PRIVATMEGLEREN

STEINGATA 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Skaderapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Mottatte bygningstegninger og ferdigattest

Regulering og bestemmelser

Kommunal info

Utskrift fra matrikkelen

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Steingata 15 , 4008 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 1142

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11386-1443 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KY8802

Autorisert foretak: Rygja Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Revheim

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553

Norsk takst

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

© 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen fra 1915 og er en enbolig over tre plan i tillegg til kjeller. Boligen er oppført med grunnmur i naturstein og tegl. Over grunnmuren er det trekonstruksjoner i laft utvendig så er vegger kledd med trekledning. Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Boligen er oppgradert utvendig og innvendig i perioden 2014-2015. Vinduer er med isolerglass. Yttertak er saltak som er tekket med betongtakstein. Det er bygningsdeler fra byggeår/eldre dato som det etter hvert må påregnes vil ha behov for kommende vedlikehold og oppgradering.

Tomannsbolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Takstein er opplyst å være lagt i perioden 1980. Taket over inngangen er tekket med sink og er fra 2013/2014. Taket på tilbygget (flatt) er tekket med PVC-duk fra 2013/2014. Se beskrivelse av dette i eget punkt.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er plastrenner med metallkroker. Taknedløp er i metall
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er montert ny kledning og lekter utenpå eksisterende kledning. Det er opplyst i tidligere takst at veggene har blitt isolert. Veggen er besiktiget fra bakkenivå.
Takkonstruksjonen er oppført med takåser og bordtak. Taket over tilbygget er oppført i trekonstruksjon og er flatt. Taket over trappen er også oppført i trekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør i tre. Dørene har vinduer med isolerglass.
Det er balkong på taket over badet i 1. etasje, i gården er det terrasse fundamentert direkte på bakken og som delvis er overbygd med tak.
Utvendig trapp er i betong og metallkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Boligen har etasjeskille i trekonstruksjon, kjellergulv er betonggulv på grunn som er belagt med laminat i enkelte rom.
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipen har nytt røykløp.
Gulvet i kjelleren har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen i alkoven. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,9% Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører

VÅTROM Gå til side

Bad- kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og x-finerplater og mur. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom/gang-kjeller
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulvflis ved badekaret til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i kjelleren har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn,

Beskrivelse av eiendommen

vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er lokalisert ved vannfordelerskapet i kjelleren. Synlige avløpsrør i boligen er i plast og støpejern. Boligen har mekanisk ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer, og periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Det er installert 2 varmepumper i boligen.
Det er to varmtvannstanker med en kapasitet på ca. 200 liter hver.
Det er installert 2 sikringsskap i boligen. Skapene er lokalisert i kjeller og 1. etasje

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det er opplyst i tidligere prospekt at dreneringen ble skiftet i 2008. Bygningen har grunnmur av natursteinsmur og teglstein. Utvendige overflater er pusset og malt. Innvendig er det både innkledd og synlig mur i enkelte rom. Synlig mur innvendig har en kombinasjon av pussede flater og flater uten pusset overflate. Muren i tilbygget er oppført med betongblokker. Murvange ved kjellertrapp er i betongkonstruksjon. Tomten er opparbeidet med skifer og treterrasser. Gårdsrommet er belagt med belegningstein. Trapper ved inngang er i betong. Tomten har en relativt flat utforming. Terrenget (fortauet) på fremsiden av boligen har fall langs boligen, det er også fall ut mot gaten på terrenget i gårdsrommet.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

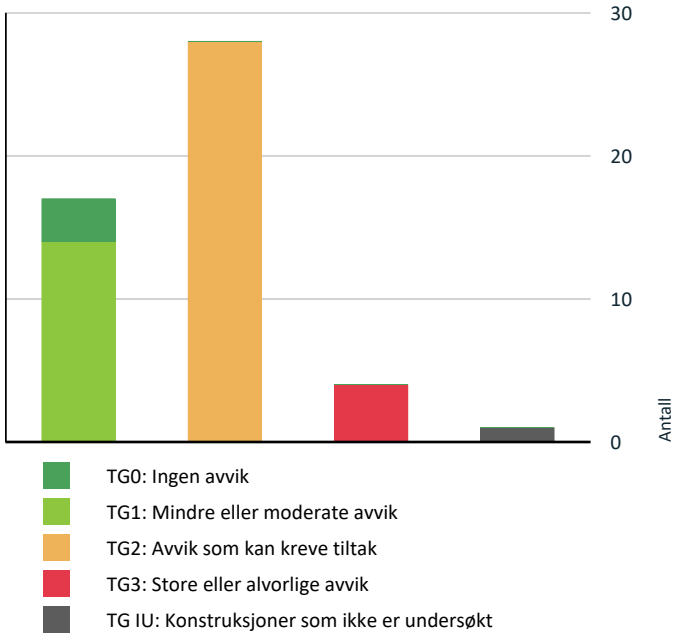
Tomannsbolig

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

Det foreligger tegninger på boligen i forbindelse med oppgradering og ombygging som ble gjort i 2013/2014. Kjellerrom er blitt omsøkt fra tilleggsdel til rom for varig opphold i 2024 og dette er godkjent.

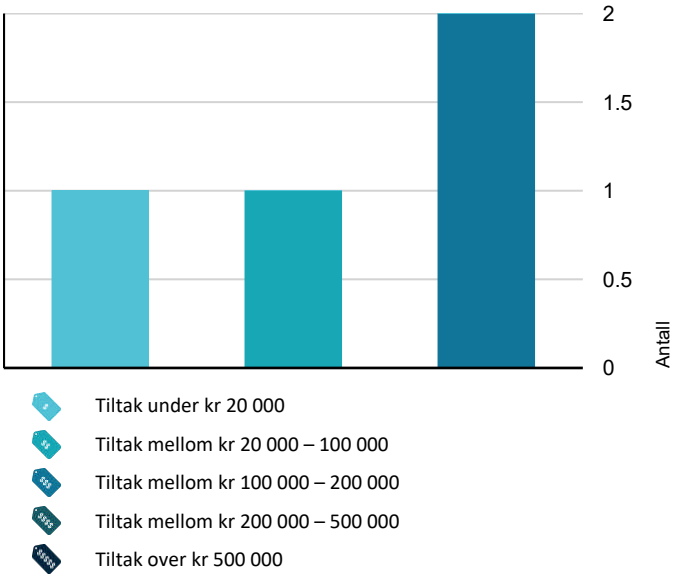
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og serifisert takstingeniør fra Norsk takst. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstingeniøren gir et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Dette kan også gis på tilstandsgrad 2 men er ikke et krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og vurderes derfor på hvert enkelt punkt. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift. Utbedringskostnadene er et forsiktig estimat basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Estimatet 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vannstokk og de nederste kledningsbordene har råteskader. Det er også påvist spredte råteskader samt kledning med mangelfull overflatebehandling. Det er utarbeidet en skaderapport med kostnadsestimat for utbedring av påvist skade. Fasader er besiktiget fra bakkenivå. Råteskadene er observert spesielt i vannstokk og de nederste kledningsbordene, samt spredt råte enkelte steder. Det er registrert spor etter treskadeinnsekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad- kjeller > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggen i våtsonen rett utenfor dusjsonen består av mur uten membran. Deler av veggen på utsiden av dusjsonen er ikke gjenkledd.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad- kjeller > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har fuktskader og oppsvelling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/gang-kjeller > Generell Gå til side

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

Rommet har sluk i gulvet. Rommet fungerer som et vaskerom/gang og har laminatgulv samt vegger uten membran eller fuktsikre materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Det er opplyst at taket ble etterisolert i 1980, og at det da også ble etablert ventilering av konstruksjonen. Videre er det opplyst at dette ble kontrollert av et firma i 2013/2014. Flatt tak over tilbygg er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll. Taket over trapp er uisolert, og innsiden av taket har avskalling og mangelfull behandling av overflaten.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Enkelte vinduer og innvendige karmer viser tegn til slitasje. Ett vindu på loftet er utformet som rømningsvindu.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Omrammingen på ommramming er utført i metall som er prosjektert for å utvikle en kontrollert rustpatina over tid. Rustdannelsen er dermed en tilsiktet del av materialets estetiske uttrykk og designkonsept, og ikke et tegn på feil eller mangelfull kvalitet. Ved eksponering for vær og fuktighet kan det i perioder oppstå avrenning av rustpartikler, noe som kan gi misfarging på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

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

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det har ikke vært mulig å vurdere utførelsen av tekkingen, da denne er tildekket av utefliser.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Metalltrappen har rustdannelser, og betongtrappene viser tegn til slitasje. Trappen er utført i metall som er prosjektert for å utvikle en kontrollert rustpatina over tid. Rustdannelsen er dermed en tilsiktet del av materialets estetiske uttrykk og designkonsept, og ikke et tegn på feil eller mangelfull kvalitet. Ved eksponering for vær og fuktighet kan det i perioder oppstå avrenning av rustpartikler, noe som kan gi misfarging på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Innvendige overflater viser enkelte steder tegn til slitasje. Det er knirk i gulv enkelte steder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Lokalt ved trappen i 2. etasje er gulvet utformet med en nivåforskjell.Det eksponerte betonggulvet i kjelleren har riss i overflaten.

Kjeller:
Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og soverom i kjelleren så registreres det høydeforskjell på 0-5 mm på total planhet.
1. etasje:
Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og soverom i kjelleren så registreres det høydeforskjell på 0-15 mm på total planhet.
2. Etasje:
Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og kjøkken i 2. etasje registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.
Loft: ved enkel og vilkårlig nivellering i stue/kjøkken og alkove så ble det registrert høyde forskjell på 0- 15 mm på total planhet.
Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Til orientering så var boligen møblert på befaring. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er avvik:

Ved kjellergulvet mangler det utfylling/støping under deler av pipefundamentets ene side- ved benkeskapet. Det ble observert at gulvet under feieluken ikke er beskyttet med ubrennbart materiale.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og sleper mot terskelen ved åpning og lukking.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er avvik:

Det har ikke vært mulig å identifisere den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen. Dette medfører usikkerhet rundt installasjonens utførelse og sikkerhet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er avvik:

Det er opplyst at det ble lagt drenering i 2008 på tre sider av huset. I tidligere takstrapport fremgår det at dreneringen ligger høyere i terrenget enn kjellergulvet, ettersom kjelleren ble gravd ut i 2013/2014. Det er også opplyst at det ikke er gjort noe med dreneringen fra tilbygget og ut mot vei. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Utvendig er det registrert avskalling i murpussen. Det er også misfarging enkelte steder på grunnmuren innvendig, der hvor den er synlig. Grunnmuren fra opprinnelig byggeår, ca. 1915, er pusset innvendig. Enkelte partier av muren har ujevnheter og avvik fra helt rette flater. Ifølge tidligere prospekt er grunnmuren understøpt i 2014.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Murvangen ved kjellertrapp har sprekker, og innfestingen av metallrekkverket i muren viser rustdannelse.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Deler av terrenget ved boligens bakside er tildekket med terrasse og lot seg derfor ikke inspisere visuelt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig røranlegg er nedgravd og er ikke synlig for vurdering. Kjellergulvet er senket og røranlegget er opplyst at er skiftet i grunnen. Det foreligger ingen dokumentasjon på omfang eller utførelse av røranlegget.

Våtrom > Kjeller > Bad- kjeller > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på badet er tilnærmet flatt, noe som medfører utilstrekkelig fall mot sluk i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad- kjeller > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke mulig å identifisere membranens tilslutning mot sluket på grunn av betong og/eller flislim over sluket.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Overflater Gulv Gå til side

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

Gulvet på badet er tilnærmet flatt, noe som medfører utilstrekkelig fall mot sluk i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er montert badekar i rommet og sluk er lite tilgjengelig

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsoner. Materialene som er brukt til å kle inn badekaret, samt risten foran karet, består av trematerialer, noe som ikke er egnet i slike områder. Innredningen viser tegn til slitasje.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 1. etasje > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at stekeovn ikke virker.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken m/trapp > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen i 2. etasje viser tegn til slitasje enkelte steder.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Det er montert glassdør mellom bad og soverom. Denne løsningen vurderes som uegnet med hensyn til fuktig luft mellom rommene, da det kan medføre økt risiko for fuktproblemer.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er observert kalkutslag i flisfugene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Innredningen viser tegn til slitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1915

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boligen ble ombygd i perioden 2013/2014. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nye varmepumper er installert
2026	Modernisering	Nytt rekkverk og tredekke ved inngangsparti
	Modernisering	Det er utført arbeid med flytting av el-billader
	Modernisering	Det er gjort diverse elektriker arbeid, i perioden 2021-2026
2023	Modernisering	Montert radonbrønn med avtrekksvifte med avkast ut.
2024	Modernisering	Hybel i kjeller er pusset opp og omsøkt for varig opphold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Takstein er opplyst å være lagt i perioden 1980. Taket over inngangen er tekket med sink og er fra 2013/2014. Taket på tilbygget (flatt) er tekket med PVC-duk fra 2013/2014. Se beskrivelse av dette i eget punkt.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes å rengjøre taket for mose og overvåke tilstanden jevnlig, samt planlegge utskiftning av taktekking og undertak på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Takstein har mose

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er plastrenner med metallkroker. Taknedløp er i metall

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rust på innfestingen bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen. Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet. Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og skader på bygningen.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er montert ny kledning og lekter utenpå eksisterende kledning. Det er opplyst i tidligere takst at veggene har blitt isolert. Veggen er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vannstokk og de nederste kledningsbordene har råteskader. Det er også påvist spredte råteskader samt kledning med mangelfull overflatebehandling. Det er utarbeidet en skaderapport med kostnadsestimat for utbedring av påvist skade. Fasader er besiktiget fra bakkenivå. Råteskadene er observert spesielt i vannstokk og de nederste kledningsbordene, samt spredt råte enkelte steder. Det er registrert spor etter treskadeinnsekt.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Råteskadet vannstokk og nederste kledningsbord må skiftes ut, og øvrige råteskader samt kledning med mangelfull overflatebehandling må utbedres. Det bør også etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fremtidige fukt- og råteskader. Spor etter treskadeinnsekt bør undersøkes nærmere og eventuelt behandles.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, skader på underliggende konstruksjon og mulig inntrenging av skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Veggen er kledd på ny, eksisterende kledning er beholdt.



Veggen er kledd på ny, eksisterende kledning er beholdt.



Nederste del av kledning og vannstokk på veggen har råteskader.



Det er spor etter treskadeinnsekt i ladft

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med takåser og bordtak. Taket over tilbygget er oppført i trekonstruksjon og er flatt. Taket over trappen er også oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst at taket ble etterisolert i 1980, og at det da også ble etablert ventilering av konstruksjonen. Videre er det opplyst at dette ble kontrollert av et firma i 2013/2014. Flatt tak over tilbygg er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll. Taket over trapp er uisolert, og innsiden av taket har avskalling og mangelfull behandling av overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på skjevheter og manglende tilgang til flatt tak over tilbygg. Det bør vurderes å åpne konstruksjonen for å kontrollere tilstand og utførelse, samt dokumentere eventuelle tiltak. Taket over trapp bør behandles for å hindre videre avskalling og forringelse. Konsekvensen av manglende kontroll og dokumentasjon er økt risiko for skjulte skader, redusert levetid og fremtidige utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Taket er tekket med betongtakstein



Taket er tekket med betongtakstein



Overflatebehandling har slitasje



Taket over tilbygg er flatt og er en takterrasse.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte vinduer og innvendige karmer viser tegn til slitasje. Ett vindu på loftet er utformet som rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer og karmer som viser tegn til slitasje, for å unngå ytterligere forringelse, redusert funksjon og mulig fuktskade.Rømningsvinduet på loftet bør kontrolleres og jevnlig testes for å sikre at det tilfredsstiller krav til rømningsvei, slik at sikkerheten ivaretas.

Tilstandsrapport



Enkelte vinduer viser tegn til slitasje



Enkelte vinduer viser tegn til slitasje



Enkelte vinduer viser tegn til slitasje

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør i tre. Dørene har vinduer med isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ommrammingen på ommramming er utført i metall som er prosjektert for å utvikle en kontrollert rustpatina over tid. Rustdannelsen er dermed en tilsiktet del av materialets estetiske uttrykk og designkonsept, og ikke et tegn på feil eller mangelfull kvalitet. Ved eksponering for vær og fuktighet kan det i perioder oppstå avrenning av rustpartikler, noe som kan gi misfarging på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rustdannelse på metallomramming er en tilsiktet del av materialets estetiske uttrykk, men det må påregnes risiko for misfarging av tilstøtende konstruksjoner og overflater som følge av avrenning av rustpartikler. Dette bør tas i betraktning ved valg av vedlikehold og eventuelle tiltak.



Hoveddør er med malt overflate



Bi-inngangsdør er med en malt overflate. Omramming er i metall.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balkong på taket over badet i 1. etasje, i gården er det terrasse fundamentert direkte på bakken og som delvis er overbygd med tak.

