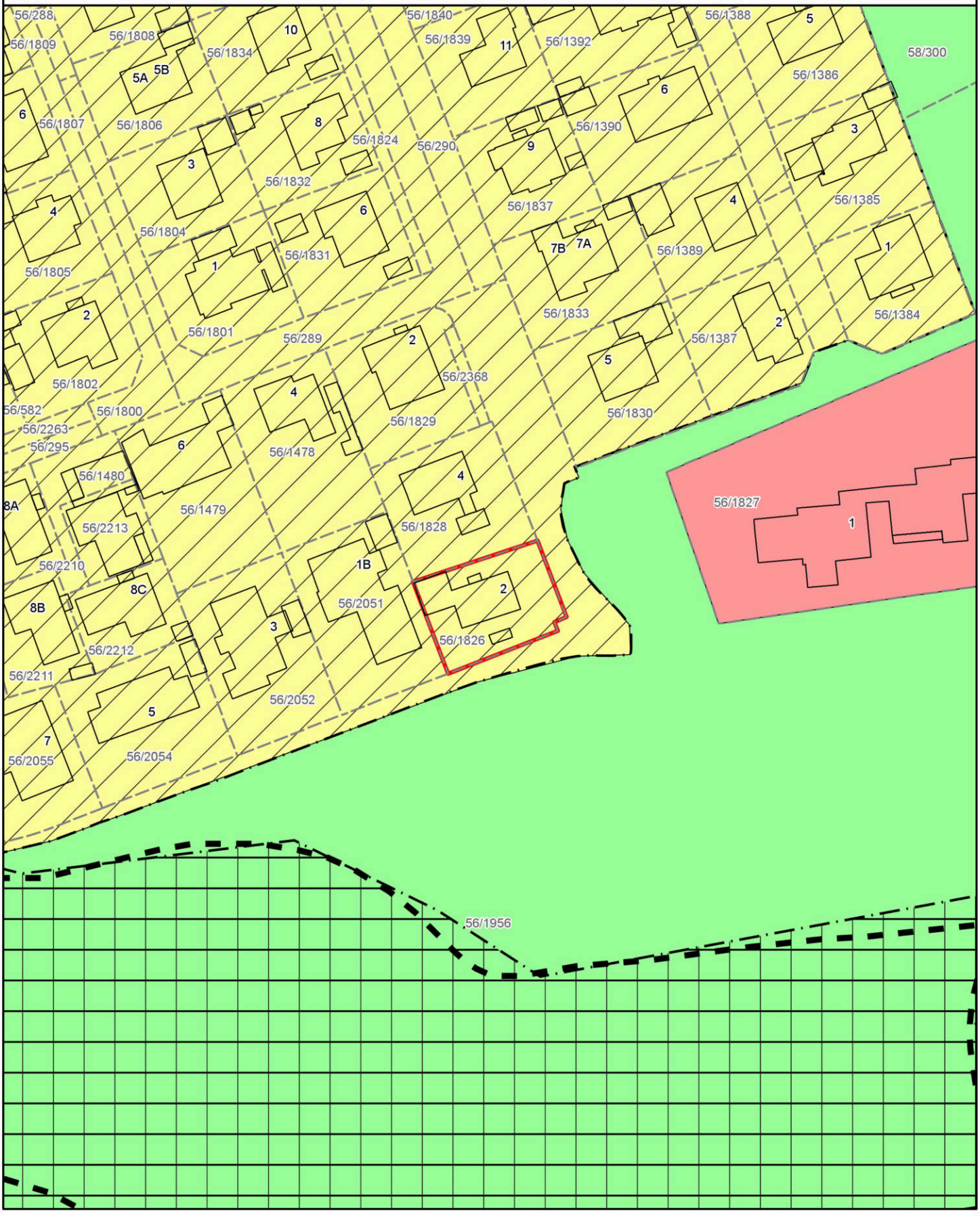
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1826/0/0
Dato: 2026-04-09
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



