PEDER KLOWS GATE 20

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Bygningstegninger
Regulering
Utskrift fra Matrikkelen
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Tomannsbolig (hel)

Peder Klows gate 20, 4010 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 1450

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 28.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1558 **Referansenummer:** XO2122

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

L&V Takst AS

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig bygget i 1898 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.
Beliggende på Våland i Stavanger kommune.

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

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

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

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Tomannsbolig (hel) - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Skiferstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak med noe ukjent alder.
Asfaltpapp som tekking på tilbygg, fra 2010 iflg. eier.

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium.
Antatt fra samme år som det ble utført utskifting av halve taket, 2009.
Nye snøfangere montert i 2025.

Tømmervegger med ukjent isolering fra byggeår med nyere liggende kledning, samt mur-/betongvegger i kjeller.

Antatt åstak i tre som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er gjenbygget.

Trevinduer med 2-lags glass, fra 2010.
Kjeller; trevinduer med 2-lags glass eldre ukjent alder, samt vinduer utført i glassbyggerstein.
1. etg; 1 stk blyglass-vindu med ukjent alder.
Loft; takvindu av tre med 2-lags glass, eldre ukjent alder.

Ytterdører, seksjonsdører og boddører av tre med varierende alder.
Terrassedør av tre med 2-lags glass med utgang fra kjøkken på loft,
Terrassedør av PVC med 2-lags glass, med utgang fra baktrapp i 2. etg.
Terrasse-skyvedør av tre med 3-lags glass, med utgang fra stue i 1. etg.
Eldre varierende og ukjent alder.

Takterrasse på ca. 7 m2, med utgang fra kjøkken på loft.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over tekking av glassfiber, og tre-rekkverk målt til ca. 83 cm høyde.

Takterrasse på ca. 12 m2, med utgang fra kjøkken på loft.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over tekking av asfaltpapp, og tre-rekkverk målt til ca. 93 cm høyde.

Veranda mot hage på ca. 15 m2.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på bjelkelag, og rekkverk målt til ca. 88 cm høyde.

Utvendige trapp i mur-/betongkonstruksjon til hovedinngang med steinheller og smijerns-rekkverk.
Det er trapp i trekonstruksjon til hage fra veranda i 1. etg.

INNVENDIG Gå til side

Loft/2. etg - hybel
Gulv: laminat/belegg/tregulv
Vegger: panel/plater
Tak: panel/plater

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

2. etg - leilighet 2
Gulv: laminat
Vegger: plater/tapet/tømmerplank
Tak: panel/plater

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

1. etg - leilighet 1
Gulv: laminat/parkett/tregulv
Vegger: plater
Tak: plater

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

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn, kjeller har grovstøp på gulvet (ikke målt).
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
Loftsetasje: Kjøkken - 22 mm
2. etg: Soverom - 113 mm
1. etg: Stue - 60 mm

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

Mursteinspipe med feieluke i loftsetasje, sotluke plassert i kjeller, og helbeslått pipe med beslagskrage over tak.
Peisovn i stue i 1. etasje, ingen andre ildsteder er etablert.

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

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

Betongtrapp fra felles bod i nivå 1 til felles kjeller.

Profilerte dører, nyere ukjent alder.

Beskrivelse av eiendommen

Rom under terreng

Gulv: betong
Vegger: murkonstruksjon/tre med panel (delevegger)
Tak: panel
Overflater og innvendige dører har behov for stedvis renovering.

Det ble ikke gjennomført hulltaking i vegg mot terreng da alle rom har åpne murkonstruksjoner som det ble gjennomført fuktsøk på.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etg. - hybel, ukjent byggeår fra før 1997.
Ingen dokumentasjon.

Belegg på vegger i våtsone, malt strie på øvrige vegger og i tak.

Belegg på gulv.

Plastsluk med belegg, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

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

Tilluft/lufting via vindu.

Våtrommet ivaretar sin funksjon med dagens bruk, men er ikke godkjent i henhold til dagens lovverk med dokumentasjon: Rommet bør oppgraderes i henhold til dagens gjeldende krav og forskrifter.

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

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

Hulltaking ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom i 2. etg. leilighet 2, ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.

Fliser og tapet/maling vegger og malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall, stedvis mindre motfall, på 1 meter mot sluk.
Det er ikke kontrollert lokalt fall i dusj siden dusjkabinett stod over sluk.
Terskel er 66 mm over gulv ved terskel.

Antatt plastsluk uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.
Begrenset tilkomst da dusjkabinett stod over sluk under befaringen.

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

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft via vindu.

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

Bad i 1. etg. leilighet 1, fra 2010
Ingen dokumentasjon.

Flislagte vegger og malt tak.

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende på 4 - 8 mm fall på 1 meter mot sluk.
Det er ikke kontrollert lokalt fall i dusj siden dusjkabinett stod over sluk.
Terskel er 22 mm over gulv ved terskel.

Antatt plastsluk uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.
Begrenset tilkomst da dusjkabinett stod over sluk under befaringen.

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

Naturlig ventilering, tilluft fra spalte under dør, vindusventil og lufting via vindu.

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

Vaskerom i felles kjeller fra byggeår som fungerer med dagens bruk.

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

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Hulltaking er ikke foretatt fordi det er utenpåliggende rør på vegger i pusset betong.
Nedstøpt avløpsrør i betonggulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2. etg - hybel

Kjøkkenet har laminat på gulv, panel på vegg og i tak.
Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er utstyrt med oppvaskkum, komfyr og frittstående frys -/kjøleskap.
Ingen ventilering/forsert avtrekk fra kjøkken (kokesone).

Vannrør og avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 2. etg - leilighet 2

Gulv: laminat
Vegger: plater
Tak: plater

Kjøkken med profilerte fronter, ukjent alder.
Laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frittstående frys-/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Kjøkken 1. etg - leilighet 1

Gulv: parkett
Vegger: plater
Tak: plater

Kjøkken med profilerte fronter.
Heltre benkeplate, med laminat som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frittstående kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Innvendige, synlige avløpsrør består av plast samt hovedstamme i soilrør. Anlegget er stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner i forbindelse med ulike moderniseringer av kjøkken og våtrom. Rørene er i hovedsak av nyere utførelse, men alder og tilstand varierer.
Skjulte rørføringer under gulv og i konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon og materialvalg/tilstand er ukjent.
Stakeluke er plassert i kjeller.

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

Luft til luft varmepumpe, prod. år 2017, plassert i stue i 1. etg.

Det er 3 stk, ca. 200 liters varmtvannstanker fra ulike produsenter, og med ukjent produksjonsår (Oso-tanken er fra 2000), plassert i hjørne i kjeller med åpen tilkomst for kontroll.

Boligen har nyere elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatiske målere montert.
Sikringsskap er i felles trapperom til hovedinngang i 2. etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2025.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Antatt stripefundament med grunnmur av mur/betong, fra byggeår.

Forstøtningsmur av betong for terrengnivå til tidligere utvendig kjellertrapp (ikke lenger i bruk)

Eiendommen har en relativt flat tomt som stort sett er bebygd og opparbeidet med noe beplantning, hage, veranda, samt forstøtningsmur for tidligere trapp til kjeller.
Terrenget er registrert opparbeidet med fall langs med grunnmur og stedvis mindre områder både fra og noe flatt mot boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig (hel)

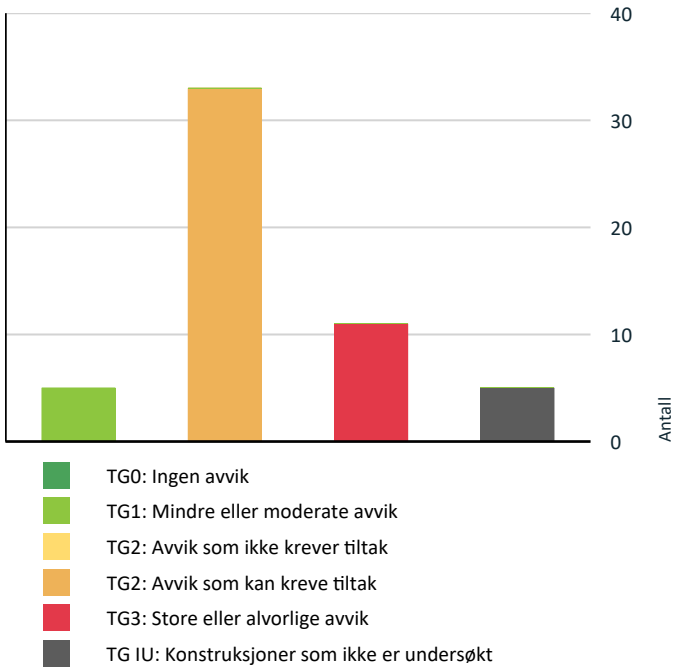
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

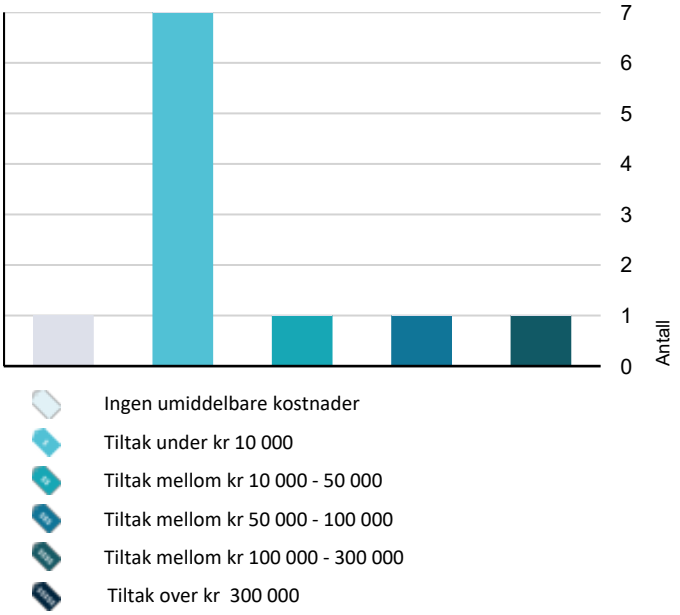
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig (hel)

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Kjøkken > Loft - hybel > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje - hybel > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje - hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller felles - nivå U > Vaskerom - felles > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje - leilighet 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje - leilighet 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller felles - nivå U > Vaskerom - felles > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - Kjeller — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - Takvinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører - Terrassedører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater - leilighet 2 — Gå til side
- Innvendig > Overflater - leilighet 1 — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Kjøkken > Loft - hybel > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje - leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje - leilighet 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje - leilighet 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje - leilighet 2 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje - leilighet 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje - leilighet 2 > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > 1. Etasje - leilighet 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje - leilighet 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje - leilighet 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje - leilighet 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje - leilighet 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje - leilighet 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (HEL)

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiferfanger/snøfangere montert på alle sider som grenser mot fortau/inngangsparti (dokumentert)
2023	Modernisering	Strømpe i rør ble lagt i avløpsrør kjeller (dokumentert, vedlagt)
2010	Modernisering	Hovedrørledning inn til huset renovert m. inntak til hovedkran. (drenert husvegg mot fortau i Peder Klows gate + Schives gate)
2010	Modernisering	Kledning skiftet m. vinduer (dobbeltglass). Tilbakeført til original stil med utskjæringer på vinduskarmer. (dokumentert)
2009	Tilbygg	Utbygget ble revet og bygget helt nytt, fra grunnmuren m. alt av elektrisitet mm. (dokumentert)
2009	Modernisering	Halve taket skiftet i (dokumentert)
2007	Modernisering	Komplett pipebeslag montert (Dokumentert)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Skiferstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak med noe ukjent alder.
Asfaltpapp som tekking på tilbygg, fra 2010 iflg. eier.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Følgende er opplyst av eier:
"•Halve taket skiftet i 2009. (dokumentert)"

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

- Dette gjelder den delen som ikke er skiftet i 2009.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av aluminium.
Antatt fra samme år som det ble utført utskifting av halve taket, 2009.
Nye snøfangere montert i 2025.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Følgende er opplyst av eier:
"•Skiferfanger montert på alle sider som grenser mot fortau/inngangsparti. 2025. (dokumentert)"

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

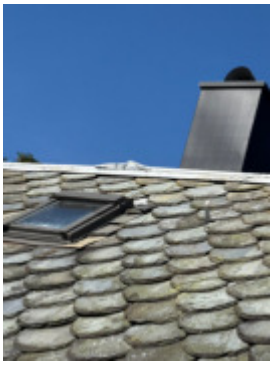
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis nedbøy i noen renner, samt noen beslag med avskalling av overflatebehandling.
- Det er registrert et nedløp på takterrassen til leilighet 2 som kun er bundet opp og som fører vannet direkte på rekkverksbord.
- Det er registrert et nedløp på verandaen til leilighet 1 som mangler/er demontert.
- Det er registrert et blybeslag i overgangen på mønet til ark/kvist hvor det ikke er tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må utføres utbedringer for å lukke avvikene.