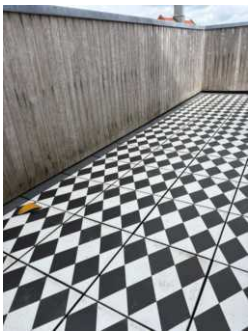
Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det har ikke vært mulig å vurdere utførelsen av tekkingen, da denne er tildekket av utefliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke utførelsen av tekkingen, da denne er tildekket av utefliser.
Konsekvensen av manglende innsyn er økt risiko for skjulte feil eller mangelfull utførelse, noe som kan føre til fukt- og vannskader i underliggende boligrom.



Balkong i 2. etasje er belagt med utefliser

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er i betong og metallkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Metalltrappen har rustdannelser, og betongtrappene viser tegn til slitasje. Trappen er utført i metall som er prosjektert for å utvikle en kontrollert rustpatina over tid. Rustdannelsen er dermed en tilsiktet del av materialets estetiske uttrykk og designkonsept, og ikke et tegn på feil eller mangelfull kvalitet. Ved eksponering for vær og fuktighet kan det i perioder oppstå avrenning av rustpartikler, noe som kan gi misfarging på tilstøtende konstruksjoner og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje på betongtrappene bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens levetid.
Rustdannelse på metalltrappen er en tilsiktet del av materialets estetiske uttrykk, men det må påregnes risiko for misfarging av tilstøtende konstruksjoner og overflater som følge av avrenning av rustpartikler. Dette bør tas i betraktning ved valg av vedlikehold og eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport



Hovedtrapp er i betong som er belagtmed skifer



Kjellertrapp er i betong



Trapp i metall

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige overflater viser enkelte steder tegn til slitasje. Det er knirk i gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av slitte overflater og tiltak for å redusere knirk i gulv. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert brukskomfort og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader på gulv og overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trekonstruksjon, kjellergulv er betonggulv på grunn som er belagt med laminat i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Lokalt ved trappen i 2. etasje er gulvet utformet med en nivåforskjell.Det eksponerte betonggulvet i kjelleren har riss i overflaten.

Kjeller:
Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og soverom i kjelleren så registreres det høydeforskjell på 0-5 mm på total planhet.
1. etasje:
Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og soverom i kjelleren så registreres det høydeforskjell på 0-15 mm på total planhet.
2. Etasje:
Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og kjøkken i 2. etasje registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.
Loft: ved enkel og vilkårlig nivellering i stue/kjøkken og alkove så ble det registrert høyde forskjell på 0- 15 mm på total planhet.
Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Til orientering så var boligen møblert på befaring. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av nivåforskjellen ved trappen i 2. etasje for å redusere risikoen for snublefare og ujevn slitasje på gulvet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fallulykker samt utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulvbelegg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipen har nytt røykløp. Feier har nylig utført tilsyn og det foreligger rapport uten merknader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Ved kjellergulvet mangler det utfylling/støping under deler av pipefundamentets ene side- ved benkeskapet. Det ble observert at gulvet under feieluken ikke er beskyttet med ubrennbart materiale.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres egnet ubrennbar plate eller annen tilfredsstillende beskyttelse under feieluken for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for brannspredning. Manglende utfylling/støping under pipefundamentet bør utbedres for å sikre stabilitet og hindre fremtidige setningsskader.

Tilstandsrapport



Det bør støpes under pipen



Det bør støpes under pipen



Vedovn montert i 1. etasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen i alkoven. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,9%

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.
Videre undersøkelser bør vurderes for å kartlegge årsaken til det forhøyede fuktnivået, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå muggvekst, sopp og skader på materialer og konstruksjoner.



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,9%

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og sleper mot terskelen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader.

VÅTROM

KJELLER > BAD- KJELLER

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD- KJELLER

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og x-finerplater og mur. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggen i våtsonen rett utenfor dusjsonen består av mur uten membran. Deler av veggen på utsiden av dusjsonen er ikke gjenkledd.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent membran på murveggen i våtsonen for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
Veggen som ikke er gjenkledd bør ferdigstilles med egnede materialer for våtrom, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veggen i våtsonen rett utenfor dusjsonen har murvegg uten membran

KJELLER > BAD- KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på badet er tilnærmet flatt, noe som medfører utilstrekkelig fall mot sluk i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet fungerer med dette avviket, men det utilstrekkelige fallet mot sluk øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt bort, noe som kan føre til vannsøl og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av rommet, sørge for jevnlig renhold av sluk, og vurdere tiltak for å forbedre fallforholdene på sikt for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Det er ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel



Det er avvik i fuger

KJELLER > BAD- KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å identifisere membranens tilslutning mot sluket på grunn av betong og/eller flislim over sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan membranens tilslutning mot sluket er utført.
Ukjent utførelse medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da det ikke kan dokumenteres at løsningen er tett og forskriftsmessig utført.



Det er plastsluk med metallrist

KJELLER > BAD- KJELLER

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har fuktskader og oppsvelling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og hindre videre forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innredning har fuktskader

KJELLER > BAD- KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD- KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I veggen bak dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble

Tilstandsrapport

målt til 7,8%



KJELLER > VASKEROM/GANG-KJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Rommet har sluk i gulvet. Rommet fungerer som et vaskerom/gang og har laminatgulv samt vegger uten membran eller fuktsikre materialer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, eller det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger for å sikre at våtrommet tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og bruk. Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig oppgradering medfører risiko for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er ikke registrert membran i rommet



Det ligger laminat på gulvet og vegger er av mur og x-finer

KJELLER > VASKEROM/GANG-KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I veggen mellom nisje for vaskemaskin og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8%

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8%

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Badet har fliser på gulvet og i våtsonen. Vegger ellers er med en maltoverflate

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulvflis ved badekaret til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet på badet er tilnærmet flatt, noe som medfører utilstrekkelig fall mot sluk i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Gulvet fungerer med dette avviket, men det utilstrekkelige fallet mot sluk øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt bort, noe som kan føre til vannsøl og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av rommet, sørge for jevnlig renhold av sluk, og vurdere tiltak for å forbedre fallforholdene på sikt for å redusere risikoen for fremtidige skader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er montert badekar i rommet og sluk er lite tilgjengelig

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.
Konsekvensen av begrenset tilgang er økt risiko for tilstopping.



Sluk er lite tilgjengelig

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsoner. Materialene som er brukt til å kle inn badekaret, samt risten foran karet, består av trematerialer, noe som ikke er egnet i slike områder. Innredningen viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsoner for å hindre fuktskader og råte. Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for skader på bygningsdeler og innredning. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere tilstanden til tilliggende konstruksjoner, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking. Manglende tilgang gir usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

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 montert glassdør mellom bad og soverom. Denne løsningen vurderes som uegnet med hensyn til fuktig luft mellom rommene, da det kan medføre økt risiko for fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om løsningen kan være estetisk begrunnet, bør det vurderes å bytte ut glassdøren med en løsning som er bedre egnet for våtrom, for å hindre spredning av fuktig luft mellom bad og soverom. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktproblemer og skader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på materialene. En tett dør vurderes som en mer hensiktsmessig løsning for denne typen romforbindelse.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert kalkutslag i flisfugene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kalkutslag i flisfugene bør fjernes, og årsaken til utslaget bør undersøkes nærmere for å unngå videre skade på fuger og fliser. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til forringelse av overflaten og redusert levetid på gulvet.

Tilstandsrapport



Det er observert kalkutslag i flisfugene.



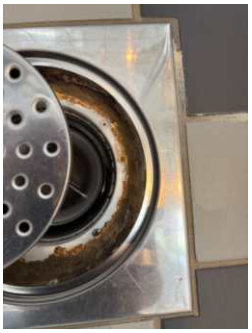
Det er observert kalkutslag i flisfugene.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk med metallrist



Plastsluk med metallrist

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Innredningen viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I veggen mellom gangen og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN-KJELLER

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i kjelleren har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Malt kjøkken med slette fronter og laminatplate



Malt kjøkken med slette fronter og laminatplate

KJELLER > STUE/KJØKKEN-KJELLER

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser at stekeovn ikke virker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stekeovn bør repareres eller skiftes ut for å sikre full funksjonalitet på kjøkkenet. Dersom dette ikke utbedres, vil det medføre redusert bruksmulighet og komfort.



Kjøkken er med malte slett overflater og steinplate

1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen i 2. etasje viser tegn til slitasje enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre slitasje på innredningen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjonalitet og estetikk, samt økt risiko for ytterligere slitasje eller skader over tid.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er lokalisert ved vannfordelerskapet i kjelleren

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vannfordelerskap i kjelleren



Vannfordelerskap i 1. etasje

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i boligen er i plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

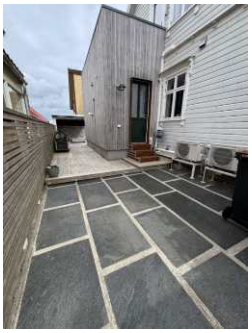
Boligen har mekanisk ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer, og periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 varmepumper i boligen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Det er 2 varmepumper i boligen

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er to varmtvannstanker med en kapasitet på ca. 200 liter hver.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det har ikke vært mulig å identifisere den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen. Dette medfører usikkerhet rundt installasjonens utførelse og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Andre tiltak:

Det bør foretas kontroll av den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen for å sikre at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende kontroll medfører risiko for feilinstallasjon, som kan føre til elektrisk fare eller redusert levetid på berederen.



Det er installert 2 stk varmtvannsberedere i boligen

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er installert 3 sikringsskap i boligen. Skapene er lokalisert i kjeller og 1. etasje og 2. etasje

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringskap 2. etasje



Sikringskap i kjelleretasje



Sikringskap i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst i tidligere prospekt at dreneringen ble skiftet i 2008.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er avvik:

Det er opplyst at det ble lagt drenering i 2008 på tre sider av huset. I tidligere takstrapport fremgår det at dreneringen ligger høyere i terrenget enn kjellergulvet, ettersom kjelleren ble gravd ut i 2013/2014. Det er også opplyst at det ikke er gjort noe med dreneringen fra tilbygget og ut mot vei. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført dreneringsarbeid og fuktsikring. Videre undersøkelser anbefales for å avklare dreneringens plassering og funksjon, spesielt med tanke på at kjelleren er gravd ut etter at dreneringen ble lagt. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur og teglstein. Utvendige overflater er pusset og malt. Innvendig er det både innkledd og synlig mur i enkelte rom. Synlig mur innvendig har en kombinasjon av pussede flater og flater uten pusset overflate. Muren i tilbygget er oppført med betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Utvendig er det registrert avskalling i murpussen. Det er også misfarging enkelte steder på grunnmuren innvendig, der hvor den er synlig. Grunnmuren fra opprinnelig byggeår, ca. 1915, er pusset innvendig. Enkelte partier av muren har ujevnheter og avvik fra helt rette flater. Ifølge tidligere prospekt er grunnmuren understøpt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løs puss og avskalling på murpussen bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning. Misfarging og ujevnheter på grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle fuktproblemer eller skader, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport









TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Murvange ved kjellertrapp er i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Murvangen ved kjellertrapp har sprekker, og innfestingen av metallrekkverket i muren viser rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Andre tiltak:

Sprekkene i murvangen og rustdannelse på innfestingen av metallrekkverket bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket stabilitet og sikkerhet. Videre overvåkning anbefales for å oppdage eventuelle ytterligere skader på et tidlig tidspunkt.



Murvange har sprekker



Murvange har sprekker

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med skifer og treterrasser. Gårdsrommet er belagt med belegningstein. Trapper ved inngang er i betong. Tomten har en relativt flat utforming. Terrenget (fortauet) på fremsiden av boligen har fall langs boligen, det er også fall ut mot gaten på terrenget i gårdsrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

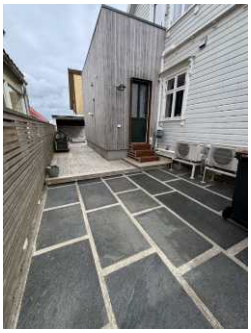
Tilstandsrapport

Deler av terrenget ved boligens bakside er tildekket med terrasse og lot seg derfor ikke inspisere visuelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av terrenget ved boligens bakside når dette er tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skjulte forhold. Manglende visuell inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller fuktproblemer.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Utvendig røranlegg er nedgravd og er ikke synlig for vurdering. Kjellergulvet er senket og røranlegget er opplyst at er skiftet i grunnen. Det foreligger ingen dokumentasjon på omfang eller utførelse av røranlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på omfang og utførelse av røranlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav, noe som kan øke risikoen for feil, lekkasjer eller fremtidige skader på anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper, og åpninger i eksisterende rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Manglende eller utilstrekkelig rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

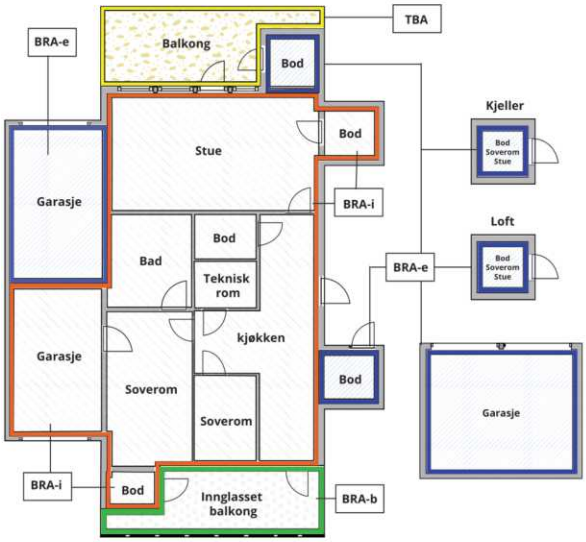
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	50			50		7	57
1. Etasje	75			75	37		75
2. Etasje	64			64	10		64
Loft	26			26			26
SUM	**215**				**47**	**7**	**222**
SUM BRA	**215**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad- kjeller, vaskerom/gang-kjeller, bod, stue/kjøkken-kjeller, gang m/trapp, alkove		
1. Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, bi-inngang, kjøkken 1. etasje, bad/vaskerom 1. etasje		
2. Etasje	Trapperom, stue/kjøkken m/trapp, soverom, bad 2. etasje, omkledningsrom		
Loft	Loftstue m/trapp, soverom		

Kommentar

Enebolig over tre plan og kjeller

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på boligen i forbindelse med oppgradering og ombygging som ble gjort i 2013/2014. Kjellerrom er blitt omsøkt fra tilleggsdel til rom for varig opphold i 2024 og dette er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Andreas S Eeg Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1142		0	201.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Steingata 15

Hjemmelshaver
Knudsen Andreas Sebastian Eeg, Kjelstrup Sigrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Eiganes i Stavanger med nærhet til sentrum av Stavanger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, reguleringsplan 2332.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, støpt platting og trapp. Gårdsrommene er opparbeidet med belegningstein og skifer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	15.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KY8802

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	1015
Takstmann	Rygja Takst AS / Richard Helgeland
Kunde	Andreas S. E. Knudsen
Skadestedets adresse	Steingata 15 4008 Stavanger
Kontaktperson	Andreas S. E. Knudsen (Kunde) tlf. 99420909 a.s.knudsen@gmail.com
Skadedato	07.05.2026
Besiktigelsesdato	11.05.2026



Rapporten er basert på

☒Fysisk oppmøte ☐Video ☐Telefon

Deltakere

Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Andreas S. E. Knudsen	Kunde	99420909	a.s.knudsen@gmail.com
Richard Helgeland	Hoved inspektør	90677643	richard@rygja.no
Helge Revheim	Takstmann		helge@rygja.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap

☐Ja ☐Nei ☒Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig	201	1898	

Øvrig informasjon om objektet

Bolig er oppført med 3 etasjer- i tillegg trill innredet loft. Kjeller er oppført av betong. Øvrige hus konstruksjoner er oppført av tre. Tak av type saltak, tekket med takstein av betong. Yttervegger er kledd med liggende dobbeltroller kledning. Kledning er montert til vertikale lekter som er forankret til opprinnelig kledning. Yttervegger har blitt etterisolert med innblåst isolasjon. Isolasjon er blåst inn mellom tømmervegg og opprinnelig kledning fra byggeår.

Årsak til skade

Type skade	☐Vannlekkasje	☐Brann	☐Innbrudd	☐Ytre påvirkning
	☐Glass	☐Natur	☒Øvrige: ***Råteutvikling i tre kledning på yttervegg***	

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
Yttervegg/fasade	Råteutvikling	Feil løsning/håndverkerfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak:
Årsak til skade er råteutvikling i vannstokk flere steder rundt bolig, særlig på fasadene som er vendt mot sørøst og nordvest. Det registreres i tillegg råteutvikling i enkelte av de 3 nedre radene av kledning, spredt rundt bolig. Det registreres ett bord med råteutvikling over brystning mellom 1 og 2 etasje.

