DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Olav Nilssons gate 34

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Olav Nilssons gate 34, 4009 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 56, bnr. 1853, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2669 **Eiendomsverdi ref nr:** NX4241

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

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

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

gisle@sbbtakst.no

926 12 159

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.

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med lødd stein/murstein og betongkostruksjoner, tømret yttervegger med bordkledning i tre. Valmet åsetak med taktekking.

En selveier leilighet i småhus, bygning oppført i 1939. Inne med normal standard, nyere kjøkkeninnredning og bad, usikre alder. Utvendig er det noe etterslep på vedlikehold, overflater/bygningsdeler som vedlikeholdes etter behov. Felles hovedytterdør og eget vindu på soverom bør byttes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Valmet saltak av åser. Selve takkonstruksjonen er ikke nærmere besiktet/vurdert da denne tilhører annen seksjon. Sett fra bakkeplan ute er det enkelte sig/svank på takkonstruskjonen som må anses som normalt alder og type tatt i betraktning. Nyere betongtakstein, ukjent alder, sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Tilstand/overflater under taksteinen er ikke besiktet/vurdert. Takrenner/nedløp i aluminium.

Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.
Malte vinduer i tre fra 1980/90 tallet, nyere vindu i kjellerrom. Malt vindu på soverom, avvik, bør byttes.

Malt ytterdør til denne seksjon, skyvedør til balkong fra 2022.
Malt, felles hovedytterdør.

Balkong i tre fra stue.
Utvendig, felles hovedtrapp i betong, trapp i tre fra balkong.

INNVENDIG Gå til side

Malte vegger og tak. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Ved fjerning av tepper/bilder og møbler må det påregnes noe fargeforskjeller/falming.
Parkett i 1 etg, fliser i kjellerrom/kjellerstue. Etasjeskille i tre.

Mursteinspipe. Muryttevegger.
Malt trapp inne. Overflater er funnet i orden, trapp er nylig oppmalt.
Se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Malte fyllingsdører inne. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad iflg opplysninger oppgradert i 2009, ukjent omfang, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malt tak, seksjon ned hel servant, toalett på gulv, dusjnisje med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabler.
Plastsluk i gulv.

Seksjon ned hel servant, toalett på gulv, dusjnisje med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv.
Elektrisk styrt vifte på vegg.

Det er tømret/kompakte vegger i tre mot bad/dusjnisjen, hulltaking/fuktsøk i hulrom vegg kan derfor ikke foretas.

Vaskerom i kjeller er ikke ett fukttett rom i den forstand den har membran/fukttetting i våtsoner. Fliser på gulv, malte mur/plater på vegger og tak, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, elektrisk styrt vifte på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning iflg opplysninger fra ca 2009 med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Kjøkkenventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber. Avløpsrør i plast og soil.
Elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra leiligheten. Ventilasjonsløsningen er funnet i orden/tilfredstillende.

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.
Varmepumpe luft/luft. Ukjent alder, er ikke funksjonstestet, settes ikke TG.

Automatsikringer, el skap i entre.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.
Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Grunnmur av lødd stein/murstein og betong.
Lett skrånet terreng.

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

Helse, miljø og sikkerhet, se også rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

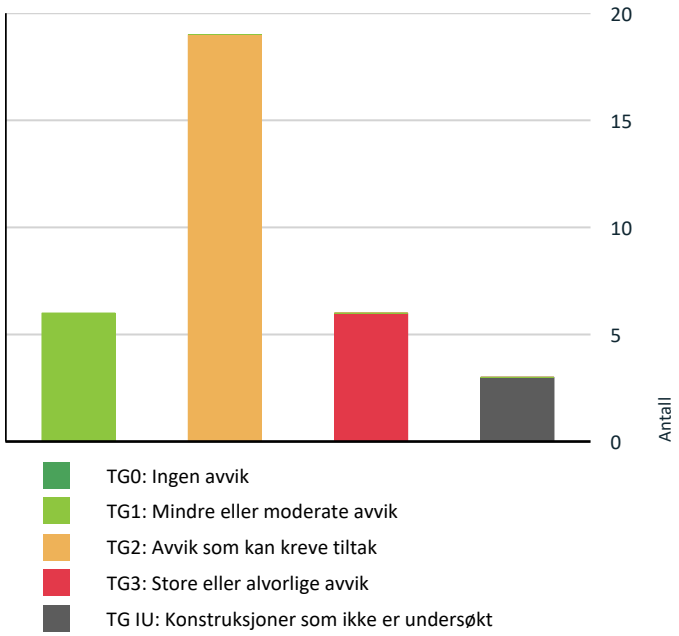
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Informasjon fra tidligere rapport : Kjøkken på byggegodkjente tegninger er i dag bruk som soverom. Boder på byggegodkjente tegninger i kjeller er i dag brukt som trapperom/kjellerstue og vaskerom. Ombruk fra tilleggsdel (boder ol) til hoveddel (rom for varig opphold) kan kreve søknad om byggegodkjenning/bruksendring.

