PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

NYLUNDSGATA 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering / servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 53, bnr. 529, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14003-1011 **Referansenummer:** PT3139

Autorisert foretak: Rygja Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Richard Helgeland

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.



Rapportansvarlig

Richard Helgeland
Uavhengig Takstingeniør
richard@rygja.no
906 77 643

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.

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig med 2 plan hver. Bygning er oppført med kjeller av betong. Øvrige konstruksjoner er av tre.
Yttervegger er av tømmer og takkonstruksjon er oppført med åser.
Utvendig er yttervegger kledd med liggende panel av tre. Tak er tekket med takstein av betong. Takrenner, takfotbeslag og nedløp av tre og metall. Vinduer av tre med 2 lags isolerglass.

Leilighet i 2 etasje og loft, er jevnlig vedlikeholdt. De fleste overflater ble renovert i 2011, samtidig som vinduer/dører ble skiftet og utvendig kledning omlagt.
Hvitevarer i kjøkken har noe høy alder. Det kan bli behov for utskiftning i nær fremtid. Avtrekksvifte er delvis defekt.
Det er behov for ytterliggere kontroll av høyde på membran i bad, Membran er skjult bak terksel list. Vannfordelerskap i bad er ikke utført sprutsikkert. Det er behov for tiltak for å beskytte tilstøtende konstruksjoner.

Utvendig har tre panel, rekkverk og vinduer behov for vedlikehold/behandling- det registreres værslitasje og sporadiske råteskader. Inngangsdør til felles gang- og balkongdør har fuktskader. Dører anbefales skiftet i nær fremtid.
Taktekking og renner er i siste del av forventet levetid. Det er registrert brekkasjeskader i enkelte taksteiner, deformasjon i gavlkasse og opptrekk av spiker som forankrer mønestein til kam.
Halvparten av forventet levetid på asfaltpapp på balkong er passert. Forhold bør overvåkes.

Viser for øvrig til beskrivelse under kontsruksjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 1919

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Det finnes ikke opplysninger som angir når taksteinen er montert, men ut fra profil og overflate vurderes det at taksteinen er fra 1980-tallet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner av både plast og metall. Nedløpsrør og takbordbeslag av plast. Renner av metall er av eldre dato, ikke mulig å tidfeste. Renner av metall er malt, maling flasser av flere steder. Renner, nedløp og takbordbeslag av plast er montert i forbindelse med omlegging av taktekking på 80- tallet.
Veggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Ifølge tidligere salgsdokumenter har kledning blitt lagt om i 2011. Kledning er avsluttet ned mot vannstokk i nedre del. Kledning er avsluttet mot synlige sperr og pynteåser mot overgang til takkonstruksjon.
Takkonstruksjon er oppført med åstak konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og MDF-foringer innvendig. Vinduer er produsert i 2010. Vinduenes utvendige overflater bærer noe preg av klimatisk slitasje og utsatt vedlikehold. Enkelte vinduer har behov for enkel justering.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdøren har ukjent alder, mens balkongdøren er fra 2010. Ytterdøren leder til felles gang og deles med seksjonseier i underliggende leilighet.
Balkong over innredet rom. Balkongen er tekket med asfaltpapp. og terrassebord. Terrassebordene er ikke overflatebehandlet. Rekkverket er oppført med stolper, liggende spiler og håndløper av impregnert treverk. Overflatene er malt.
Stedbygget trapp av impregnerte bjelker og terrassebord. Rekkverket er oppført med stolper, liggende spiler og håndløper av impregnert treverk. Overflatene er malt.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det montert gulv av parkett. Vegger og himlinger har sparklede og malte plater.
Etasjeskiller mot underliggende seksjon er oppført med bjelkelag av tre. Det er ikke opplysninger som beskriver oppbygning med tanke på isolasjon-, lyd- eller brannevne.
2 Etasjeskiller mellom hovedetasje og loft er oppført med bjelkelag av tre. Det er ikke opplysninger som beskriver oppbygning med tanke på isolasjon.
Trapp mellom hoved- og loftsetasjen er av tre. Trappetrinn er beiset/lakkert. Trapp er omsluttet av vegger på begge sider. I loft er trapp sikret med rekkverk. Rekkverk er av tre med sparklet og malte plater. Langs trappeløp er det ikke montert håndløpere.
Trapp i fellesgang er av tre. Det er montert parkettbord og trappeneser av stål i trappetrinn. Vegger omslutter trapp på en side. En side sikret med rekkverk. Det er ikke montert håndløper til vegg,
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv har jevnt fall mot sluk. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra topp flis ved dør til topp sluk rist. Høydeforskjell fra topp sluk rist til topp membran ved dørterskelen er ikke tilgjengelig for kontroll pga. membran er skjult bak terskel list.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet har et hovedsluk under dusjen og et hjelpesluk under vaskemaskinen. Det er registrert synlig membran/mansjett i begge sluker som er tilsluttet sluk under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med skjult siterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Bad har elektrisk styrt vifte i yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har frittstående kjøleskap samt integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat, og innredningen har glatte fronter.
Fuktsøk ved utsatte steder avdekker ikke unormale forhold.
Avrenning fra vask er normal. Det registreres ikke lekkasjer eller tegn på lekkasjer i benkeskap under vask.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheter.

Beskrivelse av eiendommen

og bad. Ventiler i vinduer og veggventiler i enkelte rom.
Leiligheten har varmekabler på badet. Øvrig oppvarming skjer via elektriske ovner.
Varmtvannstank i bad. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank skiftet etter 2023.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

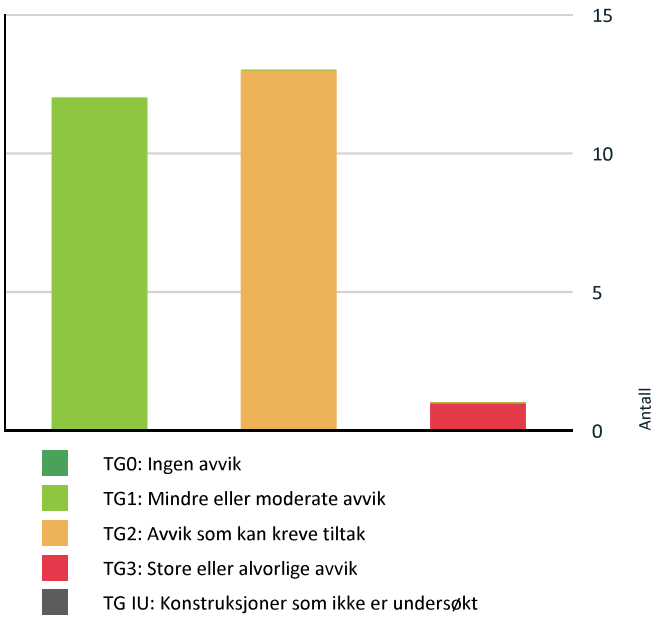
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

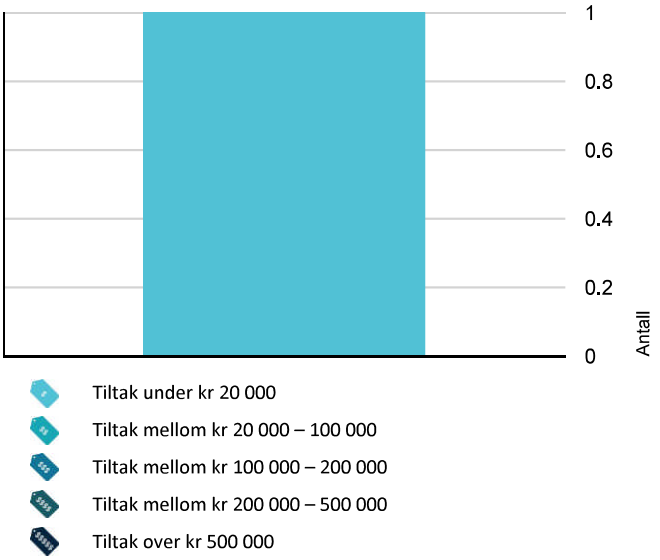
Sammendrag av boligens tilstand

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 utført av en uavhengig og serifisert takstingeniør fra Norsk takst som følger det regelverket og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for sine medlemmer. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstmann har verken en ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksviften har to motorer/vifter. Høyre vifte er defekt, noe som medfører begrenset avsug.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Fra bakkenivå registreres enkelte knekte takstein. Takstein i nedre del av gavlkassen mot sørøst ligger i uorden som følge av skjevheter i kassen. Det registreres avslutninger av takstein uten omlegg over vindski i overgang mot tilbygg.
Fra bakkenivå registreres det at spikre som forankrer mønestein til mønekam har blitt trukket opp som følge av bevegelser fra vind påkjenninger.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Ved det østlige hjørnet er det registrert at takrennen har motfall bort fra tappestykke og nedløpsrør.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Kledningen er montert i kontakt med vannstokk, og vannstokken er i store deler montert i kontakt med grunnmur. Denne utførelsen medfører redusert ventilering av konstruksjonen.
Det er registrert at kledningen har behov for vedlikehold. Det er påvist spredte råteskader i vannstokk og bordkledningen, hovedsakelig i nedre del mot grunnmur og over yttertak over tilbygg.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konstruksjonene har skjevheter.
Yttertaket har nedbøying.

Takkonstruksjonen er bygget inn med malte bygningsplater, og konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.
Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger som viser om takkonstruksjonen er isolert, eller om det er etablert ventilering.

Takflaten mot vest har nedbøying mellom møne og raft (yttervegg).