Vurdering:
Vannstokk er trolig fra byggeår. Ny kledning ble montert i 2015. Ny kledning ble montert til vertikale lekter som er forankret til opprinnelig kledning.

Årsak til at det har oppstått råteutvikling i vannstokk skyldes at treverk har blitt utsatt for gjentakende fuktpåkjenninger over tid- kombinert med manglende tørkemuligheter som følge av feil/dårlig løsning mellom ny kledning og vann stokk. Ny kledning har blitt montert i kontakt med vannstokk, overgang er ¨kjemisk¨ lukket.

Kjemisk lukket overgang mellom kledning og vannstokk medfører begrenset- eller ingen luftgjennomstrømning bak kledning, i tillegg til at eventuelt kondensvann som danner seg mellom sjiktene- og regnvann som trenger inn bak kledning i overliggende fasade ikke trekker ut fra konstruksjonen.

Løsningen som har blitt benyttet medfører at kondensvann- og regnvann som trenger inn bak kledning samler seg på vannstokk. Vann trekker inn i treverk i vannstokk- og i de nedre kledningsbordene.

Dersom løsning ikke utbedres, vil råte kunne spre seg oppover og innover i konstruksjonene.

Utberdring:
Det anbefales å bygge om løsning i nedre del av yttervegg.
For å bygge om løsning, bør vannstokk og de 3 nedre radene med kledning fjernes. Opprinnelig kledning, som i dag fungere som vindtett sjikt, bør kappes- og erstattes med vindtettplate av asfalt med vanntett overgang mot kuttflate. Fasade/kledning bør bygges opp igjen med nye vertikale lekter, ny kledning og ny vannstokk som ligger utenpå lekter og sørger for god utluftning.







Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Oppgitt skadedato angir når skade ble oppdaget.

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Skade har utviklet seg gjennom flere år.

Mulig regress?

Kledning har blitt montert i ca. 2015.
Garanti/reklamasjonstid har blitt overskredet.

Skadeomfang

Råteskader i deler av vannstokk og kledningsbord på yttervegger/fasader.

Reparasjonsbehov

Riving

Demonter tak nedløpsrør
Riv/fjern hjørnebord
Riv vannstokk og de nedre 3 radene med kledning
Kutt- og fjern opprinnelig kledning ca. 50 cm
Riv/fjerne kledningsbord med råte over brystning

Tømrerarbeid

Monter isolasjon hvor behov
Monter asfalt vindtettplate med vanntett overgang opp mot kuttet opprinnelig kledning.
Monter luftelekter/spikerslag og musebånd
Monter ny kledning vannstokk
Monter nye hjørnebord
Remonter tak nedløpsrør

Ventilasjon/Varme/Kjøle

De- og remonter varmepumper (2 stk.)

Spesielle betingelser:
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☒ Ja ☐Nei

Det er innhentet pristilbud for beskrevet reparasjon av Hygg og Bygg AS i Stavanger.

Mottatt pristilbud 96 928,21,- *(Tilbud vedlagt)*

Igangsatt arbeid

Det er ingen igangsatte arbeider.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Beskrivelse av avtale med kunde

Kontanttilbud:

Annen info:

Bilder av stedet



Sørøstlig fasade- vannstokk har blitt fjernet.



Sørøstlig fasade- vannstokk har blitt fjernet. Vannstokk har ligget under opprinnelig kledning.



Sørøstlig fasade- vannstokk har blitt fjernet. Vannstokk har ligget under opprinnelig kledning, nye vertikale lekter og liggende kledning har blitt montert. Tett mot opprinnelig vannstokk. .



Sørøstlig fasade- råteutvikling i kledningsbord, hjørnebord og vannstokk



Vestlig fasade- råteutvikling i kledningsbord og vannstokk



Nordvestlig fasade- råteutvikling i kledning og vannstokk



Nordvestlig fasade- råteskader I ett kledningsbord over brystning mellom 1- og 2 etajse



Nordvestlig fasade- råteskader I ett kledningsbord over brystning mellom 1- og 2 etajse

Hygg og Bygg AS

Hygg og Bygg
Et hyggelig byggeopplevelse

Org nr.	919345039
Adresse	Byhaugkroken 4, 4024 -STAVANGER
E-post	gunnar@hyggogbygg.no
Telefon	-

Prosjektnummer	576-1	**Kontaktperson**	-	**Gårdsnummer**	-
Hovedprosjekt	Steingata 15	**Telefon**	-	**Bruksnummer**	-
Kalkyle	Utbedring av råten bunnstokk og manglende lufting av kledning	**E-post**	-	**Bolignummer**	-
Fag (kalkyle)	Tømrerarbeid			**Seksjonsnummer**	-
Adr. byggeplass	-				

Vedlegg Pristilbud

Postnummer	Beskrivelse	Kommentar	Enhet	Mengde	Sum
	3 nederste kledningsbord demonteres inkl bunnstokk, forsegle hull i bunn av gammel kledning som holder isolasjon på plass. Etablere museband, lekter og levert og montert tidsriktig bunnstokk inkl utskjæring i bakkant for å slippe inn lufting		RS	1	96 544,67
1	Riving av utvendig kledning og lekter		m2	5	
2	Utvendig liggende kledning, hovlet (GRAN 19X148 D-FALS 28GR KL1)		m2	5	
3	Demontere og remontere hjørnebord (GRAN 19X123 REKTKLED KL1)		m	18	
4	Museskring (MUSEBAND 1.25M ISOLA)		m	30	
5	Bunnstokk inkl etablering av lufting inn bak denne			30	
6	Vindsperre tapefortte hull i bunn av gammel kledning i bunn som holder isolasjon på plass (TAPE VINDSPERRE UV ISOLA)		m	30	
7	Stayfar (G-F 23X048 LEKTIREKKE KL1)		m2	5	
8	Mineralull bytte ut evt fuktskada isolasjon i bunn av vegg (FLEXI A-PLATE 20X575X1200)		m2	5	
	Elektriker demontere og remontere 1 stk lampe og 2 stk stikkontakter		RS	1	4 266,5
9	Elektriker			1	
	Rigg og drift		RS	1	4 541,4
10	Deponering			1	
11	Rigg/driftkjøring			1	
	Maler- grunne og male nytt trevirke levert og montert		RS	1	12 190
12	Deponering			1	

Sum eks. MVA	77 542,57
MVA	19 385,64
Sum inkl. MVA	96 928,21

Denne reparasjonsbeskrivelse med kostnadsberegning tar ikke standpunkt til erstatningsspørsmålet. Det forutsettes at skaden utbedres som beskrevet. Avviker skadeomfanget og/eller pris fra det som er beskrevet, må takstmann, eller den som behandler skaden kontaktes.

Besiktigelsen ble gjennomført av:



Richard Helgeland
906 77 643
richard@rygja.no
Rygja Takst AS

Hygg og Bygg AS

Org nr.	919345039
Adresse	Byhaugkroken 4, 4024 -STAVANGER
E-post	gunnar@hyggogbygg.no
Telefon	-

Prosjektnummer	576-1	**Kontaktperson**	-	**Gårdsnummer**	-
Hovedprosjekt	Steingata 15	**Telefon**	-	**Bruksnummer**	-
Kalkyle	Utbedring av råten bunnstokk og manglende lufting av kledning	**E-post**	-	**Bolignummer**	-
Fag (kalkyle)	Tømrerarbeid			**Seksjonsnummer**	-
Adr. byggeplass	-				

Vedlegg Pristilbud

Postnummer	Beskrivelse	Kommentar	Enhet	Mengde	Sum
	3 nederste kledningsbord demonteres inkl bunnstokk, forsegle hull i bunn av gammel kledning som holder isolasjon på plass. Etablere museband, lekter og levert og montert tidsriktig bunnstokk inkl utskjæring i bakkant for å slippe inn lufting		**RS**	**1**	**56 544,67**
1	Riving av utvendig kledning og lekter		m2	5	
2	Utvendig liggende kledning høvlet (GRAN 19X148 D-FALS 28GR KL1)		m2	5	
3	Demontere og remontere hjørnebord (GRAN 19X123 REKTKLED KL1)		m	18	
4	Musesikring (MUSEBAND 1,25M ISOLA)		m	30	
5	Bunnstokk inkl etablering av lufting inn bak denne			30	
6	Vindsperre tape/tette hull i bunn av gammel kledning i bunn som holder isolasjon på plass (TAPE VINDSPERRE UV ISOLA)		m	30	
7	Sløyfer (G-F 23X048 LEKT/REKKE KL1)		m2	5	
8	Mineralull bytte ut evt fuktskada isolasjon i bunn av vegg (FLEXI A-PLATE 70X575X1200)		m2	5	
	Elektriker demontere og remontere 1 stk lampe og 2 stk stikkontakter		**RS**	**1**	**4 266,5**
9	Elektriker			1	
	Rigg og drift		**RS**	**1**	**4 541,4**
10	Deponering			1	
11	Rigg/drift/kjøring			1	
	Maler- grunne og male nytt trevirke levert og montert		**RS**	**1**	**12 190**
12	Deponering			1	

Sum eks. MVA	**77 542,57**
MVA	**19 385,64**
Sum inkl. MVA	**96 928,21**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sigrid Kjelstrup	Andreas S Eeg Knudsen

Gateadresse
Steingata 15

Poststed	Postnr
STAVANGER	4008

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 26466558

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 317260081

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad 1etg: 2024: Boret hull i vannrør ved montering av overskap, vann ble raskt stengt av, og rørlegger har trekt nytt rør i rør. Vi har ikke registrert fukt eller skade etter hendelse. Baderomsmøbel har slitasje og vannskader Bad 2etg: Baderomsmøbel, armatur og vask har slitasje og vannskader, lys i overskap virker ikke. Bad kjeller: Baderomsmøbel har slitasje og vannskader

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært: Trekt nytt rør i rør. Ufaglært: Montert nytt overskap 2013/2014: Tidligere eier pusset opp bad i alle etasjer i forbindelse med oppussing av huset.

Arbeid utført av: KK rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2013/2014: Tidligere eier pusset opp bad i alle etasjer i forbindelse med oppussing av huset. Vi har ikke detaljkunnskap om oppussingen, men det er ikke kommentert noe i takstmanns rapport fra 2021 som antyder at det er noe teknisk galt med badene

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2013/2014: Tidligere eier har pusset opp hele huset og bygget påbygg som huser bad i 1.etg Ferdigattest Stavanger Kommune Byggesak og byantikvar Byggesak Saksnummer 19/18751-3

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: Installert lekkasjesensor (Aqualarm) på alle 3 kjøkken. 2.etg: Byttet begge blandebatteri på kjøkken 1.etg: Trekt nytt rør mellom rør i rør skap og blandebatteri på baderomsmøbel. Kjeller: koblet vann og avløp til kjøkken i hybel

Arbeid utført av: Rørservice AS, KK rør AS

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 saltutslag på murvegger i hybel (vestvegg og sørvegg) Tidligere eier har opplyst om at det er drenering på 3 sider av huset. I følge tidligere eier er det ikke drenert fra tilbygget og ut mot vei

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, normalt med tanke på husets alder Sprekker i murpuss på grunnmur, noen steder har murpuss falt av. Sprekker i mellom gulvplanker i gang 1. og 2. etasje. Sprekker i veggpanel i gang og i 2. etasje. Sprekker i plateskjøter 2. og 3. etasje. Sprekker nevnt over i gulv, veggpanel og plateskjøter anses som normal slitasje, bevegelse i hus. Noen sprekker i murpuss på pipe i 2. etg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert det vi mener ligner sebraklanner (små biller) i vinduskarmer, men ikke observert mithull. Tidvis observert møll i trappeoppgang, men ikke observert skade på klær eller gjenstander Tidligere observert sølvkre, sist i 2023 Ingen tiltak utført da det ikke har blitt sett som nødvendig

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert sølvkre i gang 1 etasje. Sist observert 2023

Document reference: 317260081

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	Flyttet El-billader. Alle sikringskap oppgradert fra 2 fase til 3 fase. 2.etg: Nye spotter og dimmere på kjøkken og på bad. 1.etg: Varmeflytter/vifte koblet på kjøkken, flyttet stikkontakt på hovedsoverom. Kurser til kjeller utskilt til eget sikringskap i kjeller. Kjeller: Nytt sikringskap + noen nye kurser til kjøkken og varmeovn i gang i kjeller. Nye spotter på bad. Dokumentasjon i boligmappa
Arbeid utført av	Relatek AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee el-billader montert ved hovedinngang

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært: Reparert inngangsparti hovedinngang: Montert ny bjelke under terrassedekke Nytt terrassedekke Nye gjerder Ny stolpe til tak Gjenbruk av frisk del av annen stolpe til ny stolpe for rekkverk Ufaglært: Lagt Ikea utefliser på terrasse i 2. etg.
Arbeid utført av	Byggmester Tjensvoll

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjellerrom / hybel er blitt bruksendret til rom for varig opphold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjellerrom / hybel er blitt bruksendret til rom for varig opphold

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest Stavanger Kommune Byggesak og Byantikvar Byggesak Saksnummer: 23/02761-4

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260081

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble i 2023 målt 210Bq/m3. Tiltak ble iverksatt ved å sette inn radonbrønn med avsug. Det er blitt gjort ny måling i 2026

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: 60Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fasaden må utbedres, og males Vannstokk rundt hele huset er råtten, det er også råte noen andre steder på fasaden. Råte i vannstokk skyldes manglende lufting. Takstmann fra Rygja Takst Rogaland har vurdert skaden og utarbeidet skaderapport. Se skaderapport for detaljer angående skade og forslag til utbedring.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260081

Tilleggskommentar

2.etg: Sprekk i kjøkkenbenk ved vask. Gulv har riper og noe fuktskade foran kjøkkenvask 1 vinduskarm på kjøkken har noe avskallet maling grunnet fukt fra blomsterpotte Soverom: Vinduskarmer soverom har sprekker, Flekk etter vannsøl på Sissalteppe kan trolig ikke utbedres 1.etg: stekeovn på kjøkken virker ikke Utvendig pyntelist under vestvendt vindu 1. etg har sprekk Bad: Hakk i badekar. Fug langs kant av badekar mot vegg har dårlig utførelse. Har installert varmepumpe i 1. og 2. etg, arbeid utført av faglært, dokumentasjon i boligmappe Ute:Sydvendt port er noe skjev Loft: Glass i sydvendt vindu loft skal byttes mai 2026, dokumentasjon legges i boligmappe Kjeller: Rekkverk i trapp mellom 1 etg og kjeller er litt løst. Blandebatteri på vask i gang/vaskerom sitter ikke ordentlig fast, men fungerer ellers som det skal.

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: 317260081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Kjelstrup	c1ecca71cc9024e6455722 8e2a2654a637748b38	04.06.2026 11:18:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas S Eeg Knudsen	db92ec851bee6dc945a9 8b54ad9f3cc526527b06	04.06.2026 11:06:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260081

→ 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

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Andreas Sebastian Eeg Knudsen
Steingata 15
4008 STAVANGER

Dato: 27.01.2023
Saksnummer: 23/02761-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak, bruksendring Gnr/bnr 58/1142 - Steingata 15

Byggestedsadresse	Steingata 15
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Andreas Sebastian Eeg Knudsen

Vi viser til din søknad mottatt 19.1.23
Tiltaket omfatter bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, jfr tegninger og beskrivelse mottatt 18.1.23 fra Eeg Knudsen.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:
- Bruksendring av 31 m2 i underetasjen

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:
1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. 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.

Begrunnelse for vedtaket
I den foreliggende saken er det søkt om bruksendring av underetasje. Det er innvendig forbindelse mellom første etasje og underetasjen. Det er rømningsvei gjennom dør direkte ut fra underetasjen.