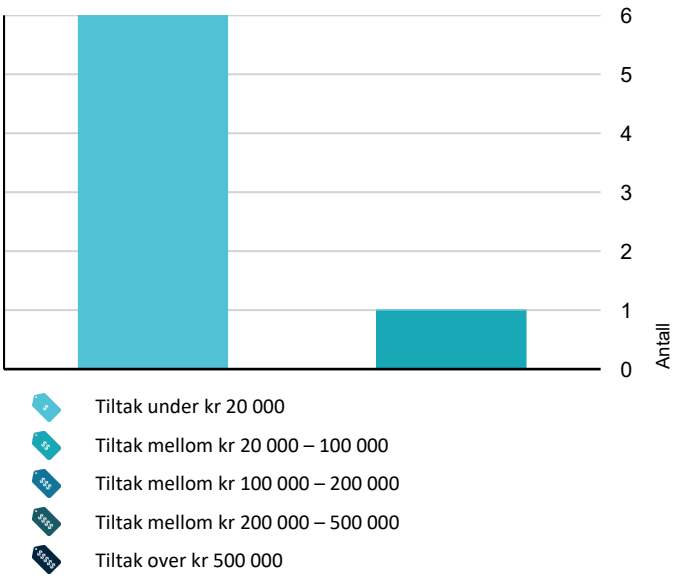
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu til soverom	Gå til side
Utvendig > Felles hovedytterdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Parkett 1 etg/fliser kjellerrom	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier leilighet i småhus.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Malt opp trapp inne, innerdører/listverk til disse og innside vindu på bad. malt opp murvegger på innside i kjeller.
2026	Modernisering	Beiset terrassebord på balkong, malt rekkverk og stakittgjerde.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Nyere betongtakstein, ukjent alder, sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Tilstand/overflater under taksteinen er ikke besiktet/vurdert.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nyere takrenner/nedløp, sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Takrenner/nedløp i aluminium.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tømmerkonstruksjon med liggende, eldre/original bordkledning. Det er noe etterslep på vedlikehold av fasader/bordkledning, på værutsatte sider med gammel avskraping som viser under maling, enkelte overflater med malingsavflassing, begynnende råteskader på utsatte bygningsdeler som gjæringer på hjørner bordkledning og vannstokk. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fasader/bordkledningen vedlikeholdes/skiftes ut etter behov. 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.



Gammel avskraping viser under maling.

Tilstandsrapport



Værslitte overflater/hjørner.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet saltak av åser. Selve takkonstruksjonen er ikke nærmere besiktet/vurdert da denne tilhører annen seksjon. Sett fra bakkeplan ute er det enkelte sig/svank på takkonstruskjonen som må anses som normalt alder og type tatt i betraktning.


Noe sig og svank på takkonstruksjon sett fra bakkeplan.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer i tre fra 1980/90 tallet, nyere vindu i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malte vinduer i tre fra 1980/90 tallet, nyere vindu i kjellerrom. Vinduer med enkelte malingsavflassing på overflater, vindu på bad med svertesopp på innside ramme/karm. Vindu i kjellerrom er nyere, ikke ferdig belistet/fuget på utside mot mur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes etter behov, beliste/fuge kjellervindu.


Ikke ferdigstilt/belistet vindu i kjeller.

TG 3 Vindu til soverom

Beskrivelse

Malt vindu på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malt vindu på soverom fra 1980/90 tallet, har råteskader ute på karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu med råteskade byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Råteskader på karm vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør til denne seksjon, skyvedør til balkong fra 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malt ytterdør til denne seksjon, skyvedør til balkong fra 2022. Ytterdør er eldre, ikke brann/lydklassifisert dør, egne brannceller mellom leiligheter er ikke ivaretatt. Skyvedør i stue fra 2022, er ikke ferdigstilt ute med vindtetting/beslag under med fare for fuktinntrenging til konstruksjonen under.

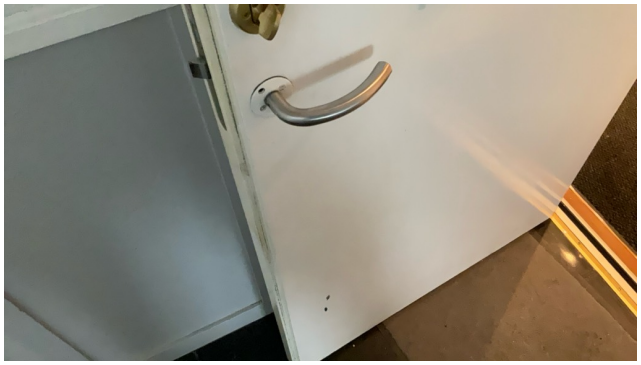
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdør byttes til brann/lydklassifisert dør, ferdigstille skyvedør under med vindtetting/beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Er ikke brann/lydklassifisert dør.



Mangler beslag/ikke ferdigstilt under skyvedør.