Gavlkassen mot sørøst har skjevheter i nedre halvdel. Skjevheter har sammenheng med svak/svekket konstruksjon.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Ytterdør og balkongdør er preget av klimatiske påkjenninger og manglende vedlikehold. Dørene har svulmet opp i nedre del som følge av fuktinntrenging.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Maling på rekkverket er preget av klimatiske påkjenninger og manglende vedlikehold. Overflatene er dekket med grønske i varierende grad. Maling på håndløper flasser av. Rekkverk 83 cm.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Maling på rekkverket er preget av klimatiske påkjenninger og manglende vedlikehold. Overflatene er dekket med grønske i varierende grad. Maling på håndløper og spiler flasser av.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn loft Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Vannfordelerskapet på badet er ikke utført med sprutsikring. Prefabrikerte hull i sideveggene er ikke tettet, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra rør eller rørkoblinger internt i skapet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsberedere.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet oppfyller ikke funksjonskravet til fall i henhold til TEK10 (1:100 på hele gulvet).
Kontroll av høyden på membranen ved dørterskelen er ikke mulig, da membranen ligger skjult bak terskellisten. For å kontrollere membranens høyde må terskellisten demonteres.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig trapp til inngangsdør mangler håndløper mot yttervegg.
Inngangsdør fra felles trapperom/gang er ikke brannklassifisert.
Trapp internt i leiligheten er omsluttet av vegger, men det er ikke montert håndløpere på veggene.
Rekkverket på balkongen måler 83 cm, noe som er lavere enn dagens krav.

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1919

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er generelt jevnlig vedlikeholdt.
Utvendig vedlikehold er noe forsømt. Det er behov for vask/maling og enkelte lokale reparasjoner,

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Det finnes ikke opplysninger som angir når taksteinen er montert, men ut fra profil og overflate vurderes det at taksteinen er fra 1980-tallet.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært 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.

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

Fra bakkenivå registreres enkelte knekte takstein. Takstein i nedre del av gavlkassen mot sørøst ligger i uorden som følge av skjevheter i kassen. Det registreres avslutninger av takstein uten omlegg over vindski i overgang mot tilbygg.
Fra bakkenivå registreres det at spikre som forankrer mønestein til mønekam har blitt trukket opp som følge av bevegelser fra vind påkjenninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking 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.

Knekte takstein bør skiftes ut, og takstein som ligger i uorden bør rettes opp for å sikre tett takflate. Det bør etableres omlegg over vindski, og treverk bør kontrolleres for fukt- og råteskader. Skadede takstein og manglende omlegg medfører at omliggende treverk utsettes for fukt fra regn, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales en grundigere kontroll av taket utført av fagperson under sikre forhold, da befaring fra bakkenivå gir begrenset vurderingsgrunnlag og det kan foreligge skjulte skader.

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport



Brekkasje i takstein



Takstein avsluttet uten omlegg over vindski

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av både plast og metall. Nedløpsrør og takbordbeslag av plast. Renner av metall er av eldre dato, ikke mulig å tidfeste. Renner av metall er malt, maling flasser av flere steder. Renner, nedløp og takbordbeslag av plast er montert i forbindelse med omlegging av taktekking på 80- tallet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Ved det østlige hjørnet er det registrert at takrennen har motfall bort fra tappestykke og nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Motfall på takrennen bør utbedres slik at vannet ledes korrekt til tappestykke og nedløpsrør.

Dersom dette ikke utbedres, kan oppsamling av vann og is føre til brekkasjer i rennen, noe som igjen kan medføre at vann ledes mot yttervegg og vinduer. Dette øker risikoen for fuktskader og råteutvikling i tilstøtende konstruksjoner.



Takrenne har motfall



Takrenner flasser maling

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Ifølge tidligere salgsdokumenter har kledning blitt lagt om i 2011. Kledning er avsluttet ned mot vannstokk i nedre del. Kledning er avsluttet mot synlige sperr og pynteåser mot overgang til takkonstruksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Kledningen er montert i kontakt med vannstokk, og vannstokken er i store deler montert i kontakt med grunnmur. Denne utførelsen medfører redusert ventilering av konstruksjonen.
Det er registrert at kledningen har behov for vedlikehold. Det er påvist spredte råteskader i vannstokk og bordkledningen, hovedsakelig i nedre del mot grunnmur og over yttertak over tilbygg.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Lokal utbedring må utføres.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledningen og vannstokken med råteskader bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og grunnmur for å sikre god ventilasjon av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre råteutvikling og fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.



Manglende luftespalter mellom vannstokk og grunnmur, begynnende råteutvikling i vannstokk.



Råteutvikling i enkelte kledningbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er oppført med åstak konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

• Konstruksjonene har skjevheter.

• Yttertaket har nedbøying.

Takkonstruksjonen er bygget inn med malte bygningsplater, og konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.
Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger som viser om takkonstruksjonen er isolert, eller om det er etablert ventilering.

Takflaten mot vest har nedbøying mellom møne og raft (yttervegg).

Gavlkassen mot sørøst har skjevheter i nedre halvdel. Skjevheter har sammenheng med svak/svekket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare årsak til nedbøying og skjevheter, samt vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere deformasjon, svekket bæreevne og potensielle følgeskader på bygningen, eller i verste fall fare for forbipasserende personer eller dyr.

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport





Nedbøyning i takflate mot sørvest

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og MDF-foringer innvendig. Vinduer er produsert i 2010. Vinduenes utvendige overflater bærer noe preg av klimatisk slitasje og utsatt vedlikehold. Enkelte vinduer har behov for enkel justering.

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



Preget av klimatiske påkjenninger og utsatt vedlikehold



Preget av klimatiske påkjenninger og utsatt vedlikehold

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdøren har ukjent alder, mens balkongdøren er fra 2010. Ytterdøren leder til felles gang og deles med seksjonseier i underliggende leilighet.

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Ytterdør og balkongdør er preget av klimatiske påkjenninger og manglende vedlikehold. Dørene har svulmet opp i nedre del som følge av fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av ytterdør og balkongdør, inkludert reparasjon av sprekker og behandling av værslitte overflater.

Dører som har svulmet opp på grunn av fuktinntrenging bør vurderes for utskiftning dersom skadeomfanget er stort.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av treverket, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport



Ytterdør svellet opp i nedre del



Balkongdør



Balkongdør svellet opp i nedre del

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong over innredet rom. Balkongen er tekket med asfaltpapp. Over asfaltpappen er det montert tilfarergulv av impregnerte bjelker og terrassebord. Terrassebordene er ikke overflatebehandlet. Rekkverket er oppført med stolper, liggende spiler og håndløper av impregnert treverk. Overflatene er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Maling på rekkverket er preget av klimatiske påkjenninger og manglende vedlikehold. Overflatene er dekket med grønske i varierende grad. Maling på håndløper flasser av. Rekkverk 83 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Tettesjikt/membran bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Overflater på rekkverk og håndløper bør rengjøres og males på nytt for å hindre videre nedbrytning og forlenge levetiden på treverket. Manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert sikkerhet.

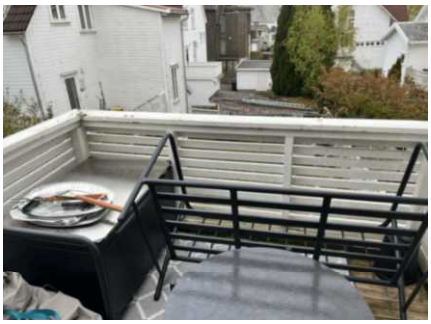
Rekkverk bør kontrolleres for råte, særlig ved sammenføyninger mot husvegg og utvendig hjørne av balkong.

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Stedbygget trapp av impregnerte bjelker og terrassebord. Rekkverket er oppført med stolper, liggende spiler og håndløper av impregnert treverk. Overflatene er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Maling på rekkverket er preget av klimatiske påkjenninger og manglende vedlikehold. Overflatene er dekket med grønske i varierende grad. Maling på håndløper og spiler flasser av.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater på rekkverk og håndløper bør rengjøres og males på nytt for å hindre videre nedbrytning og forlenge levetiden på treverket. Manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert sikkerhet.

Rekkverk bør kontrolleres for råte, særlig ved sammenføyninger mot husvegg og utvendig hjørne av repos, for å unngå svekket bæreevne og økt risiko for personskade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det montert gulv av parkett. Vegger og himlinger har sparklede og malte plater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mot underliggende seksjon er oppført med bjelkelag av tre. Det er ikke opplysninger som beskriver oppbygning med tanke på isolasjon-, lyd- eller brannevne.

Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue i hovedetasjen, registreres det en høydeforskjell på 25 mm mellom høyeste og laveste punkt.
Lokalt avvik innenfor 10 mm.

Ved enkel og vilkårlig nivellering i soverom i tilbygg i hovedetasjen, registreres det en høydeforskjell på 8 mm mellom høyeste og laveste punkt.
Lokalt avvik innenfor 5 mm.

Aavvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. Lokalt avvik måles i en måle lengde på 2,0 meter.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering så var boligen møblert ved kontroll.

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette bør vurderes ved eventuell renovering eller ved legging av nytt gulv som krever planhet, for å unngå problemer med innredning og redusert levetid på gulvbelegg. Manglende utbedring kan medføre utfordringer ved møblering og bruk av rommet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn loft

Beskrivelse

2 Etasjeskiller mellom hovedetasje og loft er oppført med bjelkelag av tre. Det er ikke opplysninger som beskriver oppbygning med tanke på isolasjon.

Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue i loftsetasjen, registreres det en høydeforskjell på 18 mm mellom høyeste og laveste punkt.
Lokalt avvik innenfor 5 mm.

Ved enkel og vilkårlig nivellering i soverom i loftsetasjen, registreres det en høydeforskjell på 12 mm mellom høyeste og laveste punkt.
Lokalt avvik innenfor 5 mm.

Aavvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. Lokalt avvik måles i en måle lengde på 2,0 meter.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering så var boligen møblert ved kontroll.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen ved å ikke utbedre avvikene er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke muligheten for korrekt legging av nytt gulv og redusere levetiden på gulvbelegg. Videre kan det gi utfordringer med møblering og innredning.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom hoved- og loftsetasjen er av tre. Trappetrinn er beiset/lakkert. Trapp er omsluttet av vegger på begge sider. I loft er trapp sikret med rekkverk. Rekkverk er av tre med sparklet og malte plater. Langs trappeløp er det ikke montert håndløpere.