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 for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

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

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

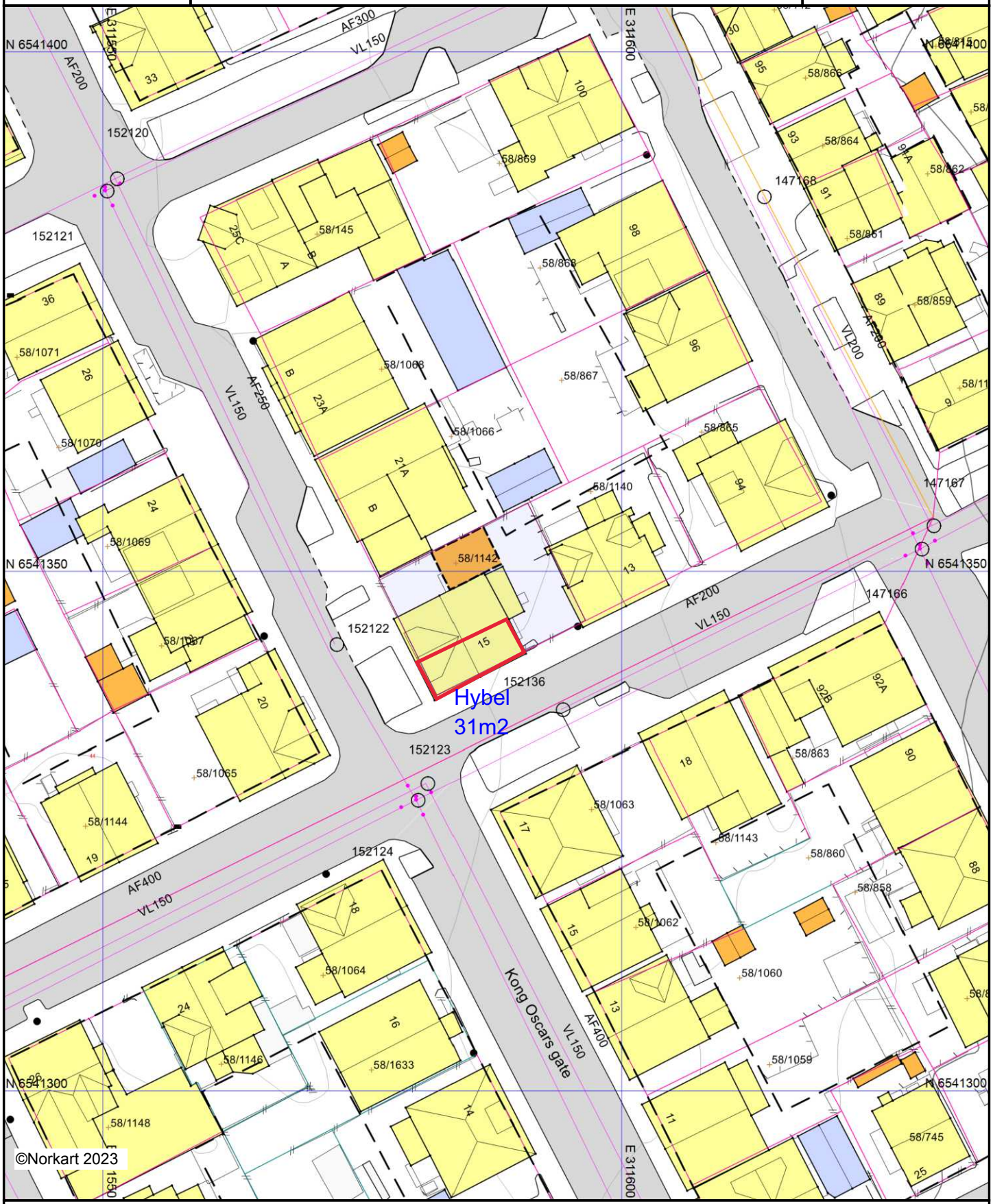
Stavanger kommune

Situasjonskart

Eiendom: 58/1142
Adresse: Steingata 15
Dato: 18.01.2023
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsone - Frisikt

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Tiltak under bakken
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Godkj. Påbygg
- Godkj. Tiltak
- Omriss Tiltak
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Byggegrense
- Frisiktslinje

VEG
- Veg
- Fortauskant
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykkelveg
- Parkeringsplass kant
- Autovern
- Trafikklys
- Vegdekkekant i tunnell
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant
- Gangfeltavgrensing
- Vegbom
- FartsdemperAvgrensning

Ledningsnett EL
- Fordelingsskap
- Mast Liten stolpe
- Mast Stor stolpe
- Mast
- Belysningspunkt

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 5m
- Forsenkningkurve 1m
- Toppunkt

Kyst
- Havflate
- Kystkontur tekniske anlegg

Eiendomsinformasjon
- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takplatå
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru
- Bygningsavgrensning på tiltak

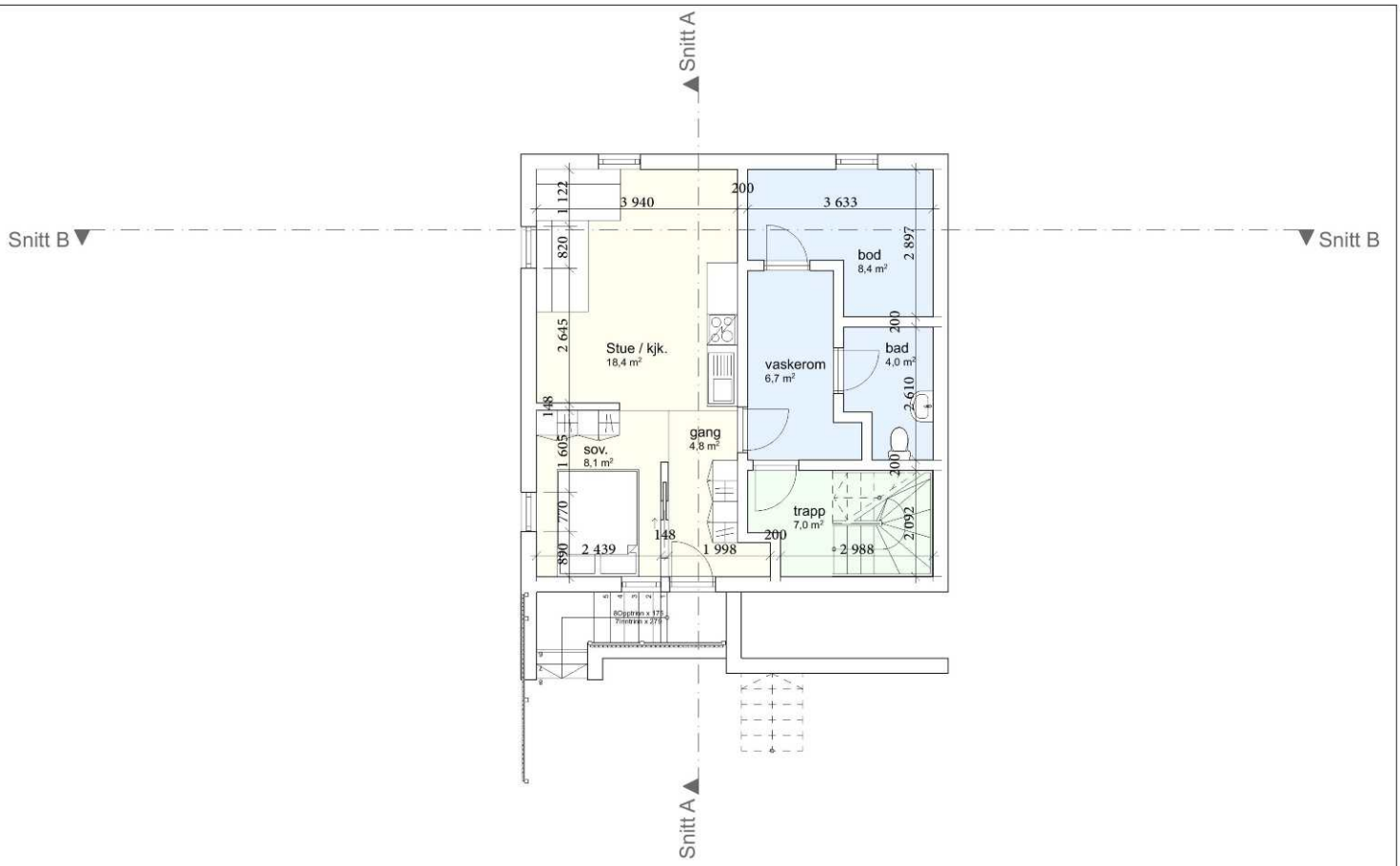
Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Bauta/Statue punkt
- Flaggstang
- Fortøyningskar
- Frittstående trapp
- Frittstående trapp kant
- Idrettsanlegg
- Kai/Brygge
- Kai/Brygge kant
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Pipe
- Pipe kant
- Steingjerde
- Svømmebasseng kant
- Tank
- Tank kant
- Vegg frittstående

Adresser
- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster
- Abc Navn på samferdsel
- Abc Annen opplysende tekst

Ledningsnett Vann og avløp
- Grenpunkt
- Kum
- Overløp
- Sprinkelanlegg
- Ventilpunkt

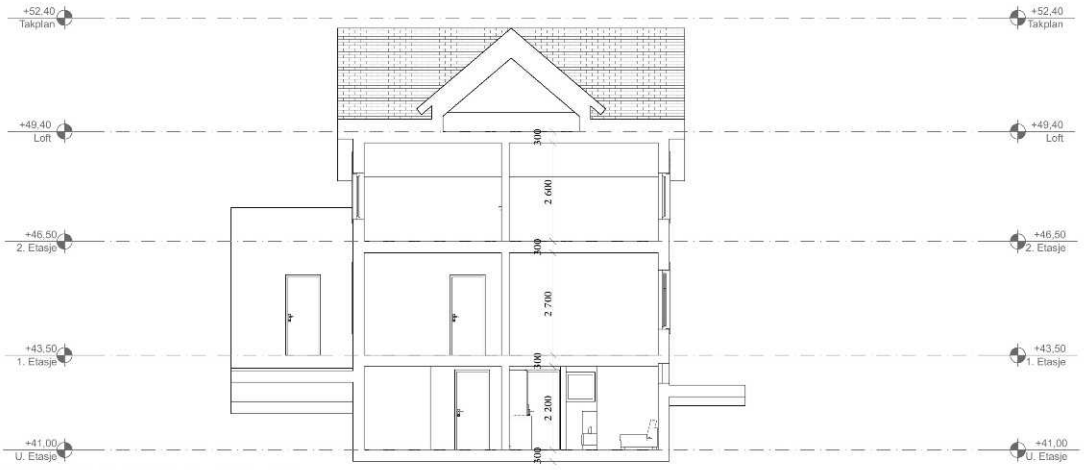
Ledningnett andre typer
- Koplingsobjekt diverse
- Koplingspunkt (generelt)



Tegning **Plan U. Etasje** **Søknad bruksendring Steingata 15** **Steingata 15 4008 Stavanger**	Prosjektnr. **#Pln**	Dato opprettet **Dato oppr.**	Gnr./Bnr./Festenr. **58/1142**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A20-1**
	Fase. **#Project Status**	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



1:100 Snitt A



Prosjekt: **Søknad bruksendring Steingata 15**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Andreas Knudsen** **Steingata 15** **4068 Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **58/1142**
Prosjekterende:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Snitt A og B	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A30-1** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: L:\Arkitekter\Andreas\Steingata 15

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Andreas Sebastian Eeg Knudsen
Steingata 15
4008 STAVANGER

Dato: 18.07.2024
Saksnummer: 23/02761-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 58/1142 - bruksendring

Byggestedsadresse	Steingata 15
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Andreas Sebastian Eeg Knudsen

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 17.07.2024.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 06.02.2023.

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

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

For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Hilmar Thor Gudjonsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Edward Andersen
Steingata 15
4008 STAVANGER

Dato: 01.08.2019
Saksnummer: 19/18751-3
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 58/1142 – Riving carport m/veranda – nytt tilbygg m/bad

Byggestedsadresse	Steingata 15
Tiltakshaver	Edward Andersen, Marit Skaara Andersen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 16.07.2019.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 15.05.2013.

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

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

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

Med hilsen

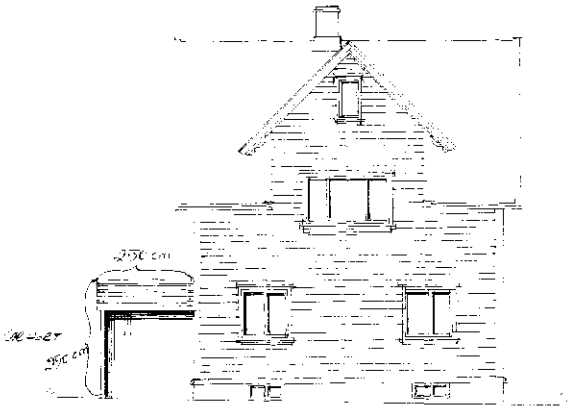
Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Per Aspøy
saksbehandler

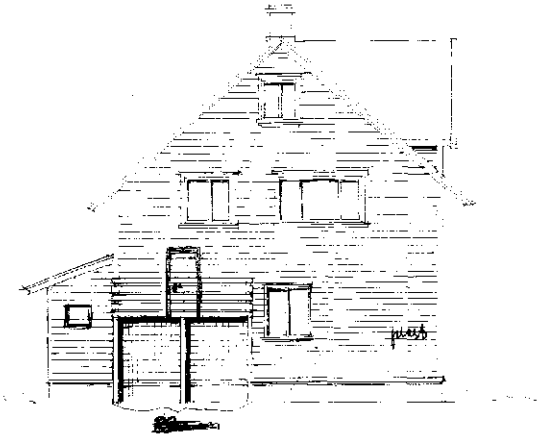
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er 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



MOT OSEBEKK

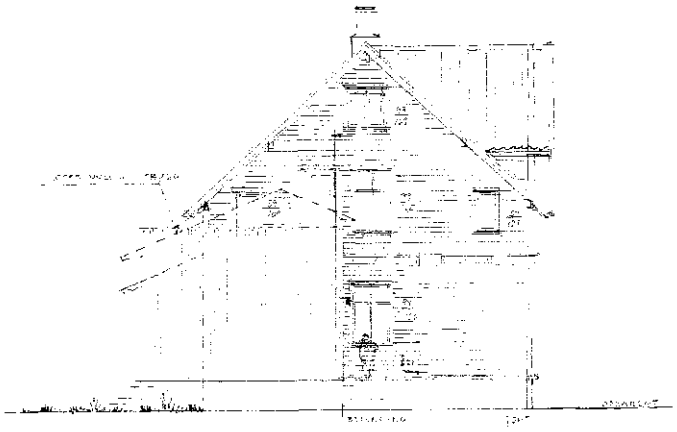


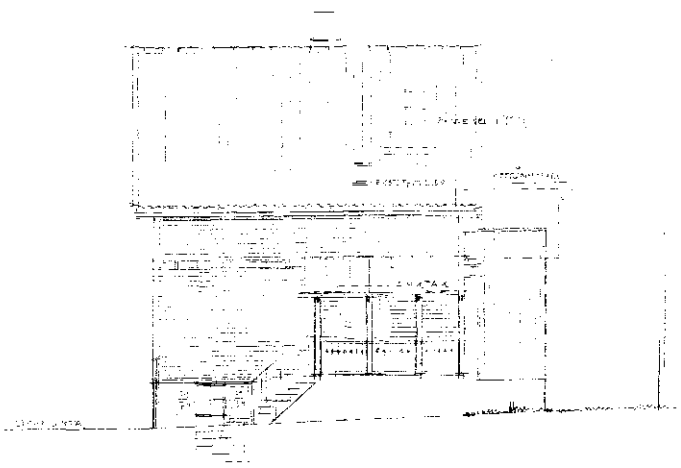
330 cm

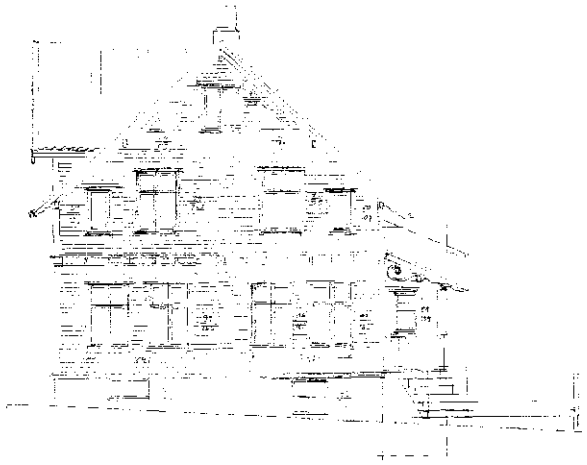
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
25 MAI 1979

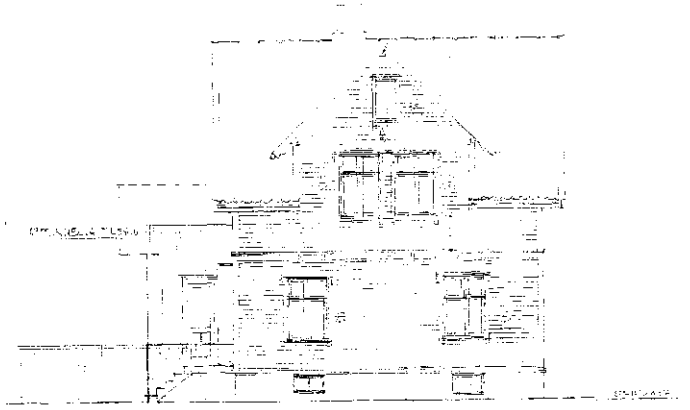
FORANDRING
M: 1:150

STEINEN NR. 18 KLARE
STBR. 30 APRIL 1979 TE.