TG 3 Felles hovedytterdør

Beskrivelse

Malt, felles hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malt, eldre, felles hovedytterdør, har fukt/råteskader på dørblad, bør byttes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Felles hovedytterdør bør vurderes byttet. Fellesansvar mellom seksjonene, kostnad satt som deles mellom seksjonene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fukt/råteskadet ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkong i tre fra stue, overflater og eldre terrassebord som er bra behandlet, disse har en del oppsprikking. Søyler under balkongen kommer for nær/i underlaget eller terreng, vil trekke opp fukt, en søyle med råteskader. Det er ikke ett kappilærbrytende sjikt, eks papp mellom tresøyler og fundamentet, søyler vil trekke opp fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater vedlikeholdes etter behov, med råteskader byttes. Etablere større avstand mellom trekonstruksjoner/søyler og underlaget, montere f.eks papp søyler og fundamenter.



Oppsprikking av terrassebord.



Søyler under balkong står ned i terreng.

Tilstandsrapport


Ikke ett kappilærbrytende sjikt mellom tresøyle og betongfundament.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig, felles hovedtrapp i betong, trapp i tre fra balkong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp i tre fra balkong denne seksjon er bra behandlet, se også under pkt "Helse, miljø og sikkerhet" Felles hovedtrapp i betong, har enkelte sprekker og avskallinger på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hovedtrapp i betong vedlikeholdes etter behov.


Enkelte sprekker/avskallinger på betongtrapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Malte vegger og tak. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Ved fjerning av tepper/bilder og møbler må det påregnes noe fargeforskjeller/falming.

TG 2 Parkett 1 etg/fliser kjellerrom

Beskrivelse

Parkett i 1 etg, fliser i kjellerrom/kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parkett har bruksslitasjer/merker, spesielt i gang/sittesoner og ved dører. En del bom/hullyd og knikk under fliser i kjellerrom, dvs fliser som er løse/ikke godt festet til underlaget/gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parkett utbedres/vedlikeholdes etter behov. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.


Bruksslitasjer på parkett.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken 1 etg og trapperom/kjellerstue. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lyd/isolasjonsforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konfr evt eier om lyd/isolasjonsforhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mursteinspipe fra byggeår, sett på overflater pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Konfr evt feiervesenet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Feieluke kommer for nær brennbart materiale.



Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Muryttevegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Muryttervegger, var på befaringsdagen godt behandlet og vedlikeholdt og er nylig oppmalte. Erfaringsmessig vil slike yttervegger få salt og malingsavflassing på overflater pga av fuktvandring/kappilæroppsug av vann gjennom mur fra ustide/grunn. Fra tidligere tilstandsrapport er det registrert salt/kalkutslag på innside muryttervegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Muryttervegger vedlikeholdes etter behov, på sikt må det påregnes salt/kalkutslag på innside overflater mur pga fuktvandring fra utside/grunn. Slike kjellerrom/vaskerom holdes alltid godt ventilert, bruke avfukter el.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp inne. Overflater er funnet i orden, trapp er nylig oppmalt. Se forøvrig under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



Trapp inne.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører inne. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad iflg opplysninger oppgradert i 2009, ukjent omfang, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malt tak, seksjon ned hel servant, toalett på gulv, dusjnisje med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fliser på vegger, malt tak, noe svertesopp på overflater/mykfuger. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med svertesopp rengjøres godt, evt mykfuger refuges, uegnede materialer i fuktsoner bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak i forhold til dette kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.


Vindu plassert i dusjens fuktsone.


Svertesopp på enkelte overflater/mykfuger.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da terskeloppbrett på dør er lavere enn dusjprofil på gulv. Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisjen og noe vann vil ligge igjen på gulv/fliser i dusj etter bruk, svertesopp i mykfuger dusj. Det er påvist at noen fliser på gulv har bom/hullyd under. Rørgjennomføringer i gulv uten synlig mansjett/oppbrett på rørstammene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Mykfuger med svertesopp rengjøres godt eller refuges. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringer i gulv.


Svertesopp i mykfuger.


Rørgjennomføringer i gulv.


Vann vil ligge igjen på gulv/fliser i dusj.

1 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk i gulv.

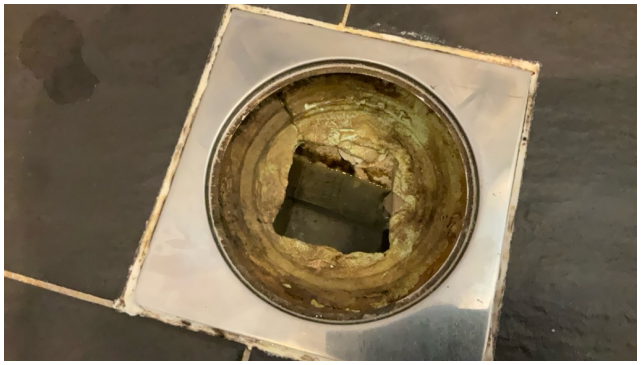
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plastsluk i gulv, synlig smøremembran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon ned hel servant, toalett på gulv, dusjnisje med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidghet. Fuktskader/svellinger på sidevegg seksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskadet sidevegg kan utbedres eller byttes.