Trapp i fellesgang er av tre. Det er montert parkettbord og trappeneser av stål i trappetrinn. Vegger omslutter trapp på en side. En side sikret med rekkverk. Det er ikke montert håndløper til vegg,

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

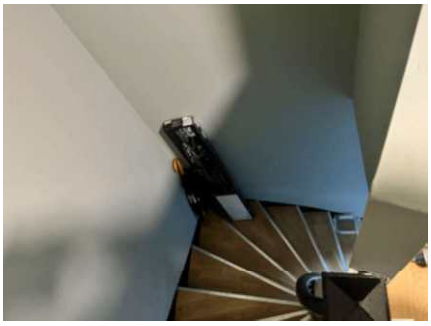
Tilstandsrapport



Rekkverk trapp i loft



Trappeløp mellom hoved- og loftsetasjen, mangler håndløpere



Trappeløp felles gang, mangler håndløper mot vegg

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv har jevnt fall mot sluk. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra topp flis ved dør til topp sluk rist. Høydeforskjell fra topp sluk rist til topp membran ved dørterskelen er ikke tilgjengelig for kontroll pga. membran er skjult bak terskel list.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet oppfyller ikke funksjonskravet til fall i henhold til TEK10 (1:100 på hele gulvet).
Kontroll av høyden på membranen ved dørterskelen er ikke mulig, da membranen ligger skjult bak terskellisten. For å kontrollere membranens høyde må terskellisten demonteres.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader.

Det anbefales å kontrollere høyden på membranen ved dørterskelen ved å demontere terskellisten, da manglende kontroll medfører usikkerhet om tilstrekkelig tetting mot vanninntrenging.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet har et hovedsluk under dusjen og et hjelpesluk under vaskemaskinen. Det er registrert synlig membran/mansjett i begge sluker som er tilsluttet sluk under klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk unde vaskemaskin



Hjelpesluk, membran under klemring



Hovedsluk under dusjkabinett



Hovedsluk, membran under klemring

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med skjult siterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Skuffeskap med servant og speilløsning



Toalett med synliggjøring av eventuelt lekkasjevann via rør (høyre side)



Dusjkabinett

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har elektrisk styrt vifte i yttervegg.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har frittstående kjøleskap samt integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat, og innredningen har glatte fronter.

Fuktsøk ved utsatte steder avdekker ikke unormale forhold. Avrenning fra vask er normal. Det registreres ikke lekkasjer eller tegn på lekkasjer i benkeskap under vask.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken



Skade i sokel

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksviften har to motorer/vifter. Høyre vifte er defekt, noe som medfører begrenset avsug.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avtrekksviften må skiftes eller repareres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet. Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avrekksvifte, venstre del intakt



Avtrekksvifte, høyre del defekt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannfordelerskapet på badet er ikke utført med sprutsikring. Prefabrikerte hull i sideveggene er ikke tettet, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra rør eller rørkoblinger internt i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres sprutsikring og tette prefabrikerte hull i sideveggene på vannfordelerskapet.

Dersom dette ikke utbedres, vil lekkasjevann fra rør eller koblinger kunne trenge ut gjennom hullene og forårsake fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast i leiligheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ventiler i vinduer og veggventiler i enkelte rom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten har varmekabler på badet. Øvrig oppvarming skjer via elektriske ovner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i bad. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank skiftet etter 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for varmgang og brann som følge av feil tilkobling.





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.

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

Spørsmål til eier

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 Opplysninger fra tidligere salgsdokumenter.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplysninger fra tidligere salgsdokumenter og eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600, basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført periodisk tilsyn av det elektriske anlegget etter byggeår. Det anbefales at elektriske anlegg kontrolleres jevnlig av kvalifisert fagperson, normalt med et intervall på ca. 5 år, avhengig av anleggets art, alder og bruk. Manglende tilsyn kan medføre økt risiko for feil og redusert elsikkerhet.

Generell kommentar

Ved eierskifte anbefales å gjennomføre en grundigere elkontroll. Dette vil gi en mer detaljert gjennomgang av anleggets tekniske tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter.





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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig trapp til inngangsdør mangler håndløper mot yttervegg.
Inngangsdør fra felles trapperom/gang er ikke brannklassifisert.
Trapp internt i leiligheten er omsluttet av vegger, men det er ikke montert håndløpere på veggene.
Rekkverket på balkongen måler 83 cm, noe som er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres håndløper på utvendig trapp mot yttervegg for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Inngangsdør fra felles trapperom/gang bør skiftes til brannklassifisert dør for å sikre tilfredsstillende branncelleinndeling og redusere risiko for spredning av brann.

Det bør monteres håndløpere på veggene i den interne trappen for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Rekkverket på balkongen bør forhøyes til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Norsk takst

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

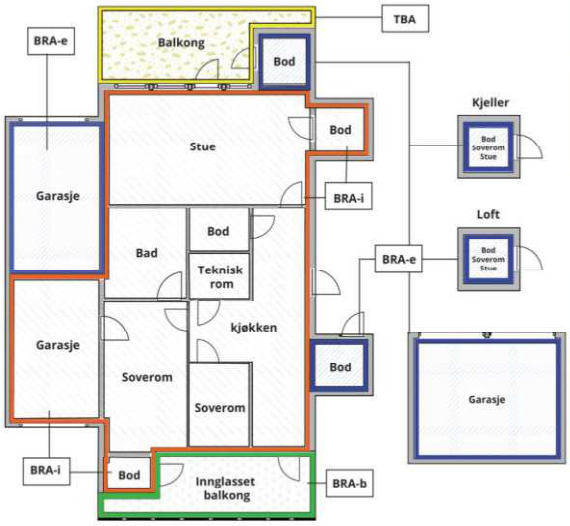
Hva er måleverdig areal?

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 branneller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branneller 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.

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	21			21		8	29
Etasje	62			62	6		62
SUM	**83**				**6**	**8**	**91**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom		
Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Hovedetasje har gang med trapp fra 1. etasje (inngang), stue, kjøkken, 2 stk. soverom og bad.
Loftsetasje har loftstue og soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Richard Helgeland	Takstingeniør
	Frank Michael Mortensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	529		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nylundsgata 6

Hjemmelshaver
Mortensen Frank Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrumsnært område, som er regulert for boligformål. Det er nærhet barnehage/skole og kollektivforbindelser like i nærheten med kort vei til butikker og andre servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

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:

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

Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 529
1103 STAVANGER

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

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

• 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/PT3139

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260104
Addresse	Nylundsgata 6		
Postnr.	4014	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Frank Michael Mortensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3931628

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ca år 2010 har huset blitt forhøyet etter utgraving av kjeller iflg. eier av annen seksjon. I den forbindelse ble dreneringen tatt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Frode Johannessen

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt inn kurs for elbil-ladeboks

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dok/Kvittering ifb arbeid

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har kommentert ut fra perioden jeg har vært eier i boligen (fra desember 2023)"Drenering og andre arbeider (som feks kledning, underetasje) opplyst utført i 2010/2011?? fra de som bor i andre seksjoner.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Frank Michael Mortensen*

Initialer selger:
F M

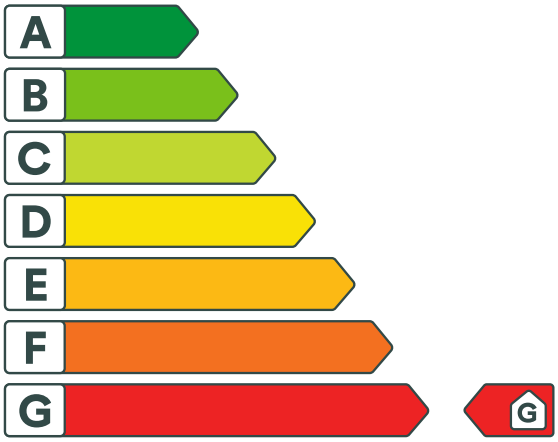
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299631**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4490827**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **529**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1919**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **276,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **487,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **408,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 885 kWh**

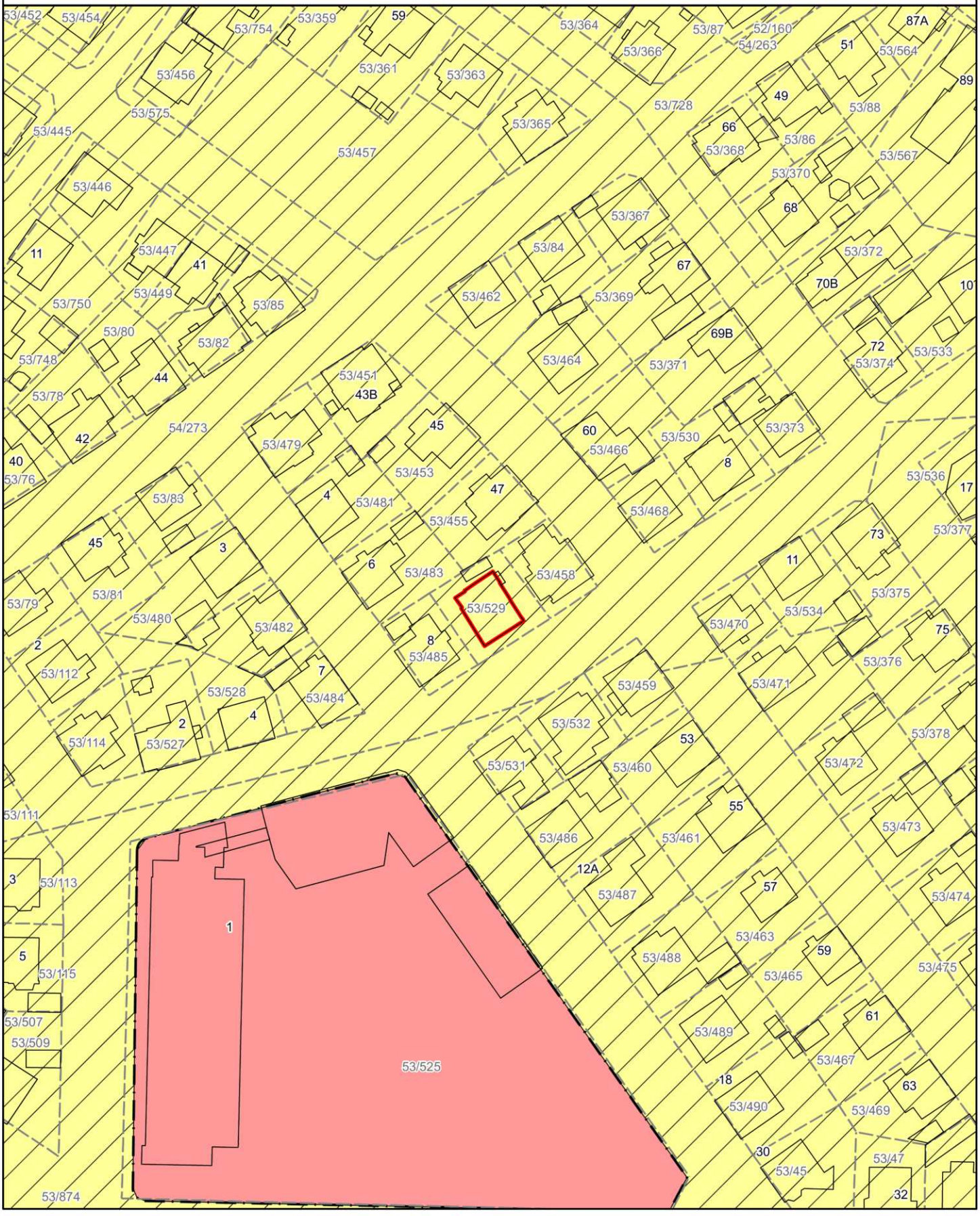
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/529/0/2
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

