

Løwolds gate 27



Velkommen til

Løwolds gate 27



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Vestre Platå

Sjarmerende og moderne enebolig med sentrumsnær beliggenhet | Solrik og skjermet bakgård

Prisantydning	5 250 000,-
Omkostninger	132 600,-
Totalpris	5 382 600,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1910

Megler	Carl-Åge Herrem
Telefon	917 46 616
E-post	c.herrem@nordvikbolig.no


27





Kort fortalt

En sentrumsnær enebolig med moderne løsninger og sjarmerende, originale detaljer. Gulv er lagt med parkett og tre-plank foruten om bad som er flislagt. Flere originale tømmervegger og noen malt i lyse og tidsriktige fargevalg. Boligen er innredet over to plan og har ellers meget gode lagringsplass i kjeller og på loft.

- Entrè med plass til og henge fra seg yttertøy
- Gjestetoalett
- Stuen er av god størrelse
- Både vedovn og varmepumpe i stuen
- Spisestue med god plass til spisebord
- Moderne kjøkken i hvit utførelse med integrerte hvitevarer
- To soverom i 2. etasje
- Tidløst helfliset bad med varmekabler i gulv
- Anneks i hagen med innlagt strøm som f. eks. kan brukes som hjemmekontor
- Solrik terrasseplatting i bakgården

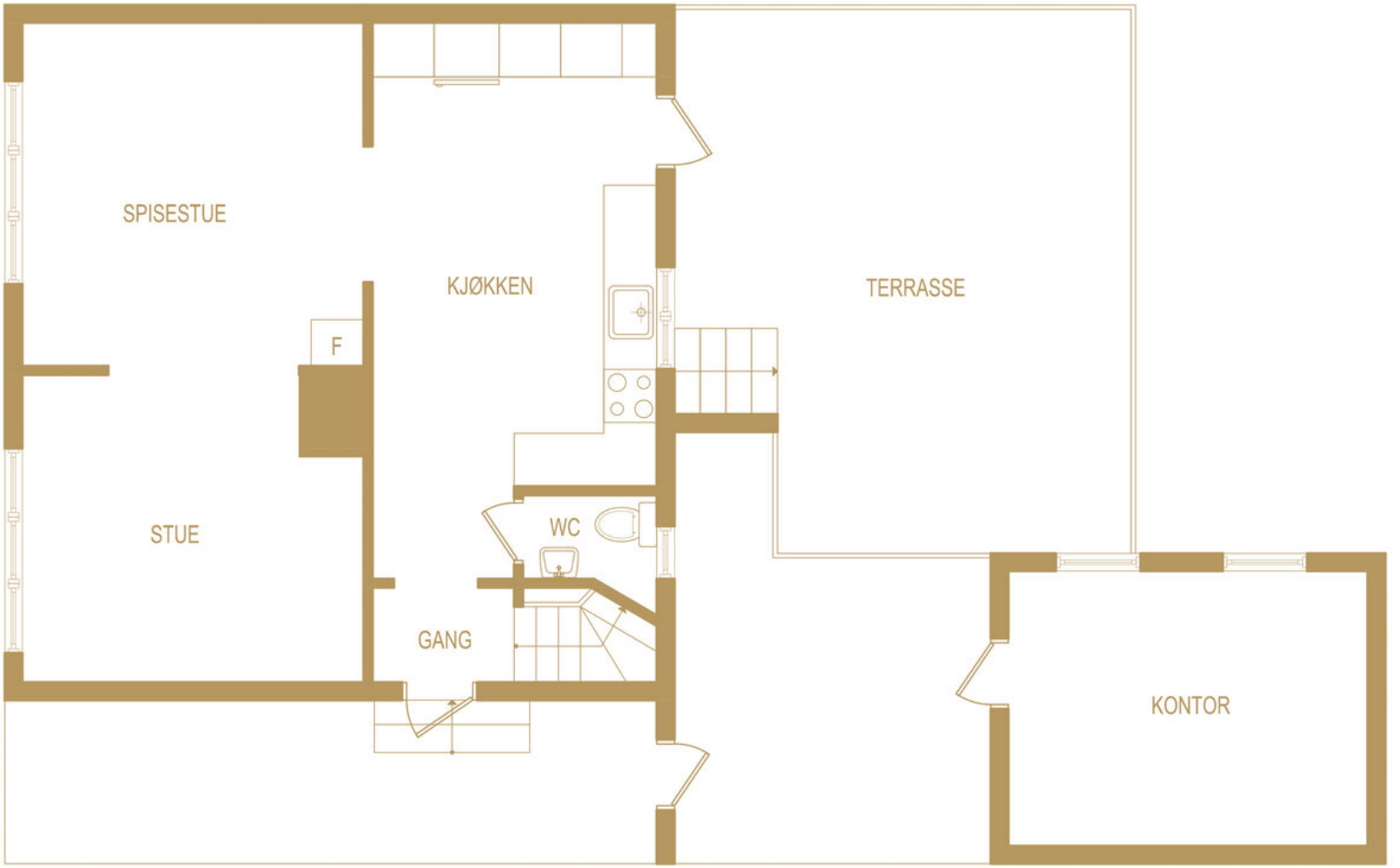
Arealer og innhold

BRA-i:	88 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	98 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