Fuktskader/svellinger på sidevegg seksjon.

1 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vifte er testet med papir og funnet med funksjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilluft til våtrommet. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Vifte funksjonstestet med papir.

1 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tømret/kompakte vegger i tre mot bad/dusjnisjen, hulltaking/fuktsøk i hulrom vegg kan derfor ikke foretas.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er ikke ett fukttett rom i den forstand den har membran/fukttetting i våtsoner. Fliser på gulv, malte mur/plater på vegger og tak, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, elektrisk styrt vifte på vegg,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg opplysninger fra ca 2009 med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vifte er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Vifte funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og soil.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra leiligheten. Ventilasjonsløsningen er funnet i orden/tilfredstillende.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder tilkoplet stikkontakt.

Varmepumpe luft/luft.

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft. Ukjent alder, er ikke funksjonstestet, settes ikke TG.



Varmepumpe innedel.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i entre.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent alder/år.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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 Iflg tidliger tilatandsrapport 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?
    Nei

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 Basert på at deler av anlegget er eldre, det ikke foreligger samsvarserklæringer/sluttkontroll på utførte tiltak etter 1999 og at kurs 7 er ikke merket i skap, anbefales det med en utvidet el kontroll.

Tilstandsrapport



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein/murstein og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmur fra byggeår, sett på overflater mur er det enkelte sprekker og riss på overflater/mur, malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mur vedlikeholdes, sprekker og riss flikkes i.



Avflassing og sprekk i mur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrenger faller inn mot mur, bl.a under balkong.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se også rapport.

Vurdering av avvik:

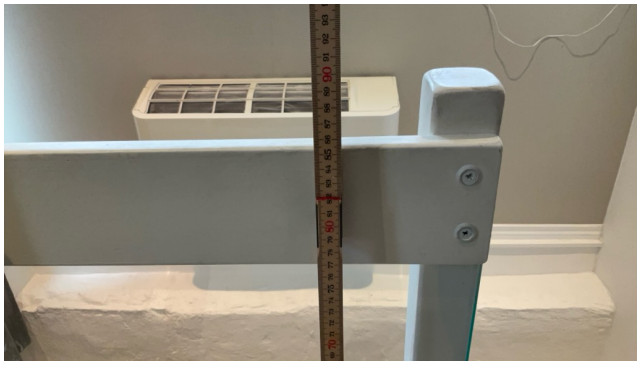
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.


Lavt rekkverk på gulv trapp inne.


Lavt rekkverk på felles hovedtrapp.


Åpning større enn 10 cm, ingen rekkverkfallsikring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

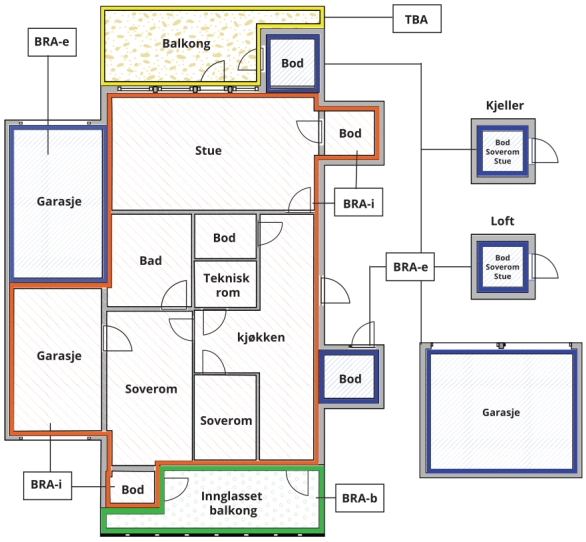
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg	45			45	14
Kjeller	27			27	
SUM	**72**				**14**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etg	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller	Trapperom/kjellerstue, vaskerom		

Kommentar

Balkong på ca 14 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Informasjon fra tidligere rapport : Kjøkken på byggegodkjente tegninger er i dag bruk som soverom. Boder på byggegodkjente tegninger i kjeller er i dag brukt som trapperom/kjellerstue og vaskerom. Ombruk fra tilleggsdel (boder ol) til hoveddel (rom for varig opphold) kan kreve søknad om byggegodkjenning/bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Enkelte malerarbeider/vedlikehold.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ombruk fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Jan André Johansson	Kunde
	Maren Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1853		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olav Nilssons gate 34

Hjemmelshaver
Johansson Jan André, Nielsen Maren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Eiganes i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Eiganesveien til Olav Nilssons gate.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	22.05.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	10.12.2024	Tidligere utarbeidet	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NX4241

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Olav Nilssons gate 34, 4009 STAVANGER

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olav Nilssons gate 34	Olav Nilssons gate 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden vi kjøpte

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Johansson, Jan André

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47783722

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jan Andre Johansson	**2026-05-12**