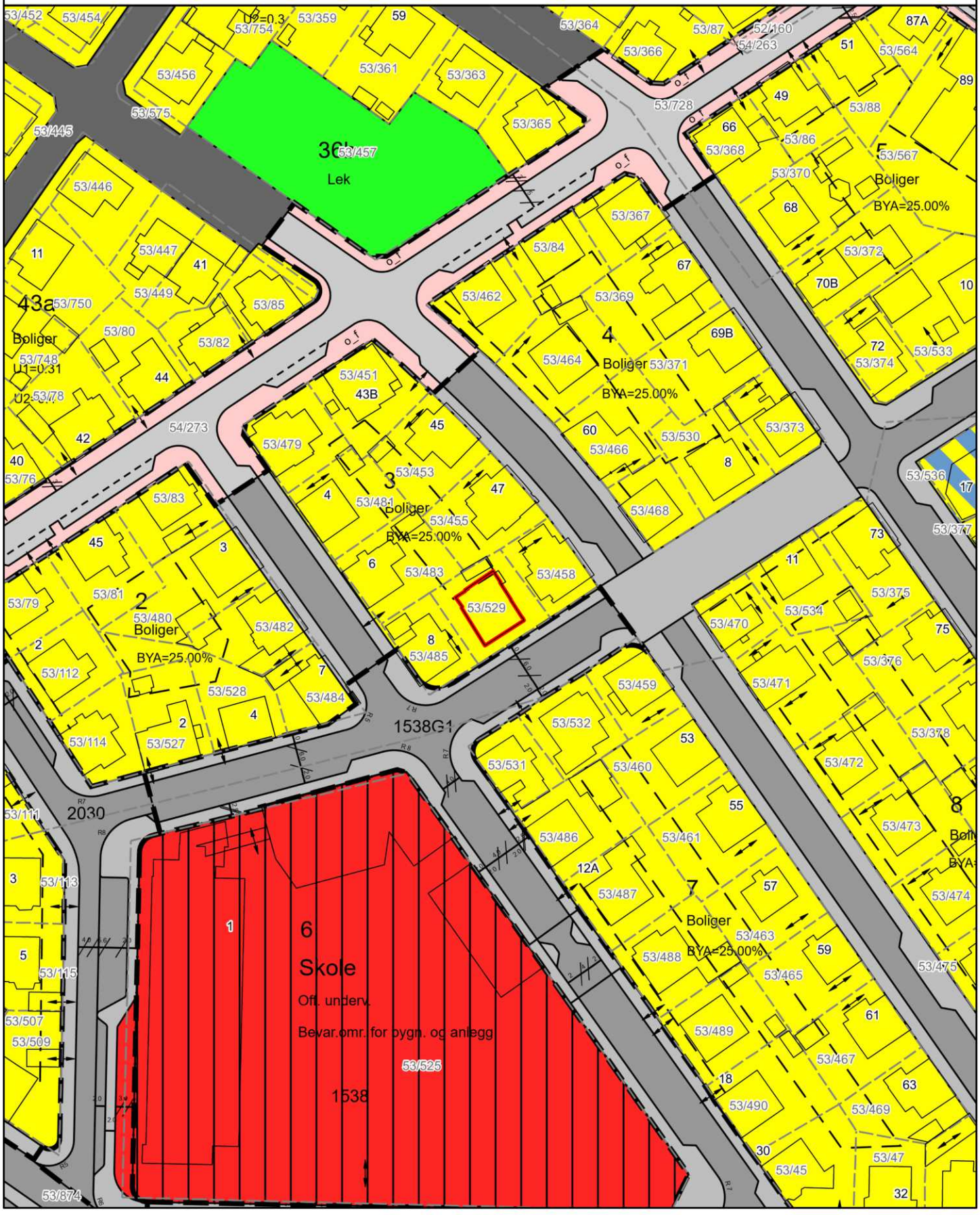


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/529/0/2
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1538
Ikrafttredelsesdato: 20.3.2000

Stavanger kommune



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	53	**Bruksnr**	529	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	2
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	

Areal	276.07 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	276.07 kvm
Omrnavn	B328
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1538
Navn	Midtre Storhaug
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/20/2000 00:00:00
Bestemmelser	1538 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	276.07 kvm
Feltnavn	3
Regform	110 - Boliger

PLAN 1538, MIDTRE STORHAUG.
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL KARTDEL 1 OG DEL 2

Stadfestet av bystyret 20.03.2000
Pgf. 8.6 endret av kommunalstyret for byutvikling 30.11.2000.
§ 6.4 revidert iht. fullmaktsvedtak av 21.03.2005
Tilføyd § 3.8 og 8.10 i henhold til byplansjefens vedtak 23.06.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Formål
Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp (inkl forhager), hager, hagegjerder, og vegetasjon.

Pgf. 1 ***Plankrav:***

1.1 Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for større samlet utbygging av kvartal 34 før rammetillatelse gis. Den skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, gang- og kjøreatkomst, parkeringsanlegg (bil, sykkel), lekeplasser, gesims/mønehøyder/ grunnmurshøyder, takform, takvinkler, terrengbehandling, opparbeidelse av utomhusarealer/fellesareal.

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

Pgf. 2 Fellesbestemmelser:

2.1 Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på de fleste kvartaler. Der byggegrense ikke er vist gjelder eksisterende bebyggelsens avgrensing mot gate.

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

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

2.4 Ved endring/fornyelse/reparasjon av bebyggelsen skal det tas hensyn til det enkelte hus egenart slik at byggets opprinnelige arkitekturpreg, herunder materialbruk, blir ivaretatt. Event. på - tilbygg skal underordne/tilpasse seg husets opprinnelige arkitektur.

2.5 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. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 meter må ikke forekomme. Vegetasjon som skal bevares er vist på plankart. Innen offentlige områder skal parksjefen godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider o.l. i nærheten av trærne. For privateide områder skal tiltak utføres av fagkyndige godkjent av parksjefen.

Pgf. 3 Byggeområder - generelle bestemmelser:

3.1 Ny bebyggelse tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer. Det faste råd for plansaker kan godkjenne 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken.

3.2 Ved nybygg og evt ytterligere deling tillates maksimum to boenheter pr hus, forutsatt de øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt.

3.3 Ved evt. nybygg skal parkering oppfylles på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

3.4 Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 30 m2 og kan plasseres utenfor byggegrense dersom dette harmonerer med omgivelsene. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge.

3.5 Evt. innhegning av eiendom mot gate skal fortrinnsvis være grønn hekk. Tregjerde, smijern eller steinmur kan etter nærmere vurdering tillates med høyde inntil 1 meter.

3.6 Event nye terrasser skal anlegges på bakkenivå. Altan/balkong på søyler kan untaksvis tillates dersom husets arkitektur/stiltype tilsier det.

3.7 Påbygg-/tilbygg skal i form tilpasses og harmonere med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. *Nye* takvinduer og "Stavangerark" kan tillates etter spesiell vurdering.

3.8 Gnr/bnr 54/542 tillates delt i to boligtomter som kan bebygges med BYA=m2 innenfor byggegrenser som anvist i plankartet. Boligene skal ha saltak og kan oppføres med maks gesims 6 meter og maks mønehøyde 9 meter. Garasjer kan bygges innenfor byggegrenser angitt med G med maks gesims 3 meter og maks mønehøyde 4,5 meter.

Pgf.4 Fellesområder

4.1 Det kan tillates etablert felles garasjeanlegg for Horjegata 2a, b og c som vist på plankart.

Pgf.5 Fornyelsesområde kvartal B34 (pbl pgf. 25.1, ledd nr. 8)

5.1 Hele bebyggelsen kan fornyes som vist på plankart. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at bebyggelsen tilfredsstiller de krav til innvendige og utvendige støygrenser som er gitt i gjeldende lover og forskrifter. Nødvendige tiltak forutsettes å skje i form av fasadetiltak.

5.2 Bebyggelsen: Ny bebyggelse skal i skala og materialvalg tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Ved evt. riving av "Spikerfabrikken" skal skifertaket søkes nyttet i kvartalet.
Maks byggehøyder og tomteutnyttelse er påført plankartet. Areal regulert til bolig, og bolig/forretning/kontor gir grunnlag for beregning av TU. Parkering under bakken regnes ikke med i tomteutnyttelsen. Ny bebyggelse skal følge kvartalsstrukturen. Det kan tillates heisoppbygg med høyde inntil 1.5 meter over oppgitt byggehøyde. Mindre takutstikk kan tillates ut over regulerte byggelinjer. Tak skal utføres som bebyggelsens 5.fasade med vekt på material og detaljering. Fasader skal brytes opp og arkitektonisk bra utforming vektlegges spesielt. Innen B/F/K kvartal 34 kan det etableres kontorer, café/spisested, mindre håndverksvirksomheter og mindre servicetilbud med tilhørende anlegg. Dagligvareforretning kan tillates, maks 800 m2. Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes. Reklamevedtekt for Stavanger skal følges.

5.2 Parkering skal finne sted på egen grunn, fortrinnsvis i underetasje, og begrenses til parkeringsnormens krav. Gjesteparkering kan skje på bakkenivå.