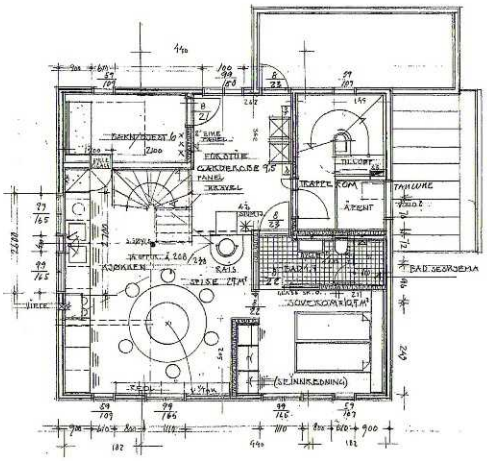


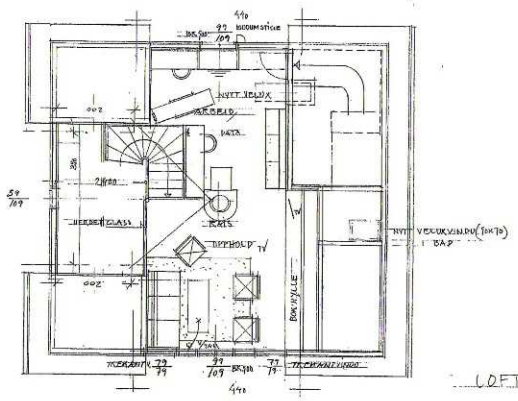


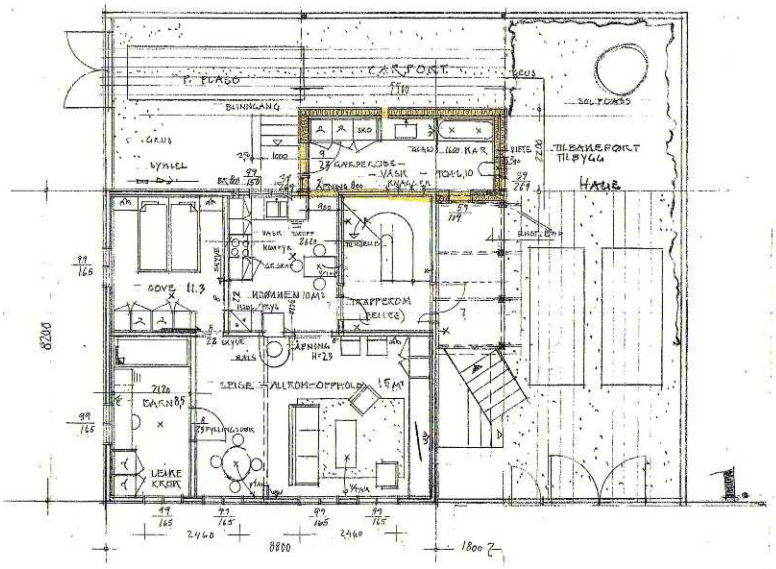


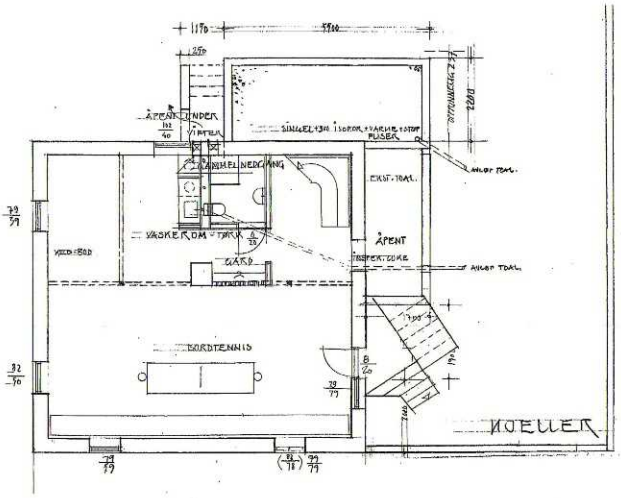


Edward og Marit S. Andersen
EDVARD F. ANDERSEN AS









TOMANNSBOLIG. G.NR.58/1142. STEINGATA 15
Edward og Marit S. Andersen

EDVARD F. ANDERSEN AS

04.04.13

Byggekart

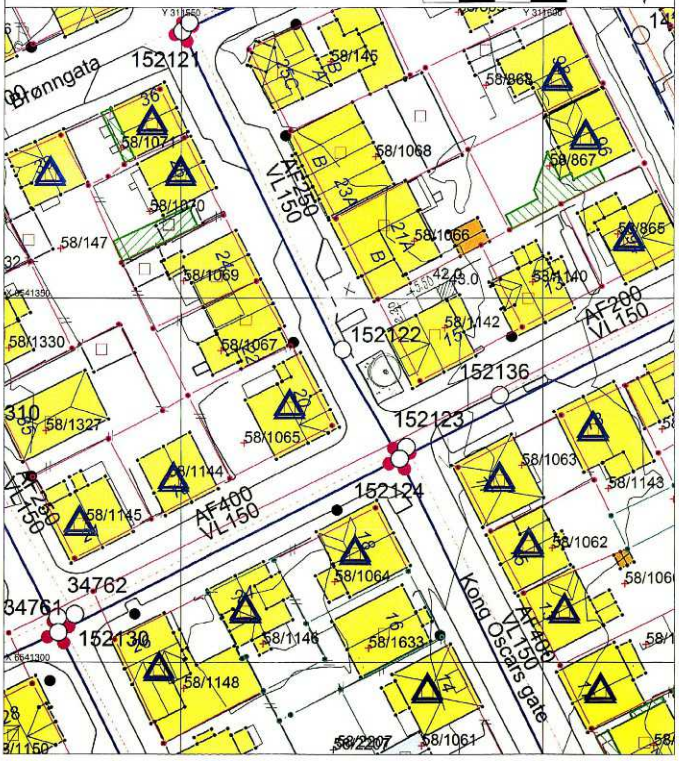
STAVANGER KOMMUNE

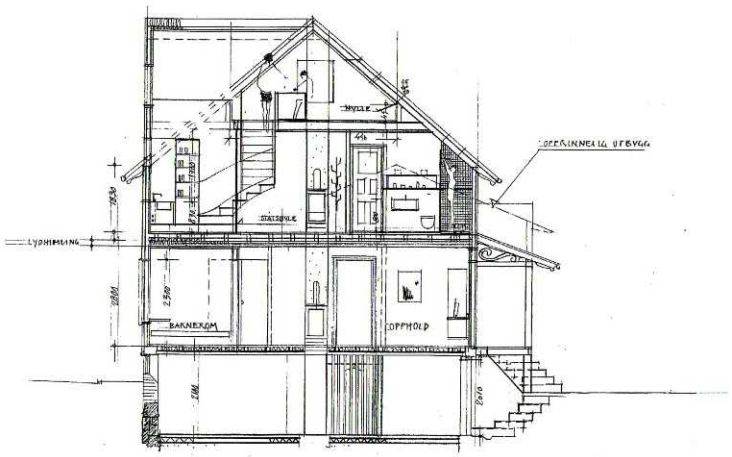
Gnr: 58
Bnr: 1142
Eiendommens adresse: Steingata 15
Hjemmelshavere: Knut Kvame

Målebrev koordinatbestemt: Nei
Eiendommens areal (m²): 202

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter

Servicetorget
22.03.2013 Viola Wildhagen





1. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
2. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær skal bevares.
3. Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes. 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.
4. Originale bygningselementer som vinduer, dører, gerikter, fasadekledning og taktekkingsmateriale, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuell.
5. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
6. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming. Tilsvarende gjelder nybygg.
7. Ny altan eller veranda skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor den inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
8. Murer, gjerder og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Kommentar til punkt 3

- *Ved tilbakeføring av fasade til sikker tidligere dokumentert utførelse, gjelder ikke krav om byggemelding. Dokumentasjonen bør i forkant sjekkes med byggesaksjef eller byantikvar.*
- *Dersom dokumentasjonen i etterkant viser seg å være feil, vil byggearbeidet være ulovlige.*

TOMANNSBOLIG. G.NR.58/1142. STEINGATA 15
Edward og Marit S. Andersen

EDVARD F. ANDERSEN AS

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 910 FOR VESTRE PLATÅ

Stadfestet av Fylkesmannen 30.01.1981 i medhold av §27 i bygningsloven av 18. juni 1965

§ 1. Begrensningen av det regulerte område og reguleringsformålene skal være slik planen viser.

§ 2. Reguleringsplanens målsetting er:

a. å legge forholdene til rette for rehabilitering og en videreutvikling av boligmiljøet på vestre platå både ved en fornyelse i bygningsmassen og ved en standardheving i det ytre miljø.

b. å bevare bebyggelse som har spesiell kulturhistorisk og antikvarisk verdi.

Fellesbestemmelser.

§ 3. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes innenfor rammen gitt i disse bestemmelser.

§ 4. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttelsesgrad angitt som U1. (Utnytelsesgrad = forholdet mellom samlet brutto golvflate og brutto grunnareal, regnet til midtlinje av vei). Største tillatte utnyttelsesgrad er angitt som U2.

§ 5. Bestående verdifull vegetasjon skal søkes bevart. Det skal i særlig grad tas hensyn til trær.

§ 6. Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

Bygninger skal ha skråtak mot gate eller plass. Hvor ikke annet er bestemt, skal byggehøyden være 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.

Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden deles opp slik at en kan holde målestokken i bebyggelsen for øvrig.

§ 7. For kvartalene 3-8 skal det ved ny bebyggelse av noe omfang utarbeides en detaljert bebyggelsesplan for hele kvartalet som viser avkjørsler, terrengbehandling, beplantning og parkering.

Bygningsrådet kan kreve en samlet bebyggelsesplan også for andre kvartaler når nybyggets omfang eller karakter tilsier en slik vurdering.

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

Ved eksisterende boligbebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.
Ved nybebyggelsen kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innen et kvartal, jfr. bygningslovens § 69.

Boligområde.

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

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

b. som i vesentlig grad anses å være et servicetilbud til det nærmeste boområdet.

c. som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Område for blandet bruk (bolig, kontor/forretning, alm.nyttige formål.
Kvartal 3-8.

§ 10. Ved nybygg skal minst 50% av brutto golvflate disponeres til boligformål.

§ 11. Bebyggelsen kan ikke nyttes til ervervsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

§ 12. Det skal ikke etableres nye boliger i de to nederste etasjer mot Løkkeveien, og det skal ikke etableres ervervsvirksomhet mot Løwolds gate.

Bebyggelsen kan variere fra to til tre etasjer med tillegg av event. rom på loft.
Bygningene må avtrappes til to etasjer mot tilstøtende boligkvartal etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 13. Nybebyggelse i større omfang mot Løkkeveien (jfr. § 7) skal i h.t. vist byggelinje trekkes 3,0 m tilbake fra gatesiden.

Område av kulturhistorisk og antikvarisk verdi.

§ 14. Bebyggelsen skal nyttes til bolig. Det gjelder ikke husrekken langs Løkkeveien, som kan tas i bruk til kontor- forretning el.lign.

§ 15. Kvartalene skal ikke utnyttes sterkere enn i dag. Uthus kan tillates oppført i størrelsesorden inntil 20 m2.

§ 16. Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen såvidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige

utseende. Taktekkingsmateriale skal være rød takstein. Nybebyggelse kan tillates i særskilte tilfelle dersom den etter bygningsrådets skjønn er tilpasset eksisterende miljø

§ 17. Innvendig kan bebyggelsen moderniseres i tråd med den enkelte huseiers ønske innen rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.

§ 18. Lysarmatur for gatebelysning og ytterbelysning for øvrig skal ha en utforming som harmonerer med strøkets karakter og særpreg. Skilt som ikke direkte har tilknytning til erverv i området, eller skilt med belysning som ikke harmonerer med områdets karakter, tillates ikke.

Område for offentlig bebyggelse (kvartal 23 og 40).

§ 19. Når nåværende bruk opphører tillates bygningene eller tomtene ikke tatt i bruk til formål som ikke tjener det omkringliggende boligområdet.

Trafikkareal.

§ 20. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

§ 21. Det tillates ikke andre avkjørsler til Lekkeveien enn den som er vist på planen.

Unntak.

§ 22. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor bygningslovens ramme dersom det tjener planens formål eller det foreligger andre vesentlige grunner.

Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (pbl § 11.8c) Trehusbyen

Vedtatt i bystyret 14.06.2011

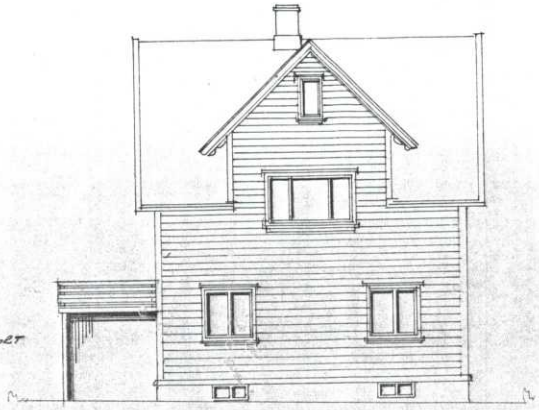
Retningslinjene er retningsgivende for reguleringsplanlegging og bindende for byggesaksbehandling.

1. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
2. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær skal bevares.
3. Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes. 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.
4. Originale bygningselementer som vinduer, dører, gerikter, fasadekledning og taktekkingsmateriale, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuell.
5. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
6. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming. Tilsvarende gjelder nybygg.
7. Ny altan eller veranda skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor den inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
8. Murer, gjerder og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

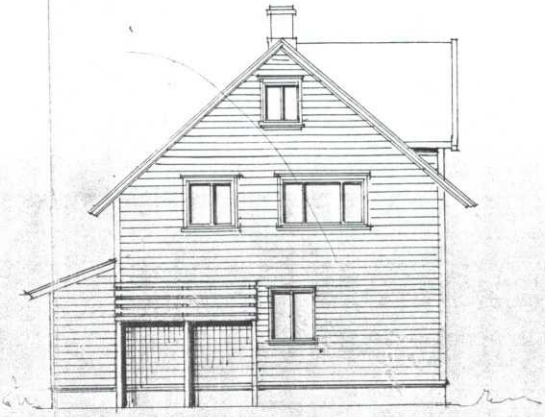
Kommentar til punkt 3

Ved tilbakeføring av fasade til sikker tidligere dokumentert utførelse, gjelder ikke krav om byggemelding. Dokumentasjonen bør i forkant sjekkes med byggesakssjef eller byantikvar.

Dersom dokumentasjonen i etterkant viser seg a være feil, vil byggearbeidet være ulovlige.



MOT OSKARSGT



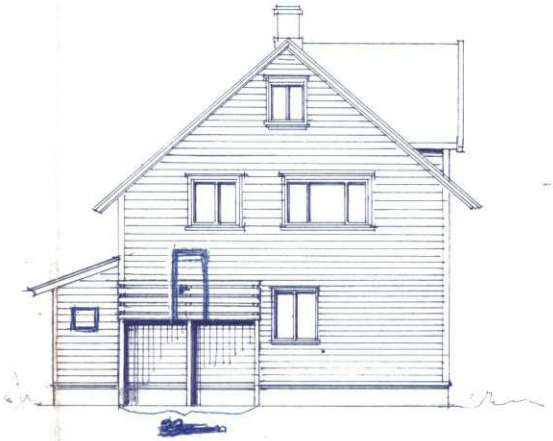
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
23 DES. 19..

FORANDRING STENGT NR. 15 KJAME
M: 1:100 STUER. 30 APRIL. 1979 TE.

NÅVÆRENDE FASADE m/ kvist.