Identification

Jan Andre Johansson

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

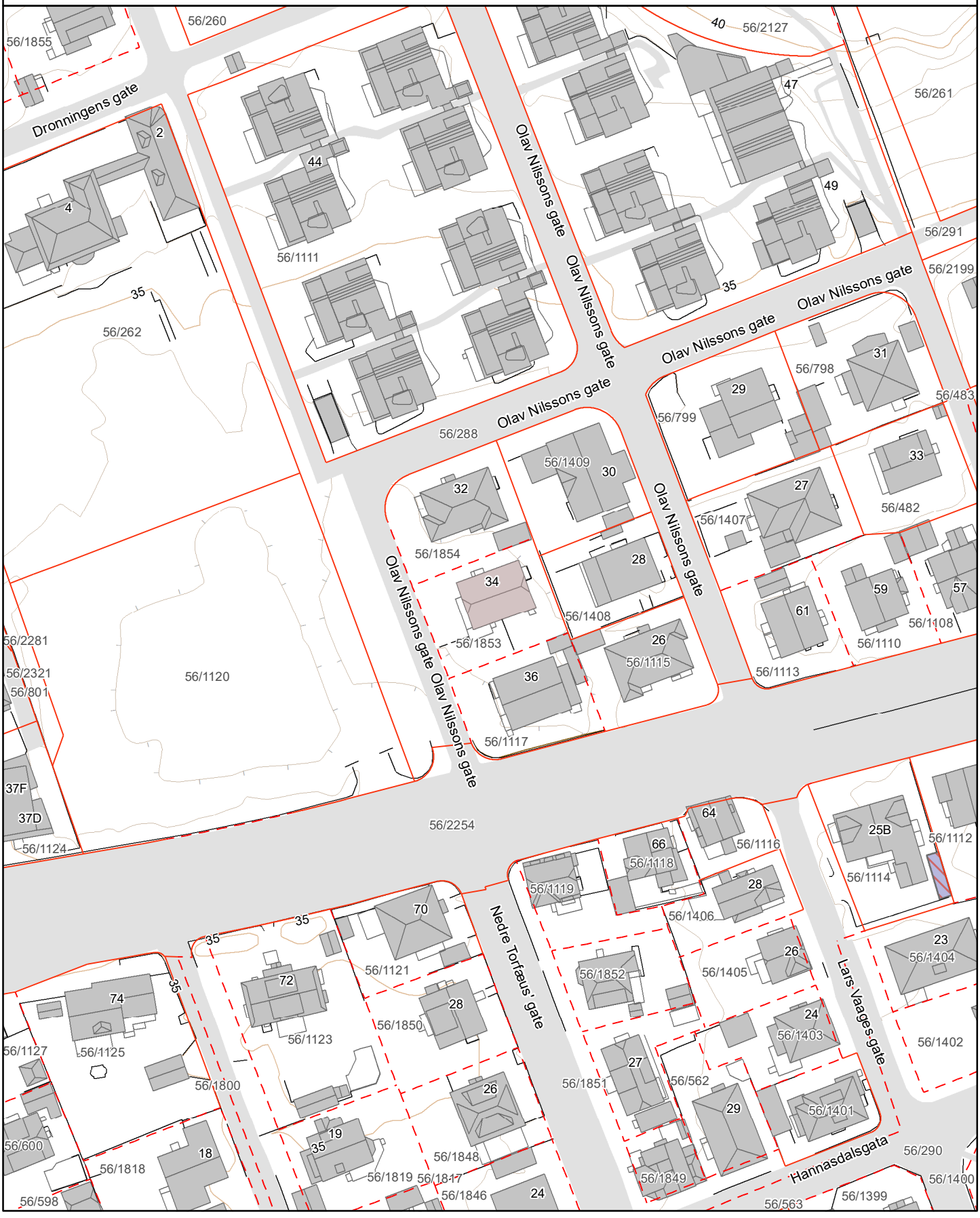
Jan Andre Johansson	12/05-2026 20:33:42	BankID OIDC High

Grunnkart

Adresse: Olav Nilssons gate 34, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1853/0/2
Dato: 2026-05-12
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



PLAN 1513 - EIGANES 6

REGULERINGSBESTEMMELSER, 26.11.96, korrigert 07.04.98, 18.09.98, 25.01.2000, 03.02.00 og 10.09.2001

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 12.06.2003 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Korrigert etter KBUstyrets vedtak 22.01.04 ved behandling av klage.

Endringer plan 1513		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
07.07.25 Saksnr.:2025/235646	§ 6.8 og 12.7	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp (inkl. forhager), hager, hagegjerder, steingjerder og vegetasjon. Reguleringsplanen gjelder også som program for utbedring av bebyggelsen og tilstøtende arealer, kfr plan- og bygningslovens § 89a.

For Eiganesveien 64 m.fl, (tidligere Holmeegenes gartneri), er formålet med reguleringsplanen å legge til rette for etablering av park i områdets nordre del, å bevare den tidligere låvebygningen med omkringliggende hageanlegg, og å legge til rette for boliger i områdets søndre del.