Tilstandsrapport





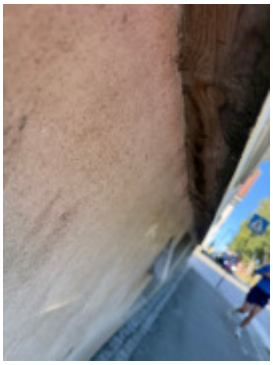
TG 2 Veggkonstruksjon

Tømmervegger med ukjent isolering fra byggeår med nyere liggende kledning, samt mur-/betongvegger i kjeller.

Følgende er opplyst av eier:
"•Kledning skiftet 2010 m. vinduer (dobbeltglass). Tilbakeført til original stil med utskjæringer på vinduskarmer. (dokumentert)"

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

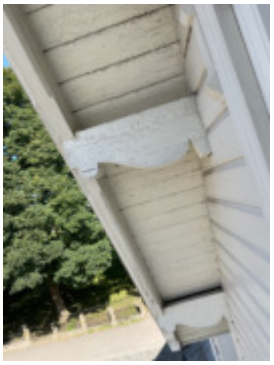
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Antatt åstak i tre som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er gjenbygget.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå.

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

Det anbefales nærmere undersøkelser, utvendig er det stedvis tegn på noe nedsig i takkonstruksjonen - dette antas å være naturlig ifht. konstruksjonens byggemåte og alder.
Det er registrert stedvis oppsprukket trevirke/eldre fukt-/råteskader på undertak i takutstikk og forkantbord/vindskiebord der dette var tilgjengelig for kontroll eller observasjoner fra terrasser/vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.





TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass, fra 2010.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Kjeller

Kjeller; trevinduer med 2-lags glass eldre ukjent alder, samt vinduer utført i glassbyggerstein.
1. etg; 1 stk blyglass-vindu med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er stedvis noe vedlikeholdsbehov.
- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftning av pakninger.

TG 2 Vinduer - Takvinduer

Loft; takvindu av tre med 2-lags glass, eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.





TG 3 Dører

Ytterdører, seksjonsdører og boddører av tre med varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert at alle dørene til seksjonene mangler nødvendig brann- og lydklassifisering.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Dørene mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Alle seksjonsdører må byttes til dører med godkjent brann- og lydklassifisering.
- Det må påregnes noe vedlikehold, utskiftning av pakninger og at enkelte dører snart må skiftes ut.
- Beslag under dørterskel bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører - Terrassedører

Terrassedør av tre med 2-lags glass med utgang fra kjøkken på loft,
Terrassedør av PVC med 2-lags glass, med utgang fra baktrapp i 2. etg.
Terrasse-skyvedør av tre med 3-lags glass, med utgang fra stue i 1. etg.
Eldre varierende og ukjent alder.

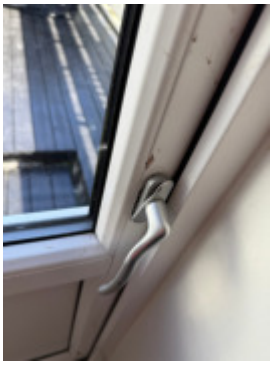
Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

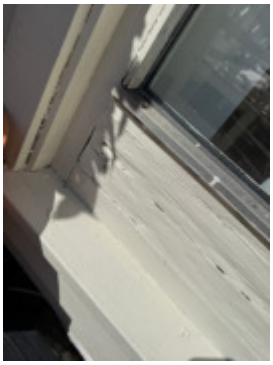
- Terrassedøren i loftsetasjen er noe trang å åpne/lukke.
- Det er registrert stedvis noe høyt fuktnivå, oppsprukket trevirke i karm/dørblad.
- Det er registrert synlige råteskader i terrasse-skyvedør.
- Det er registrert noen mindre skader i dørhåntak på terrassedør av PVC.
- Dørene mangler beslag under terskel.

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



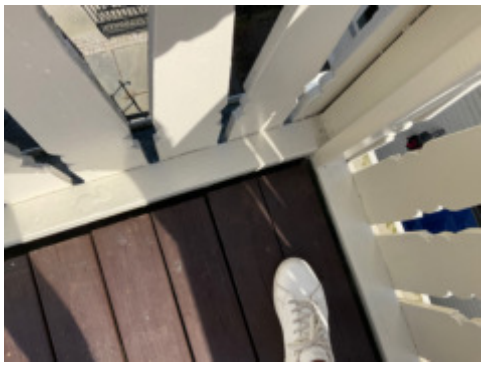


Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Takterrasse på ca. 7 m2, med utgang fra kjøkken på loft.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over tekking av glassfiber, og tre-rekkverk målt til ca. 83 cm høyde.

Takterrasse på ca. 12 m2, med utgang fra kjøkken på loft.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på tilfarere over tekking av asfaltpapp, og tre-rekkverk målt til ca. 93 cm høyde.

Veranda mot hage på ca. 15 m2.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre på bjelkelag, og rekkverk målt til ca. 88 cm høyde.

Det var ikke tilkomst for nærmere kontroll av tekking.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå i rekkverksstolper/-bord/håndrekke.
- Det er registrert et område av terrassegulvet på takterrasse til loft som stedvis svikter ved lokalt trykk. Tilsvarende har terrassegulvet på veranda i 1.etg. stedvis svikt ved lokalt trykk, grunnet noe underdimensjonering, samt mye sprekker i trevirket og huller etter utfall av kvist i bordene.
- Det er registrert at det i gulvet utenfor terrassedørene til begge takterrassane er et område uten tilfarere hvor terrassebord ligger direkte på tekking og skaper økt slitasje, området er nedsenket for å kunne åpne terrassedørene.



Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapp i mur-/betongkonstruksjon til hovedinngang med steinheller og smijerns-rekkverk.
Det er trapp i trekonstruksjon til hage fra veranda i 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

- Det mangler rekkverk i tretrapp og smijernsrekkverket i trapp til hovedinngang er ikke innfestet til veggkonstruksjon og festene står i løse luften.
- Det er registrert stedvis rust i smijerns-rekkverk, samt sprekker i trinn mot grunnmur.
- Trevirket i tretrappen er oppsprukket.
- Det mangler håndløper i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Loft/2. etg - hybel

Gulv: laminat/belegg/tregulv
Vegger: panel/plater
Tak: panel/plater

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

TG 2 Overflater - leilighet 2

2. etg - leilighet 2

Gulv: laminat
Vegger: plater/tapet/tømmerplank
Tak: panel/plater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis noen mindre skader, samt ujevnheter i overflater på vegger og i tak, samt stedvis noen skader i laminat hvor bl.a. et laminatbord er skrudd på det ene soverommet
- Det er registrert stedvis knirk i laminat/gulv, stedvis noe store sprekker i langsgående parkettskjøter i stue, samt stedvis noe bevegelse i laminat/gulv.
- Det mangler stedvis ferdigstillelse av belistning/avslutning mellom laminat og vegg/terskler, samt foring/belistning på noen dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør følges med på evt. utvikling rundt sprekker i laminatskjøter og utbedres etter behov.
- Ferdigstillelse må utføres for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport









TG 2 Overflater - leilighet 1

1. etg - leilighet 1

Gulv: laminat/parkett/tregulv
Vegger: plater
Tak: plater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis en del utleieslitasje, noen mindre oppsrpukket parkettskjøter, samt stedvis mindre uferdige avslutninger/belistning mot vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør påregnes noe vedlikehold/lokale utbedringer.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn, kjeller har grovstøp på gulvet (ikke målt).

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
Loftsetasje: Kjøkken - 22 mm
2. etg: Soverom - 113 mm
1. etg: Stue - 60 mm

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

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

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

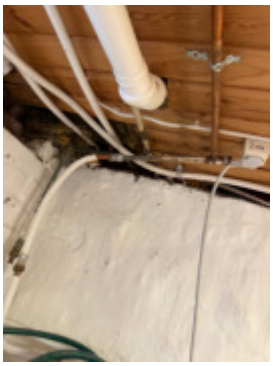
Konsekvens/tiltak

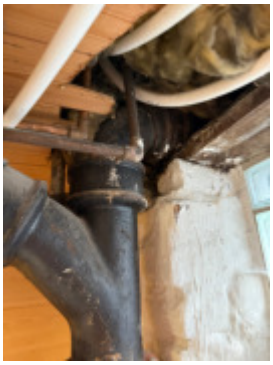
• Andre tiltak:

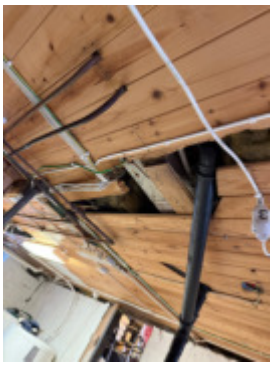
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med feieluke i loftsetasje, sotluke plassert i kjeller, og helbeslått pipe med beslagskrage over tak.
Peisovn i stue i 1. etasje, ingen andre ildsteder er etablert.

Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

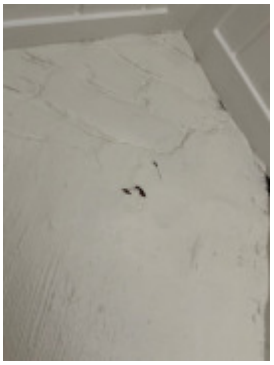
- Kravet sier at det er avvik i forhold til synlige pipevanger, når det ikke er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider på øvrig pipekonstruksjon.
- Sotluke i kjeller har rustskader og lot seg ikke åpne under befaringen.
- Det er registrert noe fukt på pipevanger, samt mindre skader i teglkrans i etasjeskille på loft.
- Feieluke er ikke tett og det er registrert sotmerker fra denne på pipen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



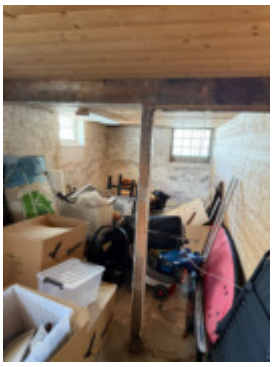


Tilstandsrapport









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng

Gulv: betong
Vegger: murkonstruksjon/tre med panel (delevegger)
Tak: panel

Overflater og innvendige dører har behov for stedvis renovering.

Det ble ikke gjennomført hulltaking i vegg mot terreng da alle rom har åpne murkonstruksjoner som det ble gjennomført fuktsøk på.