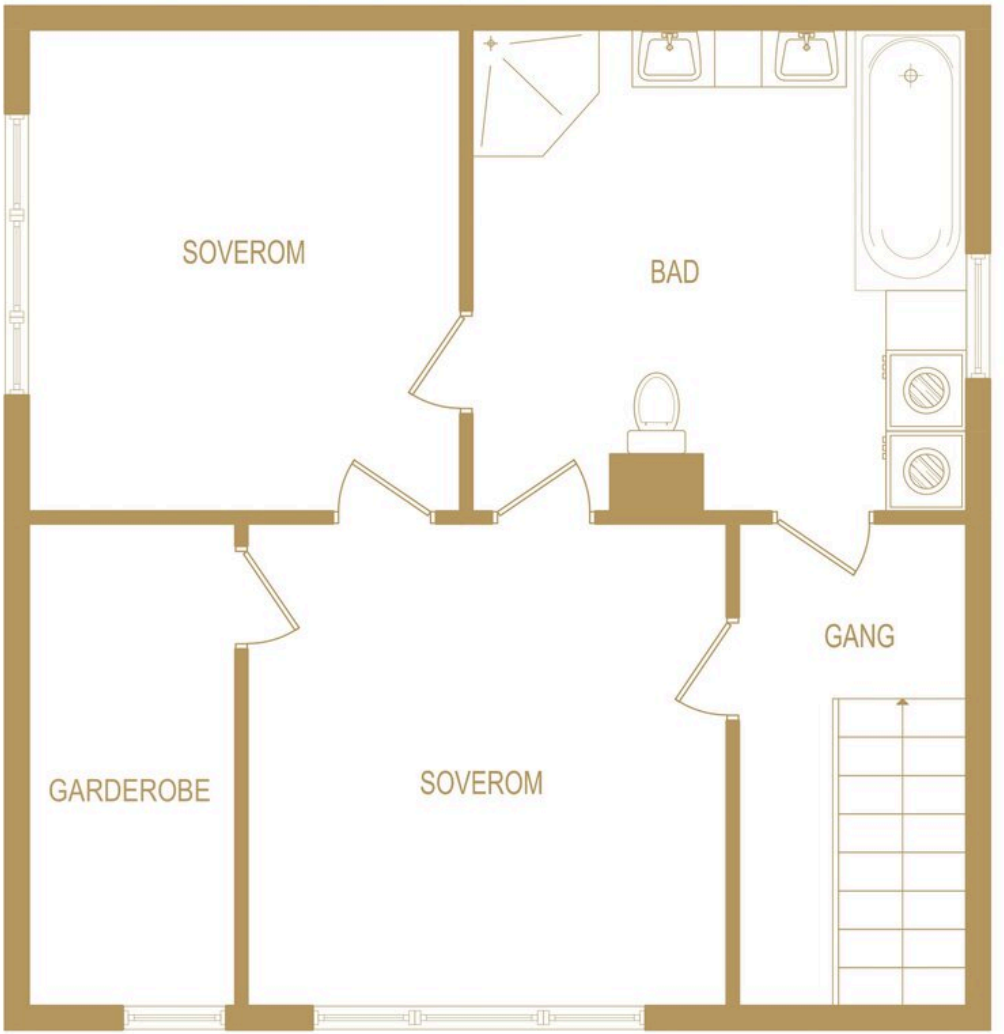
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entre/gang, trapp, toalettrom, kjøkken, stue.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. To soverom, bad/vaskerom.
Total BRA: 38 kvm.



NORDVIK

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



NORDVIK

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.










HEIN STUDIO


LE JARDIN


LE JARDIN


HOMES FOR OUR TIME
CHAMPAGNE
JACQUES PEPIN




JARDIN










COMFORT


COMFORT






































BOSCH











Informasjon

Løwolds gate 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0060/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Løwolds gate 27, 4008 STAVANGER
Gnr 58, bnr 776 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Åshild Sollesnes
Eivind Økland

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
131 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
132 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 382 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 401 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1910

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entre/gang, trapp, toalettrom, kjøkken, stue.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. To soverom, bad/vaskerom.
Total BRA: 38 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller er målt til 32 m2. Areal er ikke målbar på grunn av lav takhøyde. Takhøyde er målt til 1 ,53 m. Areal målt i 1 etasje 50 m2. Takhøyde målt under bjelker i stue 2, 4 m. Terrasse/platting på bakke. 22 m2. Areal i 2 etasje er målt til 37, 8 m2. Takhøyde målt under bjelke på soverom 2, 3 m. Gang ved trapp og kott 2 etasje er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde til-sammen 10 m2.

Solforhold

På sommerhalvåret kommer solen på terrassen rundt kl. 10 og forsvinner rundt kl. 15. iflg. eier.

Innhold

1. etasje: Entre/gang, trapp, toalettrom, kjøkken, stue.
2. etasje: To soverom, bad/vaskerom.

Standard

Entrè med plass til og henge fra seg yttertøy.

I tilknytning til gangen er det eget gjestetoalett som er innredet med vask og seksjon.

Videre inn til stuen som er av god størrelse med plass til både sofagruppe. Det er både vedovn og varmepumpe som varmer godt på kaldere dager.

Vegg i vegg med stuen er det innredet egen spisestue.

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen. Lekkert hvitt kjøkken med slette fronter og godt med skap- og benkeplass. Det er laminat benkeplate med nedfelt vask. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kombiskap er integrert om medfølger i handelen.

Videre opp i 2. etasje finner man to soverom og bad.

Begge soverommene er av god størrelse. Fra det ene soverommet er det kott som i dag er innredet som "walk in closet"

Bad med fliser på gulv og vegger. Det er varmekabler i gulv. Badet er tidløst og innredet med toalett, dobbel vask med skuffeseksjon, badekar med dusjmulighet, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Skjermet bakgård med terrasseplatting. Her er det god plass til det man måtte trenge av utemøbler ol.

Anneks tilhørende eiendommen med innlagt strøm som f. eks. kan brukes som hjemmekontor

Godt med ekstra lagringsplass på loft og i kjeller.

Innvendige overflater:
1. Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak.
2. Etasje. Gulv-plank på gulv. Plank og malte flater på vegg. Malt tak.

Parkering

Soneparkering i gate. Kontakt Stavanger parkering for nærmere info.

Modernisering og påkostninger

2010 - byttet flere vindu.
2013 - byttet vindu i gang 2 etasje.
2013 - oppgradert bad med ny membran, fliser og innredning.
2014 - nytt kjøkken med hvitevarer.
2014 - ny parkett i stue 1 etasje.
2018 - ny inngangsdør.
2023 - ny varmepumpe.
Opplysninger gitt eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Sig. Halvorsen Hele badet i 2. etasje er renovert i 2013. Dokumentasjon
foreligger. Nytt sluk, membran i dusj og dusjdører fra 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk oppgradert i forbindelse med arbeid utført i både 2013 og 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Sig. Halvorsen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn i 2022, arbeid utført av Stavanger Varmesenter. Annekset ble pusset opp i
2011, det ble isolert og lagt inn strøm, tv og internett. Terrasse og utvendig trapp bygget i 2015, arbeid utført av en faglært
snekker.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Stavanger Installasjon AS og Rønning Elektro AS Stavanger Installasjon
AS gjorde diverse arbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken, blant annet installering av spotter, ny kurs til induksjonstopp

og nytt overspenningsvern. Arbeid utført i november 2014. 2 anmerkninger utbedret av Rønning Elektro AS i januar 2020, etter
tilsyn av el-anlegget utført av Lyse. Det foreligger samsvarserklæring fra 2014 og 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Som beskrevet i punkt 4.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Lekkasje fra rør tilknyttet sluk i dusj. Utbredte av Sig. Halvorsen gjennom forsikringsselskap av tidligere eiere. Arbeid
ferdigstilt mars 2021.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Brannvesenet gjennomførte tilsyn i januar 2020. Rapport foreligger. Fikk da anmerkning om at skorstein er tildekket på
én side i 2. etasje.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Huset har skjeve gulv på grunn av husets alder.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Tilfelle av maur rapportert av tidligere eiere. Ble lagt ut maurpulver og mauren forsvant umiddelbart. Ingen maur
observert siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Komplett salgsoppgave med tilstandsrapport fra 2021.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur/såle med i sparesteins-mur.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 2 og 3 lags glass. Saltak med kvist tekket med takstein.