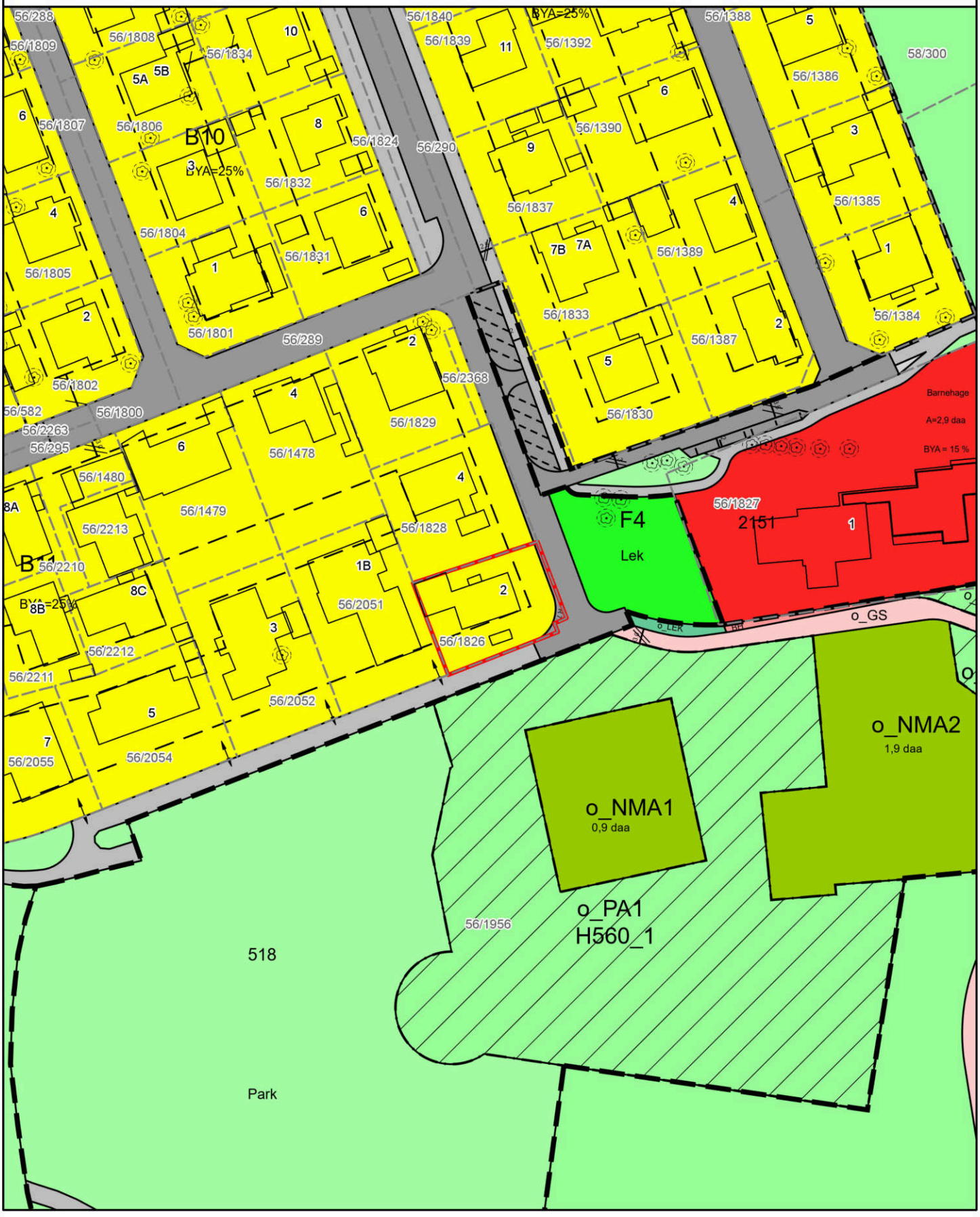
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1826/0/0
Dato: 2026-04-09
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1405
Ikrafttredelsesdato: 18.9.1995

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1405 FOR BOKKASKOGEN, OMRÅDET BEGRENSET AV MADLAVEIEN, MOTORVEIEN, GAMLINGEN TENNISBANE OG MOSVANNET, INNENFOR VÅLAND BYDEL

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 18.09.1995 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 13.07.2020	Tilføyd § 8.4, § 8 trafikkareal endret til samferdselsformål	pbl § 12-14

Pgf. 1 Formål.

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp, hager og vegetasjon.