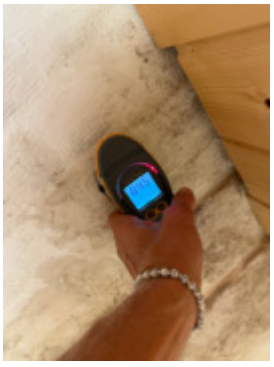
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

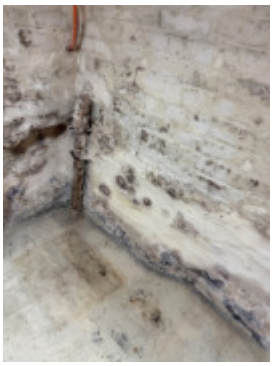
- De påviste fuktverdier indikerer manglende/dårlig utvendig fuktsikring.
- Det er registrert stedvis noe høy fuktverdi i drager/bærebjelke.
- Delevegger er bygget med noe klaring fra yttervegger, men det kan allikevel trekke noe fukt fra overgang gulv/vegger.

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

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Tiltak og konsekvens må sees i sammenheng med punktet "Drenering".





TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

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

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

Betongtrapp fra felles bod i nivå 1 til felles kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

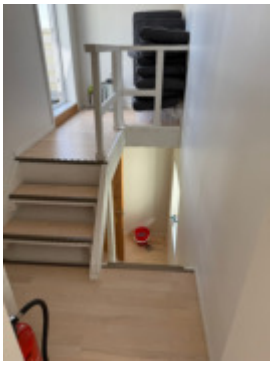
- Hovedtrappen mellom 2. etg og loft er litt bratt/smal og det er stedvis lav takhøyde.
- Det mangler rekkverk i bunn av trapp på loft.
- Hovedtrappen mellom 1 .og 2. etg har et område med lav takhøyde og har for store åpninger i rekkverk, samt mangler håndløper.
- Baktrapp mangler stedvis rekkverk og håndløpere, samt har store åpninger i rekkverk og lav høyde.

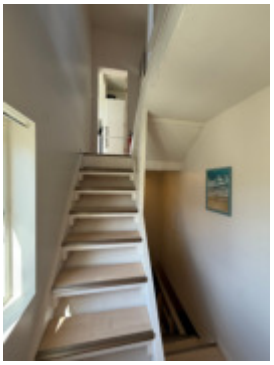
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

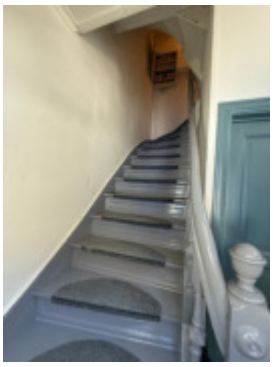
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille dagens krav.
- Rekkverkshøyde og -åpninger må endres for å tilfredsstille dagens krav.
(kostnadsestimatet gjelder for utbedring av rekkverk og håndløpere)

Kostnadsestimat: Under 10 000









TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører, nyere ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er registrert at dør til bod tilhørende leilighet 2 i baktrapp tar i gulv.
- Det er stedvis innerdører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE - HYBEL > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2. etg. - hybel, ukjent byggeår fra før 1997.
Ingen dokumentasjon.

Belegg på vegger i våtsone, malt strie på øvrige vegger og i tak.
Belegg på gulv.

Plastsluk med belegg, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

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

Tilluft/lufting via vindu.

Våtrommet ivaretar sin funksjon med dagens bruk, men er ikke godkjent i henhold til dagens lovverk med dokumentasjon: Rommet bør oppgraderes i henhold til dagens gjeldende krav og forskrifter.

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

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

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

- Det er registrert fuktutslag i gulv og synlige fuktskader i himling i trapperom under våtrom.

Følgende er opplyst av eier:
"- Når det gjelder vannmerke i trappen under baderom i etasje 3 (hybel) så er dette gammelt - det var i følge tidligere eier en kobling under vasken som gikk opp, som var grunnen til skaden, og ble rettet opp i. Tapetet i oppgangen har vært slik i 15 år - den har ikke blitt synlig forverret så lenge jeg har hatt huset."

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser ifht. registrerte fuktskader og -utslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







2. ETASJE - HYBEL > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

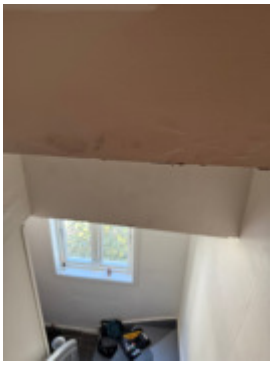
Hulltaking ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

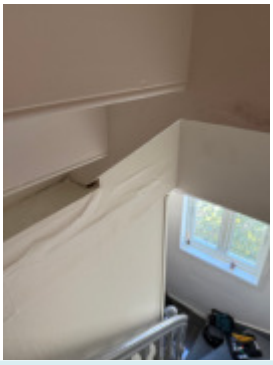
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

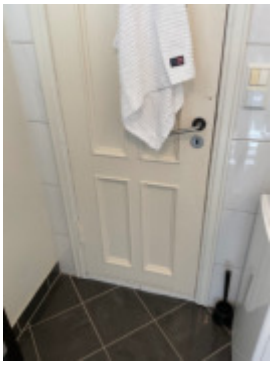
Sees i sammenheng med at hele våtrommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport





2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etg. leilighet 2, ukjent alder.
Ingen dokumentasjon.



2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og tapet/maling vegger og malte plater i himling.

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

- Det er registrert stedvis sprekker/riss i fuger.
- Det er registrert en mindre skade i overflatebehandling på vegg, samt en sprukket flis over dør og en ved stikk til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Fuger og skade i overflatebehandling må utbedres, det må følges med på evt. utvikling av sprekk i flis.





2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall, stedvis mindre motfall, på 1 meter mot sluk.
Det er ikke kontrollert lokalt fall i dusj siden dusjkabinett stod over sluk.
Terskel er 66 mm over gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

- Det registrert stedvis noen mindre flatere partier med mangelfullt fall/mindre motafall.
- Det er registrert stedvis noe mangelfull fug mellom gulv/terskel/karm, samt stedvis løse sokkelflis under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• 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.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.
- Mangelfull/dårlig fug og løse sokkelflis må utbedres.
- Det bør følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom.







2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Antatt plastsluk uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Begrenset tilkomst da dusjkabinett stod over sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Manglende fuging rundt rørgjennomføringer under vask og bak vaskemaskin.
- Manglende fugingmellom vask/vegg, samt list/terskel/karm.
- Oppkant mot døråpning har ikke synlig membranoppbrett.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

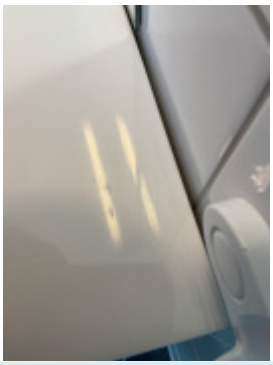
Rørgjennomføringer må fuges.





Tilstandsrapport





2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

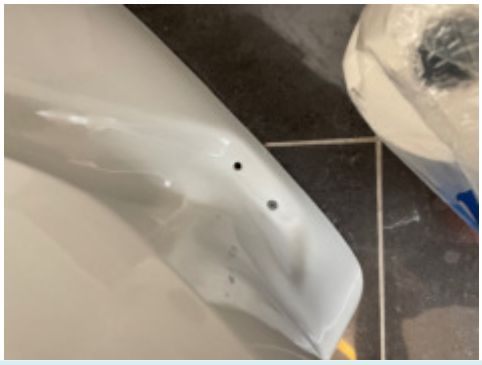
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at toalett er løst og beveger seg ved lokal belastning sideveis, det mangler noen skruer og fuging mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Toalett må festes tilstrekkelig og fuges.





2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft via vindu.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD

Generell

Bad i 1. etg. leilighet 1, fra 2010
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

- Det er registrert sprukket fug i fliser på innkasset toalett, rundt dør, etc.
- Det er registrert stedvis riss i fuger vegg/tak.

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

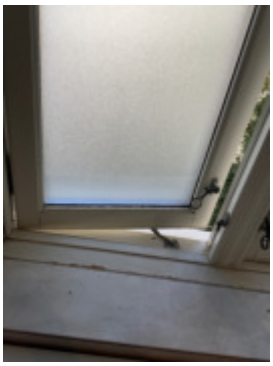
Tilstandsrapport

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• 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.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og fuger/fliser må utbedres.









1. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende på 4 - 8 mm fall på 1 meter mot sluk.
Det er ikke kontrollert lokalt fall i dusj siden dusjkabinett stod over sluk.
Terskel er 22 mm over gulv ved terskel.

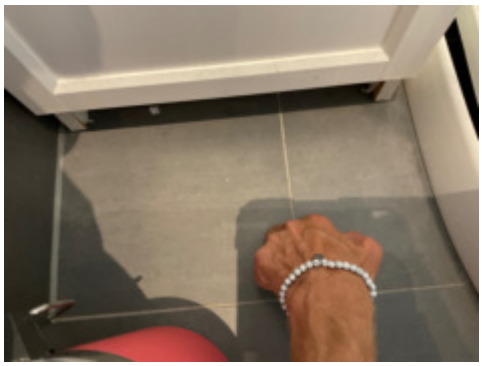
Følgende er opplyst av eier:
"•Ny termostat installert på bad. 2020 (dokumentert)"

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert stedvis noe mangelfull fug mellom gulv/terskel/karm, samt litt sprekker/riss i fuger på sokkelflis.

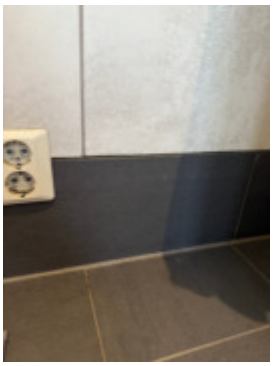
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

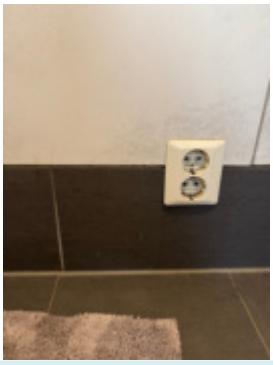
- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.
- Mangelfull/dårlig fug må utbedres.
- Det bør følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom.



Tilstandsrapport







1. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Antatt plastsluk uten synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Begrenset tilkomst da dusjkabinett stod over sluk under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Manglende fuging rundt rørgjennomføringer under vask.
- Oppkant mot døråpning har ikke synlig membranoppbrett.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Rørgjennomføringer må fuges.



1. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

- Det er registrert at toalettskål er montert helt ned til gulv uten nødvendig klaring eller tilstrekkelig sittehøyde.
- Det er registrert sprukket fug og bom i fliser på innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Det bør utføres utbedringer for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport









1. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering, tilluft fra spalte under dør, vindusventil og lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

1. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJELLER FELLES - NIVÅ U > VASKEROM - FELLES

TG 3 **Generell**

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER FELLES - NIVÅ U > VASKEROM - FELLES

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt fordi det er utenpåliggende rør på vegger i pusset betong.
Nedstøpt avløpsrør i betonggulv.

KJØKKEN

LOFT - HYBEL > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkken 2. etg - hybel

Kjøkkenet har laminat på gulv, panel på vegg og i tak.
Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er utstyrt med oppvaskkum, komfyr og frittstående frys-/kjøleskap.
Vannrør og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





LOFT - HYBEL > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ingen ventilering/forsert avtrekk fra kjøkken (kokesone).

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE - LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 2. etg - leilighet 2

Gulv: laminat
Vegger: plater
Tak: plater

Kjøkken med profilerte fronter, ukjent alder.
Laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frittstående frys-/kjøleskap.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er registrert manglende fug mellom benkeplate/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Fug bør utbedres.



Tilstandsrapport







2. ETASJE - LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE - LEILIGHET 1 > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken 1. etg - leilighet 1

Gulv: parkett
Vegger: plater
Tak: plater

Kjøkken med profilerte fronter.
Heltre benkeplate, med laminat som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frittstående kjøleskap.