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje.
Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 7 stk. TG 3 og 18 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur og fundament
TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.
Anbefalte tiltak
Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs
puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Rom under terreng
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom
grunnmur/gulv. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunn-masser uten isolasjon og grunnmurs-plast. Det vil derfor være
påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Tiltak må ses i sammenheng med eventuelt renovering
av drenering og sikring mot grunn
Anbefalte tiltak
Utbedring av fuktsikring på påregnes. Det anbefales å montere en avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til
å redusere luftfuktigheten. Det registreres borebille/morr i konstruksjoner. Kontroll av eget firma for
eventuelle tiltak anbefales.

Yttervegger
Det registreres sprekker i fasadene Spredt fukt/råteskade.
Det er vann-stokk mellom ytterkledning og grunnmur uten luftespalte og lufting blir redusert TG 2.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anbefalte tiltak
Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av

kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak. Årsak kan være utett damp sperre/plast/spootter slik at
var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er
et symptom på utilstrekkelig lufting. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive
inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Ved fukt-søk i sutak er det registrert forhøyede målinger.
Anbefalte tiltak
Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. For å redusere risikoen forbundet med denne
konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5
cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at
dampsperre på den varme siden er intakt og uten hull

Renner og nedløp
Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet
funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder. Takrenner og
nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Takkonstruksjon
Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.
Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og
ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep TG IU.
TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.
Anbefalte tiltak
Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll
av egnet firma.

Taktekking
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset
av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket
skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan
avdekke.
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det
registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking.
Betongtakstein en forventet levetid
på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.
Anbefalte tiltak
Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier.
Stige-trinn på tak er montert. Noe rust/korrosjon på stige-trinn.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres
for nedfall som kan føre til skade.
Anbefalte tiltak
Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Kjøkken Oppsummering av avtrekk
Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med
bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Trapp
Høyde på rekkverk er målt til 69 cm.
Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på kott TG 2. Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan
også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet
brukstid. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke
tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig
stikkledning er ikke vurdert.
Anbefalte tiltak
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Elektrisk

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.
Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert
elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.
Anbefalte tiltak
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.
Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet
gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast
tilkobling.

Våtrom: Bad/vaskerom. Oppsummering av overflater
Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 3 cm. Dusj-sone er
nedsenket. Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men
vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Vindu er plassert i våt-sone over badekar TG 2.
Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normalt bruk blir ikke vindu
utsatt for fritt vann. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i
konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert
etter gjeldene anvisning. Rriss i fuge ved blandebatteri er observert.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.
Klem-ring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse (sluk i dusj-sone). Plastsluk med
klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll (sluk under badekar). Membranen ligger
skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til
membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn
halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.
Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette
forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at eventuell opp-kant ved terskel er
skjult av terskel-list og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk

uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og
levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en
forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Oppsummering av sanitærutstyr
Det er ikke etablert silicon-fuge mellom servant og vegg TG 2.
Innredning fremstår ellers med normal slitasje.

Øvrig: Anneks.
TG 2 på grunn av blant annet. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking.
TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er
oppbrukt. Muse-band på nedre del av kledning er ikke etablert. Beslag ved terskel til dør er ikke montert.
Lufting/takkonstruksjon innkledd og er er ikke tilgjengelig for kontroll og ikke kontrollert TG IU. Yttertak er
tekket med takstein og det er liten helning på tak. Det kan være risiko for at vann kan trenge inn under
takstein ved dårlig vær.
Anbefalte tiltak
Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Det anbefales å etablere musbånd på hele kledning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Drenering
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70- tallet. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Terrenget har stedvis fall inn mot grunnmur TG 3. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fukt-gjennomtrenging i grunnmur. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.
Anbefalte tiltak
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr.
Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Støttemur
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt,
steinheller, må sikres med rekkverk.

TG 3 på grunn av rekkverk mot trapp ikke er etablert.
Anbefalte tiltak
Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard.

Balkong, terrasse, platting
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 1, 5 cm.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
TG 3 på grunn av rekkverk til trapp ikke er etablert.
Fremstår elles med normal slitasje.
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere rekkverk etter gjeldene standard.
Prisoverslag er sjablongmessig.

Vinduer og dører
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Vindu i kjeller er ikke fagmessig satt inn. Det
registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse.
Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.
TG 3 vindu og dører på grunn av fukt/råteskade på kjellerdør, rust/korrosjon på vindu i kjeller og punktert
glass på vindu til soverom.
Øvrige vindu fremstår med normal slitasje.
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for
punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for
utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang -
20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.
Anbefalte tiltak
Bytte av dårlige vindu og dør må påregnes. Punkterte glass bør skiftes.
Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden på øvrige vindu.
Prisoverslag er sjablongmessig og kum for bytte av dårlig dør og vindu. For bytte av flere vindu anbefales
prisoverslag fra byggfirma.

Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.
Ved enkel i 2 etasje nivellering er det registrert en høydeforskjell på 4, 5 cm.
TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Stedvis noe knirk.
Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje
kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder.
Tilstandsgrad for ulike avvik/
høydeforskjeller er definert i standarden.
Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2.
Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for
ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.
Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til
stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Bjelker er underdimensjonerte.

Anbefalte tiltak
Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Det registreres
borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging
av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan
siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Høyde på pipe over tak er vurdert som
tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.
Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd
eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.
TG 3 pipe på grunn av hengsle til feieluke i kjeller er defekt.
TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.
Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres
intervall 20 – 30 år.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Anbefalte tiltak
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere
tilstand og eventuelle behov for tiltak. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes. Prisoverslag er kunn
for reparasjon av feieluke.