§ 2 Plankrav

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for utbygging av tidligere Holmeegenes gartneri samlet. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering og høyde, gang- og kjøreatkomster, veier, bil- og sykkelparkering, disponering og opparbeidelse av felles-, friarealer og lekeplasser.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering og forhold til arrondering av nabotomter.
3.2 Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på de fleste kvartaler. Der byggegrense ikke er vist gjelder eksisterende bebyggelses avgrensing mot gate.
3.3 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.
3.4 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet framgår av plankartet.
3.5 Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.
3.6 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 m må ikke forekomme.
3.7 Eksisterende hager skal beholdes med vegetasjon. Utnyttelse av hageareal til parkering må godkjennes av kommunen.

§ 4 Byggeområder - generelle bestemmelser

4.1 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. (Gjelder ikke for tidligere Holmeegenes gartneri). Det faste råd for plansaker kan godkjenne 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken i området.

4.2 Ved nybygg og evt. ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelsene er oppfylt. Der hvor eksisterende bebyggelse består av flermannsboliger, eller er av tilsvarende størrelse, kan det faste råd for plansaker tillate deling til flere enn to boenheter.
4.3 Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 40 m², og kan tillates plassert utenfor byggegrense dersom dette harmonerer med omgivelsene. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge.
4.4 Evt. gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som steinmur. Gjerde mot Madlaveien tillates oppført langs fortau med høyde inntil 1 meter.
4.5 For eiendommer som grenser til Madlaveien kan lokale støyskjermer (f.eks. avskjerming av sitteplass ute) tillates. Hel støyskjerm langs fortau tillates ikke. Lokale støyskjermer skal byggemeldes.
4.6 Eventuelle nye terrasser skal anlegges på bakkenivå. Altan/balkong på søyler kan unntaksvis tillates dersom husets arkitektur/stiltype tilsier det.
4.7 Påbygg og tilbygg skal i form tilpasses og harmoneres med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Takvinduer og mindre arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal være tegl, kobber eller skifer. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset malt mur.
4.8 Vegetasjon i form av store trær innenfor kommunalt skoleareal og andre kommunale institusjoner skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne.

§ 5 Eiganesveien 64 m. fl, tidligere Holmeegenes gartneri
5.1 Ny boligbebyggelse kan oppføres i tre etasjer over bakken.
5.2 Maksimal kotebestemt byggehøyde for de enkelte byggeområdene er angitt på plankartet.
5.3 Areal for boligformål kan bebygges med minimum %BYA = 30 %, maksimum 40 %.
5.4 Utgår. (Vedtatt av KBUstyret 22.01.04 ved behandling av klage.)
5.5 Ny bebyggelse skal bestå av flere mindre bygningsenheter for å tilpasses målestokken i området.
5.6 Ved utbygging av området skal det stilles hensiktsmessige rom for nettstasjon.
5.7 Gangvei fra bebyggelsen på Holme Egenes til Eiganesveien skal bevares med "kjerreveipreg".
5.8 Utgår. (Vedtatt av KBUstyret 22.01.04 ved behandling av klage.)

§ 6 Spesialområder. Bygninger og anlegg som pga historiske, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, - vist på plankartet
6.1 Riving tillates ikke.
6.2 Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.
6.3 I den grad det opprinnelig eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører, og dørpartier, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal være tegl, kopper eller skifer. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset/malt mur.
6.4 Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygginger av bygninger som er regulert til spesialområde bevaring.
6.5 Fortetting av bygningsmassen innenfor spesialområdene tillates dersom denne viser særskilte hensyn og harmonerer med den antikvarisk verdifulle bebyggelse, og på en slik måte at store trær og annen verdifull vegetasjon ikke berøres. Nye enkeltbygninger som oppføres innenfor bevaringsområdet, må harmonere med den eksisterende bebyggelsen med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. En slik fortetting må utføres så skånsomt at områdets karakter og arkitektonisk utforming opprettholdes. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Områder for fortetting er vist på illustrasjonsplanen.
6.6 Vegetasjon som er/kan bli i privat eie og som skal bevares er merket på plankartet. Vegetasjon som skal bevares innenfor spesialområder allmennyttig formål og offentlig formål, f.eks. Breidablikk, er ikke avmerket på plankartet. Innen disse områder skal parksjefen godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne. For privateide områder skal tiltak utføres av fagkyndige godkjent av parksjefen.
Holmeegenes: Bøketreet - tuntreet - (nr. 82 B på vegetasjonslisten over private eiendommer), skal

bevares uansett om eiendommen blir i privat eller offentlig eie.
6.7 Forhager regulert til spesialområde skal bevares og vedlikeholdes som gressplener.Tilstøtende grunneiere er ansvarlig for slikt vedlikehold. Det tillates ikke gjerde eller hekk mellom forhage og kjørebane.
6.8. Det tillates ikke gjerder eller levegger langs o_GG1 og o_GG2.