5.3 Avkast fra ventilasjonsanlegg, vifter og andre installasjoner som avgir støy skal ikke legges mot boligbebyggelse.

5.4 Gangveier vist på kart skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og vises på utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

5.5 Tekniske anlegg: Eksisterende trafo innen kvartal 34 forutsettes innarbeidet i framtidig, ny bebyggelse.

5.6 Kvartalet kan i sin helhet nyttes/endres over tid til boligformål dersom utearealene er /blir dimensjonert for det.

5.7 Gravearbeider innen kvartal 34 kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensingsloven.

5.8 Sletten forutsettes ferdigstillet samtidig med utbygging av kvartal 34.

Pgf.6 Spesialområder:Bygninger og anlegg som p.g.a. historiske, antikvariske eller annen kulturell verdi skal bevares, som vist på plankartet.

6.1 Riving tillates ikke.

6.2 Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares. I den grad det opprinnelige eksteriør er endret, skal det ved evt. fornyelse og reparasjon så vidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal enten være tegl, skifer eller kopper. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset/malt mur. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygninger. Nybygg tillates ikke innen verneområdene (unntak: Nylund skoles skur kan erstattes med nybygg, utformet under hensyntagen til hovedbyggets arkitektoniske særpreg). Nylund skole skal ha glasserte, sorte takpanner. Fornyelse av Nylund skolegård tillates.

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

6.4 Rekkverk rundt lysgrav på Nylund skoles vestside skal ha en utforming som harmonerer med skolens særpregede arkitektur og ha samme detaljering som øvrige gjerder rundt skolen.

Pgf.7 Blandet formål; bolig, kontor:

7.1 Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes.

7.2 Området kan bare benyttes til virksomheter som ikke er til sjenanse for boligene. Dette gjelder både støy, lukt og uforholdsmessig trafikkøkning.

7.3 Parkering skal oppfylles på egen grunn og begrenses til parkeringsnormens krav.

7.4 Tre etasjer innen felt B/K kvartal 32 tillates bare dersom hele eiendommen nyttes til boligformål.

Pgf.8 Trafikkområder:

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

8.2 Spørsmål om felling av trær som står i vegrabatt, fortau eller veg skal forelegges parksjefen til godkjenning.

8.3 Det kan fremmes privat *g*atebruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, møblering, atkomster, parkering osv. som skal behandles og godkjennes av styret etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser."

8.4 Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder må det legges vekt på at kantstein, belysning og detaljering tilpasses eksisterende forhold, naboskap og strøkets karakter. Kantstein skal være naturstein.

8.5 Det tillates ikke etablert nye avkjørsler mot Nymannsveien unntatt der det er vist på plan.

8.6 Eiendommene Nymannsveien 153a, 153b, Idsegt. 8a og 8b samt Karlsminnegt. 118 og 119 samt 121 (tidl. Idsegt. 6) har kjøreatkomst via offentlig gangvei.

8.7 Gatestrekninger som er regulert for gatetun, skal opparbeides og skiltes etter egen gatebruksplan.

8.9 Nymannsveien skal opparbeides etter gatebruksplan som hovedsykkeltrasé, trasé for kollektivtrafikk og overordnet boliggate. Karlsminnegata skal opparbeides som overordnet spaserstrøk.

8.10 Felles veg på gnr/bnr 54/455 er felles for de to tomtene mot nordøst.

Pgf.9 Friområder:

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

9.2 Offentlig friområde - park/lek innen kvartal 32: Før nye boliger i kvartal 32 og/eller boliger i kvartal 34 innen felt B/F/K kan tas i bruk, skal det foreligge en forpliktende utbygnings- og finansieringsavtale.

9.3 Nye turveier skal ta hensyn til og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.

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.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/529/0/2
Dato: 2026-04-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Oversiktskart

Adresse: **Nylundsgata 6, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/529/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 276 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026



Matrikkelkart

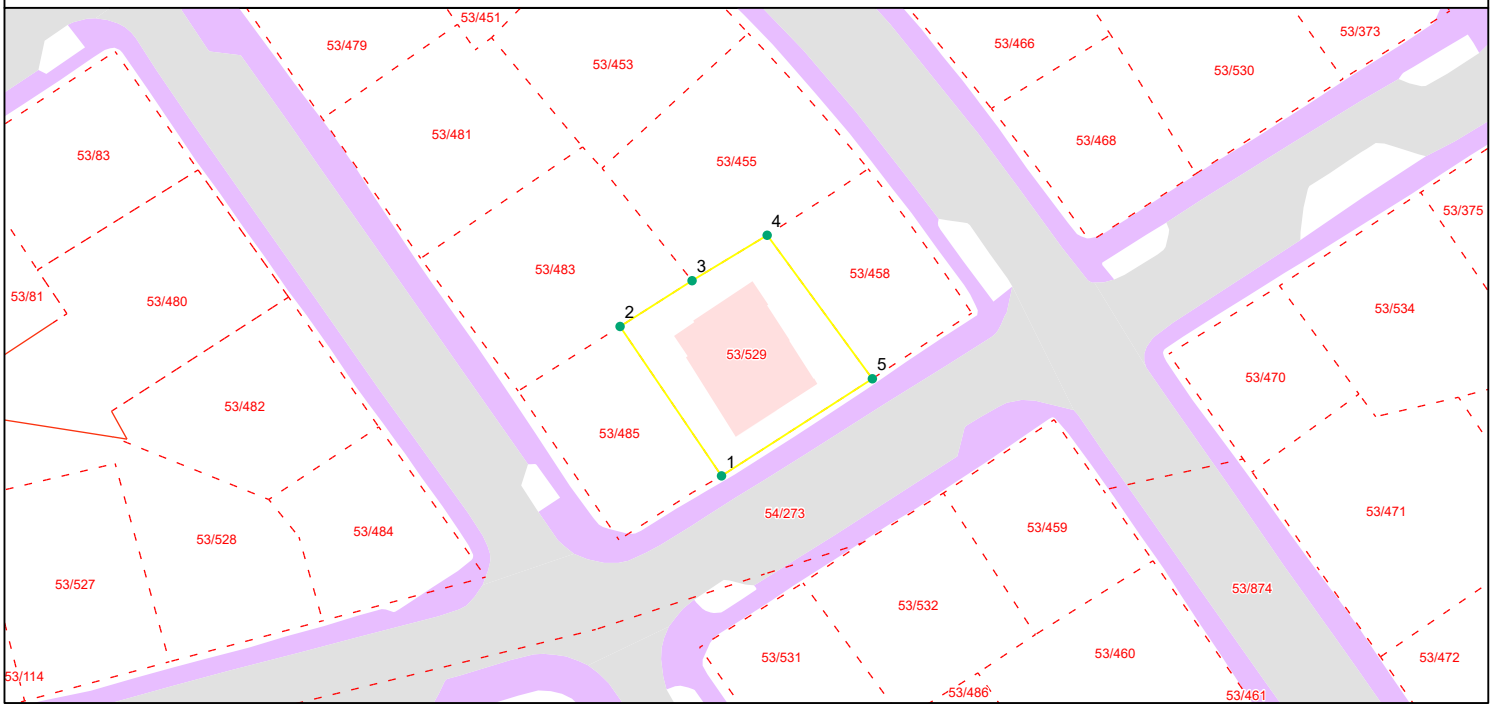
Adresse: **Nylundsgata 6, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/529/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 276 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.04.2026

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: 276 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540730.94	313192.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	16.93	0
2	6540744.91	313182.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7.99	0
3	6540749.19	313189.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	8.22	0
4	6540753.44	313196.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	16.68	0
5	6540740.02	313206.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	16.8	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	27.04.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	53	Bnr:	529	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Nylundsgata 6						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☐	12 terminer ☒

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.04.2026
	Beløp:	1168,79
	Forfallsdato:	20.05.2026
	Beløp:	1168,79

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.04.2026 09:09

Eiendom 1103-53/529/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	09.04.2014	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	53	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	529	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nylundsgata 6	4014 Stavanger	Nylund 1	Varden	St. Johannes

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.04.2014	Seksjonering	1103-53/529	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4490827			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	206/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1919	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	206/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	76	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	72/0	0/0	72/0
H02	Hovedetasje	1	54/0	0/0	54/0
H03	Hovedetasje	0	22/0	0/0	22/0
U01	Underetasje	0	58/0	0/0	58/0

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Frode Johannesen
Sørflåtveien 52, leilighet 4004

4018 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	SSU-09/8850-10	25108/12	18.04.2012

VEDTAK FERDIGATTEST - TILBYGG BOLIG OG FASADEENDRING + RIVE GAMMELT TILBYGG

Gnr./bnr.: 53/529
Byggestedsadresse: Nylundsgata 6, 4014 STAVANGER
Tiltakshaver: Frode Johannesen

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 13.04.10 og 21.10.09 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

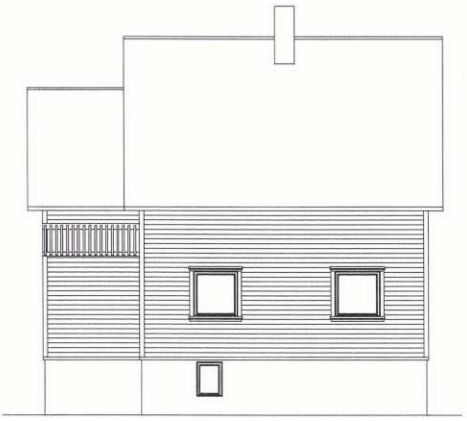
Sverre Sunde
saksbehandler

Kopi til:

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

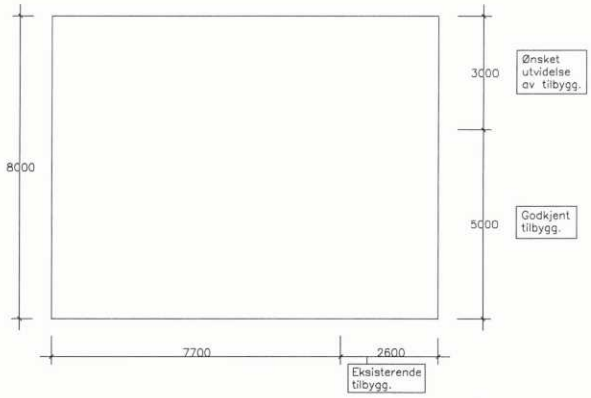


Fasade mot Nord.



Fasade mot Vest.