Toalettrom
Toalettrom har ingen ventilasjon TG 3. Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll. Bom (hulrom
under) i noen fliser TG 2.
Toalettrom innredet med fliser på gulv og vegg, servant, speil og toalett.
Toalettrom fremstår elles med
normal slitasje.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for til-luft.
Prisoverslag er sjablongmessig.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ventilasjon Oppsummering
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:- Lampe over spisebord
- Bokhylle i spisestuen
- Vegglampe i stuen
- Vegghyller på barnerom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Peisovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 031,-pr. 2025

Fastdel renovasjon:2 256,88,-
Restavfall 120 liter: kr. 3 318,12,-
Fastdel vann: kr. 1 351,5,-
Stipulert vann: kr. 1 568,26,-
Fastdel avløp: kr. 1 848,76,-
Stipulert avløp: kr. 2 237,62,-
Feiing og tilsyn: kr. 450,-

Totalt: kr. 13 031,-

Andre utgifter

Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett f

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 170 395,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 681 578,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 24894510

TV/Internett/Bredbånd

Lyse

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 126 kvm (Eiertomt)
Nærmest flat tomt.
Uteareal med terrasse/platting på bakke.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller mindre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet like utenfor sentrumskjernen i en tilbaketrukket og rolig gate. Nærhet til de fleste servicefasiliteter og en rekke spisesteder. Matmagasinet og Lervig Lokal er bare noen få minutters gange fra boligen og bakeri hvor en kan få seg ferskt nystekt brød eller noe godt til kaffen. En kort sparestur på 4-5 minutter tar deg inn til Vågen.

Stavanger konserthus med alle sine kulturarrangementer er en liten spasertur unna. Og ønsker du å gjøre turen enda mer spesiell, kan en gå gjennom Gamle Stavangers trange brosteinsbelagte gater og nyte et av Nord-Europas best bevarte trehusbebyggelse.

Prix og asiatisk dagligvarebutikk ligger like ved og byens nye kjøpesenter Herbarium er noen hundre meter unna. Herbarium kan både by på Meny, apotek, vinmonopol, SATS og mange flere butikker.

Godt utbygd kollektivtilbud fra sentrum med buss, flybuss, båt og tog med hyppige avganger i alle retninger. Buss stopper i Løkkeveien på nedsiden og Wessels gate på oppsiden.

Kort avstand til flotte friluftsområder ved Mosvannet og Stokkavannet.

Det er videre både skoler og flere barnehager i området.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, dette trolig grunnet eiendommens alder.
Byggeår er ukjent. Det følger av matrikkel utskrift at eiendommen ble "Tatt i bruk" i 1910.
Dette er ikke en sikker kilde og på bakgrunn av dette tas det forbehold om opplyst byggeår på eiendommen.

Det foreligger ikke tegninger på boligen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

Det foreligger godkjent tegning/bilde av oppføring av utvendig bod/anneks datert 18.04.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "Reguleringsplan for Vestre Platå nord. Eiganes og Våland bydel" - ID 2332 - datert 29.10.2018 med arealformål bevaring kulturmiljø. boligbebyggelse- frittliggende småhus bebyggelse og gate med fortau.

Kommunedelplan Stavanger sentrum planid 129K med arealformål bevaring kulturmiljø og sentrumsformål.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 11.11.2022, der eiendommen er avsatt til hensynsone H570_3 bevaring kulturmiljø.
Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø. Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter registrert på eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og

eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Sefrakminne: 1103 806 39 Bolighus, Løwoldsgt. 27, 4008 Stavanger 1875-1899
Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging:

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 750,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 250,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 950,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 137 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Vedlegg

Løwolds gate 27

Løwolds gate 27

Nabolaget Vestre Platå - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	**9 min** 0.7 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	**12 min** 0.9 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	**17 min** 1.2 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	**11 min** 0.8 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	**20 min** 1.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	**5 min** 0.4 km
Stavanger katedralskole 375 elever	**8 min** 0.6 km

Offentlig transport

Henrik Steffens gate Linje 8, 10, 15, N89	**1 min** 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**10 min** 0.8 km
Stavanger Sola	**16 min**

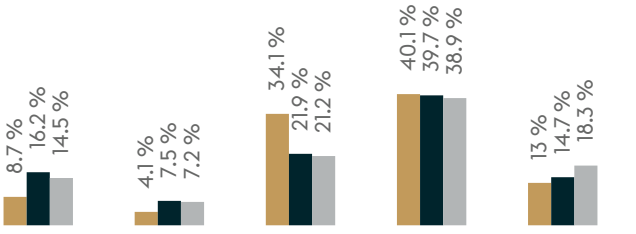
Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	**2 min** 0.1 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 ... 32 barn	**6 min** 0.4 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 110 barn	**12 min** 0.8 km

Dagligvare

Helgø Meny Herbarium	**5 min**
Rema 1000 Bjergsted	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Platå	1 243	725
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