§ 7 Blandet formål, bolig/kontor/forretning
7.1 Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes. Områdene tillates ikke nyttet til rene næringsformål.
7.2 Området kan bare nyttes til virksomheter som ikke er til sjenanse for boligene. Dette gjelder både støy, lukt og uforholdsmessig trafikkøkning. Eiendommer regulert til blandet formål internt i planområdet kan nyttes til rent boligformål. For eiendommer langs hovedveiene kan ikke første etasje nyttes til bolig der disse er regulert til blandet formål.

§ 8 Offentlig formål:
8.1 Det tillates ikke ny bebyggelse på offentlig område ved Breidablikk.

§ 9 Trafikkområder
9.1 Innenfor de viste frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
9.2 Vegetasjon i form av enkeltstående trær og alléer skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne.
9.3 Der hvor det er regulert nye forhager skal disse opparbeides som gressplener. Opparbeidelse og vedlikehold tilfaller tilstøtende grunneiere. For øvrig gjelder § 6.7.
9.4 Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder må det legges vekt på at kantstein, belysning, og detaljering tilpasses eksisterende forhold, naboskap og strøkets karakter.
9.5 Nye gangveier skal ta hensyn til og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.
9.6 Ved utarbeidelse av gatebruksplaner for regulerte gatetun må det tas hensyn til områdets stramme gateløp og regulerte forhager.

§ 10 Trafikk og parkering-tidligere Holmeegenes gartneri
10.1 Det skal etableres en kjørbar internadkomst mellom byggegrensene sentralt i boligområdet.
10.2 Gjeldende parkeringsnorm skal legges til grunn.
10.3 Parkering skal etableres i underjordisk parkeringsanlegg eller parkeringsanlegg under bebyggelsen.
10.4 Det skal etableres offentlig turvei mellom Prinsens gates forlengelse (punkt A) og Dronningens Gate vest (punkt B). Ved utbygging skal gangvei mellom Kannikgata og Dronningens gates forlengelse (punkt B) etableres. Alternativt kan ny gangvei mellom punkt A og Eiganesveien flyttes inntil 10 meter lenger mot vest. Området mellom denne og bolig i øst skal opparbeides parkmessig.

§ 11 Friområder
11.1 Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek og opphold kan tillates.
11.2 Nye turveier skal ta hensyn til, og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.
11.3 Verneverdig vegetasjon innenfor friområdene skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne.
11.4 I parkområdet på tidligere Holmeegenes gartneri skal det innpasses en kvartalslekeplass for boligområdet.

§ 12 **Rekkefølge av tiltak**
12.1 Før vei mellom Eiganesveien og Prinsens Gate ved Orknøygata kan fjernes skal gang- og sykkelvei mellom Prinsens Gate og tidligere Holmeegenes gartneri til Eiganesveien være ferdig opparbeidet som vist på plankartet.
12.2 Færøygata og Torfæus gate kan ikke stenges mot Madlaveien før Kannikgata på sørsiden av tidligere Holmeegenes gartneri er ferdig opparbeidet.
12.3 Utbygging av eiendommene Madlaveien 69 og 71 kan bare skje i forbindelse med reguleringsendring som gir kvartalene 8, 9, byggeområdet i 22 og vestre del av 7 atkomst til Holbergs