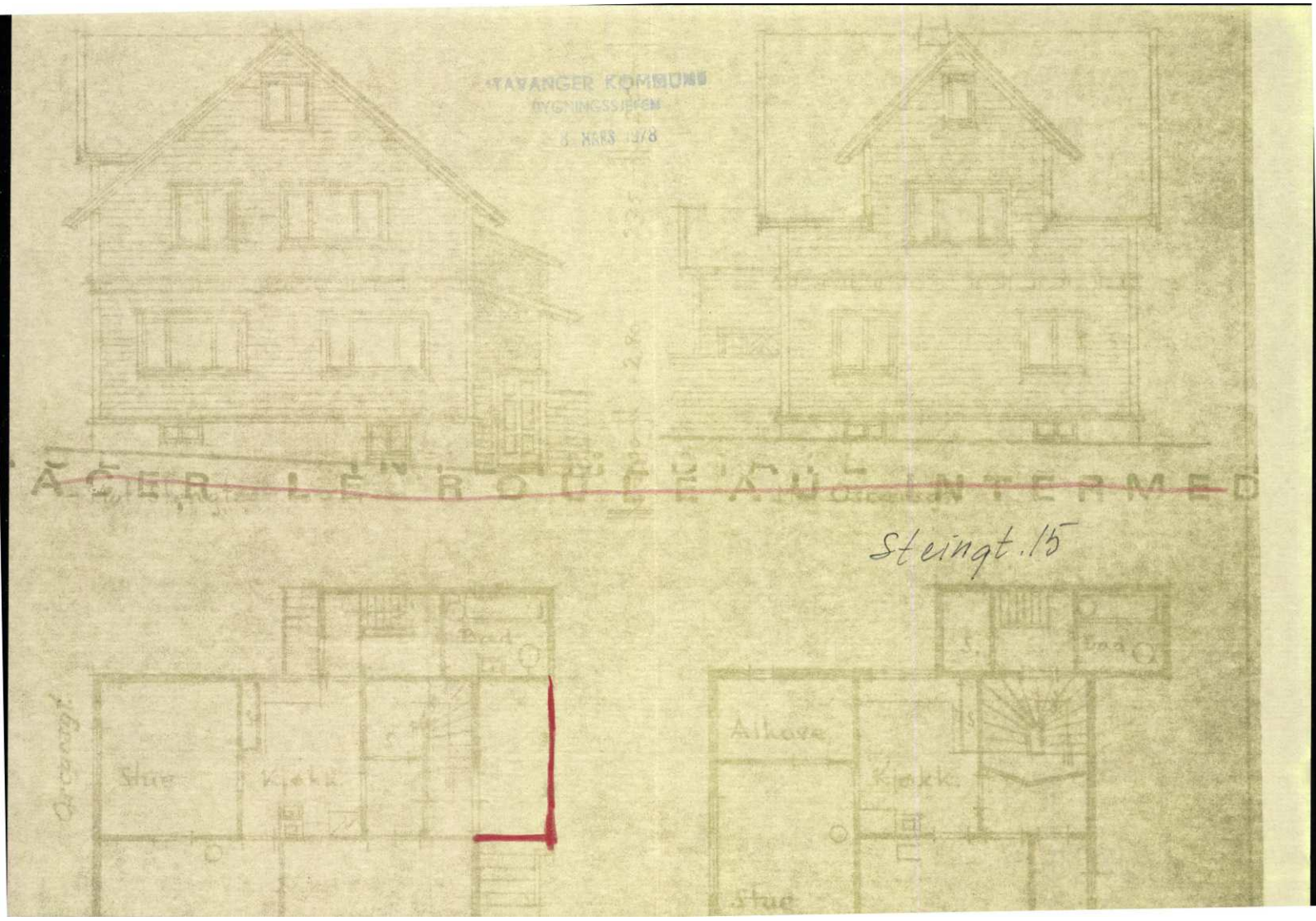


MOT OSKARSGT

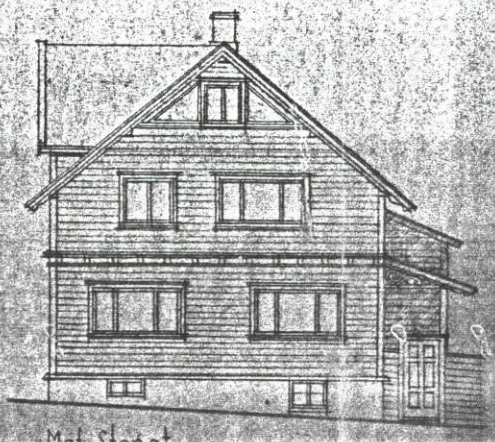


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
25 MAI 1979

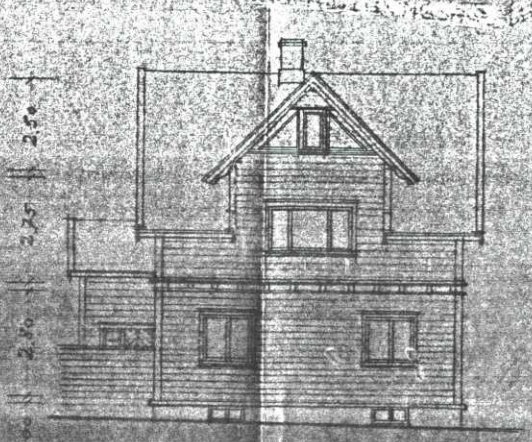
FORANDRING STENGT NR. 15 KJAME
M: 1:100 STBR. 30 APRIL 1979 TE.


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEKEN
Steingt. 15
Stue
Kjøkk.
Alkove
Kjøkk.
Stue

Hr. O.K. Hamre, Stengt. nr. 15.
Forandring av vinduer, m. 1:100.

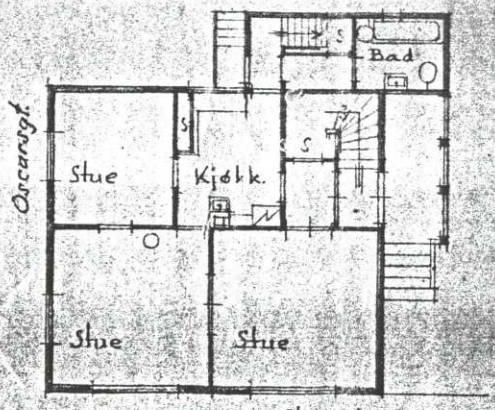


Mot Stengt.



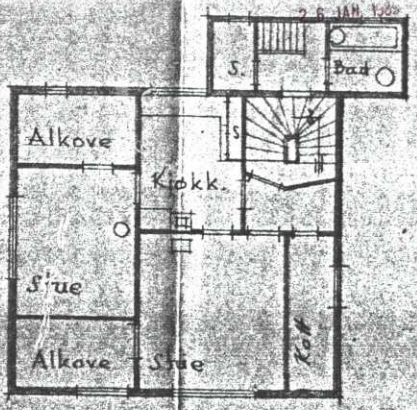
Mot Oscarsgt.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
26 JAN 1982



1ste Etg.

Stengt.



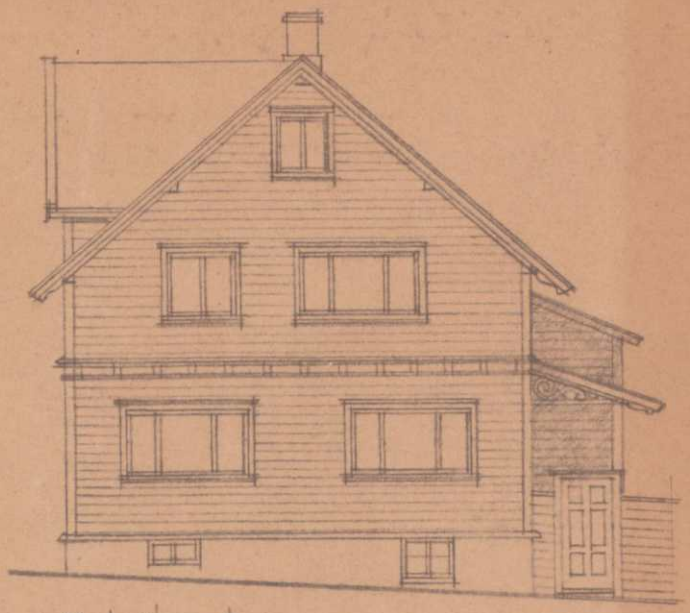
2den Etg.

Stugr. des. 47

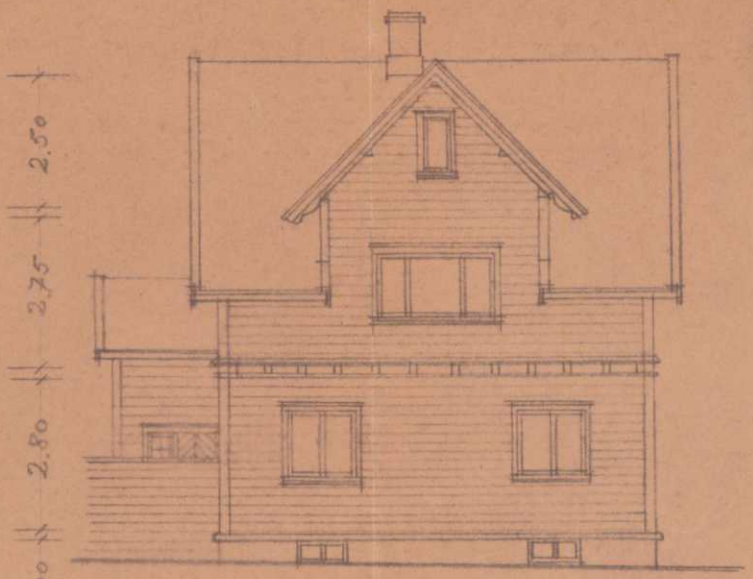
m.k.

Hr. O.K. Hamre, Stengt. nr. 15.
Forandring av vinduer, m. 1:100.

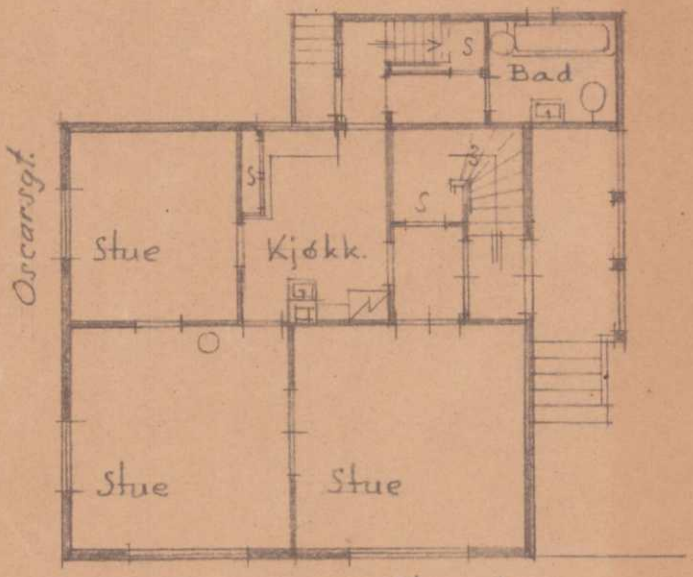
STAVANGER BYGNINGSRÅD 1188/47



Mot Stengt.

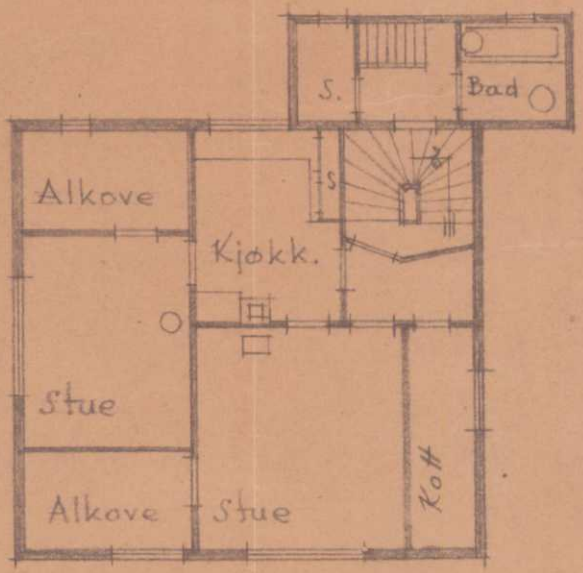


Mot Oscarsgt.



1ste Etg.

Stengt.



2den Etg.

Stvgr. des. 47

Ark.

STAVANGER KOMMUNE

Seksjoneringsdokumenter

Eiendommen er ikke seksjonert.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	04.05.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	58	Bnr:	1142	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Steingata 15						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	13 878,80

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

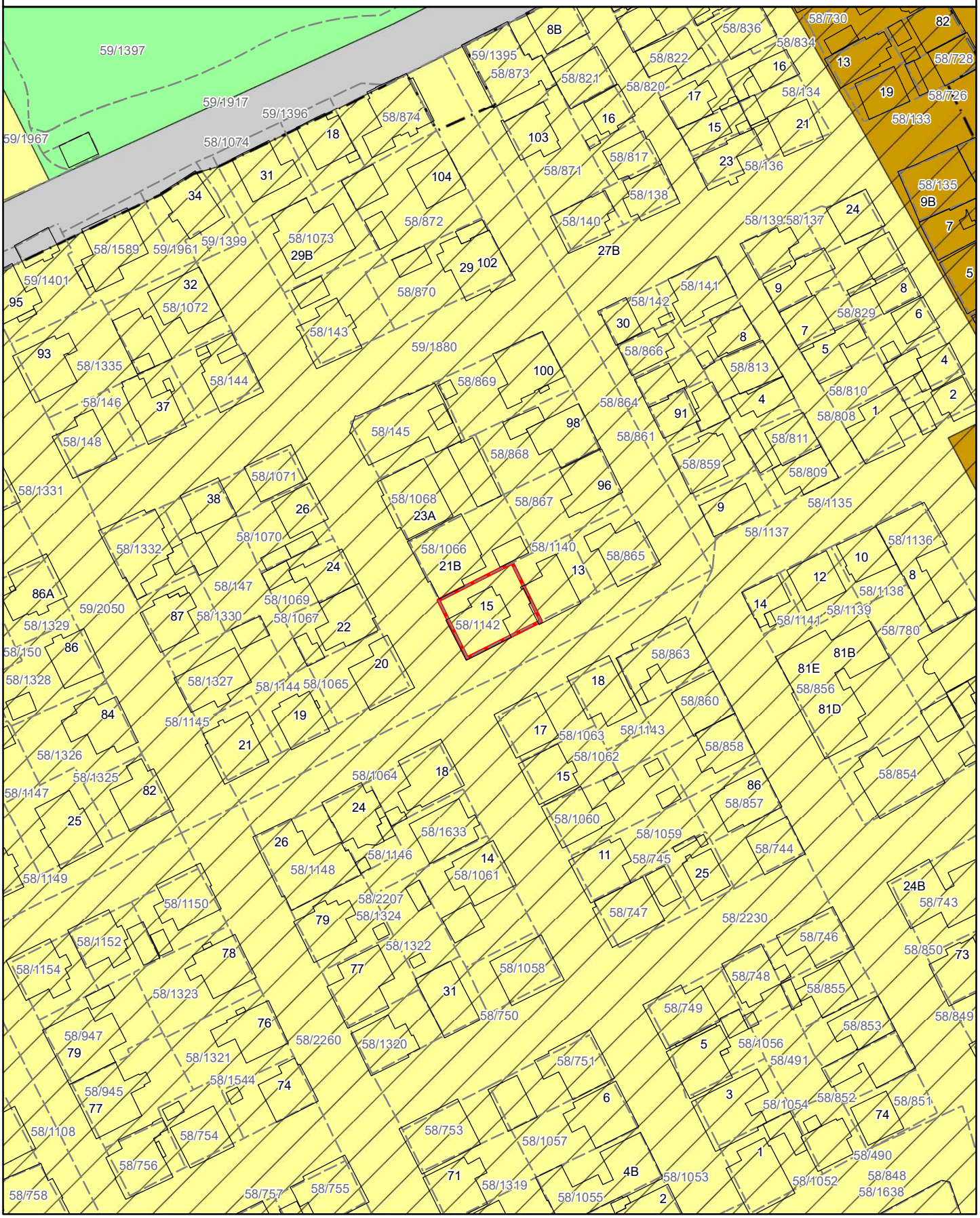
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1142/0/0
Dato: 2026-04-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