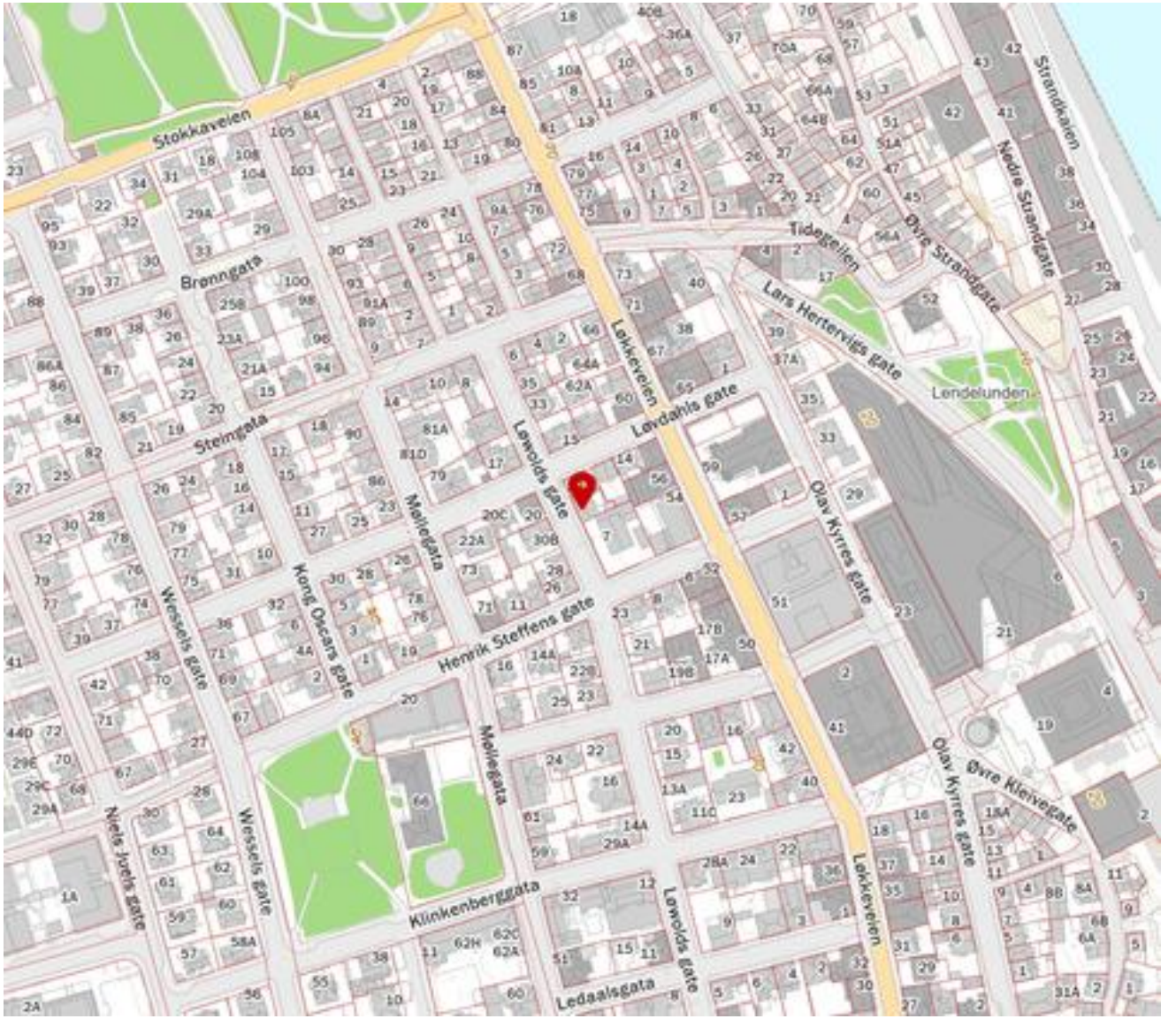
Sport

Rudlå balløkke	6 min
Kampens plass balløkke	9 min
SATS Herbarium	4 min
EVO Kannik	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Støynivået
Lite støynivå 75/100



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 2025

Løwolds gate 27
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveier enebolig
Byggeår: 1910
BRA: 98 m^2
BRA-i: 88 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	18	7	1

Supertakst
GNR: 58 BNR: 776
Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S
terje@tefteiendom.no
91174769
Løwolds gate 27
4008 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28135

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Terrenget har stedvis fall inn mot grunnmur TG 3. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fukt-gjennomtrenging i grunnmur. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr.
Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk.
TG 3 på grunn av rekkverk mot trapp ikke er etablert.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 1, 5 cm.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
TG 3 på grunn av rekkverk til trapp ikke er etablert.
Fremstår elles med normal slitasje.
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk etter gjeldene standard.
Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Vindu i kjeller er ikke fagmessig satt inn. Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse.
Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 28 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.

TG 3 vindu og dører på grunn av fukt/råteskade på kjellerdør, rust/korrosjon på vindu i kjeller og punktert glass på vindu til soverom.

Øvrige vindu fremstår med normal slitasje.
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlige vindu og dør må påregnes. Punkterte glass bør skiftes.
Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden på øvrige vindu.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av dårlig dør og vindu. For bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.
Prisoverslag for bytte av takvindu pr stk. 30000 - 50000 kr.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.
Ved enkel i 2 etasje nivellering er det registrert en høydeforskjell på 4, 5 cm.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Stedvis noe knirk.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden.
Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.
Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Bjelker er underdimensjonerte.

Anbefalte tiltak

Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.
Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

TG 3 pipe på grunn av hengsle til feieluke i kjeller er defekt.
TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.
Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.
Erfaringsmessig ser vi at tegisteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes. Prisoverslag er kunn for reparasjon av feieluke.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom har ingen ventilasjon TG 3. Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll. Bom (hulrom under) i noen fliser TG 2.
Toalettrom innredet med fliser på gulv og vegg, servant, speil og toalett. Toalettrom fremstår elles med normal slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for til-luft.
Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur/gulv. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppførings-tidspunktet etablert direkte mot grunn-masser uten isolasjon og grunnmurs-plast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Tiltak må ses i sammenheng med eventuelt renovering av drenering og sikring mot grunn.

Anbefalte tiltak

Utbedring av fuktsikring på påregnes. Det anbefales å montere en avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å redusere luftfuktigheten. Det registreres borebille/morr i konstruksjoner. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene Spredt fukt/råteskade.
Det er vann-stokk mellom ytterkledning og grunnmur uten luftespalte og lufting blir redusert TG 2.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak. Årsak kan være utett damp sperre/plast/spootter slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Ved fukt-søk i sutak er det registrert forhøyede målinger.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at dampsperre på den varme siden er intakt og uten hull.

Renner og nedløp

Oppsummering

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.
Noe sval/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep TG IU.

TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak

Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Taktekking

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1968 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier.
Stige-trinn på tak er montert. Noe rust/korrosjon på stige-trinn.

Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Trapp

Oppsummering

Høyde på rekkverk er målt til 68 cm.
Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på kott TG 2. Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Vannledninger

Oppsummering
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Elektrisk

Oppsummering
Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering
Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.
Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater
Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved terskel er målt til 3 cm. Dusj-sone er nedsenket. Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Vindu er plassert i våt-sone over badekar TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normalt bruk blir ikke vindu utsatt for fritt vann. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Riss i fuge ved blandebatteri er observert.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.
Klem-ring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse (sluk i dusj-sone). Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll (sluk under badekar). Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at eventuell opp-kant ved terskel er skjult av terskel-list og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr
Det er ikke etablert silicon-fuge mellom servant og vegg TG 2.
Innredning fremstår ellers med normal slitasje.

Øvrig: Anneks.

Oppsummering
TG 2 på grunn av blant annet. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Muse-band på nedre del av kledning er ikke etablert. Beslag ved terskel til dør er ikke montert. Lufting/takkonstruksjon innkledd og er er ikke tilgjengelig for kontroll og ikke kontrollert TG IU. Yttertak er tekket med takstein og det er liten helning på tak. Det kan være risiko for at vann kan trenge inn under takstein ved dårlig vær.

Anbefalte tiltak
Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Det anbefales å etablere mus-bånd på hele kledning.

Bygningsdeler med TG-IU

Ventilasjon

Oppsummering
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.3.2025

Rapportdato
3.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elvind Økland**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Åshild Solliesnes**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Telefon: **91174769**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Medlem av NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: **Løwolds gate 27, 4008 Stavanger**

Kommunenr: **1103** Gårdsnr: **58** Bruksnr: **776** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1910 - Ref. Eiendomsverdi**
Boligtype: **Selveier enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
OM TOMTEN
Nærmest flat tomt.
Uteareal med terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN
Grunnmur/såle med i sparesteins-mur.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 2 og 3 lags glass. Saltak med kvist tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
1 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak.