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

Følgende er opplyst av eier:
"•Nytt kjøkken installert, 15 år siden.
•Ny kjøkkenbenk heltre, på en halv side kjøkken + ny vaskekum. 2025"

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:
- Det er registrert stedvis noe mindre riss i fug mellom benkeplate/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Fug bør utbedres.





Tilstandsrapport



1. ETASJE - LEILIGHET 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

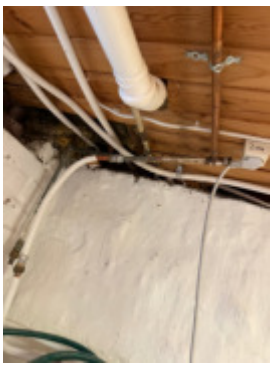
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Dette gjelder eldre vannledninger, eller rør uten dokumentasjon.

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

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





TG 2 Avløpsrør

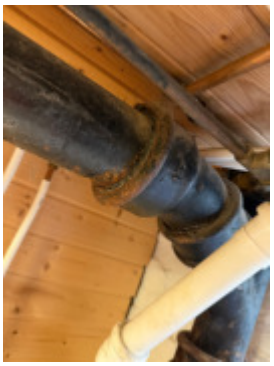
Innvendige, synlige avløpsrør består av plast samt hovedstamme i soilrør. Anlegget er stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner i forbindelse med ulike moderniseringer av kjøkken og våtrom. Rørene er i hovedsak av nyere utførelse, men alder og tilstand varierer.
Skjulte rørføringer under gulv og i konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon og materialvalg/tilstand er ukjent.

Stakeluke er plassert i kjeller.

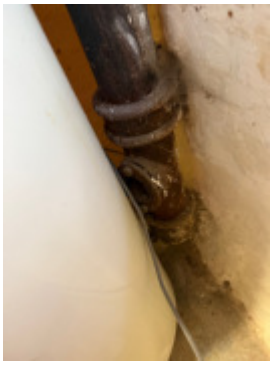
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

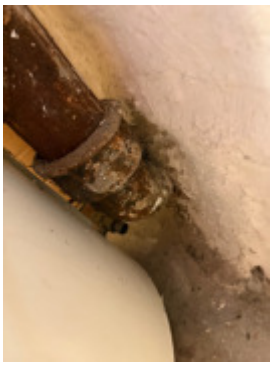
Dette gjelder eldre avløpsrør, eller rør uten dokumentasjon.

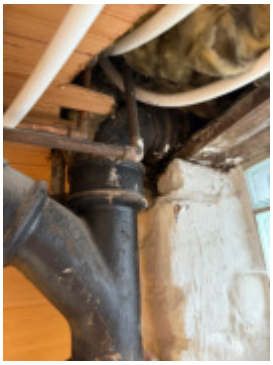
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

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

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

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

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

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

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, prod. år 2017, plassert i stue i 1. etg.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

Følgende er opplyst av eier:
"•Varmepumpe installert 2018"

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Det er 3 stk, ca. 200 liters varmtvannstanker fra ulike produsenter, og med ukjent produksjonsår (Oso-tanken er fra 2000), plassert i hjørne i kjeller med åpen tilkomst for kontroll.

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

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

- Anlegget bør kontrolleres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har nyere elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatiske målere montert.
Sikringsskap er i felles trapperom til hovedinngang i 2. etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2025.

Følgende er opplyst av eier:
"Leilighet 1
•Nytt elektrisk installert, taklamper og strøm lang gang mot sov. 2021 (dokumentert)
•Ny lampe og elektrisk installert på soverom 2023. (dokumentert)
•Nye lamper installert i stue. 2023. (dokumentert)
Leilighet 2
•Strømmåler delt og installert nytt sikringsskap. 2021 (dokumentert)
Leilighet 3
•Strømmåler delt og installert nytt sikringsskap. 2021 (dokumentert)"

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det er ikke fremvist sluttkontroll/samsvarserklæring, bør oversendes eller legges i boligmappa.no (Det foreligger kun samsvarserklæring for skjult varme/varmekabler fra 2009 og 2013 i sikringsskapet).

Generell kommentar

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

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparatene på loft og i 2. etg. er eldre enn 10 år og bør kontrolleres av fagkyndig, eller erstattes med nye.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.
Sees i sammenheng med "Rom under terreng" og "Terrengforhold".

Føglende er opplyst av eier:
"..(drenert husvegg mot fortau i Peder Klows gate + Schives gate) 2010"

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

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt stripefundament med grunnmur av mur/betong, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert fuktutslag ved fuktsøk på betongvegg/gulv (fundament), samt stedvis avskalling på noen overflater hvor det er synlige fuktskjolder/saltutslag.

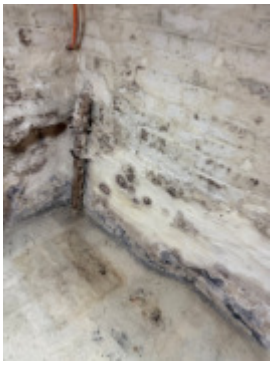
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

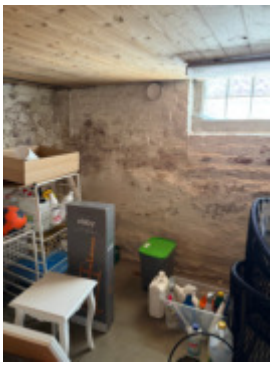
- Det anbefales nærmere undersøkelser, overvåkning av konstruksjonen og utbedringer etter behov. Bør sees i sammenheng med punktene "Drenering" og "Rom under terreng".

Tilstandsrapport









TG 3 Forstøtningsmurer

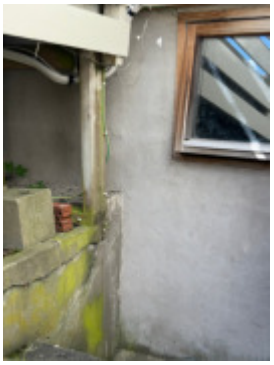
Forstøtningsmur av betong for terrengnivå til tidligere utvendig kjellertrapp (ikke lenger i bruk)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt som stort sett er bebygd og opparbeidet med noe beplantning, hage, veranda, samt forstøtningsmur for tidligere trapp til kjeller.

Terrenget er registrert opparbeidet med fall langs med grunnmur og stedvis mindre områder både fra og noe flatt mot boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

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

Byggforskserien anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Tiltak bør vurderes i sammenheng med punktene "Drenering" og "Rom under terreng".
- Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og underetasje.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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

Følgende er opplyst av eier:
"•Hovedrørledning inn til huset renovert m. inntak til hovedkran. (drenert husvegg mot fortau i Peder Klows gate + Schives gate) 2010
•Strømpe i rør ble lagt i avløpsrør kjeller 2023 (dokumentert, vedlagt) "

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

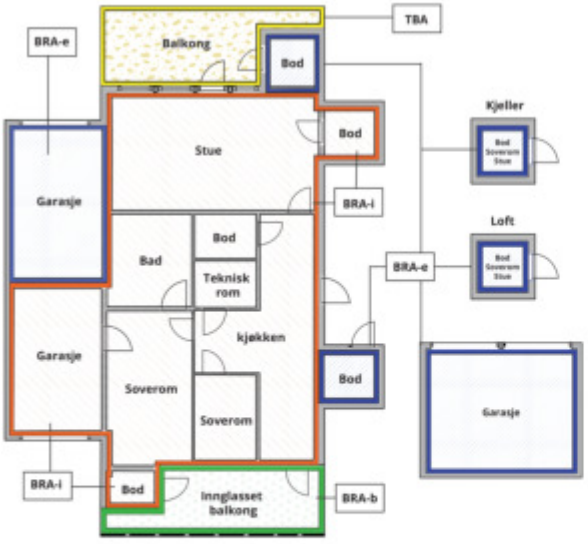
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig (hel)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft - hybel	29			29	7
2. Etasje - hybel	11			11	
2. Etasje - leilighet 2	90			90	12
1. Etasje - leilighet 1	88			88	15
1. Etasje felles - nivå 1	19			19	
Kjeller felles - nivå U					
SUM	**237**				**34**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - hybel	Trapperom, Kjøkken, Soverom, Loftstue		
2. Etasje - hybel	Entré/trapperom, Bod, Bad		
2. Etasje - leilighet 2	Stue/inngang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Trapperom - felles bakinngang til terrasse, Bod i trapperom - felles bakinngang		
1. Etasje - leilighet 1	Entré/gang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Hovedinngang/trapperom - felles, Bakinngang/trapperom - felles		
1. Etasje felles - nivå 1			
Kjeller felles - nivå U	Boder - felles, Vaskerom - felles		

Kommentar

Øvrige opplysninger:
- Felles trappearealer i hovedtrapp og baktrapp er medregnet til hver "seksjon" i det gjeldende planet.
- Bodrom i felles baktrapp er medregnet tilhørende leilighet 2 i 2. etg.
- Felles bod på ca. 19 m2 med tilkomst via baktrapp/interntrapp nivå 1, er medtatt i arealoppstillingen under BRA-i.
- Felles kjeller i nivå U med bodarealer og vaskerom har tilkomst via felles bod i nivå 1, men har for lav takhøyde og er ikke medtatt i arealoppstillingen.
- Takterrasse på ca. 7 m2, med utgang fra kjøkken i hybel på loft, medtatt under TBA.
- Takterrasse på ca. 12 m2, med utgang fra kjøkken i 2. etg. via felles baktrapp, medtatt under TBA.
- Veranda mot hage på ca. 15 m2, med utgang fra stue i 1. etg., medtatt under TBA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig (hel)	235	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1450	0	0	283.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Peder Klows gate 20

Hjemmelshaver
Mokleiv Karoline Blikra

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Våland 1 og 2
PlanID: 1068

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt på ca. 284 m2 (hentet fra Eiendomsverdi.no/seeiendom.no).
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, hage og terrasse, samt steinheller fra gate til hovedinngang.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	26.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2025		Gjennomgått		Nei
Diverse dokumentasjon mottatt på epost av 19.08.25 og 28.08.25 fra eier	19.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XO2122

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250174

Selger 1 navn
Karoline Mokleiv

Gateadresse
Peder Klows gate 20

Poststed	Postnr
Stavanger	4010

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB/Fremtind

Polise/avtalenr.: 22836237

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sprekker i malingen baderomsvindu i 2 etasje.

Document reference: 301250174

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Avløpsrør kjeller

Arbeid utført av: Stene Renovasjon AS

Filer

STENE RENOVASJON A1.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er saltavleiring på vegger i grovkjeller, men huset ble drenet i forbindelse med arbeid i Peder Klows gate og Schives gate rundt 2010.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv - 2 etasje spesielt er det både skjevhet og knirkete gulv. Ellers i huset er jeg usikker på dette - har ikke lagt merke til skjevheter i 1 etasje hvor jeg selv bodde frem til 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrasse i 1 etasje har en punktert terrassedør og det er fuktskader på listene utvendig. Vi byttet en av listene i 2022 pga. vannskade.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap ble installert i forbindelse med at alle leilighetene skulle ha egen måler. Det har ikke vært feil med måleren, men disse ble fraskilt hverandre. Usikker om det er samsvarserklæring i sikringsskapet, men kan skaffe dette ved behov.

Arbeid utført av: Rønning Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250174

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skjevik skiftet halve taket i 2009 Gjesdal Blikk monterte pipebeslag 2007 Stavanger Blikk AS monterte skiferfanger pga. at en takstein falt ned på fortau. Skiferfanger ble installert i 2025
Arbeid utført av	Skjevik Bygg og Interiør, Gjesdal Blikk AS, Stavanger Blikk AS

Filer

Faktura 14862 (1).pdf | Pipe faktura.pdf | Tak faktura.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Boligen består av 2 leiligheter m. tilhørende hybel til 2 etg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, alle leilighetene og hybel er godkjent for bruk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bruksendring hybelleilighet tilhørende 2 etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, godkjent gjennom Stavanger kommune. Dette har jeg dokumentasjon på.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vedtatt Plan 2779 - detaljregulering for Arkitekt Eckhoffs gate. Stavanger kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Heftelse: Mitt boliglån på boligen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er foretatt radonmålinger i boligen fra 1 etg. Resultatene har vist verdier i området 70–100. Har ikke dette dokumentert som jeg kan finne.