Reguleringen skal dessuten gi grunnlag for byfornying med vedtak om utbedringsprogram.

Pgf. 2 Fellesbestemmelser.

2.1. Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering og forhold til arrondering av nabotomter.

2.2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på plankart. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense. Dersom byggelinje mot gate søkes overskredet, må garasjen ligge parallelt med gateløpet, og trukket minimum 1 meter inn fra regulert gate.

2.3. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.

2.4. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet fremgår av plankartet.

2.5. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Pgf. 3 Byggeområder - generelle bestemmelser.

3.1. Ny bebyggelse tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Enkelte eiendommer med høyere grad av utnytting enn angitt som øvre grense for et kvartal eller område skal betraktes som ferdig utbygget. Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer.

3.2. Ved nybygg og eventuell ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt. Der det allerede er etablert flere enn 2 leiligheter, kan disse opprettholdes dersom øvrige krav til dette er oppfylt. Oppdeling av leiligheter til hybler er ikke tillatt.

3.3. Parkering skal finne sted på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

3.4. Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 35 m2, maks. høyde 3,5 m for enkel garasje, og 4,0 for dobbel garasje, målt fra overkant golv til topp ferdig møne. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i materialvalg, form og farge.

3.5. Eventuelt gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som steinmur. Gjerde mot Madlaveien tillates oppført langs fortau med høyde inntil 1 meter.

3.6. For eiendommer som grenser til Madlaveien kan lokale støyskjermer (f.eks. avskjerming av sitteplass ute) tillates. Hel støyskjerm langs fortau tillates ikke. Lokale støyskjermer skal byggemeldes.

3.7. Eventuelle terrasser skal anlegges på bakkenivå. Terrasser på søyler tillates ikke.

3.8. Takvinduer og mindre arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje.

Pgf. 4 Spesialområde SII (12-19). Bygninger og anlegg som pga. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, og som har bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, vist på plankartet.

4.1. Ved fornyelse, reparasjon og utskifting av bygningsdeler skal eksteriøret såvidt mulig søkes tilbakeført til opprinnelige stilart, materialbruk og detaljering, som beskrevet i pgf. 5.3. Originale bygningsdeler bør bevares.

4.2. Tilbygg tillates innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA) forutsatt at husets karakter opprettholdes.

4.3. Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

For øvrig vises til pgf. 3.

Pgf. 5 Spesialområder SI (1-11. 20 og 21). Bygninger og anlegg som pga. historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, vist på plankartet.

5.2. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.

5.3. I den grad det opprinnelige eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører og dørpartier, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående prosser. Takmaterialet skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være tre eller pusset/malt mur.

5.4. Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

5.5. Eiendommen betraktes som ferdig utbygget. Mindre tilbygg kan i særlige tilfeller tillates, forutsatt at husets karakter og egenart opprettholdes. Det skal ved evt. tilbygg vises særskilte hensyn til den antikvarisk verdifulle bebyggelse. Takets hovedform må ikke forstyrres.

5.6. Takvinduer kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke. For øvrig vises til pgf. 3. Ny bebyggelse kan kun oppføres som erstatning ved brann.

Pgf. 6 Blandet formål, bolig/erverv (K1).

7.1. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.

Pgf. 7 Ervervsområder. (E1-E3).

7.2. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.

Pgf. 8 Samferdselsformål

8.1. Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

8.2. De regulerte gang- og sykkelveier i søndre del av Nordahl Griegs vei og Wildenveystien tillater kjøreadkomst til eiendommene, vist med pil på plankartet.

8.3. Nye gang- og sykkelveier skal ta hensyn til, og søkes lagt utenom, eksisterende verdifull vegetasjon. Før det utarbeides byggeplaner for gang- og sykkelveiene skal denne vegetasjon vises innmålt på planene.

8.4. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål
Det tekniske anlegget ligger under bakken og skal være tilgjengelig for vann- og avløpsverket. Tiltak her skal avklares med vann- og avløpsverket før iverksetting.

Pgf. 9 Friområder (F1-F11).

9.1. Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek kan tillates.

9.2. Støyskjermingstiltak i form av voll eller skjerm skal byggemeldes.

Pgf. 10Vegetasjon.