Dato 27 JAN. 2010



Renovering, Gnr.:53 Bnr.:529

Fasader

DATO: 23.09.09 SIGN. CS

MÅL 1:100

Rev.1.: 14.01.2010. Endret takkonstruk. på tilbygg, + utvid. med terasse.

Byggm. Cato Stordahl
Alleen 14
4580 Lyngdal

Telef.: 4561 7722 Mailadr.: ivancs@broadpark.no

TEGN.NR.

REV. 1

INST.NR.



Fasade mot Sør.



Fasade mot Øst.

STAVANGER KOMMUNE
Dato 27 JAN. 2010

Renovering, Gnr.:53 Bnr.:529

Fasader

DATO: 23.09.09 | SIGN.: CS

MÅL: 1:100

Rev.1.: 14.01.2010. Endret takkonstruk. på tilbygg. + utvid. med terasse.

Byggm. Cato Stordahl
Alleen 14
4580 Lyngdal

Telef.: 4561 7722 Mailadr.: ivancs@broadpark.no

TEGN.NR.

REV.: 1

INST.NR.

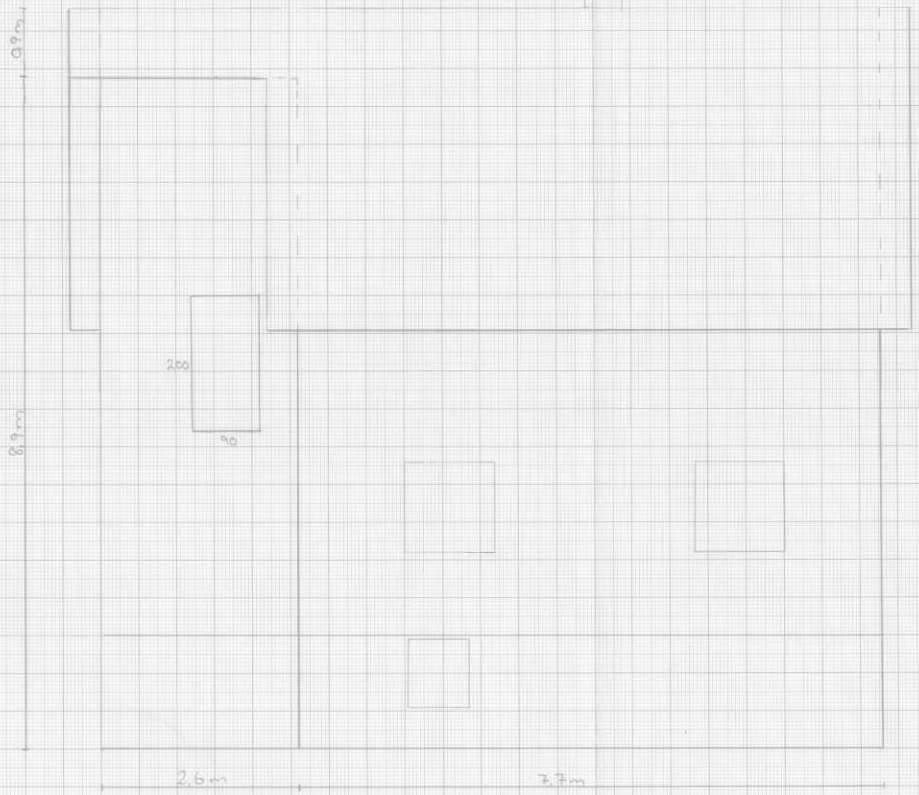
E-2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 AUG. 2009
S.nr. 09/8950 J.nr. 4599/09
Ant. KB Arkivkode 142



Ny - Fasade (Vinduer)
Gnr: 53 bnr: 529
Nylundsgt. 6
Fasade - Spr 1: 50
Sign: O.T.Q

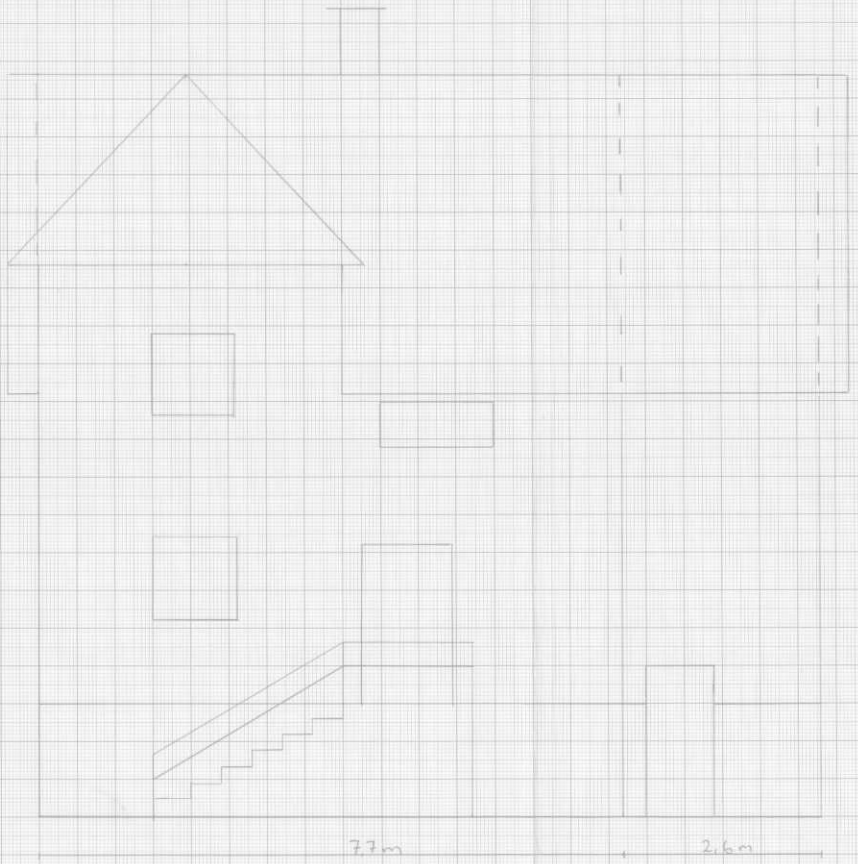
E-2



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 AUG. 2009
Saksnr. ..... Ark/Arnda .....

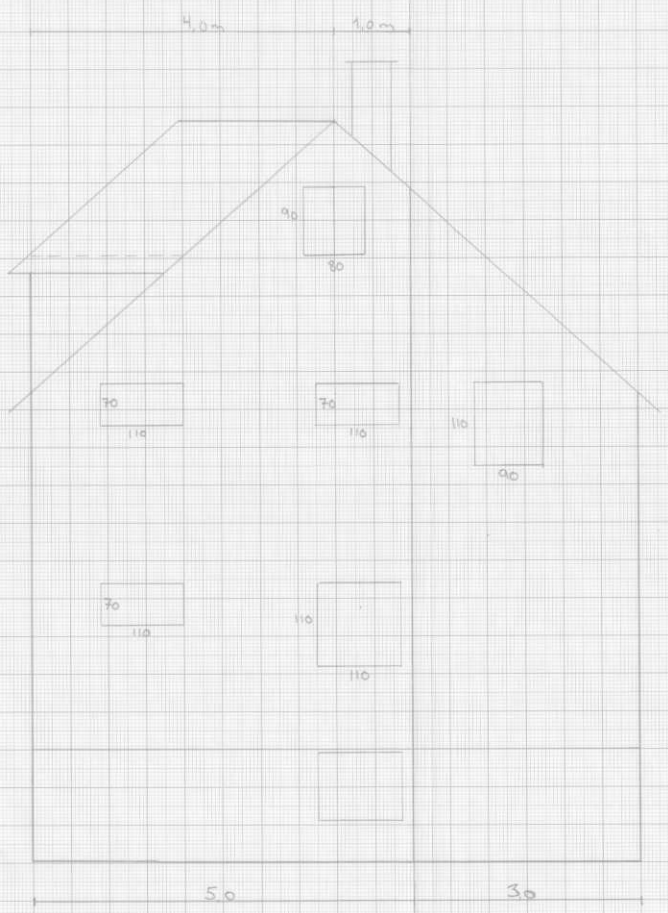
NYTT - TILBYGG 1:50
Gnr 53 bnr 529
NYLUNDSGATE 6
FASADE VEST

STAVANGER KOMMUNE
Samfunnskvet
Dato 27 AUG. 2009
Saksnr. ..... Journr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



NYTT TILBYGG
Gnr 53 bnr 529
NYLUNDSGT 6
FASADE ØST 1:50

E-2

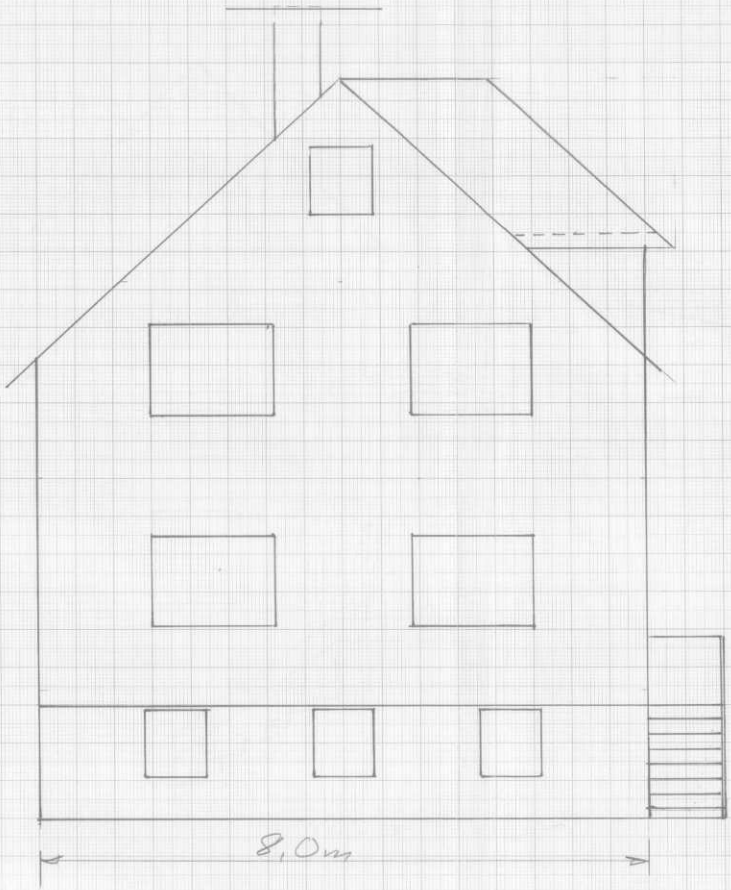


STAVANGER KOMMUNE
Sekretariatet
Dato 27 AUG. 2009
Saksnr. ..... Løpenr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Gnr. 53 bnr. 529
NYLUNDSGT 6
FASADE - NORD 1:50
NYTT - TILBYGG - NORD