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	70-100

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg søkte til Stavanger kommune om å gjøre bod i utbygg om til oppholdsrom i 2023, men da jeg manglet tilfredsstillende plantegninger gikk jeg ikke videre med dette - så utbygget er ikke godkjent som mer enn å være bod er i dag.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250174

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: SEFRAK-bygg pga. bygd i 1898.

Document reference: 301250174

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250174

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Mokleiv	ad2b4e55acd5d279fe2cb f18ea211e7469cc8828	21.08.2025 07:57:46 UTC	Signer authenticated by One time code

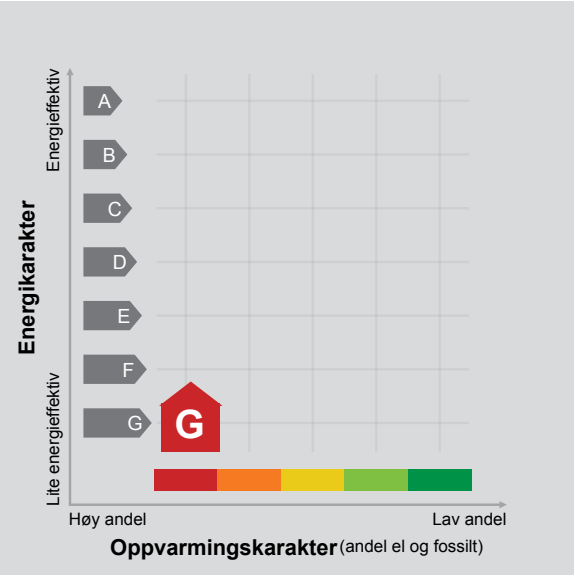
Document reference: 301250174

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Peder Klows gate 20
Postnummer	4010
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	1450
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4547047
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-161514
Dato	28.08.2025



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

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

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

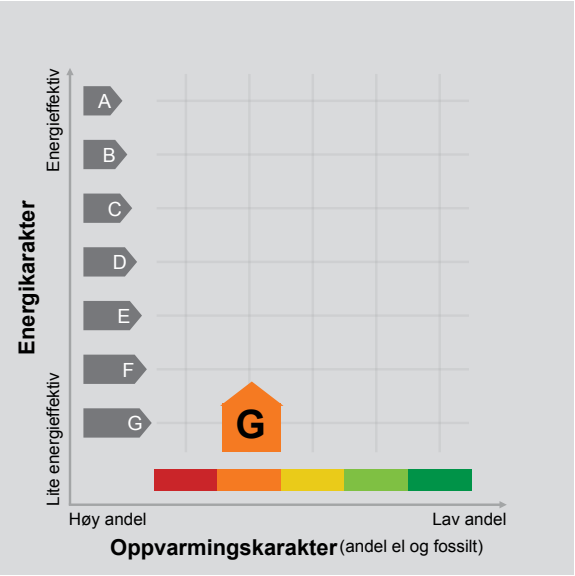
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Peder Klows gate 20
Postnummer	4010
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	1450
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4547047
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161513
Dato	28.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BYGNINGSTEGNINGER

STAVANGER BYGNINGSRÅD 545/29

FORSLAG TIL LYSARK PEDER KLOWSGT NR 20.

M - 1 - 100

FOR FORANDRING.

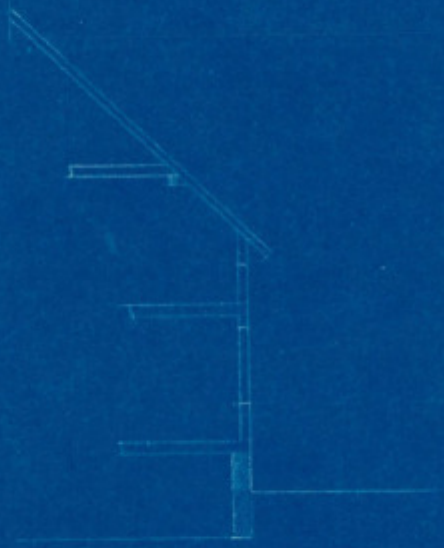


PEDER KLOWSGT

EFTER FORADRING.



MOT SCHIVESGT.



SNIT.

Stavanger 4/- 29
Heide

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Dag Mokleiv
Nordre Sommerstien 20

4041 HAFRSFJORD

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	PASP-11/3715-8	BYG 56/1450	45979/11	25.07.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 56/1450
Byggestedsadresse: Peder Klows gate 20

Tiltakshaver: Dag Mokleiv
Tiltakets art: GNR/BNR 56/1450 - TILBYGG BOLIG OG RIVE EKSIST. TILBYGG PÅ SAMME STED

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 10.06.2011 og kan tas i bruk.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Karoline Blikra Mokleiv
Peder Klows Gate 20
4010 STAVANGER

Dato: 14.12.2020
Saksnummer: 20/38590-4
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - gnr/bnr 56/1450 - bruksendring loftsleilighet

Byggestedsadresse	Peder Klows gate 20
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Karoline Blikra Mokleiv
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 25.11.2020.
Tiltaket omfatter bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av BRA 30,3 m² på loft fra tilleggsdel til hoveddel

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Du må varsle oss i seksjon byggesak når byggearbeidet starter opp. Du må også oppgi tidsangivelse og sende inn framdriftsplan for arbeidet.
3. Du må melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
5. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
6. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Margrethe Vestvik Kleiberg
saksbehandler

Vedlegg

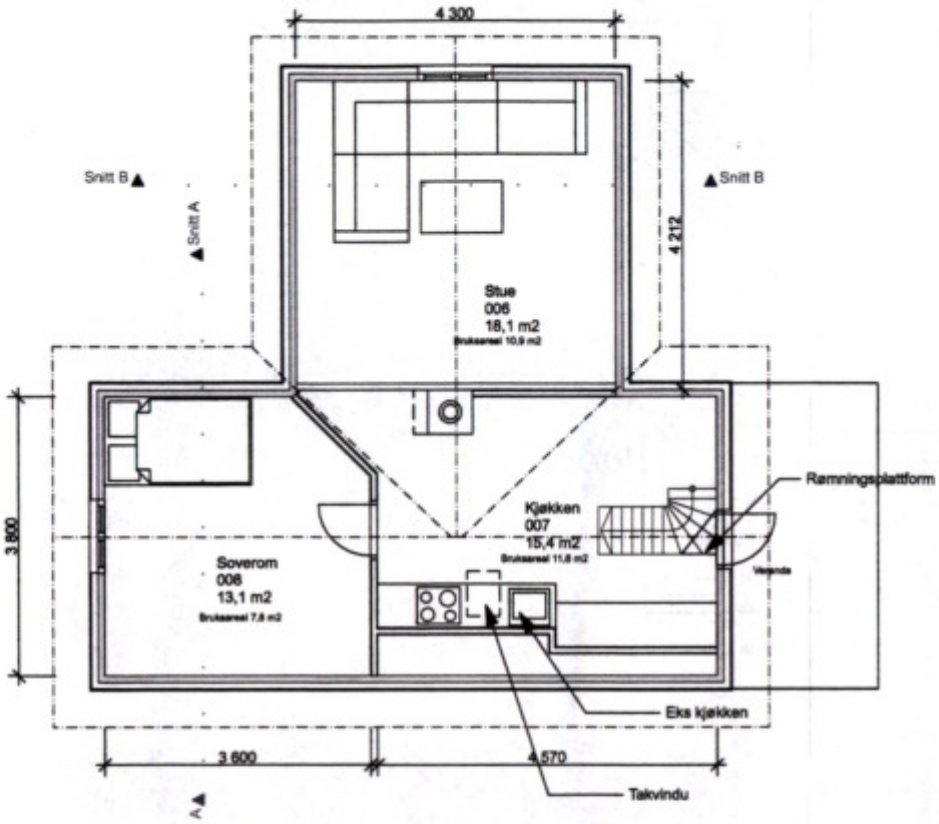
Kopi til:
Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst., Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