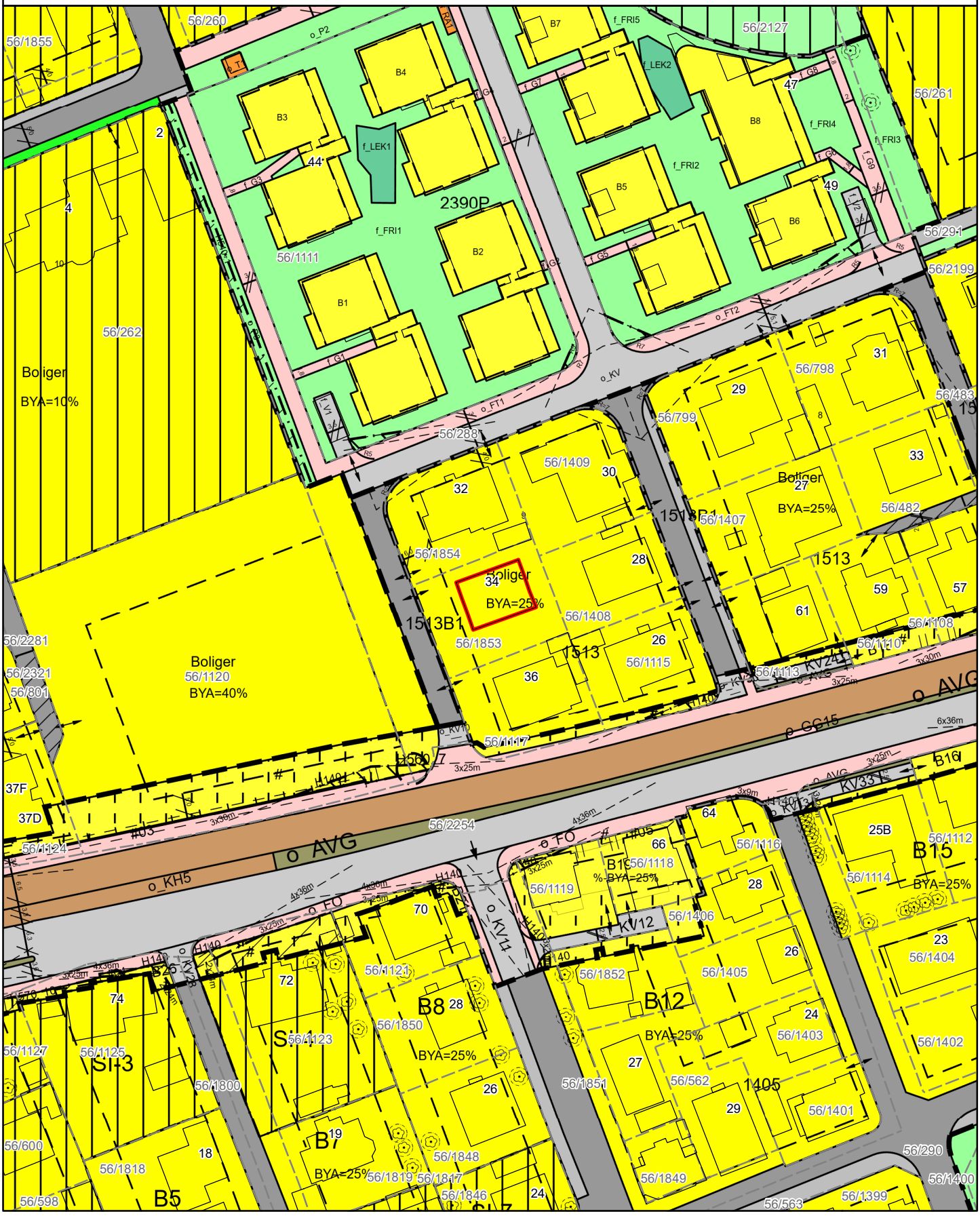
gate (gjennomføring av Kannikgata mellom Torfæus gate og Tordenskjolds gate) og stengning av Olav Nilssons gate mot Madlaveien.
12.4 Kannikgata og Olav Nilssons gate skal være ferdig opparbeidet til kommunal standard med fortau iht plan fram til boligområdet, før det kan gis rammetillatelse.
12.5 Parkområde med kvartalslekeplass og gangveier på tidligere Holmeegenes gartneri skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig før boligene kan tas i bruk.
12.6 Det skal foreligge antikvarisk oppmåling, fotografisk dokumentasjon, planer for rehabilitering og avtale om finansiering og gjennomføring av rehabilitering av hovedbygningen på tidligere Holmeegenes gartneri, før boligene kan tas i bruk.
12.7 Ved fradeling av arealer fra gnr/bnr 56/294 og 56/292 skal o_GG1 og o_GG2 opparbeides langs tilgrensende eiendom. Gangveien skal opparbeides med grus og avgrenses med kantstein mot hager. Dobbel bilsperre skal monteres som anvist på plankartet ved asfaltering av o_GG1.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Olav Nilssons gate 34, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1853/0/2
Dato: 2026-05-12
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1513
Ikrafttredelsesdato: 12.6.2003

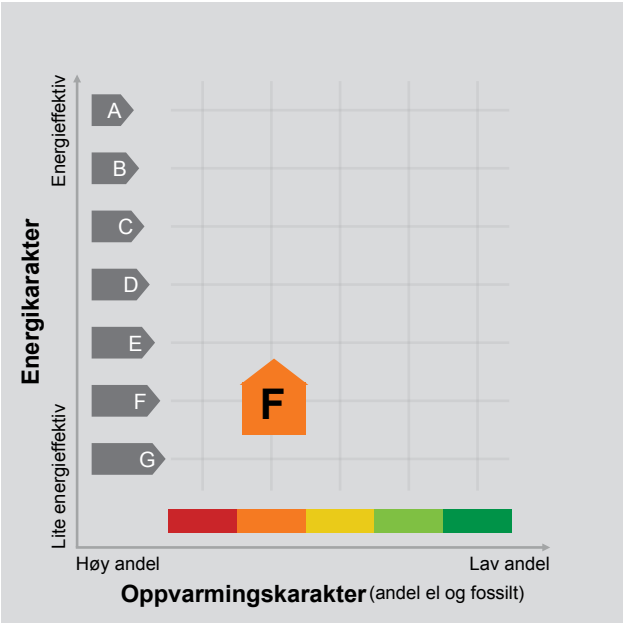
Stavanger kommune

N



ENERGIATTEST

Adresse	Olav Nilssons gate 34
Postnummer	4009
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	1853
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4552733
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-58681
Dato	10.12.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.