10.1. Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg. Vegetasjon som er inntegnet på plankartet skal bevares. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.

Utbedringsprogram vedtatt av bystyret samtidig med planvedtaket 18.09.1995:

Reguleringsplanen gjelder som kommunens utbedringsprogram ihht. plan og bygningsloven pgf. 89a.

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.04.2026 09:12

Eiendom 1103-56/1826

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.01.1946	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	468 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal	467,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1826	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nedre Torfæus' gate 2	4009 Stavanger	Mosvatnet Nord	Våland	Domkirken og St. Petri

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.01.1946	Kartforretning	1103-56/1826	Mottaker	409
27.04.1999	Grensejustering	1103-56/1826	Mottaker	19
		1103-56/1824	Avgiver	-40
		1103-56/1826	Mottaker	40
		1103-56/1828	Avgiver	-19

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	4552229			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	239/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1948	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	239/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	239	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	105/0	0/0	105/0
H02	Hovedetasje	0	71/0	0/0	71/0
K01	Kjelleretasje	0	63/0	0/0	63/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4552237	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått	Vannforsyning	Nei

Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1948	Areal, annet (bruk/brutto)	34/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	34/0	34/0

Bygg 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	4552245			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Oversiktskart

Adresse: **Nedre Torfæus' gate 2, 4009 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/1826/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 468 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.04.2026

N



Matrikkelkart

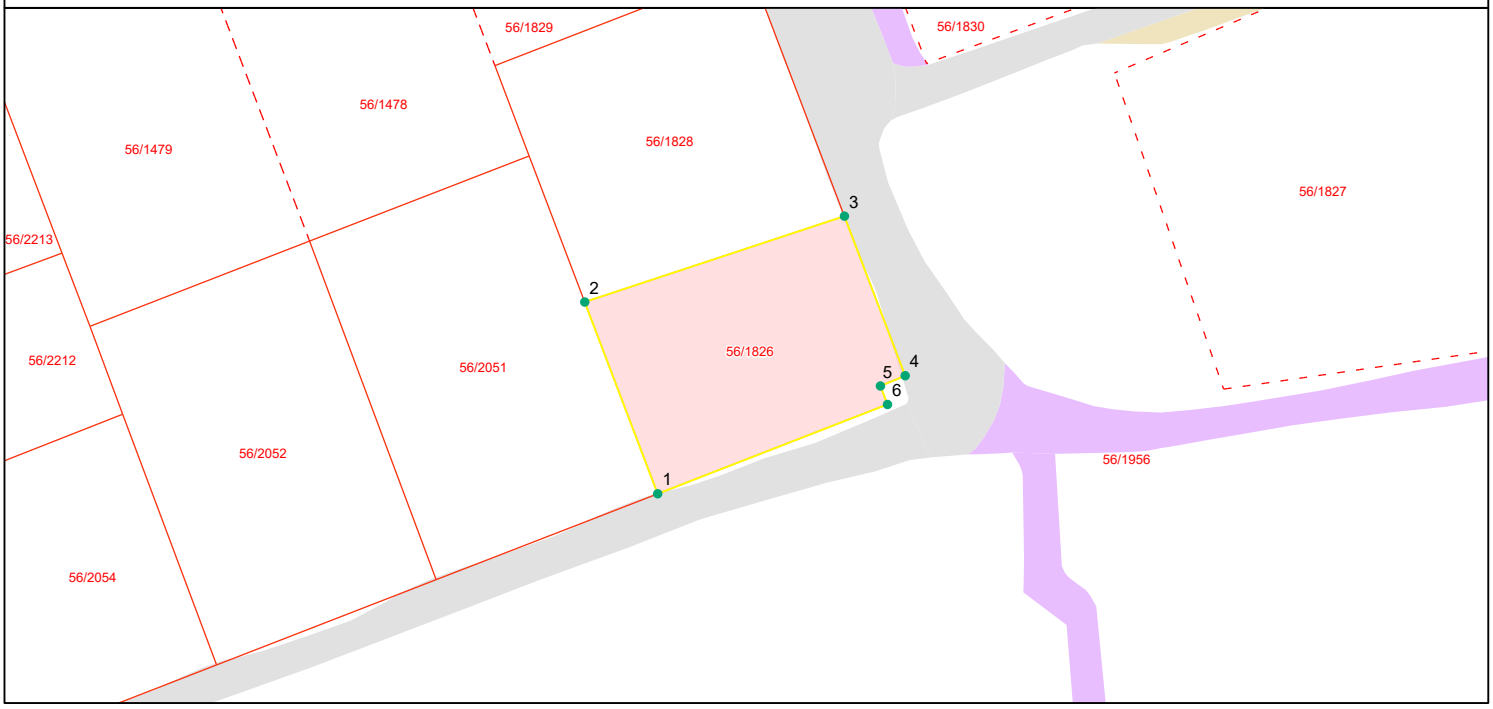
Adresse: **Nedre Torfæus' gate 2, 4009 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/1826/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 468 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.04.2026