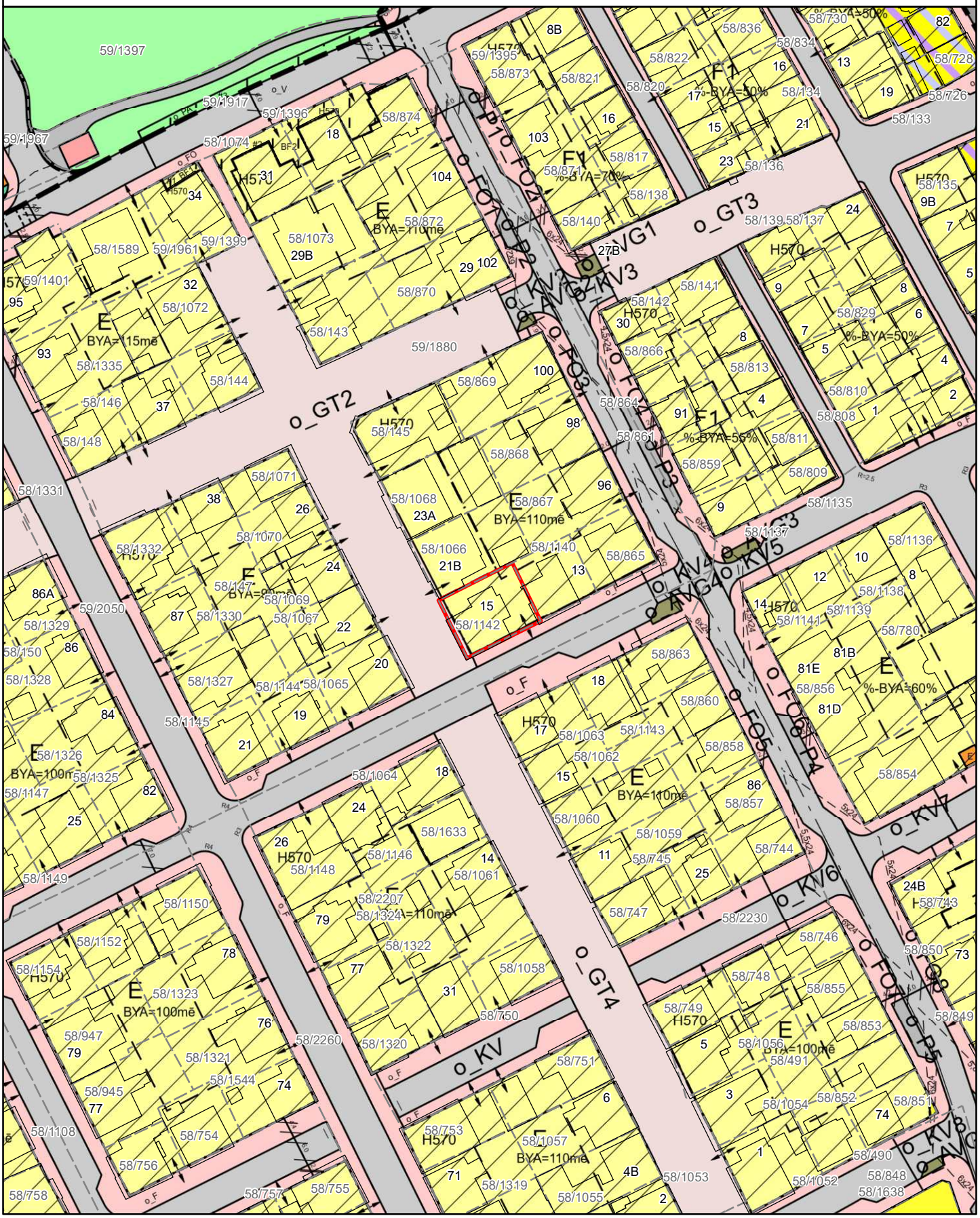
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1142/0/0
Dato: 2026-04-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2332
Ikrafttredelsesdato: 29.10.2018

Stavanger kommune

N



Bestemmelser for 2332, områderegulering for Vestre Platå, Eiganes og Våland bydel
Vedtatt av Stavanger bystyre 29.10.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 17.01.2019	Endret § 5	pbl § 12-14
Delegert 04.06.20245 Saksnr.: 2025/218210 - 14	Tilføyd § 7.	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Planen skal legge rammer for å sikre vern av kulturmiljø og verdifull vegetasjon, et godt bomiljø og trafikksikkerhet.

§ 2 Fellesbestemmelser

Bevaring av kulturmiljø
Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalsstruktur, gateløp, hageareal og verdifulle trær. Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses områdets kulturhistoriske verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø.

Universell utforming
Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av alle offentlige arealer, og ved alle eventuelle nybygg.

Ved opparbeidelse av utearealer og restaurering av bygninger må prinsippene om universell utforming så langt som mulig etterkommes. I bygninger der deler av arealet er tiltenkt offentlige funksjoner, må det tas hensyn til disse prinsippene.

Avkjørsler
Det skal ikke etableres avkjørsler ut over de som er vist i plankartet.

§ 3 Rekkefølgekrav

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på B3 skal o_GT5 være opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på C2 skal Johan Gjøsteins plass oppgraderes med steinmur og trinnfrie gangstier.

Før det kan gis tillatelse til nybygg med tre boliger eller mer på F2 skal o_GT3 være opparbeidet.

§ 4 Krav til søknad om byggetillatelse

Søknad om rammetillatelse
Søknad om rammetillatelse skal inneholde plantegninger, fasadetegninger og snitt i skala 1:100 av det aktuelle tilbygg/nybygg. Tilstøtende bebyggelse/fasader skal inngå i fasadetegninger. Materialer og eventuell planlagt skilting skal vises. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal. Tegningene skal vise plan for opparbeiding av hele tomta, med plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser, eksisterende og fremtidig terreng.

Sammen med byggesøknad for tiltak langs Løkkeveien, Eiganesveien, Stokkaveien og Wessels gate skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak for å sikre innendørs støy i henhold byggeforskriftene.

Tekniske planer for samferdselsanlegg
Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gatetun) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei/Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. De skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Planer for gatetun skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, og andre faste elementer, samt eksisterende og nye trær.

Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Søknaden må vedlegges redegjørelse for hvordan kravene til blågrønn faktor oppfylles.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg
For de delene av disse kvartalene som er regulert til hensynssone bevaring vises også til § 8.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser, skal bebyggelse legges i formålsgrensen mot fortau/gatetun.

Frittliggende – og konsentrert småhusbebyggelse – delområdene A1, B1, C1, D1, D2, E, F1

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke fører med seg ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessige trafikkvirkninger.
- Eventuelle tilbygg, påbygg eller bolighus og alle tilhørende nye anlegg (garasjer, boder, gjerder, tekniske installasjoner) skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og overflater som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.
- Det tillates maks. 2 boenheter per eiendom, med unntak av der opprinnelig bebyggelse er utformet som flermannsboliger.
- Utenfor byggegrensene mot midten av kvartalene tillates kun uthusbebyggelse som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 8.2. Uthus skal være maks. 2,5 m høye, og maks. 15 m^2 BYA.
- Gjerder/hekker/murer skal være maks 1,2 m høye i indre kvartaler og maks 1 meter høye mot gaten.
- Utnyttelse er angitt som maks. % BYA eller maks. m^2 BYA per eiendom i plankartet.
    - Der utnyttelsesgraden er angitt ved maks. m^2 BYA, skal den likevel ikke overskride 80 % BYA for hver eiendom.
    - Maks. % BYA kan kun bygges såfremt dette er mulig innenfor byggegrensene.
    - Eiendommer med høyere utnyttelsesgrad enn angitt i plankartet, anses som ferdig utbygget.
    - Eventuelle tilbygg/påbygg/nybygg kan ha maks. møne- og gesimshøyde over eksisterende terreng som angitt i tabellen:

Delområde	Møne / gesims
A1	12,0 m / 7,5 m
B1	12,0 m / 9,5 m
C1	11,5 m / 8,0 m
D2	12,5m / 7,5 m
E	10,5 m / 7,0 m
F1	9,5 m / 6,0 m

<u>D1 - Kommunegårdene øverst i Løvdahls gate</u>
De to tunene med to- og firemannsboliger i mur, med tun, forhager og gatemiljø skal bevares. Husene skal tilbakeføres til opprinnelig utseende, med piper, smijernsbeslag i mønene, luftesjakter over tak, og portaler mellom husene.

Vinduer skal være av tre og i husets stil, ha sprosser og glass festet med kitt. Vinduene skal være i en mørk jordfarge. Dersom nåværende bruk (sosialboliger) avvikles, skal vinduene være kobla.

Ytterdører skal være i tre og tilpasset husets stil, men kan avvike fra original form for å imøtekomme sikkerhetskrav og andre praktiske utfordringer knyttet til nåværende bruk.

Fasaden skal ha murpuss. Bygningene skal ikke etterisoleres slik at dimensjonene, vinduer og takutstikk forrykkes vesentlig.

Taket skal tekkes med tegl, tilsvarende flate, naturrøde sandnespanner. Takrenner skal utformes i sink, med rette knekker.

Gårdsrommene skal holdes åpne og ikke bebygges.

Boligblokker A2 og B2
Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke fører med seg ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessige trafikkvirkninger.

Samtlige delområder skal anses som ferdig utbygget.

A2 - Solvang omsorgsboliger
Bebyggelsen med tilhørende hageanlegg skal bevares. Påbygg i høyden tillates ikke. Tilbygg og balkonger tillates ikke.

Barnehage
Bebyggelsen skal bevares. Tilhørende uteområde skal tilpasses barnehagens behov, men eventuelle konstruksjoner (skur, lekehytter, klatrestativer, gjerder osv.) skal tilpasses den verneverdige barnehagebygningen. Eventuelt sykkelskur/sykkelvognskur skal plasseres langs forstøtningsmuren til Henrik Steffens gate 20.

Blandet formål B3, C2 og F2

Formål
I blandet formål inngår bolig, kontor, næring, tjenesteyting, hotell, bevertning og forsamlingslokale.

- Det tillates ikke boliger eller hotellrom i første etasje i hus med fasader mot fortau.
- Langs Løkkeveien i C2 sør for Løvdahls gate kan det heller ikke etableres boliger i andre etasje.
- Bevertning kan kun etableres der det ikke fører til vesentlige ulemper for de tilliggende boligene.
- Første etasje mot Løkkeveien, Eiganesveien og Klinkenberggata skal brukes til publikumsrettet virksomhet, herunder handel, tjenesteyting, håndverk, bevertning og annen servicevirksomhet.
- Fasader i første etasje mot Løkkeveien, Klinkenberggata og Løvdahls gate skal ha høy transparens med utstillingsvinduer og inngangsdører, og skal benyttes til allment tilgjengelige, publikumsrettede funksjoner.

Utforming

- Eventuelle tilbygg, påbygg, nybygg og tilhørende nye anlegg (garasjer, boder, tekniske installasjoner) skal gis en plassering og utforming som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

- Gjerder/hekker/murer skal være maks 1,2 m høye i indre kvartaler og maks 1 meter høye mot gaten.

Utviklingspotensiale

Området anses i all hovedsak å være ferdig utbygget. Unntakene inngår ikke i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø (diagonal skravur) og er listet opp under. For større nybygg på disse eiendommene, kreves det at nærmeste gatetun er opparbeidet eller parken Johan Gjøsteins plass er oppgradert, jf. § 3 Rekkefølgekrav.

Eiendommer med utviklingspotensiale:

- Ledaalsgata 3: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 12,5 m / 9,0 m
- Klinkenberggata 24: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 12,7 m / 9,1 m
- Klinkenberggata 26: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 13,4 m / 9,6 m
- Løkkeveien 50 / Peder Claussøns gate 17 A og B: Maks. 80 % BYA. Hjørnebygget mot Løkkeveien og Peder Claussøns gate skal bevares. Peder Claussøns gate 17 A og B tillates erstattet med nybygg med maks. høyder (møne / gesims) 9 m / 5 m mot Peder Claussøns gate og 14,5 m / 7,5 m mot Løkkeveien.
- Løkkeveien 64: Maks. 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 9,5 m / 5,5 m, men nybygg må trappes ned mot Løkkeveien 62 til makshøyder 7,0 m / 4,0 m.
- Løkkeveien 68: Tillates 100 % BYA. Maks. møne- /gesimshøyder 11,0 m / 5,5 m.
- «Løkkeveien74» (g.-/br.nr.:58/720): Maks. 75 % BYA og møne-/gesimshøyder 11,5 m / 6,0 m.
- Løkkeveien 86: Maks 80 % BYA og møne-/gesimshøyder 8,5 m / 4,7 m.

- For to av eiendommene som inngår i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø, åpnes det for en delvis fornying av eksisterende bebyggelse. Dette gjelder:
  - Løkkeveien 36 (g./br.nr. 58/684) – Bygningen skal bevares, men kan få ny sokkeletasje. Maks. møne-/gesimshøyder 14,5 m / 9,5 m.
  - Løkkeveien 76 (g./br.nr. 58/722) – Bygningen skal bevares, men taket kan erstattes med et påbygg opp til møne-/gesimshøyder 11,5 m / 5,5 m.

Utforming av nybygg på unntakseiendommene

- Nybygg i B3, C2 eller F2 skal ha fasader i trekledning og må ta opp i seg tematikk fra den omkringliggende trehusbyen.

- Nybygg langs Løkkeveien skal ha saltak eller valmet tak, og førsteetasjer som er trukket min. 1 m inn fra fortauet.

- Nybygg langs Løkkeveien nord for Løvdahls gate skal ha gavlvegg mot Løkkeveien.

Uteoppholdsareal
Ved boligbygging skal det settes av min. 16 m^2 felles/offentlig uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer, men kan i sin helhet dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre Johan Gjøsteins plass eller et nærliggende gatetun, jf. § 3 Rekkefølgekrav, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.»

Renovasjon
Arealet (RE i plankartet) skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere. Det skal være fire beholdere for avfall og trinnfri adkomst til avfallsbeholderne.

6 7 Park: Johan Gjøsteins plass

Johan Gjøsteins plass skal være offentlig, og fylle rollen som kvartalslekeplass for kvartalene omkring. Lekeplassen skal tilrettelegges med varierte leke- og oppholdsmuligheter for alle aldersgrupper.

Gangstiene diagonalt over plassen skal opprettholdes, men opparbeides uten trinn.

Parken skal avgrenses mot Wessels gate med mur av naturstein på maks. 1 m høyde.

Møblering skal ha en utforming som er estetisk forenelig med parkens utforming og områdets verneverdige bebyggelse.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle veiarealer skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Rogaland. Offentlige veiarealer med unntak av gatetun skal ha blågrønn faktor på min. 0,2.

Ved vegstengninger skal framkommelighet for syklister ivaretas.

Fortau
Kantstein skal være av naturstein.

Fortau som er over 3,0 m brede kan inneholde vegetasjon, møbler, lekeapparater og sykkelparkering, men en ferdselsbane på min. 2,0 m bredde skal ivaretas

Fortau o_FO11 – 15 skal ha fritt gangareal med minstebredde på 2 meter. Det tillates etablert en møbleringssone, beplantning, og blå-grønne løsninger for overvannshåndtering i fortausarealene.

Gatetun

- Skal ha blågrønn faktor på min. 0,4.
- Gatetunene skal ha dekke som skiller seg ut fra gatene for øvrig.
- Gatetunene skal bære rollen som sandlekeplass og uteoppholdsrom for de nærmeste kvartalene, og skal inneholde ulike lekeaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek.
- Gatetunene skal ha vegetasjon som gjenspeiler årstidene, i form av farger, frukt/bær, løvfelling osv.

GT6
Gatetunet skal romme min. 10 parkeringsplasser.

Kjøreveg

Kjøreveg o_KV1 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.

I disse gatene skal det ikke være kantparkering:

- Eiganesveien
- Wessels gate
- Stokkaveien vest for Kong Oscars gate 34

I disse gatene skal det være ensidig kantparkering:

- Klinkenberggata
- Løvdahls gate
- Niels Juels gate
- Steingata
- Møllegata
- Stokkaveien ved Møllegata 108, Stokkaveien 18 og Kong Oscars gate 31

Parkering

Parkering o_P1- o_P9 skal skilles fra fortausarealet med langsgående kantstein.

Det skal utarbeides en plan for parkering som sikrer at de boenhetene som idag har egen parkeringsplass, får beholde minst én parkeringsplass. Eksisterende avkjørsel fra egen grunn beholdes dersom dette er akseptabelt ut fra hensynet til trafikksikkerheten. Dersom reguleringsplanen eller bestemmelsene setter en hindring for dette, kan nødvendig justering av planen gjøres som mindre reguleringsendring.

§ 8 Hensynssone bevaring av kulturmiljø H570

Formålet med hensynssonen er å sikre og videreutvikle områdets kulturhistoriske verdier. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, bakgårder, gårdsrom, parken, hageareal, forhager og verdifulle trær.

Alle byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

8.1 Riving

Riving av bygninger som er markert med hensynssone bevaring kulturmiljø (med diagonal skravur) i plankartet tillates ikke. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn anses som rimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

8.2 Nybygg

Nybygg kan tillates på de steder innenfor planområdet hvor ledig areal har oppstått som en følge av brann, under forutsetning av at de tilpasses den eksisterende helheten. Nybygg kan også godkjennes ellers i planområdet, men bare under forutsetning av at områdets verneverdi ikke reduseres (jf. §1). Nybygg skal bygges i tre og de skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til § 7.2, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Som en hovedregel tillates det ikke å oppføre nybygg, uthus, garasjer eller andre element som fortetter åpne rom inne i kvartalsstrukturene. Det kan gjøres unntak for prosjekter som etter kommunens skjønn er utformet i henhold til § 6.2 og dersom det enkelte prosjekt vurderes som en positiv tilvekst i den midtre delen av kvartalsstrukturen.

8.3 Rehabilitering og tilbakeføring

Bestående bygninger kan utbedres, oppgraderes og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon, eventuelt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadde deler skiftes. Kledning skal være høvlet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal tak tekkes med brent, rød enkeltkrummet tegl eller skifer. Glassert, svart tegl benyttes kun på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke ”gavlstein”).

Ved utskiftning av vinduer skal det benyttes vinduer av tre i husets stil. Glasset innfestes med kitt i ytre ramme. Eventuelle sprosser skal være gjennomgående.

Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.

Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser (eller fravær av slike) og ornamenter skal kopieres nøyaktig.

Ved utskifting av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk (vinduer, ytterdører, gerikter, fasadeutstyr/kledning, tak).