2 Etasje. Gulv-plank på gulv. Plank og malte flater på vegg. Malt tak.

OPPVARMING
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Peisovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.

PARKERING
Soneparkering i gate.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2010 - byttet flere vindu.
2013 - byttet vindu i gang 2 etasje.
2013 - oppgradert bad med ny membran, fliser og innredning.
2014 - nytt kjøkken med hvitevarer.
2014 - ny parkett i stue 1 etasje.
2018 - ny inngangsdør.
2023 - ny varmepumpe.
Opplysninger gitt eier.

KONKLUSJON
Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje.
Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 7 stk. TG 3 og 18 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	60	50	10	0	22
2. etasje	38	38	0	0	0
Totalt m²	**98**	**88**	**10**	**0**	**22**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	32	0	32
2. etasje	48	38	10
Totalt m²	**80**	**38**	**42**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Entre/gang, trapp, toalettrom, kjøkken, stue.	
2. etasje	38	38	0	2 soverom, bad/vaskerom.	
Totalt m²	**88**	**88**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller er målt til 32 m2. Areal er ikke målbar på grunn av lav takhøyde. Takhøyde er målt til 1,53 m. Areal målt i 1 etasje 50 m2. Takhøyde målt under bjelker i stue 2, 4 m. Terrasse/platting på bakke. 22 m2. Areal i 2 etasje er målt til 37, 8 m2. Takhøyde målt under bjelke på soverom 2, 3 m. Gang ved trapp og kott 2 etasje er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde til-sammen 10 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med spare-stein som utvendig er pusset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Terrenget har stedvis fall inn mot grunnmur TG 3. Dette kan medføre en økt siltasje på utvendig drenering som kan resultere med fukt-gjennomtrenging i grunnmur. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, ik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.2 Grunnmur og fundament









Bom (hulrom under) på flere fliser TG 2.

Type Fundament/Grunnmur	Annet
Grunnmur med sparestein.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**
TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	**TG-3**
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk. TG 3 på grunn av rekkverk mot trapp ikke er etablert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

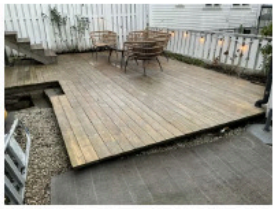
6.4 Rom under terreng





Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur/gulv. Fundamenter og kjellerguiv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppførings-tidspunktet etablert direkte mot grunn-masser uten isolasjon og grunnmurs-plast. Det vil derfor være påregnelig at kjellerguiv og grunnmur trekker fukt. Tiltak må ses i sammenheng med eventuelt renovering av drenering og sikring mot grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av fuktsikring på påregnes. Det anbefales å montere en avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å redusere luftfuktigheten. Det registreres borebille/morr i konstruksjoner. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.	

6.5 Balkong, terrasse, platting





Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting på bakke er etablert etter byggeår Alder er usikker.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-3

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 1, 5 cm.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
TG 3 på grunn av rekkverk til trapp ikke er etablert.
Fremstår elles med normal slitasje.
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere rekkverk etter gjeldene standard.
Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noen vindu er byttet 2010. Vindu på gang 2 etasje er byttet 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja





Oppsummering av vinduer og dører — TG-3

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Vindu i kjeller er ikke fagmessig satt inn. Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse.
Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.

TG 3 vindu og dører på grunn av fukt/råteskade på kjellerdør, rust/korrosjon på vindu i kjeller og punktert glass på vindu til soverom.

Øvrige vindu fremstår med normal slitasje.
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlige vindu og dør må påregnes. Punkterte glass bør skiftes.
Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden på øvrige vindu.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av dårlig dør og vindu. For bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.
Prisoverslag for bytte av takvindu pr stk. 30000 - 50000 kr.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller sitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger — TG-2

Det registreres sprekker i fasadene Spredt fukt/råteskade.
Det er vann-stokk mellom ytterkledning og grunnmur uten luftespalte og lufting blir redusert TG 2.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)









Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak. Årsak kan være utett damp sperre/plast/spootter slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Ved fukt-søk i sutak er det registrert forhøyede målinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at dampsperre på den varme siden er intakt og uten hull.

6.9 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp er byttet etter byggeår. Alder er ukjent.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

6.10 Takkonstruksjon





Takkonstruksjon	Saltak

Saltak med kvist.

Enkel takkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.
Noe sval/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep TG IU.

TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.

6.11 Taktekking



Noe rust/korrosjon på beslag.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking etter byttet etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking.
Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier.
Stige-trinn på tak er montert. Noe rust/korrosjon på stige-trinn.

Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.
Ved enkel i 2 etasje nivellering er det registrert en høydeforskjell på 4, 5 cm.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Stedvis noe knirk.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden.
Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.
Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Bjelker er underdimensjonerte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart







Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegipiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.
Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

TG 3 pipe på grunn av hengsle til feieluke i kjeller er defekt.
TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.
Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Born og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.
Erfaringsmessig ser vi at tegisteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.
Prisoverslag er kunn for reparasjon av feieluke.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Mekanisk avtrekk.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert stekeovn i høyt skap.
Integrert kaffemaskin.
Integrert oppvaskmaskin.
Integrert kjøl/fys.

Dør til oppvaskmaskin er løs.

Kjøkken fremstår ellers i god stand normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

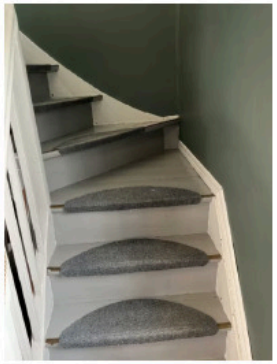
Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen

Toalettrom har ingen ventilasjon TG 3.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-3
Toalettrom har ingen ventilasjon TG 3. Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll. Bom (hulrom under) i noen fliser TG 2. Toalettrom innredet med fliser på gulv og vegg, servant, speil og toalett. Toalettrom fremstår elles med normal slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for til-luft. Prisoverslag er sjablongmessig.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
Høyde på rekkverk er målt til 69 cm. Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.	

6.19 Avløpsrør





Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på kott TG 2. Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.	

6.20 Vannledninger





Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger. Innvendig vannrør er byttet etter byggeår. Alder er usikker.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap står i gang 2 etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
El-anlegg er oppgradert etter byggeår. Alder er usikkert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe ny 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. det gjøres oppmerksom på at garantitiden vil overgås i tiden som kommer. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-IU

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom.