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

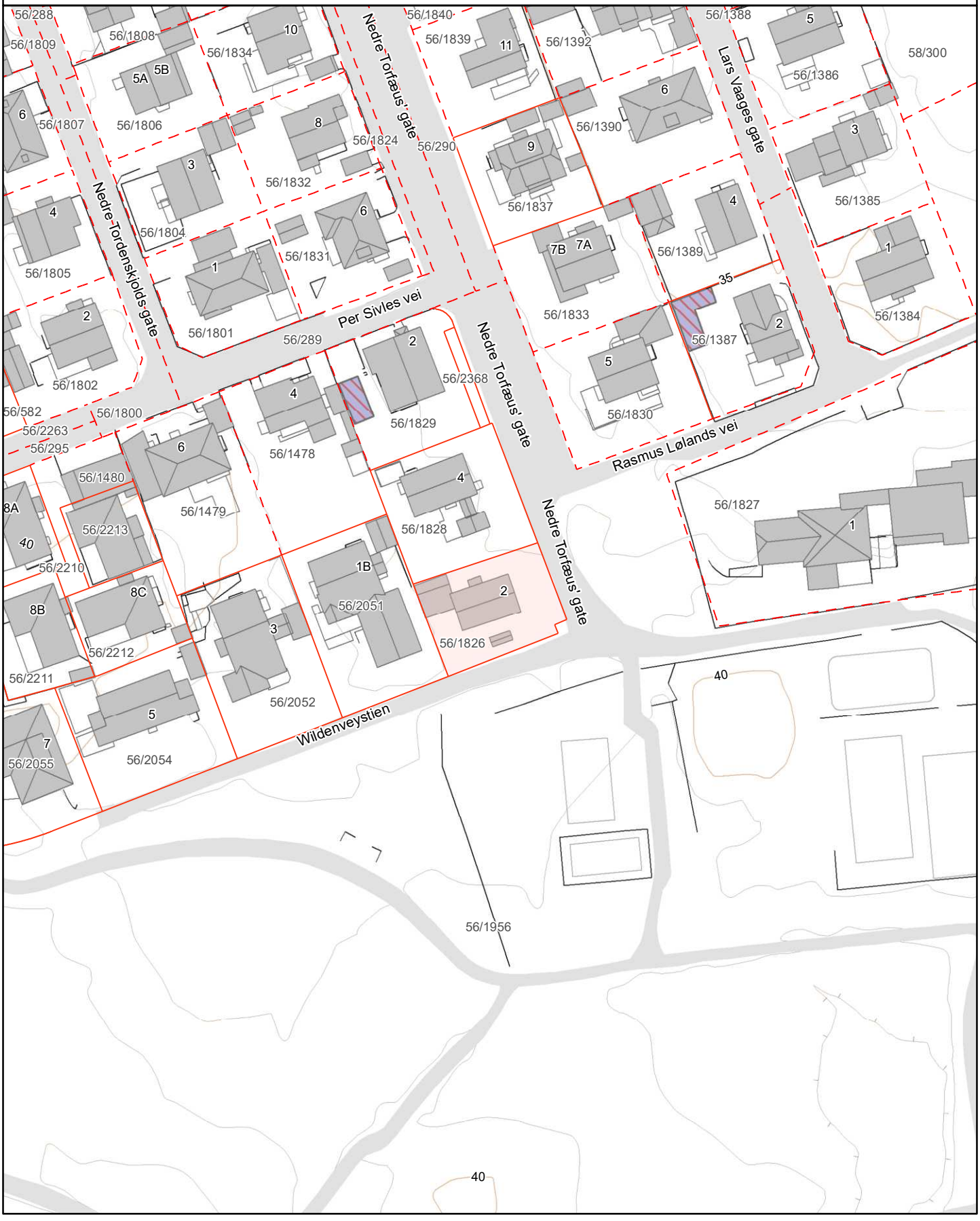
Beregnet areal: 468 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540118.34	311367.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.24	0
2	6540136.27	311360.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.61	0
3	6540144.3	311385.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.01	0
4	6540129.38	311390.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.51	0
5	6540128.42	311388.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.86	0
6	6540126.69	311389.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.09	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1826/0/0
Dato: 2026-04-09
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Nedre Torfæus' gate 2