E-1

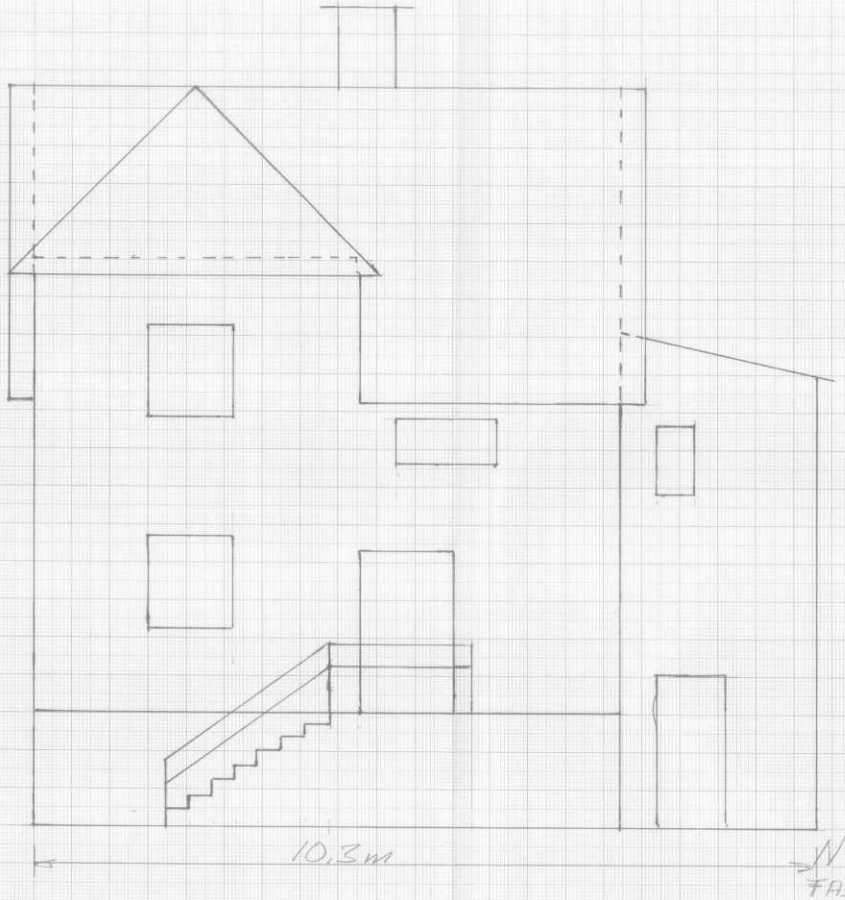
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 AUG. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Ark. ..... Arkivkode .....



Gnr. 53 bnr. 529
Nylundsgt 6.
FASADE - SØR 1:50
EKISTEREND - BYGG
Sign: OT

E-1

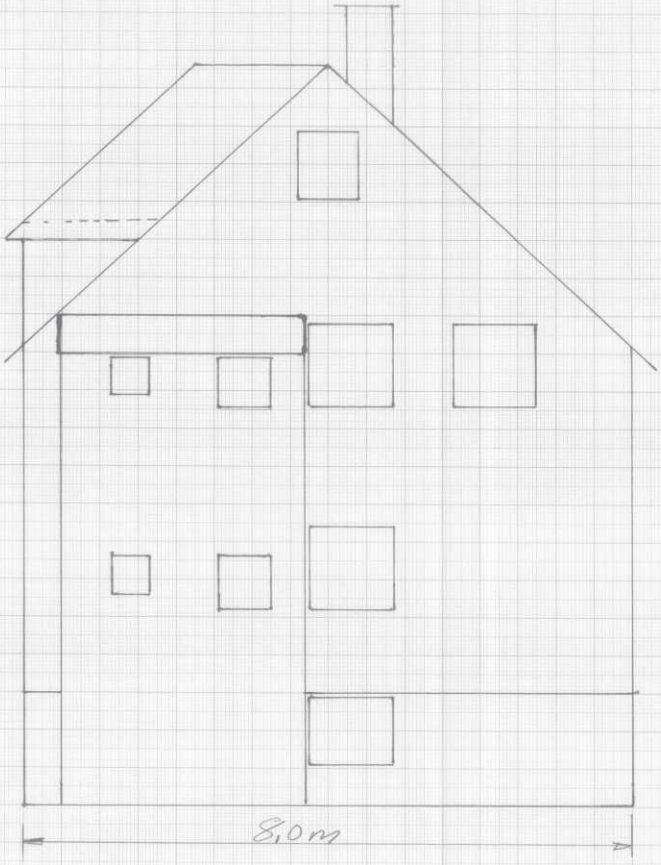
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 AUG. 2009
Saksnr. ..... Løpenr. .....
Journ. ..... Arkivkode .....



Gnr 53 bnr 529
NYLUNDSGT 6.
FASADE - ØST 1:50
EKSISTERENDE - BYGG
Sign: OK

E-1

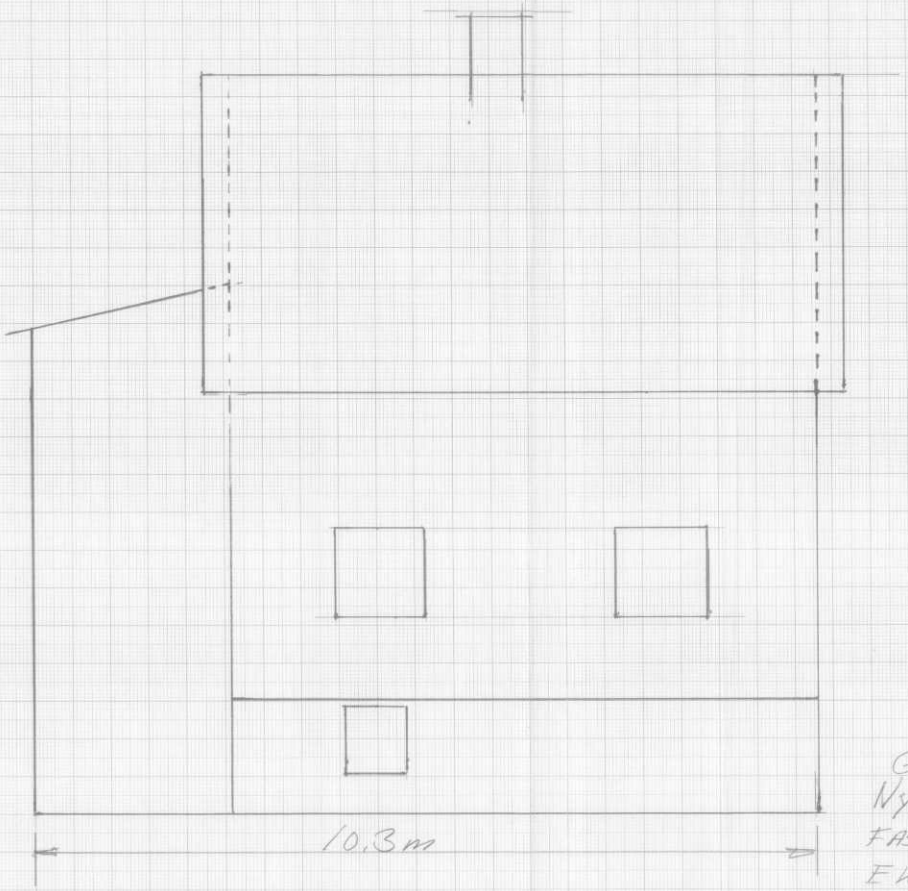
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 AUG. 2009
S.nr. ..... Jnr. .....
Arkivkode .....



Gnr. 53 bnr. 529
NYLUNDSGT 6
FASADE - NORD 1:50
EKSISTERENDE BYGG
SIGN: OT.

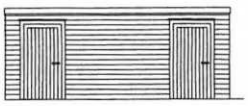
E-1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 AUG. 2009
S.nr. ..... Jnr. .....
Ark.kode ..... Arkivkode .....



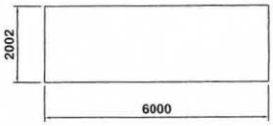
Gnr: 53 bnr: 529
NYLUNDSGT 6
FASADE - VEST 1:50
EKSISTERENDE - BY99
Sign: OTØ

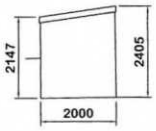
E-1











Dato:	Konstr./Tegnet:	Godkjent:	Målestokk:	
Dato	8	9	1:100	
Projeksjonsmetode:	Tracet: 1	Standkontr: 2		