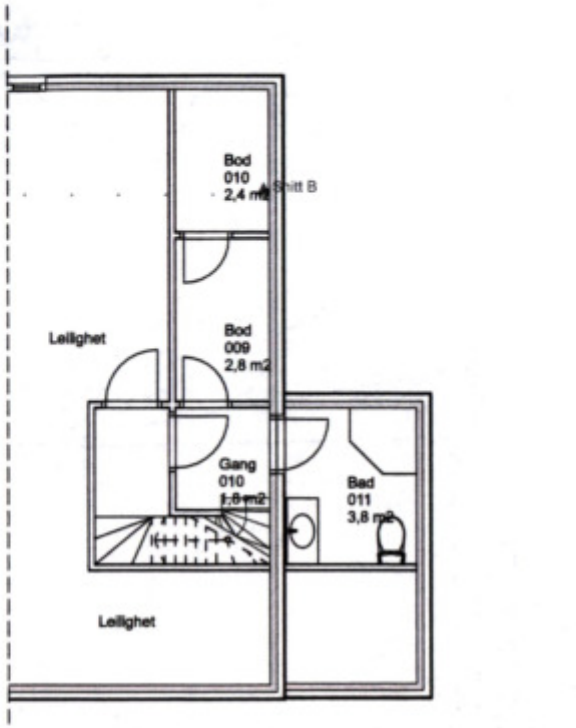
INFORMASJON OM KLAGERETT

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

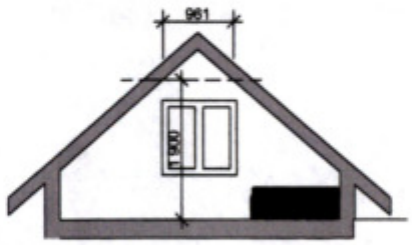
Vedlegg 1



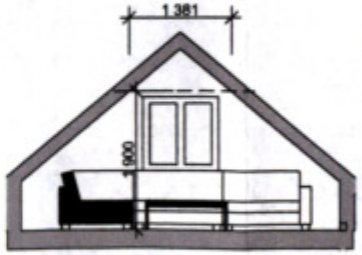
3 etasje 1:100



2. Etasje 1:100



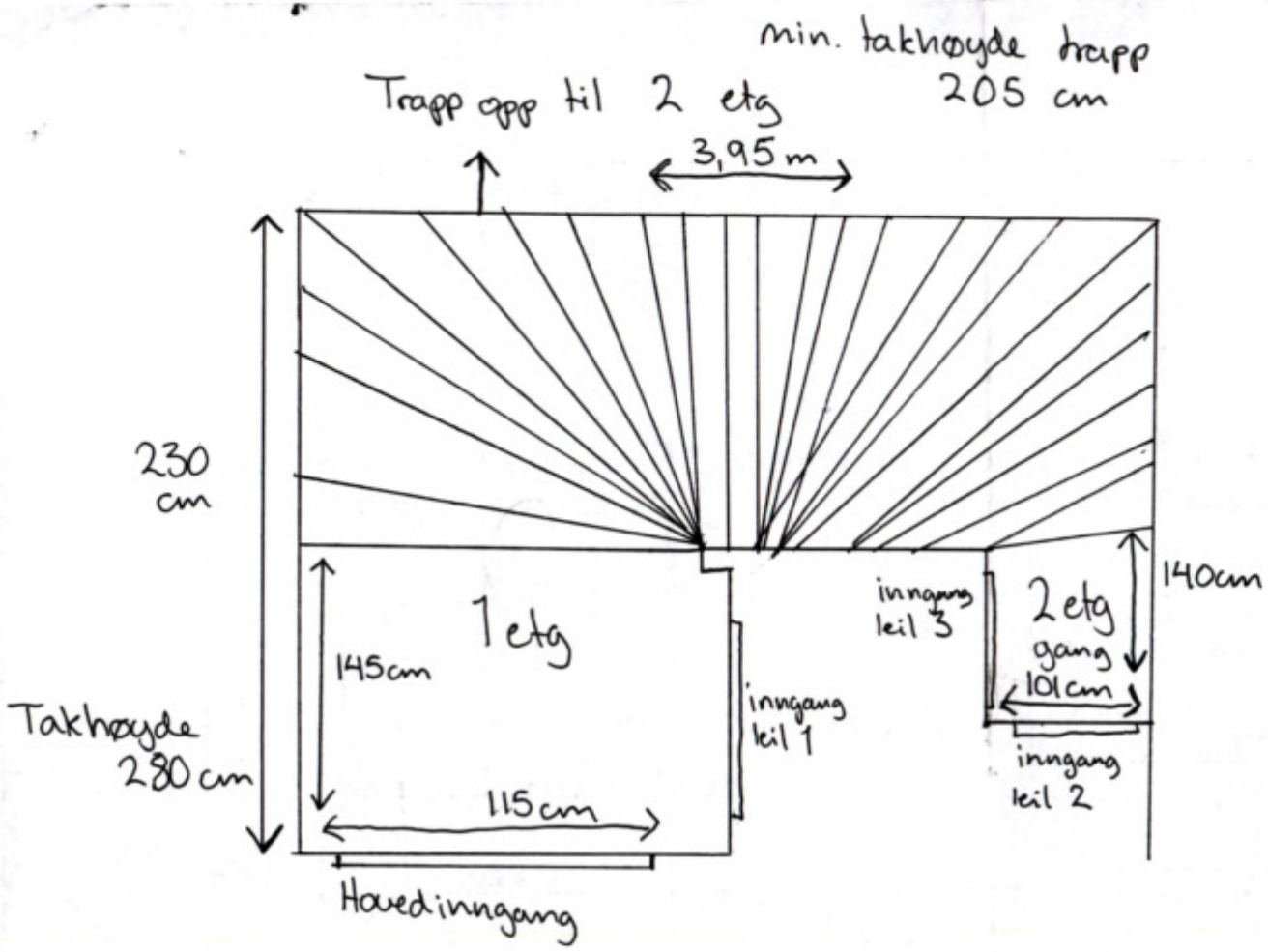
1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Hybel**	Kontroll prosjekt:
Tiltakshaver: **Karoline Mokleiv** **Peder Klows gate 20** **4010 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/Festen**
ARKPRO arkitekt og prosjektering	Dato: **10.11.20**
Tegning: **Plan snitt**	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-01** Rev.: .



---

1 etg inngangsparti

(felles hoveddør til alle 3 leil)

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Karoline Blikra Mokleiv
Peder Klows Gate 20
4010 STAVANGER

Dato: 09.01.2023
Saksnummer: 23/00627-2
Deres ref.:

Foreløpig svar - Gnr/bnr 56/1450 - Peder Klows gate 20 - bruksendring

Byggestedsadresse	Peder Klows gate 20
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Karoline Blikra Mokleiv

Vi viser til din søknad om bruksendring for ett rom fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 03.01.2023.

Bygningen i Peder Klows gate 20 er registrert som tomannsbolig. Tilbygget som dette rommet er i, ble godkjent i 2011. Men det ligger ikke plantegninger verken byggesaken fra 2011 eller fra tidligere. Vi antar at ettersom du nå søker bruksendring er rommene i tilbygget godkjent som bod.

Generelt gjelder for boliger at de skal stå 4 meter fra nabogrense (plan- og bygningslovens § 29-4). Og uansett hvilken avstand det gamle bolighuset har til eiendomsgrensen, må du hvis du skal endre bruken fra bod til oppholdsrom søke om dispensasjon fra loven. Denne endringen har naboene krav på å få vite om.

Oppholdsrom i boliger har krav til dagslys, jf Tekniske forskrifter (TEK17) § 13-7. Ut fra den innsendte tegningen ser det ikke ut som dagslyset er godt nok. Du har tegnet inn et vindu på 60 x 60 cm. Som tommelfingerregel skal det være 10 % glass av golvarealet (et rom på 14 m^2 tilsier glass på 1,4 m^2).

Send inn dokumentasjon
Søknaden er altså mangelfull. Vi ber deg sende oss følgende:

1. kvittering for sendt nabovarsel til Peder Klows gate 18, inkludert informasjon om at det søkes om dispensasjon for avstand
2. søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens (pbl) § 29-4. Alternativt kan eier av naboeiendom signere en egen og spesifikk erklæring/samtykke om mindre avstand.
3. reviderte tegninger som viser at kravet til dagslys er ivaretatt

Så vidt jeg greier å finne ut av fra byggesaken i 2011, ble det ikke da sendt inn plantegninger for verken hovedbygningen eller tilbygget. Dette må du derfor gjøre nå. Tegningene må være tegneteknisk bedre enn det du har sendt inn.

Vi forutsetter at rommet også i dag tilhører den leiligheten som skal ha oppholdsrommet, og at det dermed ikke blir noen endringer i hovedkonstruksjoner eller branncelleinndeling.

Vi setter saken på vent, og saksbehandlingen vil ikke fortsette, før vi har mottatt disse dokumentene. Hvis du ikke sender inn dokumentene innen 6 måneder, avslutter vi saken.

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Ingrid Overegseth Foss
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

REGULERING

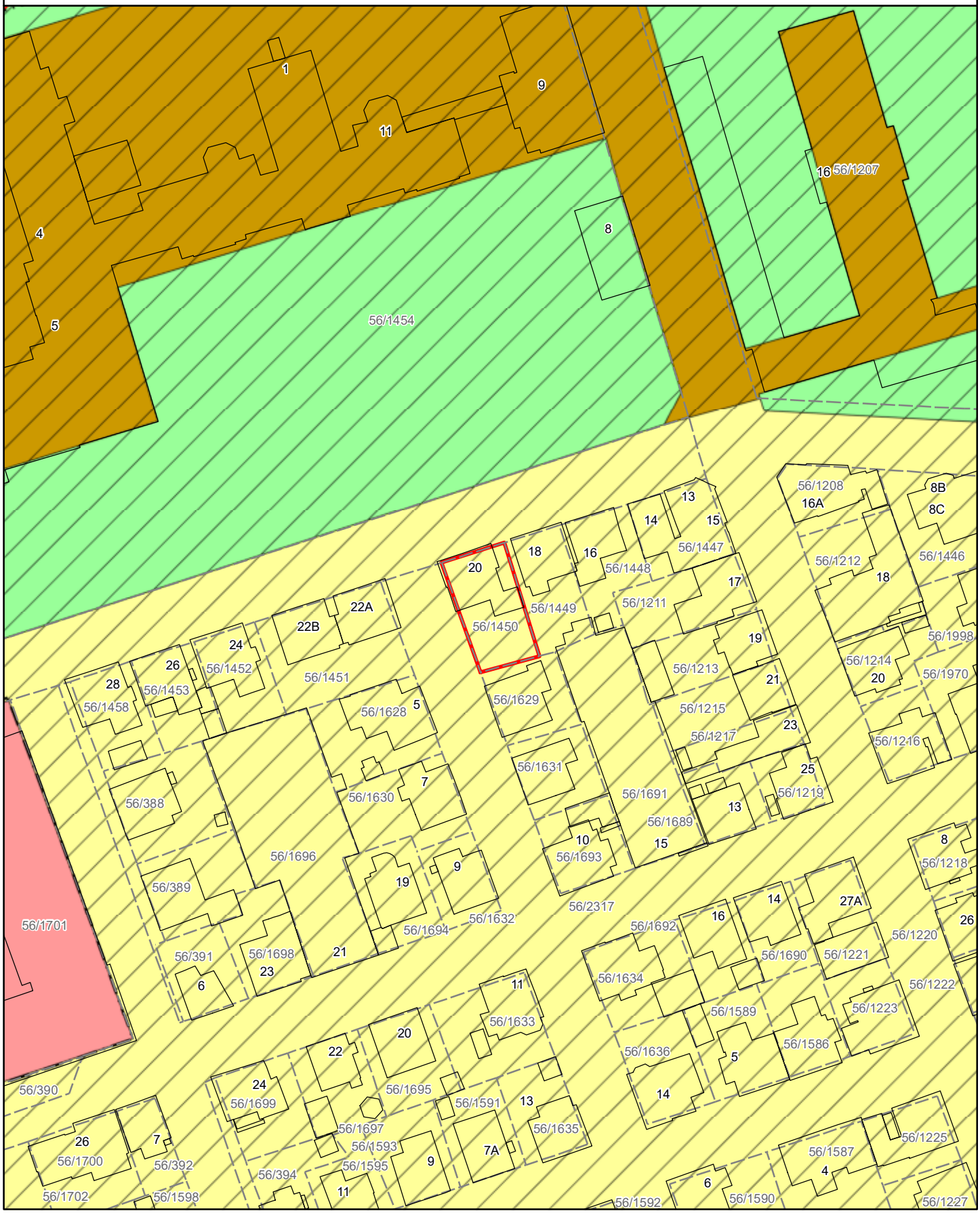
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1450/0/0
Dato: 2025-07-25
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

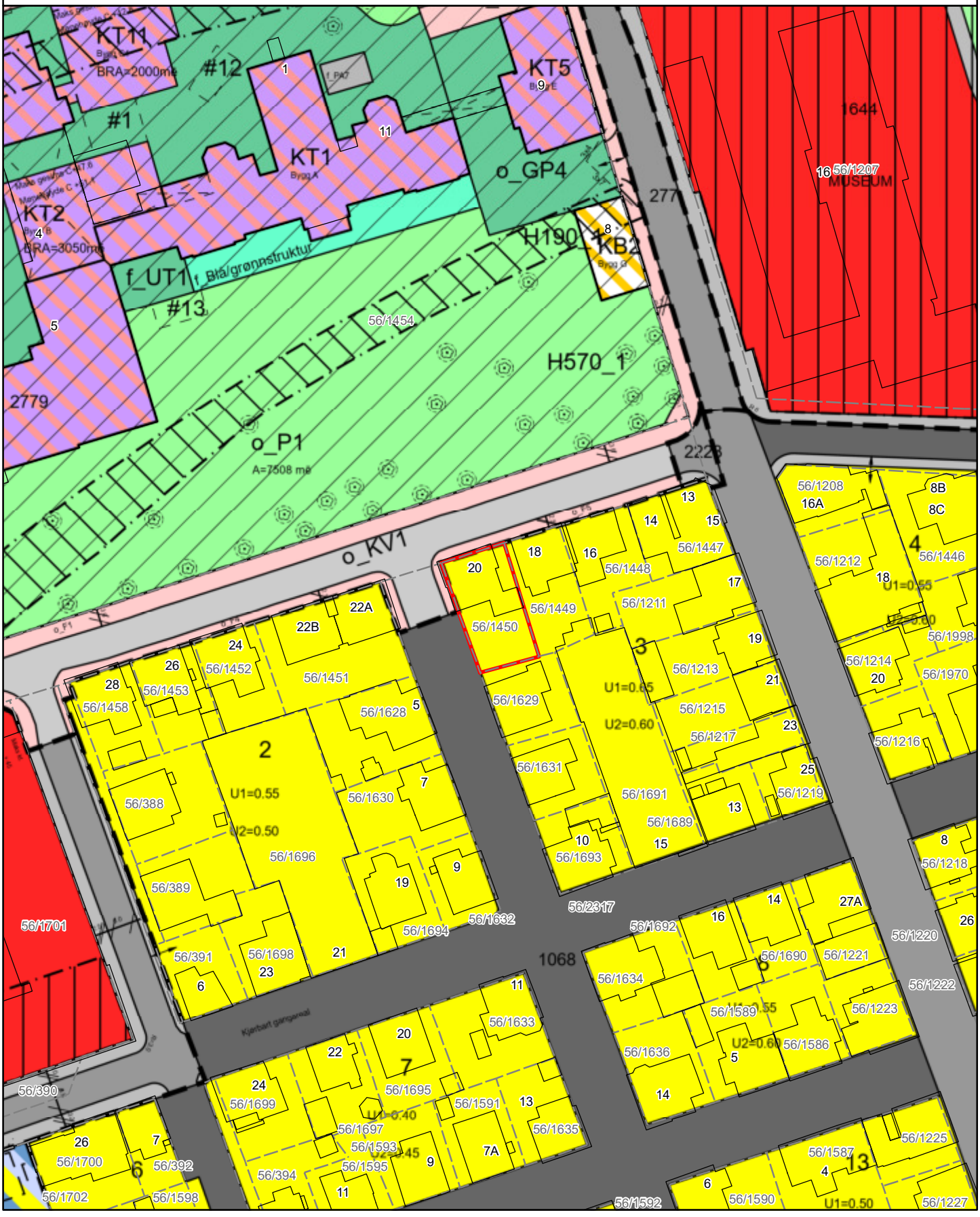


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1450/0/0
Dato: 2025-07-25
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1068
Ikrafttredelsesdato: 15.2.1985