Nabolaget Mosvannsparken/Eiganes søndre - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 537 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	21 min 1.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	14 min 1.2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs gate Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 1.3 km
Stavanger Sola	16 min

BARNEHAGER

Bokkaskogen barnehage (1-5 år) 76 barn	1 min 0.1 km
Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 0.7 km
Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Våland	11 min
Coop Extra Kannik	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Herbarium	20 min
Vitusapotek Løven - Stavanger	15 min
Vinmonopolet Herbarium	20 min

SPORT

Kiellandsmyra kunstgress	4 min
Stavanger stadion	11 min
EVO Kannik	12 min
EVO Paradis	17 min

«Nærhet til byen, nærhet til turområde, barnehage og butikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

—

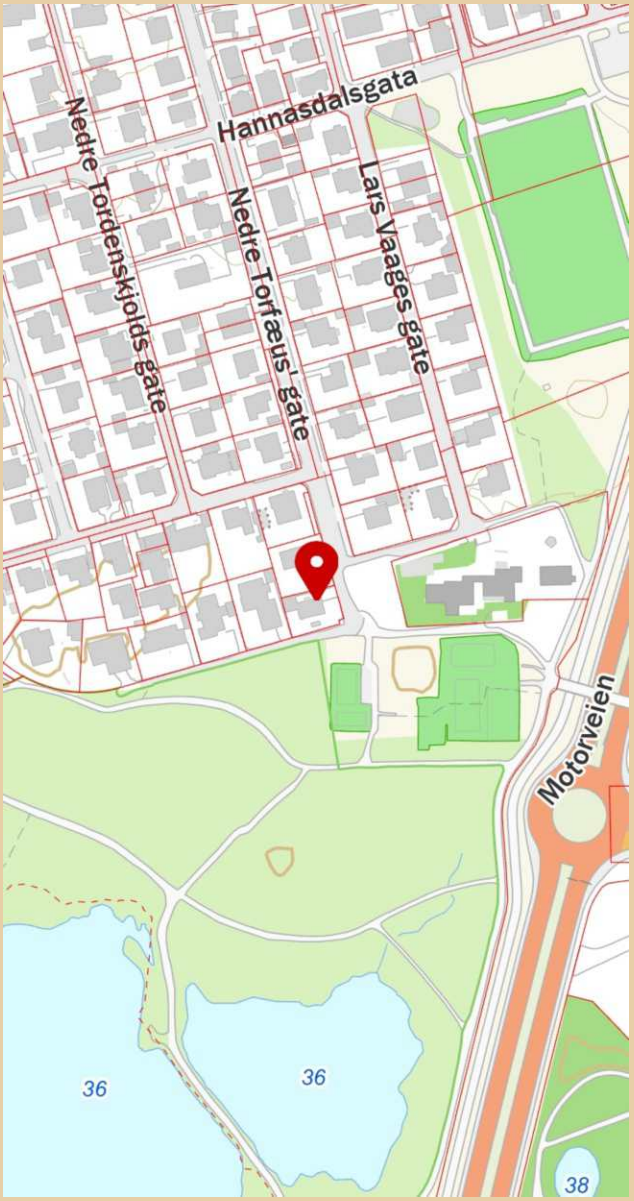
Gateparkering
Lett 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Torfæus' gate 2, 4009 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 1826, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260046

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@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.