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv er belagt med fliser. Sokkel-flis på vegg. Fliser på vegg i dusj-sone ellers malt vegg. MDF plater på skråtak og tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja







innervegg med plank. Fukt-søk mot plank.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 3 cm. Dusj-sone er nedsenket. Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Vindu er plassert i våt-sone over badekar TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normalt bruk blir ikke vindu utsatt for fritt vann. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Riss i fuge ved blandebatteri er observert.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.
Klem-ring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse (sluk i dusj-sone). Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll (sluk under badekar).
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at eventuell opp-kant ved terskel er skjult av terskel-list og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser. Sokkel-flis på vegg. Fliser på vegg i dusj-sone ellers malt vegg. MDF plater på skråtak og tak.
Servant med skuffeseksjon.
Speil-skap.
Inn-fliset badekar.
Dusj-vegg.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert silicon-fuge mellom servant og vegg TG 2.
Innredning fremstår ellers med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.
Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom.
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Ved fukt- søk med fukt-indikator under blandebatteri er det registrert forhøyede verdier.
Man kan kun anta at fukt er mellom fliser og membran.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Dokumentasjon foreligger ikke TG 2.

6.26 Øvrig: Anneks.









Beskrivelse

Anneks bygget med støpt gulv mot grunn. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Pulttak tekket med takstein, Vindu med dobbel gladd.

Oppsummering av øvrig TG-2

TG 2 på grunn av blant annet. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Muse-band på nedre del av kledning er ikke etablert. Beslag ved terskel til dør er ikke montert. Lufting/takkonstruksjon innkledd og er er ikke tilgjengelig for kontroll og ikke kontrollert TG IU. Yttertak er tekket med takstein og det er liten helning på tak. Det kan være risiko for at vann kan trenge inn under takstein ved dårlig vær.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Det anbefales å etablere mus-bånd på hele kledning.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Økland, Eivind	9578-5997-4-2141567	2025-02-27 20:36:30
Sollesnes, Åshild	9578-5999-4-2856175	2025-02-27 20:29:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
43-0060/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løwolds gate 27, 4008 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Åshild Sollesnes, Eivind Økland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 24894510
Forsikret i: Fremtind, DnB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Sig. Halvorsen Hele badet i 2. etasje er renovert i 2013. Dokumentasjon foreligger. Nytt sluk, membran i dusj og dusjdører fra 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk oppgradert i forbindelse med arbeid utført i både 2013 og 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Sig. Halvorsen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn i 2022, arbeid utført av Stavanger Varmesenter. Annekset ble pusset opp i 2011, det ble isolert og lagt inn strøm, tv og internett. Terrasse og utvendig trapp bygget i 2015, arbeid utført av en faglært snekker.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Stavanger Installasjon AS og Rønning Elektro AS Stavanger Installasjon AS gjorde diverse arbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken, blant annet installering av spotter, ny kurs til induksjonstopp og nytt overspenningsvern. Arbeid utført i november 2014. 2 anmerkninger utbedret av Rønning Elektro AS i januar 2020, etter tilsyn av el-anlegget utført av Lyse. Det foreligger samsvarserklæring fra 2014 og 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Som beskrevet i punkt 4.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Lekkasje fra rør tilknyttet sluk i dusj. Utbredte av Sig. Halvorsen gjennom forsikringsselskap av tidligere eiere. Arbeid ferdigstilt mars 2021.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Brannvesenet gjennomførte tilsyn i januar 2020. Rapport foreligger. Fikk da anmerkning om at skorstein er tildekket på én side i 2. etasje.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Huset har skjeve gulv på grunn av husets alder.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Tilfelle av maur rapportert av tidligere eiere. Ble lagt ut maurpulver og mauren forsvant umiddelbart. Ingen maur observert siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Komplett salgsoppgave med tilstandsrapport fra 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

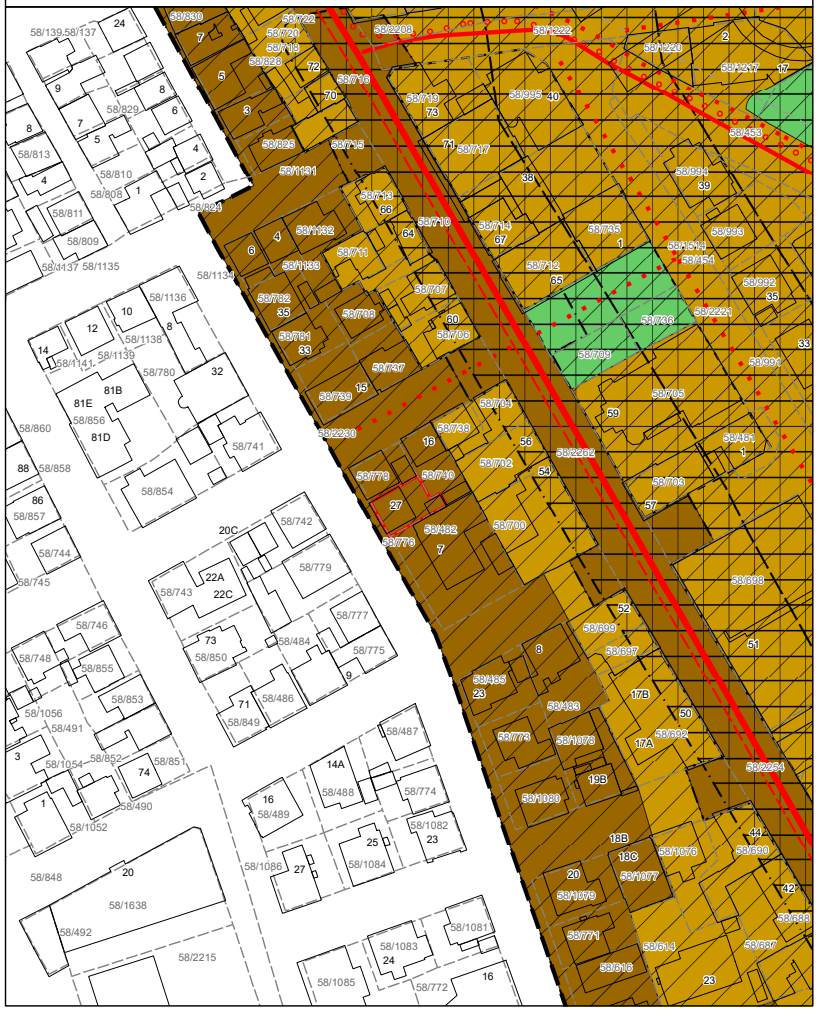
Oppdragsnummer: 43-0060/25

Kommunedelplan

Adresse: Løwolds gate 27, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/776/0/0
Dato: 2025-03-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N