Stavanger kommune

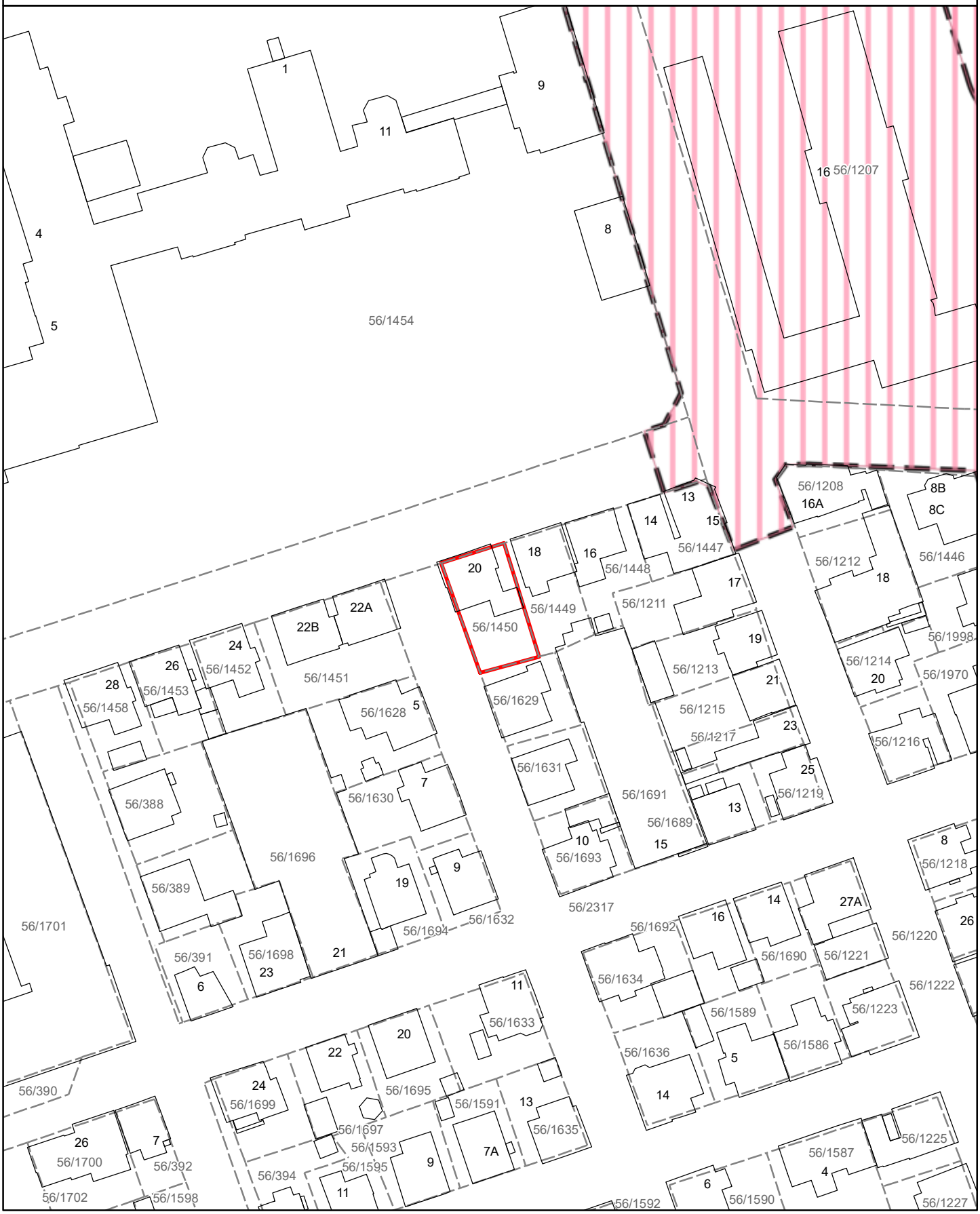


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1450/0/0
Dato: 2025-07-25
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2850
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN ID 1068
FOR VÅLAND 1 OG 2

Stadfestet av fylkesmannen 15.02.1985.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 24.06.2014	Tilføyd § 10 andre avsnitt	pbl § 12-14
Delegert 07.08.2024 Saksnr.: 24/09946-7	Erstattet § 11. Tilføyd § 12 - § 13	pbl § 12-14
Delegert 04.06.2025 Saksnr.: 2025/218210 - 14	Tilføyd § 11, 12 og 13	pbl § 12-14

*****

Område begrensa av Madlaveien, Møllegata, Cort Adelers gate, Agent Kiellands gate, Hafrsfjordsgata, Kong Carls gate, Tjodolvs gate og Schiøtz gate og Området begrensa av Peder Klows gate, bebyggelsen langs Lagårdsveiens vestside, Muségata, Rektor Steens gate og Cort Adelers gate.

§ 1. Reguleringsplanens målsetting er:

Å legge forholdene til rette for rehabilitering og videreutvikling av boligmiljøet på Våland både ved fornying i bygningsmassen og standardheving i det ytre miljøet.

<u>Fellesbestemmelser.</u>

§ 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttingsgrad angitt som U 1. (Utnyttingsgrad = forholdene mellom samla brutto gulvflate og brutto grunnareal, regna til midt i veg). Største tillatte utnyttingsgrad er angitt som U 2.

§ 4. På kommunal grunn skal all verdifull vegetasjon bevares. Bestående vegetasjon som står på privat grunn skal også søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygninger bør ha skråtak mot gate eller plass. Hvor ikke annet er bestemt bør byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med

målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utforminga slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjoner i fasadene.

§ 6. All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende bebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal. Jfr. Bygningslovens § 69.

§ 7. Bebyggelse skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Boligområde.

§ 8. Eksisterende virksomheter skal gis mulighet for fortsatt drift innenfor nåværende rammer.

§ 9. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket, (jfr. Bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til det nærmeste boområde eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt B.

Trafikkområde.

§ 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplanting, møblering, atkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

f_P er felles for gnr/bnr Muségata 46 og kan benyttes til parkering.

§ 11. Kjøreveg o_KV

Kjøreveg o_KV1 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter langs Christian Jacobsens gate. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

Kjøreveg o_KV2 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

§ 12. Fortau o_FO

Fortau o_FO3 – 7 skal ha fritt gangareal med minstebredde på 2 meter. Det tillates etablert en møbleringssone, beplantning, og blå-grønne løsninger for overvannshåndtering i fortausarealene.

§ 13. Parkering o_P

Parkering o_P1-P2 og o_P6 – P8 skal skilles fra fortausarealet med langsgående kantstein. Det tillates 4 parkeringsplasser i o_P1, 6 parkeringsplasser i o_P2, 4 parkeringsplasser i o_P6, 2 parkeringsplasser i o_P7 og 2 parkeringsplasser i o_P8.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

UTSKRIFT FRA MATRIKKELEN

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.07.2025 09:46

Eiendom 1103-56/1450

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.02.1896	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	282 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal	283,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1450	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Peder Klows gate 20	4010 Stavanger	Våland 2	Våland	Domkirken og St. Petri

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.02.1996	Kartforretning	1103-56/1450	Mottaker	282
30.12.2010	Feilretting	1103-56/1451	Berørt	0
		1103-56/1701	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-56/1458	Berørt	0
		1103-56/1642	Berørt	0
		1103-56/1450	Berørt	0
13.02.2012	Oppmålingsforretning	1103-56/1701	Berørt	0
		1103-56/1451	Berørt	0
		1103-56/1467	Berørt	0
		1103-56/1453	Berørt	0
		1103-56/1291	Berørt	0
		1103-56/390	Berørt	0
		1103-56/217	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-56/1458	Berørt	0
		1103-56/2254	Berørt	0
		1103-56/1469	Berørt	0
		1103-56/1444	Berørt	0
		1103-56/2228	Berørt	0
		1103-56/1452	Berørt	0
		1103-56/1447	Berørt	0
		1103-56/2237	Berørt	0
		1103-56/1454	Berørt	0
		1103-56/2317	Mottaker	5084,4
		1103-56/1292	Berørt	0
		1103-56/1464	Berørt	0
		1103-56/216	Berørt	0
		1103-56/1703	Berørt	0
		1103-56/1293	Berørt	0
		1103-56/1449	Berørt	0
		1103-56/1465	Berørt	0
		1103-56/1456	Berørt	0
		1103-56/1450	Berørt	0
		1103-56/218	Berørt	0
		1103-56/1448	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4547047			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	299/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1898	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	299/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

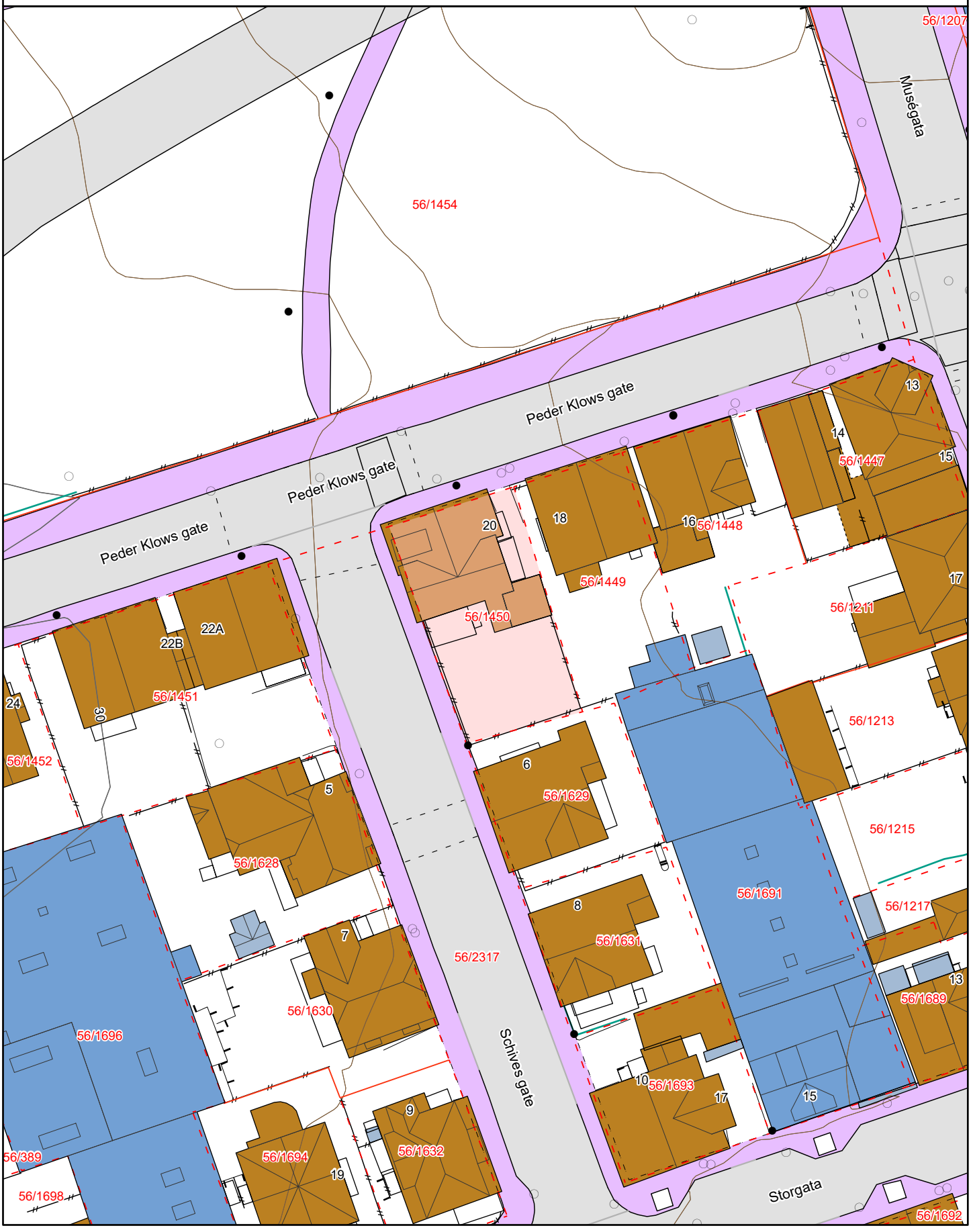
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	96/0	0/0	96/0
H02	Hovedetasje	1	77/0	0/0	77/0
H03	Hovedetasje	0	35/0	0/0	35/0
K01	Kjelleretasje	0	91/0	0/0	91/0