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan

Hovedombygging

Bygg kan repareres og tilbakeføres til sitt sekundære utseende der det har vært gjennom en vellykket hovedombygging og hvor tilbakeføring til original utførelse er i konflikt med bygningens formelle nåværende stiluttrykk.

Murer, gjerder og porter

For murer, gjerder og porter skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Høyden skal være maks 1,2 m i indre kvartaler og maks 1,0 m mot gaten. Ved utskifting skal disse elementene kopieres.

Tekniske innretninger

Alle tekniske installasjoner som varmepumper, ventilasjonsanlegg, solcellepaneler, antenner o.l. kan plasseres på ikke-eksponerte steder når dette er vurdert og godkjent av Byantikvaren.

Fargebruk

Bebyggelsen skal ha en fargepalett som samsvarer med husets opprinnelige stil. Vinduskarmer og vindusomramning skal da ha en annen farge enn kledningen.

§ 9 Trær som skal bevares

Trær som er avmerket i plankartet skal ikke felles. Parksjefen skal godkjenne tiltak som felling og beskjæring, samt grunnarbeider og lignende i nærheten av disse trærne. Nyplanting skal vurderes i samråd med parksjefen.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

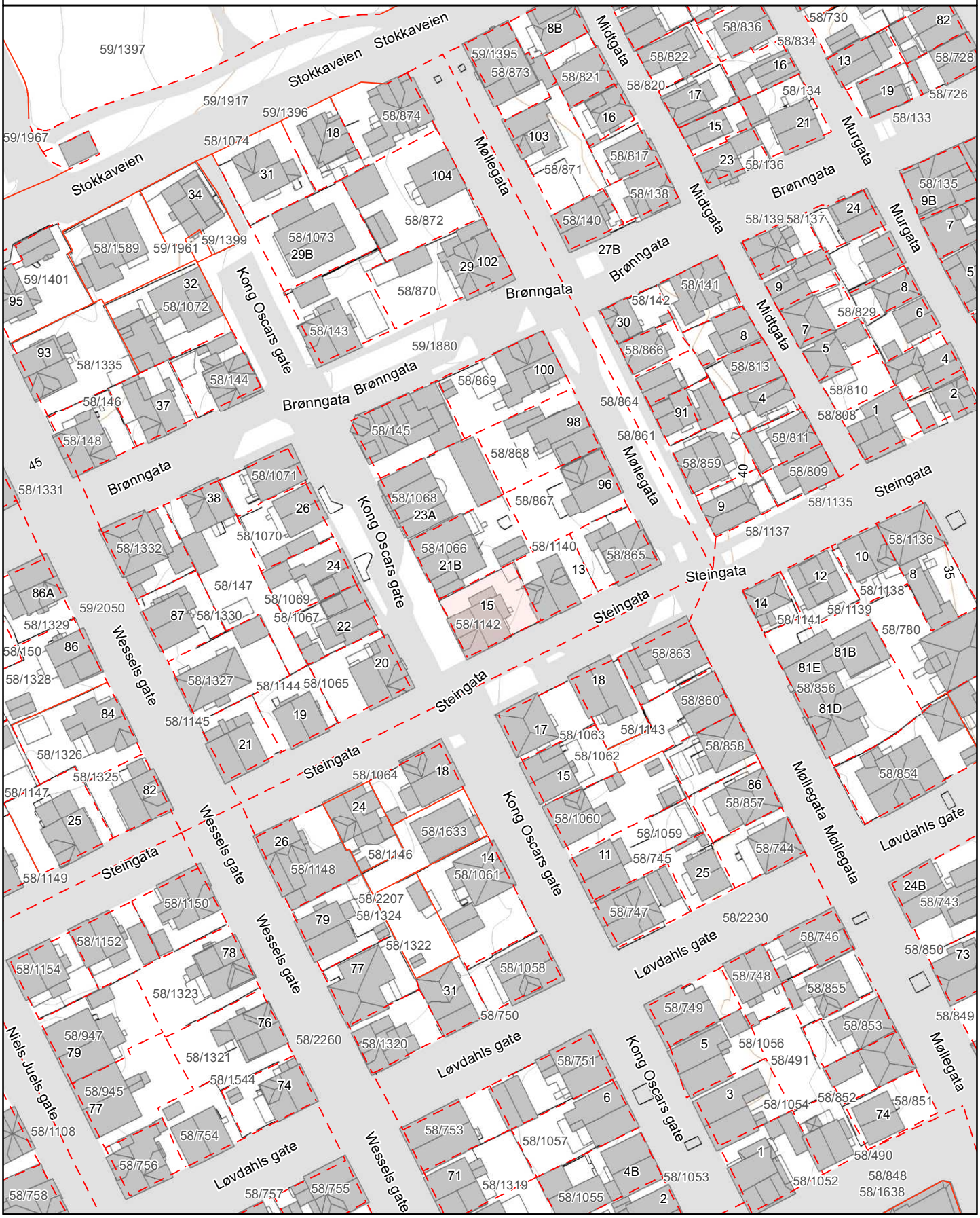
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/1142/0/0
Dato: 2026-04-29
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.04.2026 13:49

Eiendom 1103-58/1142

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.10.1898	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	203 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	58	Beregnet areal	201,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1142	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Steingata 15	4008 Stavanger	Rudlå	Eiganes	Domkirken og St. Petri

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.10.1998	Kartforretning	1103-58/1142	Mottaker	203
30.03.2020	Annen forretningstype	1103-58/1142	Avgiver	0
		1103-58/867	Berørt	0
		1103-58/1140	Berørt	0
		1103-58/865	Berørt	0
		1103-58/1068	Berørt	0
		1103-58/1142	Berørt	0
		1103-58/868	Berørt	0
		1103-59/1880	Berørt	0
		1103-58/1066	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	4596129			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	218/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1915	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	218/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	105	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	113	4	1	1	Kjøkken

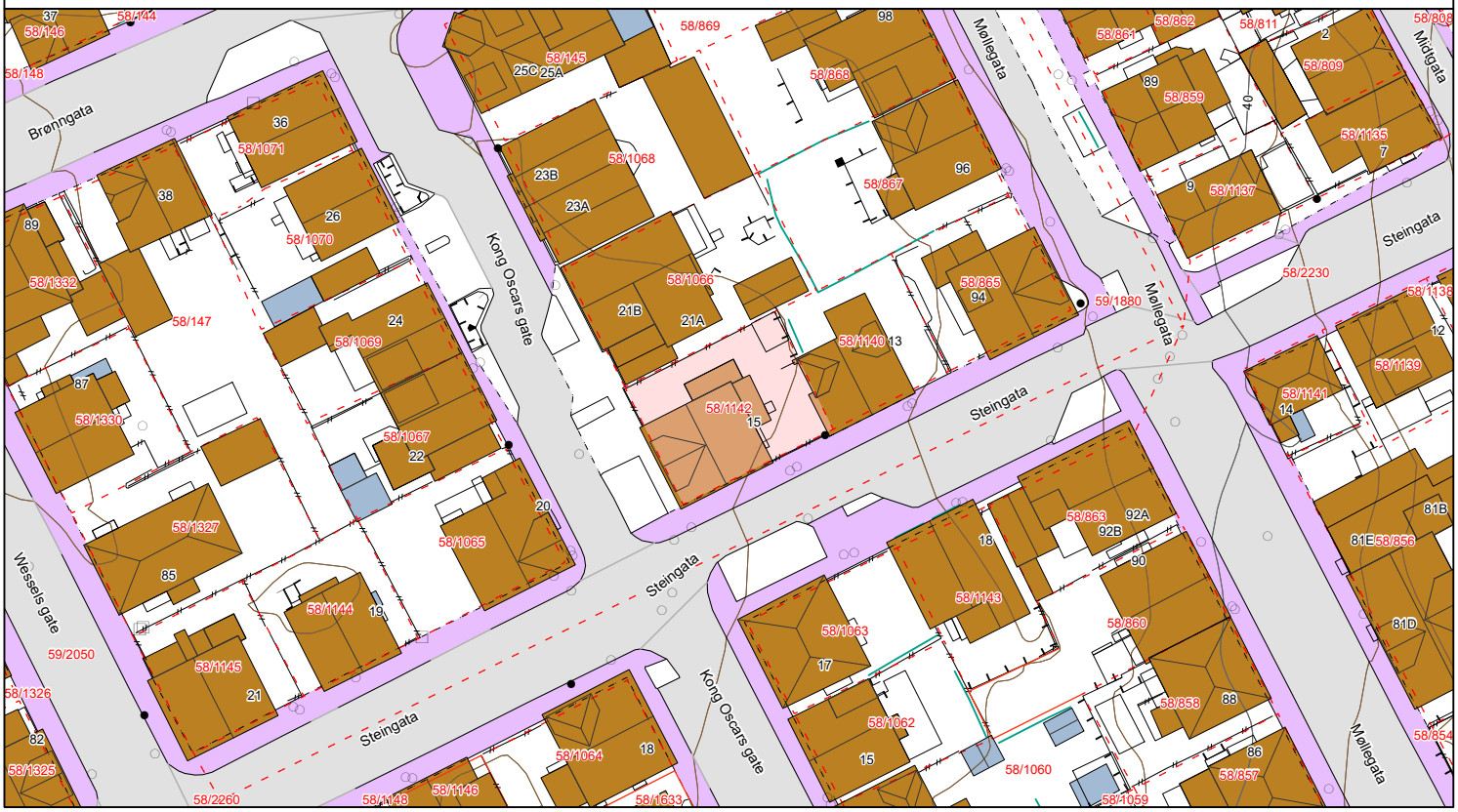
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	75/0	0/0	75/0
H02	Hovedetasje	1	65/0	0/0	65/0
K01	Kjelleretasje	0	60/0	0/0	60/0
L01	Loft	0	18/0	0/0	18/0

Oversiktskart

Adresse: **Steingata 15, 4008 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/58/1142/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 202 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.04.2026



Matrikkelkart

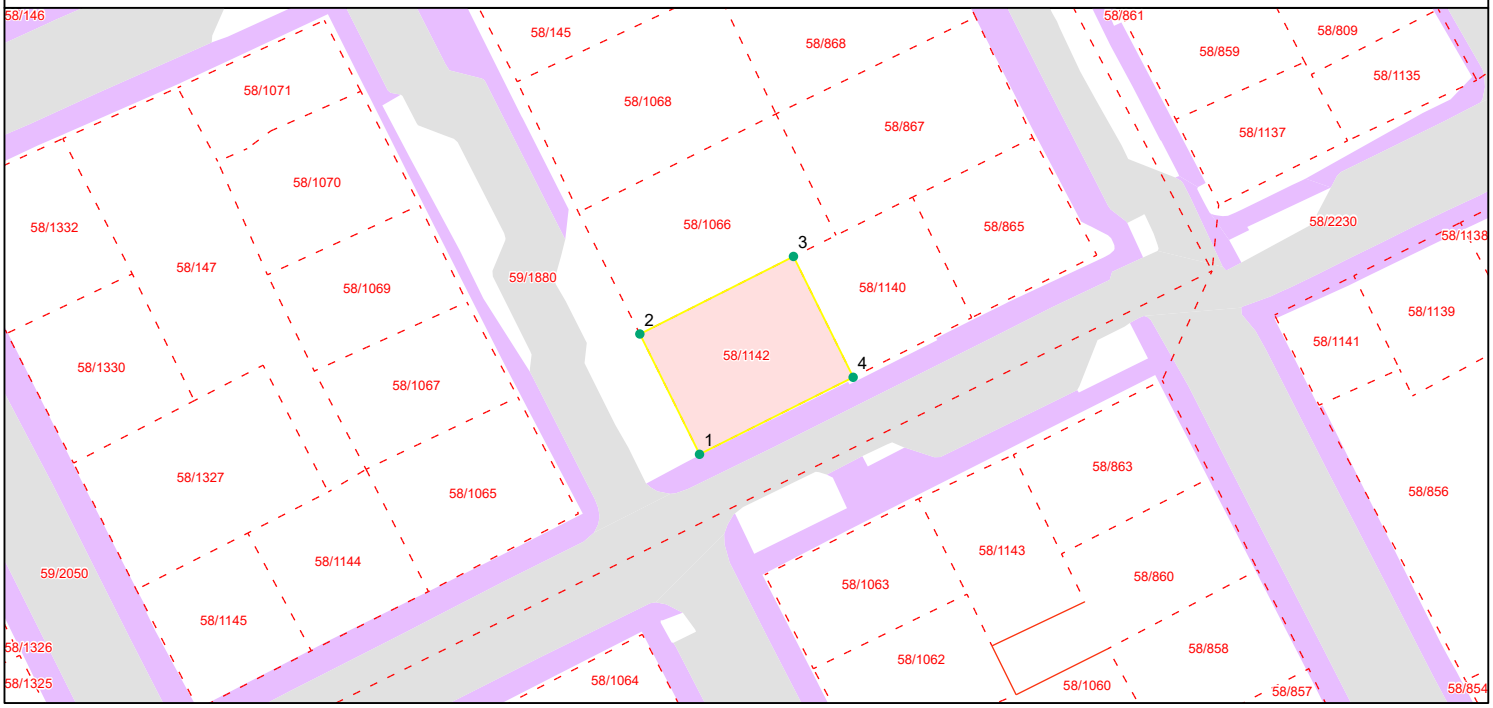
Adresse: **Steingata 15, 4008 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/58/1142/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 202 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 202 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541338.1	311582.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.59	0
2	6541349.35	311576.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	16.12	0
3	6541356.6	311590.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.64	0
4	6541345.3	311596.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	16.09	0

Steingata 15

Nabolaget Vestre Platå - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	12 min 1 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 537 elever, 36 klasser	13 min 1.2 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Stavanger katedralskole 375 elever	11 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Løvdahls gate Linje 5	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 1 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	2 min 0.2 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.4 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 103 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Herbarium	5 min
Coop Prix Misjonsveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Herbarium	6 min
Apotek 1 Herbarium	6 min
Vinmonopolet Herbarium	6 min

SPORT

Rudlå balløkke	6 min
Kampens plass balløkke	8 min
SATS Herbarium	6 min
ICON Stavanger	10 min

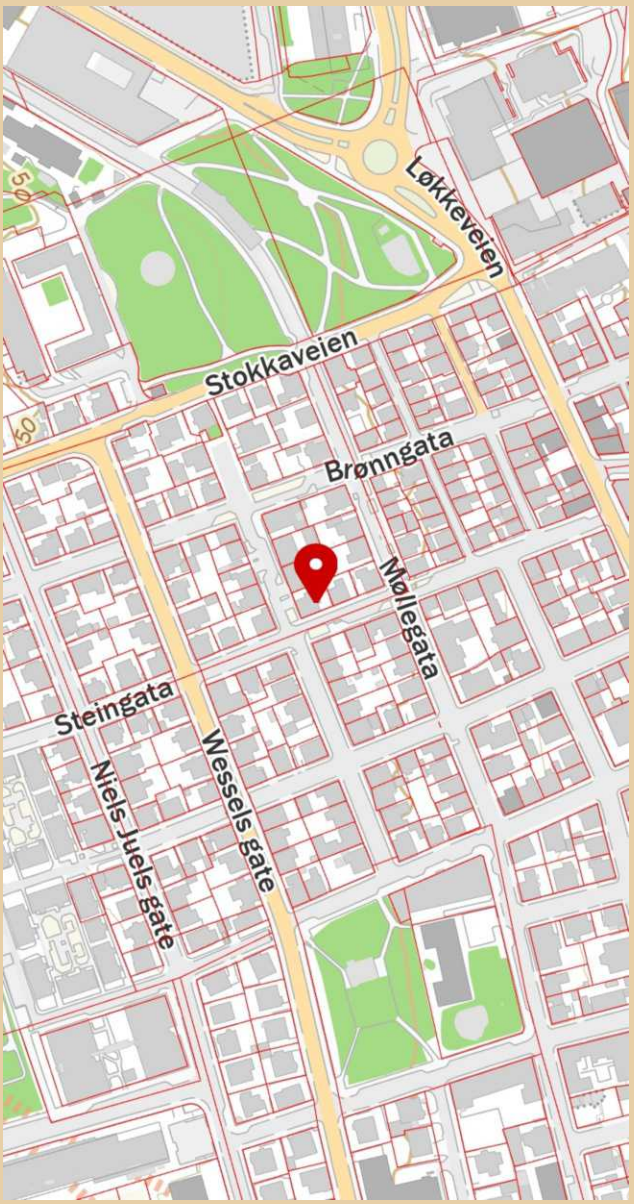
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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

Energiattest



Adresse **Steingata 15, 4008 STAVANGER**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292040**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4596129**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **1142**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **283,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 145 kWh**

Steingata 15, 4008 STAVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Steingata 15, 4008 STAVANGER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Steingata 15, 4008 Stavanger
Gnr. 58, Bnr. 1142, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Nikolai Tvedt

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 414 94 331

E-post: nikolai.tvedt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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