Tittel:
Nylundsgate 6, Gnr 53, Bnr 529
Utvendig bod
Fasade, Plan, snitt

Erstatning for:	Erstattet av:
3	4

Tegningsnummer: 7

Henvisning:	Beregning:
5	6

D1

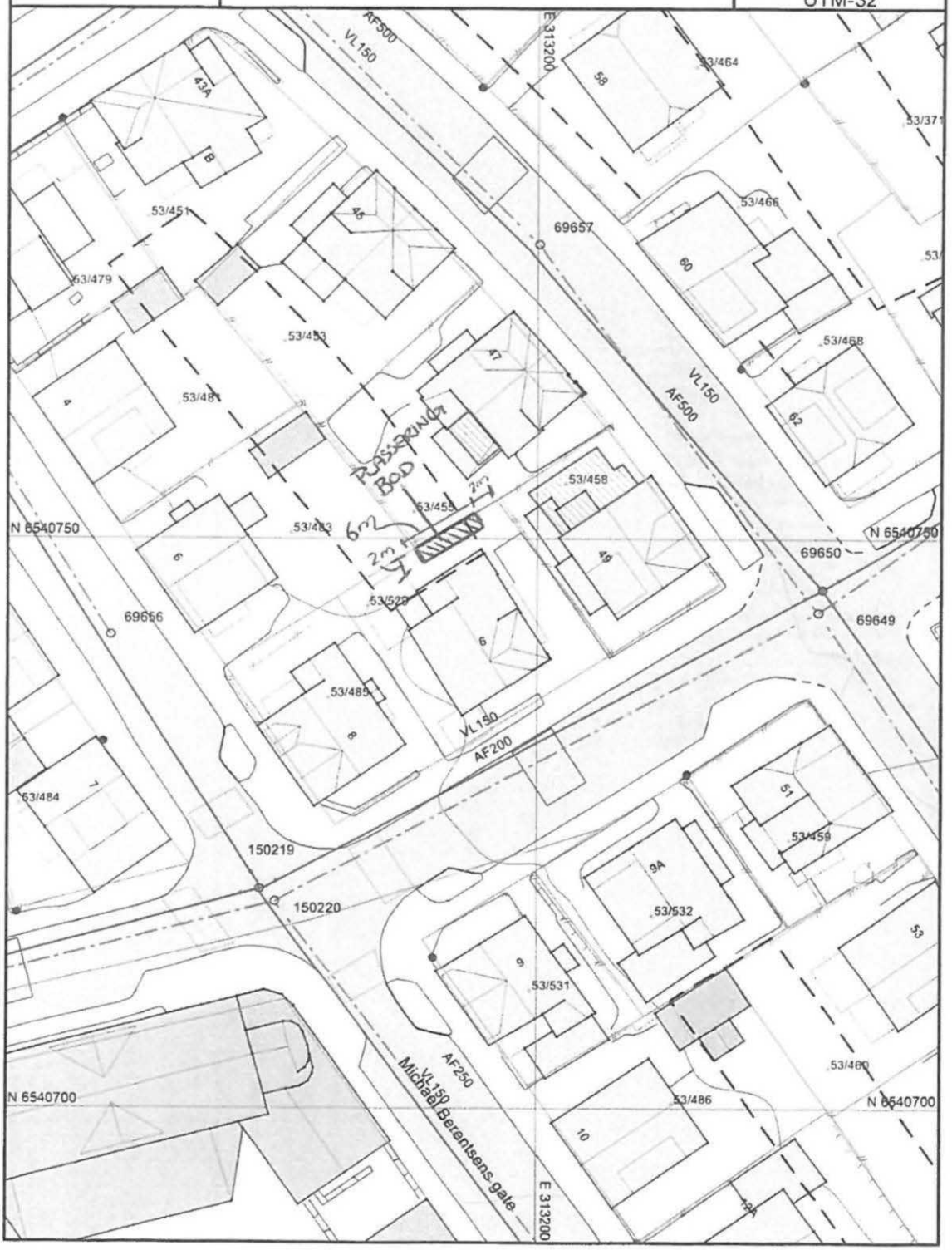
STAVANGER KOMMUNE

Situasjonskart

Eiendom: 53/529
Dato: 31.10.2017
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



14/3631

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601583915
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
151079	JOHANNESEN FRODE		LIVEIEN 3, 4018 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	53	529

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	53	529	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	53	529	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 292173
09 APR. 2014
STATENS KARTVERK
Jorunn Reinton Andersen

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

14/3631

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
FRODE JOHANNESEN	Tinglyst 09.04.2014 dokumentnr. 292173
Adresse: LIVEIEN 3	
Postnr.: 4018 Poststed: STAVANGER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: [redacted] Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	53	529		

MOTTATT
28 FEB 2014

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	FRODE JOHANNESEN	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
24.02.2014	Frode Johannesen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stvg 24.02.2014	Frode Johannesen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
53	529		1, 2	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
08.04.2014	Mary-Tove Rossvid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

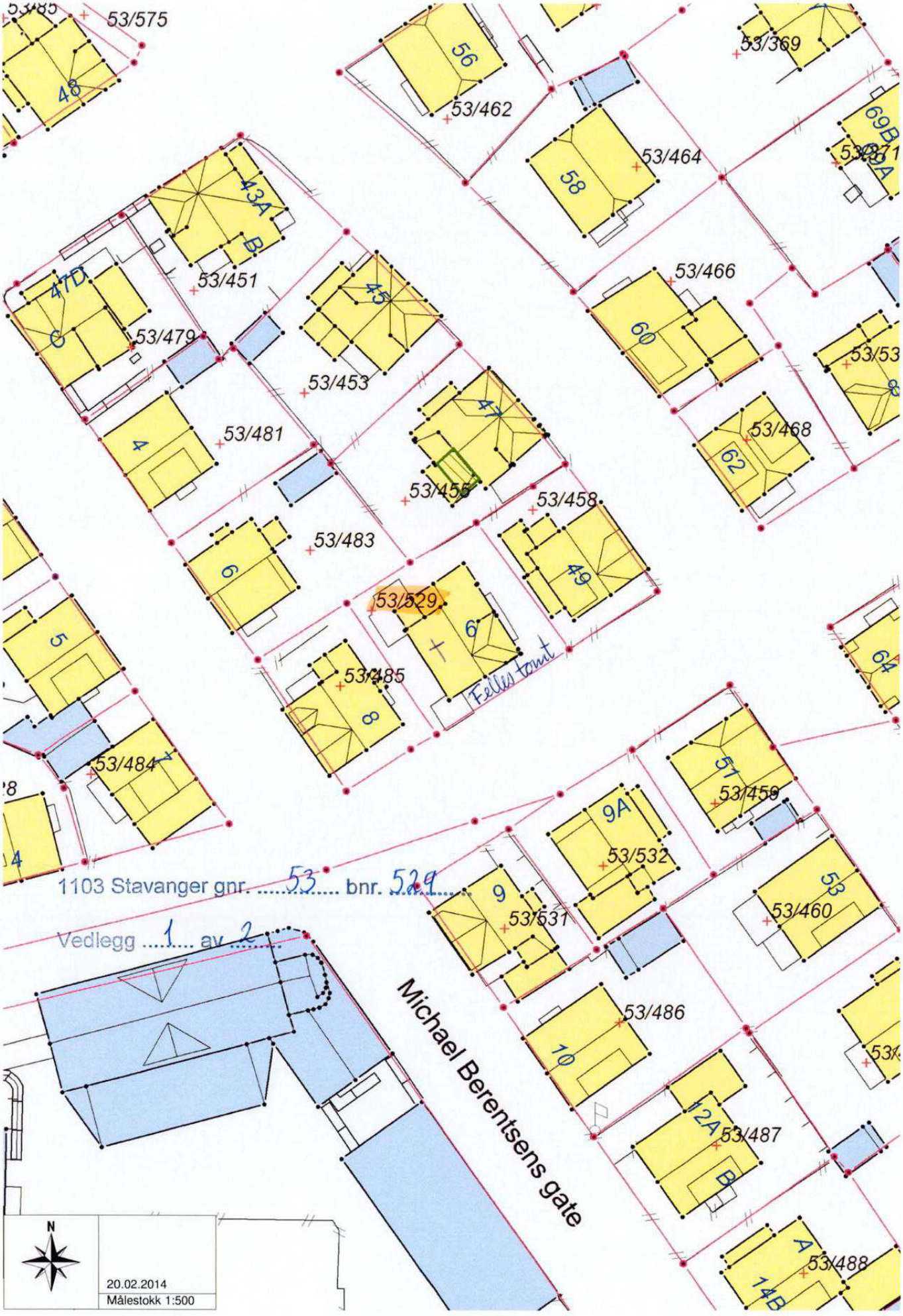
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 09.04.2014
dokumentnr. 292173

Dato	Utstederens underskrift
24.02.2014	Frode Johansen


53/575
53/462
53/369
53/464
53/466
53/451
53/479
53/453
53/481
53/455
53/458
53/483
53/529
53/485
53/484
53/459
53/532
53/460
53/531
53/486
53/487
53/488
Felles tomt
Michael Berentsens gate
1103 Stavanger gnr. 53 bnr. 529
Vedlegg 1 av 2
N
20.02.2014
Målestokk 1:500

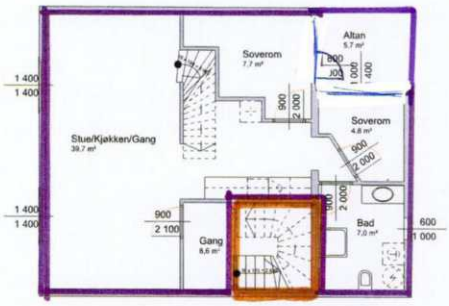
Mottatt 18.03.2014



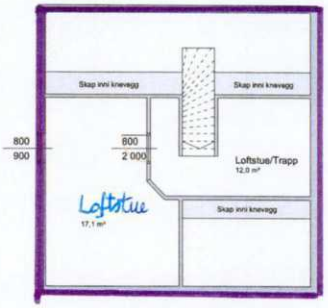
Plan kjeller



Plan 1etg



Plan 2etg



Plan loft

1103 Stavanger gnr. 53 bnr. 529

Vedlegg 2 av 2

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	

Arealer

Prosjektnr.

Tegnnr.

Tegn viser
Plantegning Nylandsgate 6

Tegn Type
Anmeldelsestegninger

Tiltakshaver
Frode Johannesen

Prosjekt
Seksjonering Nylandsgate 6
4014 STAVANGER

Tegn	Kontr.
Oddvar Hobbesland	
Dato	**Mål**
04.11.2013	1:100

O.Hobbesland
Tegning & Byggesaksbistand AS

= Seksjon 1 = Seksjon 2 = felles

Hjmkl. Karen Malmin.

Dagbok nr. 2197 19 60
STAVANGER BYRETT
15/6-60

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 6 Nylundsgt. gate – vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over utløkkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 9/6 19 6.

Karen Malmin
Hjmkl. Karen Malmin
Skjøteinnehaver.

Karen Malmin
Hjmkl. Karen Malmin.
Eier.

Til vitterlighet;

1. Liv Rimestad
2. Karsten Lund

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:
Nylundsgata 6, 4014 Stavanger
Gnr. 53, Bnr. 529, Snr. 2, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 400 13 183

E-post: joakim.vier@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.