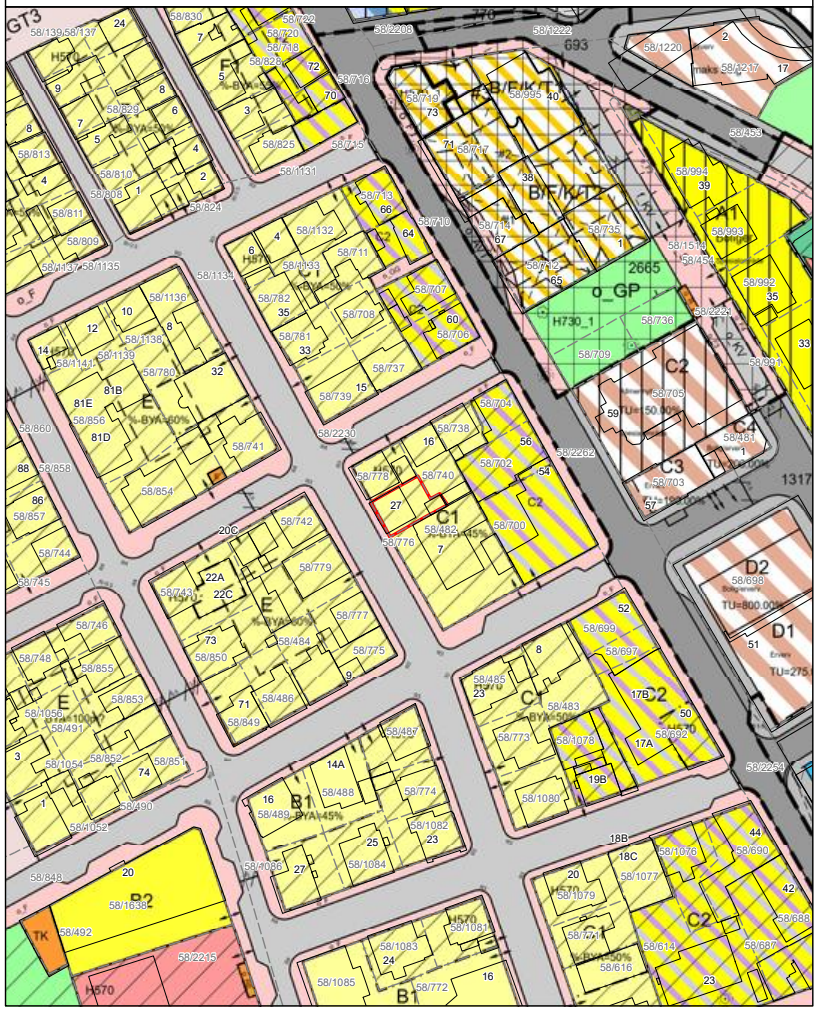


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Løwolds gate 27, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/776/0/0
Dato: 2025-03-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2332
Ikrafttredelsesdato: 29.10.2018

Stavanger kommune

N

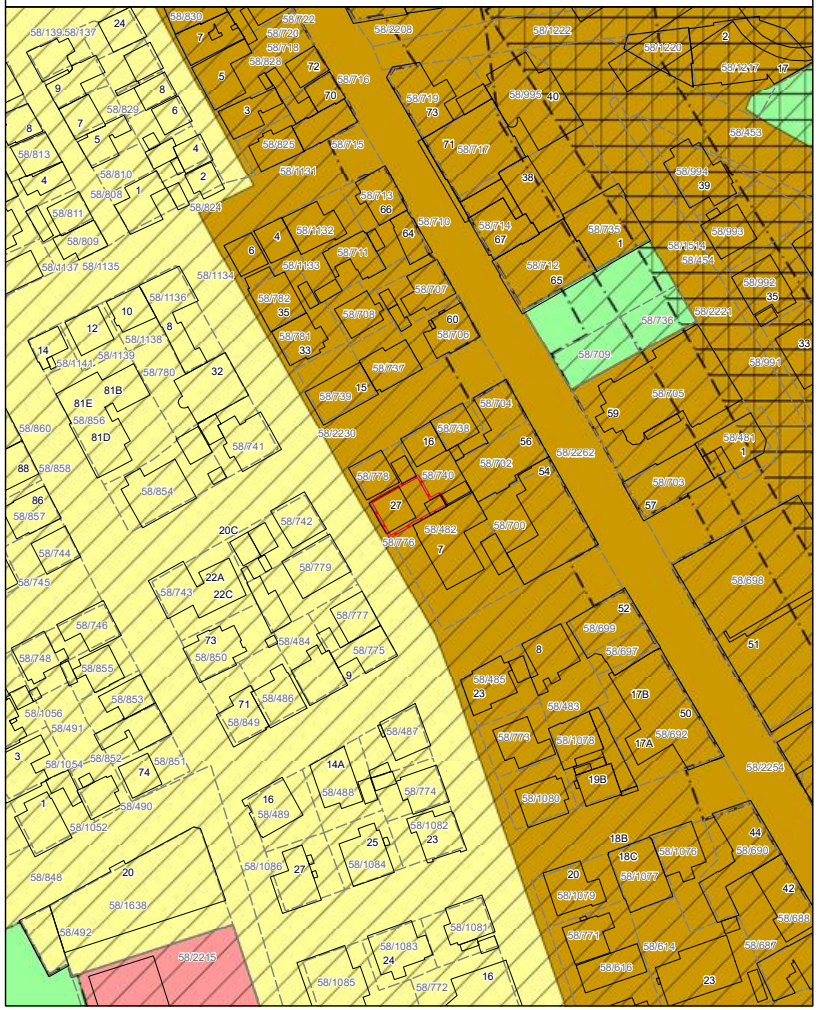


Kommuneplan

Adresse: Løwolds gate 27, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/776/0/0
Dato: 2025-03-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



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.

Bestemmelser for 2332, detaljregulering for Vestre Platå, Eiganes og Våland bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 29.10.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endret § 5 i henhold til vedtak KBU17.01.2019 i medhold av 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 m² 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. m² BYA per eiendom i plankartet.
    - Der utnyttelsesgraden er angitt ved maks. m² 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

D1 - Kommunegårdene øverst i Løvdahls gate
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

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
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
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.

Grunnkart

Adresse: Løwolds gate 27, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/776/0/0
Dato: 2025-03-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Løwolds gate 27, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/776/0/0
Dato: 2025-03-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, Thea Edland og Michelle Høiland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter. Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 43-0060/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løwolds gate 27 4008 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 58, bnr 776 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no