Oversiktskart

Adresse: **Peder Klows gate 20, 4010 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/1450/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 284 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.07.2025



Matrikkelkart

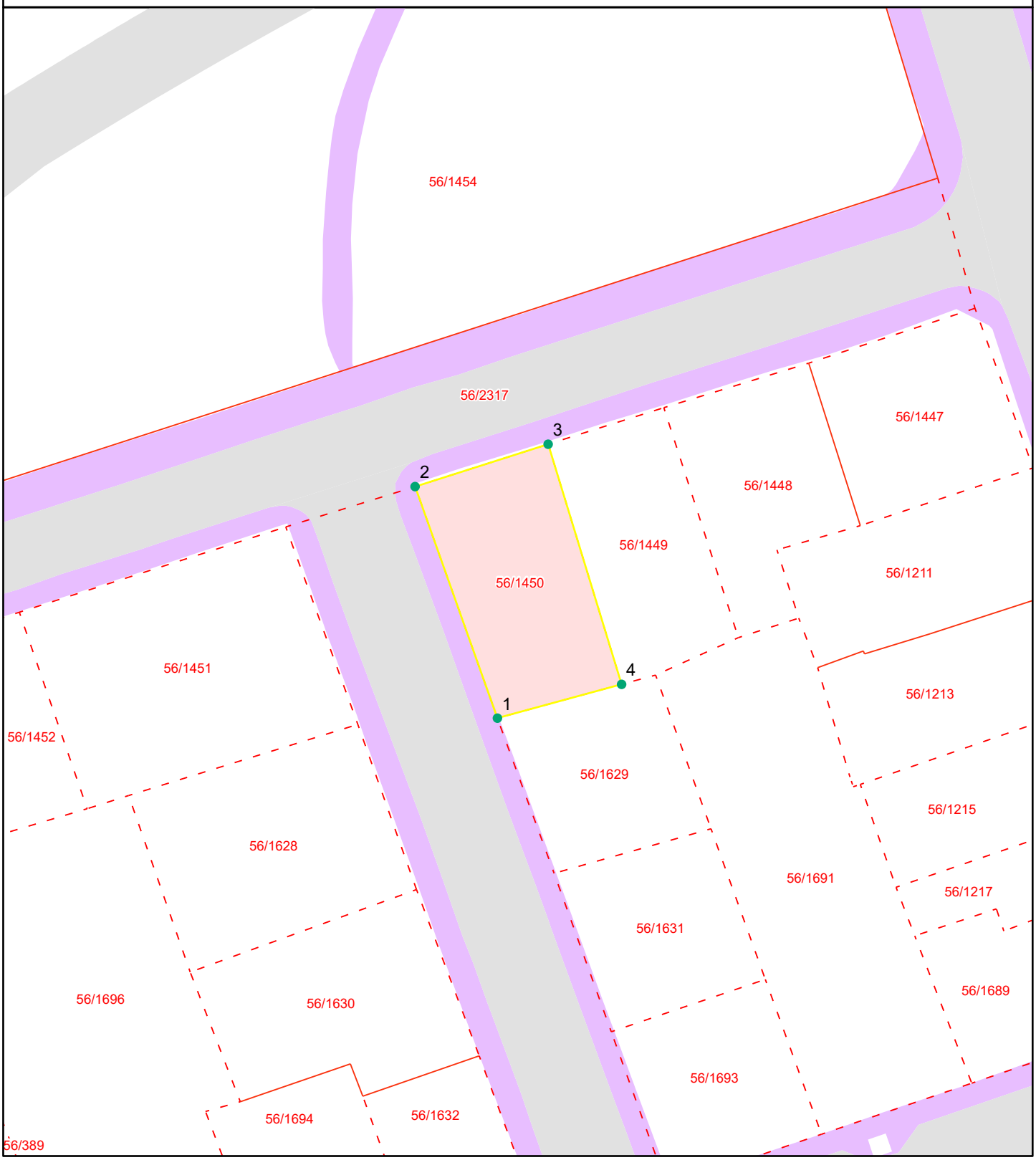
Adresse: **Peder Klows gate 20, 4010 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/56/1450/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 284 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.07.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 284 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540615.41	312089.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	22.75	0
2	6540636.78	312081.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.93	0
3	6540640.69	312094.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	23.24	0
4	6540618.53	312100.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	11.91	0

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	30.07.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	1450	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Peder Klows gate 20						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

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

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

Informasjon

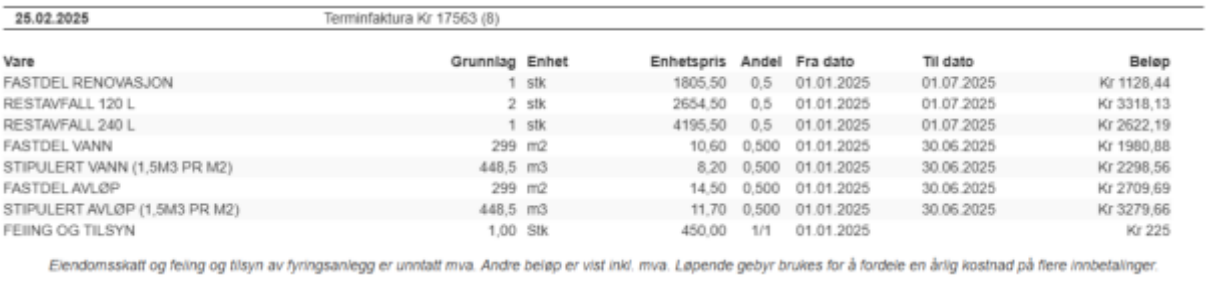
Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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



25.02.2025 Terminfaktura Kr 17563 (8)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
RESTAVFALL 120 L	2	stk	2654,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 3318,13
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 2622,19
FASTDEL VANN	299	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1980,88
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	448,5	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2298,56
FASTDEL AVLØP	299	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2709,69
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	448,5	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 3279,66
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.01.2025		Kr 225

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

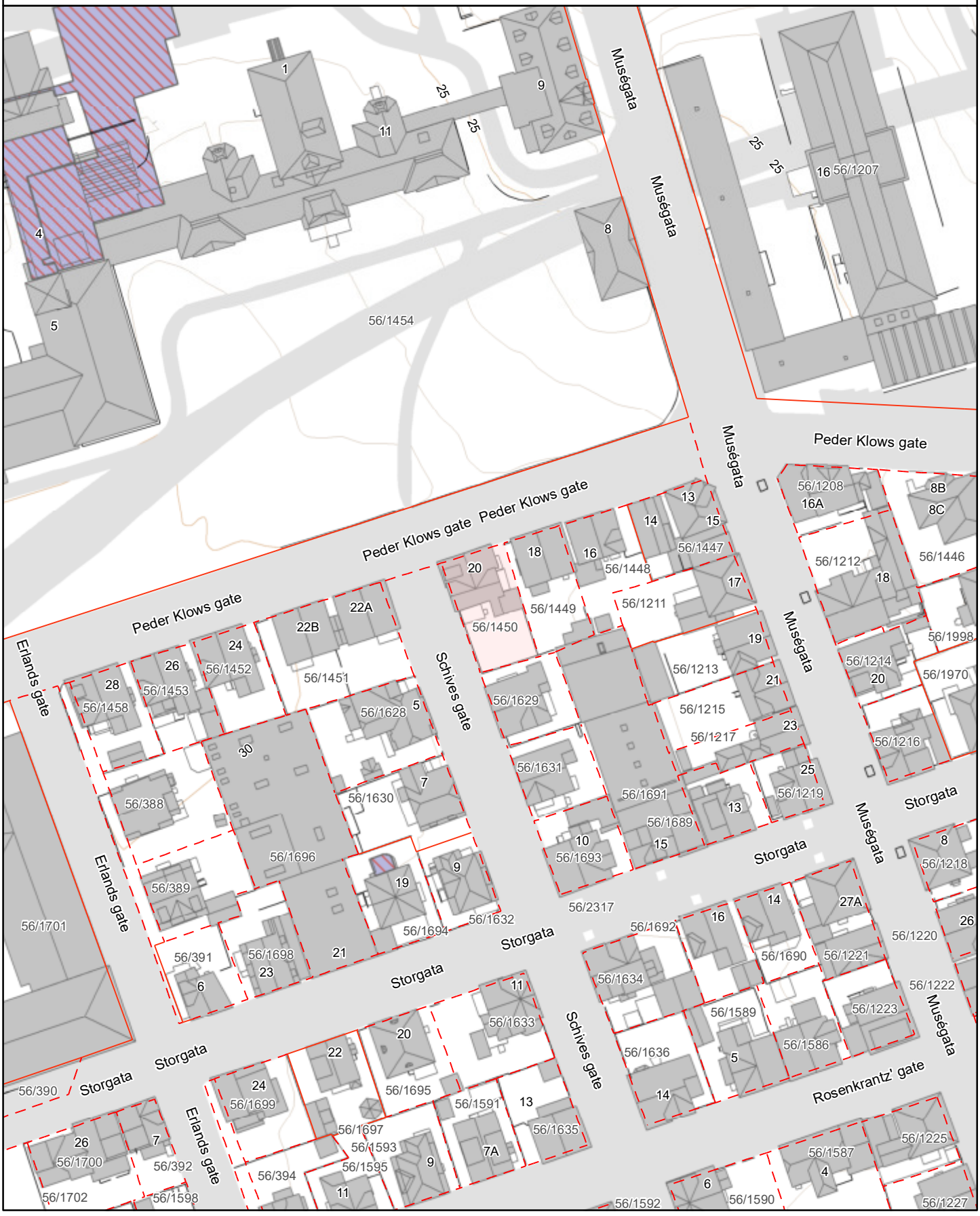
GRUNNKART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1450/0/0
Dato: 2025-07-25
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Peder Klows gate 20
Gnr. 56 Bnr. 1450 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0174

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Martin Soland Varhaug
Telefon / Mobil: / 41 26 29 13
E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater