NORDVIK

Peder Claussøns gate 24

3 soverom | 126 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Peder Claussøns gate 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
70	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026







Nøkkelinformasjon

Attraktiv og innholdsrik leilighet over to plan med sentral beliggenhet. 3 soverom, 2 stuer og solrik veranda.

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**121 380,-**
Totalpris	**4 921 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 923,-**
BRA-i	**126 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1912**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

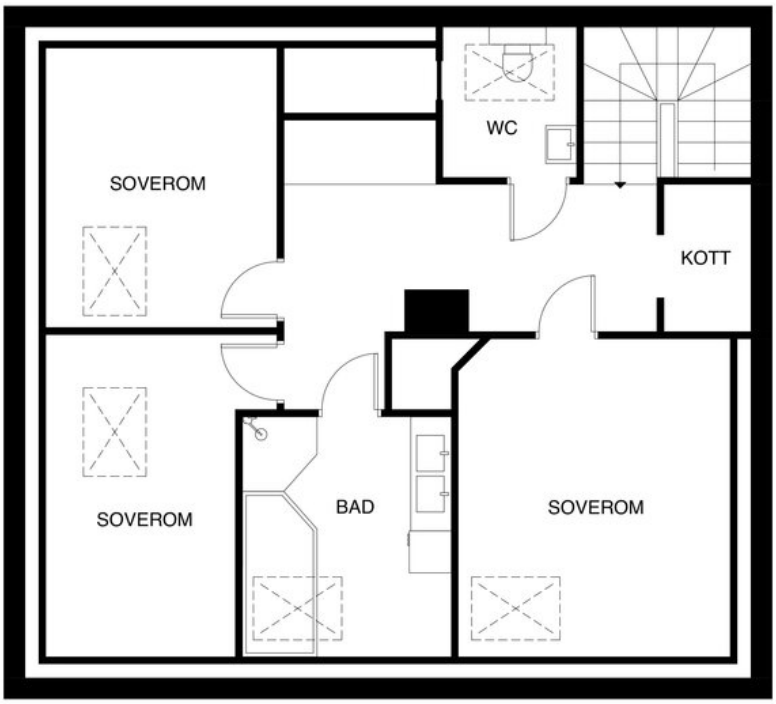
Peder Claussøns gate 24 har en attraktiv beliggenhet på Vestre Platå. Her bor du i et rolig og veletablert boligområde samtidig som du har alt du trenger rett utenfor døren. Boligen er betydelig modernisert samtidig som det klassiske og sjarmerende uttrykket er godt bevart. Originale tregulv, ekstra takhøyde, eksponerte bjelker, stukkaturer og takrosetter kombineres med moderne fasiliteter.

Sørvendt veranda og lun bakhage
Stilrent kjøkken med moderne løsninger
Flislagt bad med dusj, badekar og varmekabler i gulv
To toalettrom
To lyse og luftige stuer
Gangavstand til skoler og barnehager
Attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet og rolig bomiljø
Felles kjeller med god lagringsplass

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 76 kvm





3. Etasje
BRA-i: 46 kvm









Epoq kjøkken fra 2020





Kjøkkenet har god benk- og lagringsplass samt moderne hvitevarer



Åpen himling med rustikke trebjelker gir ekstra takhøyde og sjarmerende uttrykk





Helfliset bad med varmekabler, dusjkabinett og boblebad under takvindu

Praktisk og stilrent separat toalett



Soverom 1





Soverom 2

Soverom 3



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0041/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Peder Claussøns gate 24, 4008 STAVANGER
Gnr 58, bnr 1083, snr 2 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Scott Mckendrick

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 921 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 941 080,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 126 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Entré med trapp
Total BRA: 4 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Stue, kontor, kjøkken, gang, toalettrom
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 7 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. tre soverom, bad, toalettrom, kott
Total BRA: 46 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Deler av boliges loftsetasje har lav takhøyde.
Areal er opplyst om under ALH.
Leiligheten er tilknyttet balkong. Areal er opplyst om under TBA.
Leiligheten er også tilknyttet felles kjeller. Arealet for felles kjeller er ikke medtatt i arealopplysningene

Ikke målbare arealer:

22 m2. Deler av boligens loftetasje har lav takhøyde.

Solforhold
Verandaen er sørvendt med gode solforhold.

Innhold
1. etasje: Entré.
2. etasje: Gang, toalettrom, kjøkken, to stuer og veranda.
Loft : gang, tre soverom, toalettrom, bad og bod.
Kjeller: Bod.

Standard
Egen inngangsdør og entré i boligens første etasje med trapper opp til resten av leiligheten.

I andre etasje finner du gang/ trapperom, to stuer, kjøkken og toalettrom. De to stuene har et klassisk inntrykk og er adskilt ved doble skyvedører. Her har du ekstra takhøyde og vinduer i alle retninger som slipper inn rikelig med lys. Stuene har lekre detaljer med stukkaturer og rosetter i taket, samt heltre furugulv og moderne peis. Her er det god plass til både sofagrupper og spisebord. I en delvis åpen løsning finner man kjøkkenet fra 2020 levert av Epoq. Kjøkkenet har laminatgulv og holder en moderne standard med lyse fronter og integrerte hvitevarer, en løsning som kombinerer funksjonalitet med et stilrent design. Praktisk gjestetoalett av enkel standard med fliser på gulv.

Loftsetasjen byr på tre gode soverom, bad og separat toalett samt rikelig med lagringsplass. Badet er flislagt og har elektriske varmekabler. Her er dobbel servant, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og badekar. Himlingen er åpnet over hele loftet som gir et gjennomført og luftig uttrykk.

Boligen har en sørvendt veranda på ca 7 kvadratmeter med utgang fra kjøkkenet i andre etasje. Hver boenhet disponerer hver sin del av hagen. Denne enheten disponerer en lun og solrik del av den inngjerdete bakhagen. Fra hagen er det inngang til felles grovkjeller hvor leiligheten disponerer to tredjedeler av rommet.

Innvendige overflater:
Boligens overflater er av forskjellig utførelse gjennom boligen.
1. etasje:
Fliser på gulvflater med malt vegg og takflater av plater.
2. etasje:
Furugulv med malte plater og malt panel på veggflater.
Takflater er av malte flater.
3. etasje:
Parkett og teppe på gulvflater med malte vegg og takflater.

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er montert en peis i stuen i 2. etasje, av nyere dato.
Det er registrert 2 feieluker i 3 etasje.
Sotluke er lokalisert under møne, uten muligheter for inspeksjon.
Boligen er tilknyttet ekstern,felles kjeller.
Kjelleren er en grovkjeller, med betonggulv og malt grunnmur av lødd stein og tegl.
Boligen har innvendig trapp i tre.
Trappen har malte trinn og vanger.
Rekkverk er av tre.
Det er registrert håndløper på begge sider av trappeløpet fra 2-3 etasje.
Boligens dører i 3 etasje består av dører i profilert utførelse.
Dør til bad er ustyrt med glassfelt.
Boligens innvendige dører i 2 etasje er i profilert og slett utførelse.
Dør fra gang til kontor har glassfelt.
Dør fra kontor til stue er en 2 fløyet skyvedlr med glassfelt.
Dørene er av varierende alder.

Teknisk:
Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Det er registrert en stoppekran i boligens kjeller. Denne er ikke funksjonstestet.
Boligens avløpsrør er av eldre støpejern og plast.
Rørene er av varierende alder.
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.
Boligen er utstyrt med 2 luft-til-luft varmepumper, datert 2018.
Innedel er montert i 1 etasje og i stue i 2 etasje.
Utedel er montert mot bakhage i 1 etasje og på balkong i 2 etasje.
Boligen har ca. 120 liters varmtvannsbereder montert i skap utenfor bad.
Berederen er datert 1992.
Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i trapp til 3 etasje.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.
Basert på informasjon fra eier er skapet med sikringer byttet i 2026.
Samsvarserklæring er fremvist, men denne beskriver ikke hva som er utført.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkering.

Soneparkering rett utenfor boligen etter områdets bestemmelser.

Parkeringshuset P-Kyrre er under 200 meter unna ,her er også elbil-lader. Utenfor boligsonen finnes gratis parkeringsplasser, blant annet ved Eiganes gravlund.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
2018 - Nye varmepumper og nye vegger med isolering.
2020 - Nytt kjøkken fra epoq. Åpnet opp mellom kjøkken og stue.
2026 - Nytt sikringsskap.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: New kitchen was installed and heat pumps. With work done at the time. New fuse

added last week (awaiting certifcates from the company that did the work)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? A whole new fuse box was installed one week ago.

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)
Ja
Beskriv: Some boxes that were stored in the back corner had some moisture on them. However, these were stored for multiple
years. And there's been no other signs of anything else in the same location again or elsewhere.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: In the Neighbour's housea leak a few times. It is very intermittent, and only be brought up to or 3 times. Source of leak
has not been confirmed and and my understanding is that leak has not been sufficiently bad that work has needed to be
considered. Other info can be requested from downstairs neighbour.

Bygningssakkyndig
Jone Ladstein

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:

2-mannsbolig oppført som en tømmerkonstruksjon med liggende trekledning på fasader. Etasjeskille er av tre. Tak er utformet som et valmet tak, tekket med betongtakstein.
Boligen fremstår oppgradert i nyere tid, men noe vedlikehold og utbedringer må påregnes. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet

Taket er tekket med betongtakstein, av eldre,ukjent dato. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Yttervegger er oppført med tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasader er utført med liggende trekledning med vannstokk. Det er stedvis registrert lufting mellom tømmerkonstruksjon og kledning. Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse. Pipehatt er av metall. Boligens vinduer i 3 etasjer består av takvinduer. Takvinduene er av tre, med 2-lags glass av nyere dato. Boligens 3 etasje er utstyrt med takvinduer. Takvinduer lokalisert på bad og hovedsoverom er av ukjent, eldre dato. Boligens vinduer i 2 etasje er av tre, med 2-lags glass. Synlig datomerking i enkelte vinduer er datert 1996. Det er nærliggende å tro at samtlige vinduer er fra samme tidsperiode, basert på utseende. Boligens vinduer tilknyttet felles kjeller er utstyrt med 1 og 2-lags glass. Vinduene er av eldre, ukjent alder. Boligens felles kjeller er utstyrt med vindu av tre, med 2-lags glass. Vinduet er av eldre dato. Boligen har adkomst via en malt hoveddør. Døren er fra av ukjent alder.Boligen har også en terrassedør med utgang fra kjøkken. Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 1991. Dør til felles kjeller er en enkel tredør i malt utførelse. Bygningen har en balkong, tilknyttet boligens 2 etasje med utgang fra kjøkken. Balkongen har dekke av terrassebord og tekking av asfalttekking. Denne er i større grad tildekket på befaringstidspunktet. Boligen har en trapp av stedstøpt betong til felles kjeller.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
· Det er enkelte knekte taksten.
· Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
-Det er fra boligens 3 etasje registrert 1 knekt takstein ved takvindu på soverom 3. Taksteinen er fuget som midlertidig tiltak på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Andre tiltak:
· Lokal utbedring må utføres.

Utvendig > Nedløp og beslag
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
· Det er avvik:
-Boligens takrenner har noe skjevheter.
-Avvik vedrørende alder gjelder boligens takrenner og nedløp.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1

må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å
si noe om.
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
· Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
-Det er registrert manglende lufting på større deler av fasaden samt manglede musebånd hvor dette var mulig å besiktige på befaringstidspunktet.
-Det er påvist spredte råteskader i fasader, i all hovedsak på fasade vendt mot hage.
-vannstokk tilhørende tilbygg er ført helt ned til terreng.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
· Musesperre må etableres.
· Råteskadet trekledning må skiftes ut.
· Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar
tiltak.
· Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning
Det bør foretas tiltak for å få byttet ut råteskadd trekledning for å forhindre for å forhindre spredning av fukt og råteskader til omkringliggende konstruksjoner. Videre anbefales det å få etablert tilstrekkelig lufting av fasader samt musesperre, for å lufte konstruksjonen og forhindre skadedyr i å ta seg inn i bygningsmassen.
- Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere kledningen fuktpåkjenning, og forbedre fasadens lufting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
· Konstruksjonene har skjevheter.
-Basert på ytre observasjoner av takkonstruksjonen er det grunn til å tro at konstruksjonen har begrenset ventilering.
-Det er registrert enkelte skjevheter i tak sett fra innside og utside.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
· Andre tiltak:
· Lufting/ventilering bør forbedres.
-Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.
-Ved renovering av av taket bør det etableres tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Dette for å transportere ut kondens og fukt.
- Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.

Utvendig > Vinduer 2
Vurdering av avvik:
· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
-Halvparten av vinduenes forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes.
-Under befaring ble det registrert sprekker i treverk og slitt overflatebehandling tilhørende takvinduer og vindu på toalettrom og kjøkkenvindu. Kjøkkenvindu fremstår som svært slitt og har tendenser til mykt treverk utvendig.
-3 av boligens eldre vinduer i 2 etasje er noe tunge å få i åpnet stilling.
-Større stuevindu mot hage har noe overflateskade på innsiden.
-Kjellervinduer har noe mykt treverk samt sprukket glass i 1-lags vindu. Kjellervindu ved dør til kjeller er punktert.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
· Andre tiltak:
Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk. Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
-Vinduer med avvik som sprukket eller punktert glass anbefales å få byttet glass, eventuelt hele vinduer. Basert på vinduenes tilstand på befaringstidspunktet anbefales det å få byttet vinduene i sin helhet på sikt.
-Kostnader for vedlikehold av vinduer i fellesareal tilknyttet kjeller anses å ligge under sameiets ansvar.

Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
· Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Trappen har mindre sprekker og bærer preg av høy alder.
Konsekvens/tiltak
· Påviste skader må utbedres.
-Sprekker i betong anbefales pusset for å forhindre fuktinnsig og frostsprengning under kalde perioder. Videre bør overpussede riss overvåkes for å kartlegge videre utvikling.

Innvendig > Overflater
· Det er avvik:
Følgene avvik er registrert på befaringstidspunktet:
-Det er registrert riss samt noe knasing i gulvflater av flis i entre. Årsaken skyldes trolig svakt underlag.
-Det er registrert en større sprekk i veggflater i stue samt

ved bad i 3 etasje. Årsaken kan ses i sammenheng med setninger i bygget.
-Det er også registrert knirk i stuegulv, samt ufagmessig montering av parkett i soverom 2 i 3 etasje.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
-Overflater fungerer som tiltenkt med registrerte avvik. Ved renovering av gulv bør gulvet rettes opp for å redusere knirk. For å lukke avviket vedrørende gulv på soverom må dette byttes. Avviket er av estetisk verdi.

Innvendig > Rom Under Terreng
Vurdering av avvik:
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
-På befaringstidspunktet er det registrert indikasjoner på fukt i grunnmur via saltutslag og avflassing av maling. Det er også registrert noe fukt på gulvflater ved dør. Her er det også registrert noe sprekker i gulvet.
Konsekvens/tiltak
· Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
-Konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon på bakgrunn av registrerte avvik samt alder på drenering og utførelse. Jevnlig kontroll av fuktinnsig i kjeller må påregnes, for å få kartlagt tilstand. Bruken av etasjen vil også være avgjørende for videre tiltak.
Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
-Dør til bad og soverom i 3 etasje tar i karm
-Dør til toalettrom og til kjøkken fra gang tar i karm.
Dør til kjøkken har noe mindre svelling.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
-Registrerte dører må justeres for å oppnå ønsket brukervennlighet.
Dør til kjøkken fungerer som tiltenkt med registrerte avvik. Tiltak kan utføres etter ønske.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
· Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
-Vannrør i boligens uisolerte kjeller mangler tilstrekkelig isolering. Under kalde perioder vil vannrørene kunne fryse.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Vannrør må isoleres i kalde rom.
-Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.
-Det anbefales å isolere vannrør i boligens kjeller, for å være mer motstandsdyktig mot frost under kalde perioder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Når avløpsrør av eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der rørene mister sin fleksibilitet og kan sprekke.
I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
-Det bør gjennomføres service på anlegget, basert på pumpenes alder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

-Det anbefales å få montert en waterguard eller kompenserende tiltak rundt bereder for å forhindre skade ved lekkasjer fra bereder

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
· Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Høye fuktnivåer innvendig i kjeller,saltutslag og avflassing av maling på yttervegger i kjeller indikerer manglende drenering.
Det er heller ikke registrert noen form for synlig grunnmursplast eller lignende utvendig.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Høyt fuktnivå i grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
· Det er registrert løs puss på muroverflater.
-Muroverflater utvendig har en del malingsavflassing samt løs murpuss. Årsaken kan ses i sammenheng fukt i grunnmur samt manglende vedlikehold.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
-Det bør foretas tiltak som pussig av sprekker i grunnmur for å forhindre videre oppsprekking og fuktinnsig. Videre bør riss/sprekker overvåkes over tid for å få kartlagt omfang og utvikling.
-Grunnmur anbefales pusset og overflatebehandles for å redusere fuktpåkjenning.
- Kostnaden anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas terrengjusteringer.
Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
-Det er registrert ett knekt hjørne tilhørende induksjonstopp.
-Fronter har noe svelling etter fuktbelastning.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak.
· Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
-For å lukke avvikene må induksjonstopp og fronter byttes.
Tiltaket vedrørende induksjonstopp anses som økonomisk uforsvarlig på nåværende tidspunkt grunnet omfang.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
-Systemet fjerner ikke damp/fukt ut av boligen. Dette øker risikoen for høy luftfuktighet og kondens, spesielt i mindre leiligheter eller rom med dårlig grunnventilasjon.
Konsekvens/tiltak
· Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
· Det er påvist skader på innredning.
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
-Det er registrert riss i vask og noe svelling mot yttervegg på innredning.
Årsaken kan ses i sammenheng med vannsøl fra vask.
-Toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulv.
-Det er registrert en mindre lekkasje ved bruk av blandebatteri.
Konsekvens/tiltak
· Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
· Andre tiltak:
-Rørlegger bør innhentes for å undersøke blandebatteri og tiltak utføres . På nåværende tidspunkt er det ikke fare for skade på omkringliggende overflater da lekkasjevann ledes i vask.
-Toalettet bør limes til bakken, for å forhindre at dette flytter seg fra tiltenkt posisjon.
-Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det er påvist sprekker i fliser.
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
-Det er registrert en sprukket flis ved vask og bak dusjkabinett.
Årsaken til sprukket flis ved vask kan ses i sammenheng ved fjerning av eldre møbel som flisene var etablert rundt ved vask.
-Det er registrert ett større riss i flisefuger på begge sider bak dusjkabinettet.
Slike sprekker kan indikere et videre bakenforliggende fuktproblem, eller bevegelse i rommet.
Det er midlertidig ikke påvist andre tegn til at badet skal ha bakenforliggende fuktproblematikk
-Det er lokalisert en innerdør og takvindu i umiddelbar nærhet til vask,badekar og dusjkabinett. Hvilken løsning som er valgt med tanke på membran er
uvisst, men dør med karm og lister er å anse som uegnede materialer for våtsone.
-Det er registrert 2 skruehull i våtsone ved badekar. Disse er på befaringstidspunktet igjenfuget.
Konsekvens/tiltak
· Fliser må skiftes.
· Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
· Fuger bør skiftes ut.
· Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
-Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.
- Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren/vinduet. Ved normal bruk av dusjen/badekaret er ikke dette en utfordring.
-Nærmere undersøkelser må foretas for å avdekke hva som skyldes riss i fuger og sprukne fliser i våtsone. Videre bør fuger og fliser byttes, for å lukke
avviket

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
· Det er påvist skader på innredning.
-Det er registrert svelling i skuffefronter samt noe mindre riss i vask.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
-Svelling i skuffefronter fremstår som overflatiske. Tiltak kan utføres etter eget ønske og behov.

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Vinduer 3
Vurdering av avvik:
· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak
· Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
-Kostnader for vedlikehold av vinduer i fellesareal anses å ligge under sameiets ansvar.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Dører - 2
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
-Det er registrert råteskader og slitt treverk tilhørende balkongdør. Råteskaden er registrert i nedre høyre del av karmen sett fra utside.
-Dør til kjeller har råteskader langs større deler av dørens bunn.
Konsekvens/tiltak
· Døren(e) står foran utskiftning.
-Balkongdør med råteskader må byttes ut for å forhindre videre fukt og råteskader på dør og omkringliggende konstruksjon.
-Dør til kjeller må byttes og anbefales erstattet med en tilstrekkelig tett kjellerdør, for å forhindre fuktinnsig samt redusere faren for skadedyr.
Ansvaret med dør i felles kjeller anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
· Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
· Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er registrert råteskader i kledning tilhørende rekkverk. Det er også registrert råteskader på undersiden av balkongen, ved renne.
-Det er registrert en del stående vann på balkongen på befaringstidspunktet. Dette finner veien mellom rekkverk og balkong.
-Terrassebord fremstår som slitt.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
-Det bør gjøres nærmere undersøkelser for hvordan balkongen er bygget opp, slik at den tilfredsstiller dagens

krav, og ikke lager kondens.
Videre bør råteskadd konstruksjoner byttes ut i sin helhet, og konstruksjonens tilstand kartlegges ved fysiske inngrep.
Etablering av ny tekking kan ikke utelukkes.
Kostnadestimat er basert på kontroll av konstruksjonsoppbygning samt bytte av synlige råteskader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Kostnadestimat er basert på oppretting og kartlegging av bjelkelag ved en eventuell renovering av gulvflater.
Ytterlige kostnad og tiltak kan forekomme.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
· Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
· Pipevanger er ikke synlige.
· Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
-Sotluke mangler tilstrekkelig ildfast plate på gulvet.
-Pipevanger er i begge etasjer tildekket med vegg/skap. For piper av tegl er det krav om at pipes 4 sider skal være tilgjengelig for inspeksjon.
-Det er registrert en mindre sprekk i bunnen av boligens vedovn.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
-Ildfast plate anbefales montert på gulvet for økt brannsikkerhet mot glør fra sotluken.
-Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.
-Sprekker i brennplaten bør tettes med ovnkitt. Brennplater i vedovnen isolerer og opprettholder en høy temperatur i brennkammeret for å sikre god forbrenning.
- Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.
Kostnadestimat er basert på synliggjøring av pipevanger.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
· Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
-Det er registrert ett motfall fra sluket mot dør til bad på ca 5 mm fordelt over 50 cm.
-Det er ingen synlig membranoppbrett ved dør til bad.
-For å tilfredsstille gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunktet skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle
retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm.
-Målinger viser at det er motfall mot inngangsdør til bad.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas utbedring av fallforhold.
· Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
-Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler. Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.
- Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.
Kostnadestimat er basert på etablering av fall ved renovering av badet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
· Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
-Veggflater ved vask med innredning er utført uten noen form for tettesjikt.
-Sluk er tildekket med dusjkabinett. Undersøkelser av sluket begrenses av dette.
Konsekvens/tiltak
· Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
· Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
-Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må

derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.
-Det må etableres tilstrekkelig membran på veggflater ved vask, for å forhindre fukt og vannskader på omkrinliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Kostnadestimat er basert på etablering av tettesjikt ved renovering.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Spesialrom > Etasje 3 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
· Det er avvik:
-Gulvbelegg er enkelte steder løsnet noe fra veggflater. Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget.
-Det er registrert ett mindre overflateriss i vegghengt vask.
-Det er registrert en drypplekkasje fra servant ved bruk.
Konsekvens/tiltak
· Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
· Tiltak:
-Gulvbelegg bør limes tilstrekkelig til underlaget. Avviket har estetisk betydning.
-Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
-Pågående drypplekkasje fra avløp må utbedres omgående, for å forhindre videre lekkasje.
Kostnadestimat er basert på tetting av pågående lekkasje fra avløp.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, ovn, mikrobølgeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk via varmepumper og varmekabler, samt vedovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 923,- pr. mnd.
Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Det vil si at det ikke avholdes felles møter, årsmøter og det betales ikke en felles månedlig sum.

Det betales kun for felles utvendig forsikring. Faktura for utvendig forsikring fordeles mellom sameiebrøken.

Kommunale avgifter
Kr 13 700,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Fastdel Renovasjon kr. 2 257,-
- Restavfall 120 L kr. 3 319,-
- Fastdel Vann kr. 1 524,-
- Stipulert vann kr. 1 769,-
- Feiing og tilsyn kr. 225,-
- Fastdel avløp kr. 2 085,-
- Stipulert avløp kr 2 523,-

Totalt kr: 13 700,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer hver 6. mnd.

Andre utgifter
Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring i fellesskap med den andre seksjonen
- Kabel-tv/internett
- Strøm
- Kommunale avgifter/eiendomsskatt

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 399 914,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 599 655,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Sameiet

Om sameiet
Boligen ble seksjonert i 1994
Kjellerarealet er fellesareal. Snr. 1 har disposisjonsrett over carport uten for egen seksjon.
Utvendige vedlikeholdsutgifter vedr. bolig og utearealer fordeles etter eierbrøk.

1103/58/1083:
14.03.1994 - Dokumentnr 4713 - Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
seksjonsnr 1: 74/203
seksjonsnr 2: 129/203

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ingen regnskap.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 88945067

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 184 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være usikre, med en oppmålingsnøyaktighet dårligere enn 13 cm. 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
Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en 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. Alt av servicetilbud som butikker, kaféer og restauranter finnes like utenfor døren. En kort spasertur tar deg til Stavanger sentrum med alt det har å by på.

Her bor du sentralt, men også rolig og barnevennlig med kort gangavstand til skoler og barnehager. I området finnes en rekke flotte parker og friluftsområder ved blant annet Ledaalsparken og Mosvannet.

Gangavstand til Stavanger sentralstasjon med godt utbygd kollektivtilbud med buss, flybuss, båt og tog med hyppige avganger i alle retninger.

Beliggenheten kombinerer nærhet til byens fasiliteter med et rolig og trivelig bomiljø, noe som gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for

eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Eiendommen ble iflg. matrikkelbrev fra kommunen første gang tatt i bruk i 1912.

Det foreligger godkjente seksjonerings tegninger datert 08.02.1994. Tegningene stemmer med dagens situasjon og planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Reguleringsplan for Vestre Platå nord. Eiganes og Våland bydel" - ID 2332 - datert 29.10.2018 er eiendommen regulert til bevaring kulturmiljø, boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse og gatetun/gågate

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø.

H570 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. Retningslinjer for Trehusbyen: 2. 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.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Nåværende funksjon: Horisontaldelt
Tidligere funksjon: Horisontaldelt
Tilbygg/ombygging: Vinduer skifta ca. 1940-1950 åra

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 100,- 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 6. mars 2026

Ansvarlig megler
Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

Megler
Ola Sinnes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48142228

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Peder Claussøns gate 24

Nabolaget Vestre Platå - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	4 min 0.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	9 min 0.7 km

Offentlig transport

Henrik Steffens gate Linje 8, 10, 15, N89	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 0.8 km
Stavanger Sola	17 min

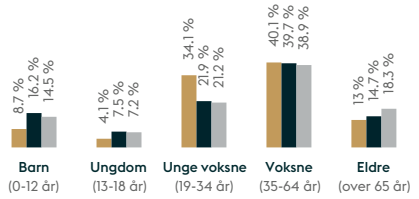
Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	1 min 0.1 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 ... 33 barn	6 min 0.5 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 103 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Helgø Meny Herbarium	4 min
Coop Extra Kannik	6 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 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Rudlå balløkke	8 min
Kampens plass balløkke	10 min
SATS Herbarium	4 min
EVO Kannik	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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 2026

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Tomannsbolig

Peder Claussøns gate 24, 4008 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 1083, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1200 **Eiendomsverdi ref nr:** PV1014

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein
Uavhengig Takstingeniør
Jone@rogatakst.no
903 60 881

NITO

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført på Eiganes og Våland bydel i Stavanger kommune.
Oppført i 1912 og seksjonert i 1994.

TOMT
Opparbeidet med gruslagt gangsti, platting av betong og buskvekster.

PARKERING
Ukjent

BYGGEMÅTE
2-mannsbolig oppført som en tømmerkonstruksjon med liggende trekledning på fasader.
Etasjeskille er av tre.
Tak er utformet som et valmet tak, tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Elektrisk via varmepumper og varmekabler, samt vedovn.

KONKLUSJON
Boligen fremstår oppgradert i nyere tid, men noe vedlikehold og utbedringer må påregnes.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, av eldre,ukjent dato.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Yttervegger er oppført med tømmerkonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med liggende trekledning med vannstokk.
Det er stedvis registrert lufting mellom tømmerkonstruksjon og kledning.

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.
Pipehatt er av metall.

Boligens vinduer i 3 etasjer består av takvinduer.
Takvinduene er av tre, med 2-lags glass av nyere dato.

Boligens 3 etasje er utstyrt med takvinduer.
Takvinduer lokalisert på bad og hovedsoverom er av ukjent, eldre dato.

Boligens vinduer i 2 etasje er av tre, med 2-lags glass.
Synlig datomerking i enkelte vinduer er datert 1996.
Det er nærliggende å tro at samtlige vinduer er fra samme tidsperiode, basert på utseende.

Boligens vinduer tilknyttet felles kjeller er utstyrt med 1 og 2-lags glass.
Vinduene er av eldre, ukjent alder.
Boligens felles kjeller er utstyrt med vindu av tre, med 2-lags glass.
Vinduet er av eldre dato.

Boligen har adkomst via en malt hoveddør.
Døren er fra av ukjent alder.

Boligen har også en terrassedør med utgang fra kjøkken.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 1991.

Dør til felles kjeller er en enkel tredør i malt utførelse.

Bygningen har en balkong, tilknyttet boligens 2 etasje med utgang fra kjøkken.
Balkongen har dekke av terrassebord og tekking av asfalttekking.
Denne er i større grad tildekket på befaringstidspunktet.
Boligen har en trapp av stedstøpt betong til felles kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Boligens overflater er av forskjellig utførelse gjennom boligen.

1.etasje:
Fliser på gulvflater med malt vegg og takflater av plater.

2.etasje:
Furugulv med malte plater og malt panel på veggflater.
Takflater er av malte flater.

3.etasje:
Parkett og teppe på gulvflater med malte vegg og takflater.

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er montert en peis i stuen i 2. etasje, av nyere dato.
Det er registrert 2 feieluker i 3 etasje.
Sotluke er lokalisert under møne, uten muligheter for inspeksjon.

Boligen er tilknyttet ekstern,felles kjeller.
Kjelleren er en grovkjeller, med betonggulv og malt grunnmur av lødd stein og tegl.

Boligen har innvendig trapp i tre.
Trappen har malte trinn og vanger.
Rekkverk er av tre.
Det er registrert håndløper på begge sider av trappeløpet fra 2-3 etasje.

Boligens dører i 3 etasje består av dører i profilert utførelse.
Dør til bad er ustyrt med glassfelt.
Boligens innvendige dører i 2 etasje er i profilert og slett utførelse.
Dør fra gang til kontor har glassfelt.
Dør fra kontor til stue er en 2 fløyet skyvedlr med glassfelt.
Dørene er av varierende alder.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 2006.
Teknisk forskrift 97-2010 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon for badet.

Boligens bad har fliselagte vegg og takflater
Boligens bad har flis på gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Badet har plastsluk fra renoveringsår.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte montert i taket over dusjsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med profilerte fronter og benkeplate i laminat utførelse.
Kjøkkenet er fra epoq.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-induksjonstopp med integrert avtrekk
-Micro
-Stekeovn

Hvitevarer er integrerte.
Backsplash ved vask er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.
Det er montert en komfyrvakt over platetopp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 3 etasje er utført med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Rommet er innredet med:
- vegghengt servant
- Vegghent toalett.

Toalettrommet naturlig ventilasjon via ventil i takvindu.

Toalettrom i 2 etasje utført med flis på gulv, malte plater på vegg og takflater.
Toalettrommet er oppvarmet via stråleovn.

Rommet er innredet med:
- vegghengt med innredning
- frittstående toalett

Toalettrommet har naturlig ventilering via vindusventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Det er registrert en stoppekran i boligens kjeller. Denne er ikke funksjonstestet.

Boligens avløpsrør er av eldre støpejern og plast.
Rørene er av varierende alder.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Boligen er utstyrt med 2 luft-til-luft varmepumper, datert 2018.
Innedel er montert i 1 etasje og i stue i 2 etasje.
Utedel er montert mot bakhage i 1 etasje og på balkong i 2 etasje.

Boligen har ca. 120 liters varmtvannsbereder montert i skap utenfor bad.
Berederen er datert 1992.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i trapp til 3 etasje.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

Basert på informasjon fra eier er skapet med sikringer byttet i 2026.
Samsvarserklæring er fremvist, men denne beskriver ikke hva som er utført.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Grunnmuren består av lødd stein og tegl fra byggeår.
Utvendig er grunnmuren i pusset og malt.

Boligen utvendige terrengforhold er utført med svakt fall med flate partier i hage.
På boligens fremside er det registrert fall fra grunnmur.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Ledningene er av ukjent alder, av støpejern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

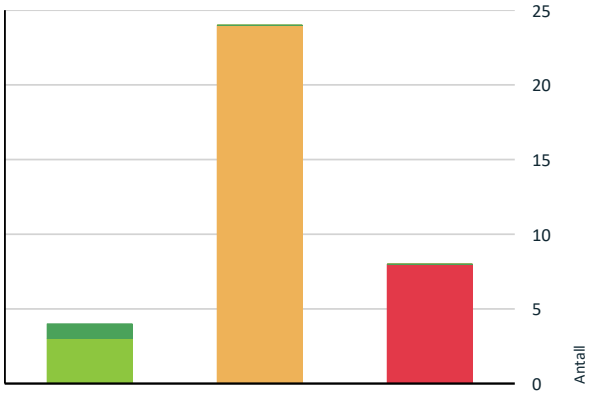
Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsøyeblikket.

Sammendrag av boligens tilstand

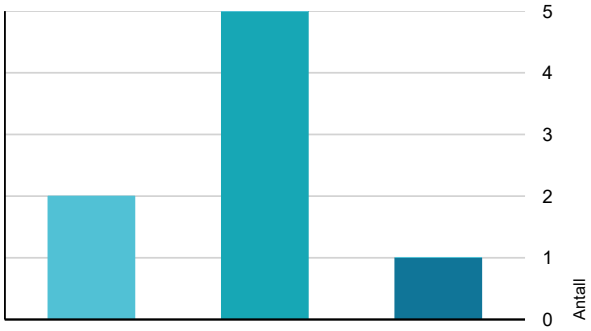
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer 3	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Etasje 3 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard
Boligen har bedre standard enn hva byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Boligen har behov for noe fremtidig vedlikehold, innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med betongtakstein, av eldre,ukjent dato.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

-Det er fra boligens 3 etasje registrert 1 knekt takstein ved takvindu på soverom 3.
Taksteinen er fuget som midlertidig tiltak på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

-Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid.
Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid.
Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold som vask og reparasjoner som bytte av knekt takstein etter behov.

-På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig
med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse.
Pipehatt er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det er avvik:

-Boligens takrenner har noe skjevheter.

-Avvik vedrørende alder gjelder boligens takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

• Tiltak:

-Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå.
Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje.
Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene og nedløp også skiftes og etableres med tilstrekkelig fall.





TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger er oppført med tømmerkonstruksjon fra byggeår.
Fasader er utført med liggende trekledning med vannstokk.
Det er stedvis registrert lufting mellom tømmerkonstruksjon og kledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Det er registrert manglende lufting på større deler av fasaden samt manglede musebånd hvor dette var mulig å besiktige på befaringstidspunktet.

-Det er påvist spredte råteskader i fasader, i all hovedsak på fasade vendt mot hage.

-Vannstokk tilhørende tilbygg er ført helt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

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

• Musesperre må etableres.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

-Det bør foretas tiltak for å få byttet ut råteskadd trekledning for å forhindre for å forhindre spredning av fukt og råteskader til omkringliggende konstruksjoner.
Videre anbefales det å få etablert tilstrekkelig lufting av fasader samt musesperre, for å lufte konstruksjonen og forhindre skadedyr i å ta seg inn i bygningsmassen.

- Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere kledningens fuktpåkjenning, og forbedre fasadens lufting.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Boligen takkonstruksjon er oppført som et åstak av tømmer, utformet som et valmet tak.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater.
Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg.
En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen.

Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner, må åpninger foretas.
Tilstandsgrad er vurdert ut i fra overnevnte opplysninger og det presiseres at undertegnede ikke har besiktiget oppbygningens lufting, da det ikke er etablert inspeksjonsluke.
Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen å være i tilfredsstillende stand, hensyntatt alder og konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Konstruksjonene har skjevheter.

-Basert på ytre observasjoner av takkonstruksjonen er det grunn til å tro at konstruksjonen har begrenset ventilering.

-Det er registrert enkelte skjevheter i tak sett fra innside i 3 etasje og utside.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

-Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

-Ved renovering av av taket bør det etableres tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.
Dette for å transportere ut kondens og fukt.

- Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.



TG 1 Vinduer

Kommentar

Boligens vinduer i 3 etasjer består av takvinduer.
Takvinduene er av tre, med 2-lags glass av nyere dato.

TG 2 Vinduer 2

Kommentar

Boligens 3 etasje er utstyrt med takvinduer.
Takvinduer lokalisert på bad og hovedsoverom er av ukjent, eldre dato.

Boligens vinduer i 2 etasje er av tre, med 2-lags glass.
Synlig datomerking i enkelte vinduer er datert 1996.
Det er nærliggende å tro at samtlige vinduer er fra samme tidsperiode, basert på utseende.

Boligens vinduer tilknyttet felles kjeller er utstyrt med 1 og 2-lags glass.
Vinduene er av eldre, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Halvparten av vinduenes forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes.

-Under befaring ble det registrert sprekker i treverk og slitt overflatebehandling tilhørende takvinduer og vindu på toalettrom og kjøkkenvindu.
Kjøkkenvindu fremstår som svært slitt og har tendenser til mykt treverk utvendig.

-3 av boligens eldre vinduer i 2 etasje er noe tunge å få i åpnet stilling.

-Større stuevindu mot hage har noe overflateskade på innsiden.

-Kjellervinduer har noe mykt treverk samt sprukket glass i 1-lags vindu.
Kjellervindu ved dør til kjeller er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

-Vinduer med avvik som sprukket eller punktert glass anbefales å få byttet glass, eventuelt hele vinduet.
Basert på vinduenes tilstand på befaringstidspunktet anbefales det å få byttet vinduene i sin helhet på sikt.

-Kostnader for vedlikehold av vinduer i fellesareal tilknyttet kjeller anses å ligge under sameiets ansvar.






TG 3 Vinduer 3

Kommentar

Boligens felles kjeller er utstyrt med vindu av tre, med 2-lags glass.
Vinduet er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

-Kostnader for vedlikehold av vinduer i fellesareal anses å ligge under sameiets ansvar.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Kommentar

Boligen har adkomst via en malt hoveddør.
Døren er fra av ukjent alder.

TG 3 Dører - 2

Kommentar

Boligen har også en terrassedør med utgang fra kjøkken.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 1991.

Dør til felles kjeller er en enkel tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

-Det er registrert råteskader og slitt treverk tilhørende balkongdør.
Råteskaden er registrert i nedre høyre del av karmen sett fra utside.

-Dør til kjeller har råteskader langs større deler av dørens bunn.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

-Balkongdør med råteskader må byttes ut for å forhindre videre fukt og råteskader på dør og omkringliggende konstruksjon.

-Dør til kjeller må byttes og anbefales erstattet med en tilstrekkelig tett kjellerdør, for å forhindre fuktinnsig samt redusere faren for skadedyr.

Ansvaret med dør i felles kjeller anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Bygningen har en balkong, tilknyttet boligens 2 etasje med utgang fra kjøkken.
Balkongen er oppmålt til ca 7 m2.

Tilstandsrapport

Balkongen har dekke av terrassebord og tekking av asfalttekking.
Tekkingen er i større grad tildekket på befaringstidspunktet, og kan derfor ikke besiktiges tilstrekkelig.
Rekkverk er målt til 72 cm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er registrert råteskader i kledning tilhørende rekkverk.
Det er også registrert råteskader på undersiden av balkongen, ved renne.

-Det er registrert en del stående vann på balkongen på befaringstidspunktet. Dette finner veien mellom rekkverk og balkong.

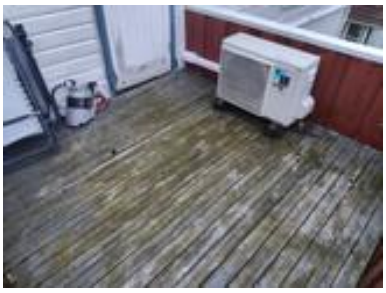
-Terrassebord fremstår som slitt.

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

-Det bør gjøres nærmere undersøkelser for hvordan balkongen er bygget opp, slik at den tilfredsstiller dagens krav, og ikke lager kondens.
Videre bør råteskadd konstruksjoner byttes ut i sin helhet, og konstruksjonens tilstand kartlegges ved fysiske inngrep.
Etablering av ny tekking kan ikke utelukkes.

Kostnadestimat er basert på kontroll av konstruksjonsoppbygning samt bytte av synlige råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Utvendige trapper

Kommentar

Boligen har en trapp av stedstøpt betong til felles kjeller.

Vurdering av avvik:
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen har mindre sprekker og bærer preg av høy alder.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

-Sprekker i betong anbefales pusset for å forhindre fuktinnsig og frostsprengning under kalde perioder.
Videre bør overpussede riss overvåkes for å kartlegge videre utvikling.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Boligens overflater er av forskjellig utførelse gjennom boligen.

1.etasje:
Fliser på gulvflater med malt vegg og takflater av plater.

2.etasje:
Furugulv med malte plater og malt panel på veggflater.
Takflater er av malte flater.

3.etasje:
Parkett og teppe på gulvflater med malte vegg og takflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Følgene avvik er registrert på befaringstidspunktet:

-Det er registrert riss samt noe knasing i gulvflater av flis i entre.
Årsaken skyldes trolig svakt underlag.

-Det er registrert en større sprekk i veggflater i stue samt ved bad i 3 etasje.
Årsaken kan ses i sammenheng med setninger/bevegelser i bygget.

-Det er også registrert knirk i stuegulv, samt ufagmessig montering av parkett i soverom 2 i 3 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Overflater fungerer som tiltenkt med registrerte avvik.
Ved renovering av gulv bør gulvet rettes opp for å redusere knirk.
For å lukke avviket vedrørende gulv på soverom må dette byttes. Avviket er av estetisk verdi.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

1 etasje:

entré:
Det er registrert en høydeforskjell på 3,8 cm over hele flaten og lokalt over 2 m.

2.etasje:

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 18 mm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser.

Kontor:
Det er reigstrert en høydeforskjell på 1,4 cm over hele flaten og 5 mm lokalt rundt laser.

3.etasje:

Hovedsoverom:
Det er registrert en høydeforskjell på 5,6 cm over hele flaten og 4 cm lokalt rundt laser fordelt over 2 meter.

Soverom 1:
Det er registrert en høydeforskjell på 12,1 cm over hele flaten og 10,6 cm fordelt over 2 meter fra yttervegg og inn i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsaken til skjevheter i boligen.
Noe skjevheter i eldre boliger er påregnelig, men større skjevheter kan indikere svikt i bærende konstruksjoner. Dette kan ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Kostnadestimat er basert på kartlegging av bjelkelag ved en eventuell renovering av gulvflater samt avretting dersom bærende konstruksjonen er intakt. Ytterlige kostnad og tiltak kan forekomme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er montert en peis i stuen i 2. etasje, av nyere dato.
Det er registrert 2 feieluker i 3 etasje.
Sotluke er lokalisert under møne, uten muligheter for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

-Sotluke mangler tilstrekkelig ildfast plate på gulvet.
-Pipevanger er i begge etasjer tildekket med vegg/skap.
For piper av tegl er det krav om at pipes 4 sider skal være tilgjengelig for inspeksjon.
-Det er registrert en mindre sprekk i bunnen av boligens vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

-Ildfast plate anbefales montert på gulvet for økt brannsikkerhet mot gløt fra sotluken.

-Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.

-Sprekker i brennplaten bør tettes med ovnkitt. Brennplater i vedovnen isolerer og opprettholder en høy temperatur i brennkammeret for å sikre god forbrenning.

- Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

Kostnadestimat er basert på synliggjøring av pipevanger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Boligen er tilknyttet ekstern,felles kjeller.
Kjelleren er en grovkjeller, med betonggulv og malt grunnmur av lødd stein og tegl.

Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger mot terreng er av lødd stein og tegl og ikke fysisk mulig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

-På befaringstidspunktet er det registrert indikasjoner på fukt i grunnmur via saltutslag og avflassing av maling.
Det er også registrert noe fukt på gulvflater ved dør. Her er det også registrert noe sprekker i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

-Konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon på bakgrunn av registrerte avvik samt alder på drenering og utførelse.
Jevnlig kontroll av fuktinnsig i kjeller må påregnes, for å få kartlagt tilstand.
Bruken av etasjen vil også være avgjørende for videre tiltak.

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.





TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har innvendig trapp i tre.
Trappen har malte trinn og vanger.
Rekkverk er av tre.
Det er registrert håndløper på begge sider av trappeløpet fra 2-3 etasje.









TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Boligens dører i 3 etasje består av dører i profilert utførelse.
Dør til bad er utstyrt med glassfelt.

Boligens innvendige dører i 2 etasje er i profilert og slett utførelse.
Dør fra gang til kontor har glassfelt.
Dør fra kontor til stue er en 2 fløyet skyvedør med glassfelt.
Dørene er av varierende alder.

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

-Dør til bad og soverom i 3 etasje tar i karm

-Dør til toalettrom og til kjøkken fra gang tar i karm.
Dør til kjøkken har noe mindre svelling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Registrerte dører må justeres for å oppnå ønsket brukervennlighet.
Dør til kjøkken fungerer som tiltenkt med registrerte avvik. Tiltak kan utføres etter ønske.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Kommentar

Badet er fra 2006.
Teknisk forskrift 97-2010 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon for badet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Boligens bad har fliselagte vegg og takflater

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

-Det er registrert en sprukket flis ved vask og bak dusjkabinett.
Årsaken til sprukket flis ved vask kan ses i sammenheng ved fjerning av eldre møbel som flisene var etablert rundt ved vask.

-Det er registrert ett større riss i flisefuger på begge sider bak dusjkabinettet.
Slike sprekker kan indikere et videre bakenforliggende fuktproblem, eller bevegelse i rommet.
Det er midlertidig ikke påvist andre tegn til at badet skal ha bakenforliggende fuktproblematikk

-Det er lokalisert en innerdør og takvindu i umiddelbar nærhet til vask,badekar og dusjkabinett. Hvilken løsning som er valgt med tanke på membran er uvisst, men dør med karm og lister er å anse som uegnede materialer for våtsone.

-Det er registrert 2 skruehull i våtsone ved badekar.
Disse er på befaringstidspunktet igjenfuget.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

-Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.

- Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren/vinduet. Ved normal bruk av dusjen/badekaret er ikke dette en utfordring.

-Nærmere undersøkelser må foretas for å avdekke hva som skyldes riss i fuger og sprukne fliser i våtsone. Videre bør fuger og fliser byttes, for å lukke avviket






ETASJE 3 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Kommentar

Boligens bad har flis på gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Gulvet er etablert med fall fra yttervegg mot dør til bad. Fall er målt til ca 4 cm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

-Det er registrert ett motfall fra sluket mot dør til bad på ca 5 mm fordelt over 50 cm.

-Det er ingen synlig membranoppbrett ved dør til bad.

-For å tilfredsstille gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunktet skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm.

-Målinger viser at det er motfall mot inngangsdør til bad.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

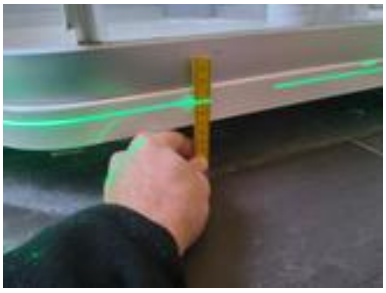
• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

-Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler.
Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.

- Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.

Kostnadestimat er basert på etablering av fall ved renovering av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





ETASJE 3 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Badet har plastsluk fra renoveringsår med synlig membran under klemring.
Sluket er tildekket med dusjkabinett på befaringsdagen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Veggflater ved vask med innredning er utført uten noen form for tettesjikt.

-Sluk er tildekket med dusjkabinett.
Undersøkelser av sluket begrenses av dette.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

-Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

-Det må etableres tilstrekkelig membran på veggflater ved vask, for å forhindre fukt og vannskader på omkrinliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Kostnadestimat er basert på etablering av tettesjikt ved renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

-Det er registrert svelling i skuffefronter samt noe mindre riss i vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

-Svelling i skuffefronter fremstår som overflatiske.
Tiltak kan utføres etter eget ønske og behov.







ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte montert i taket over dusjsone.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra gang mot badets dusjsone.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre og litexplater eller lignende.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med profilerte fronter og benkeplate i laminat utførelse.
Kjøkkenet er fra epoq, av nyere dato basert på egenerklæring.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-induksjonstopp med integrert avtrekk
-Micro
-Stekeovn

Hvitevarer er integrerte.
Backsplash ved vask er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.
Det er montert en komfyrvakt over platetopp.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

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

-Det er registrert ett knekt hjørne tilhørende induksjonstopp.
-Fronter har noe svelling etter fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

-For å lukke avvikene må induksjonstopp og fronter byttes.
Tiltaket vedrørende induksjonstopp anses som økonomisk uforsvarlig på nåværende tidspunkt grunnet omfang.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i induksjonstopp, av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

-Systemet fjerner ikke damp/fukt ut av boligen. Dette øker risikoen for høy luftfuktighet og kondens, spesielt i mindre leiligheter eller rom med dårlig grunnventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom utført med flis på gulv, malte plater på vegg og takflater.
Toalettrommet er oppvarmet via stråleovn.

Rommet er innredet med:
- vegghengt med innredning
- frittstående toalett

Toalettrommet har naturlig ventilering via vindusventil.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

-Det er registrert riss i vask og noe svelling mot yttervegg på innredning.
Årsaken kan ses i sammenheng med vannsøl fra vask.

-Toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulv.

-Det er registrert en mindre lekkasje ved bruk av blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

-Rørlegger bør innhentes for å undersøke blandebatteri og tiltak utføres .
På nåværende tidspunkt er det ikke fare for skade på omkringliggende overflater da lekkasjevann ledes i vask.

-Toalettet bør limes til bakken, for å forhindre at dette flytter seg fra tiltenkt posisjon.

-Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.









ETASJE 3 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom utført med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Rommet er innredet med:
- vegghengt servant
- Vegghent toalett.

Tilstandsrapport

Toalettrommet naturlig ventilasjon via ventil i takvindu.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

-Gulvbelegg er enkelte steder løsnet noe fra veggflater.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget.

-Det er registrert ett mindre overflateriss i vegghengt vask.

-Det er registrert en drypplekkasje fra servant ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Tiltak:

-Gulvbelegg bør limes tilstrekkelig til underlaget.
Avviket har estetisk betydning.

-Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

-Pågående drypplekkasje fra avløp må utbedres omgående, for å forhindre videre lekkasje.

Kostnadestimat er basert på tetting av pågående lekkasje fra avløp.
Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Det er registrert en stoppekran i boligens kjeller. Denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

-Vannrør i boligens uisolerte kjeller mangler tilstrekkelig isolering.
Under kalde perioder vil vannrørene kunne fryse.

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

• Vannrør må isoleres i kalde rom.

-Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

-Det anbefales å isolere vannrør i boligens kjeller, for å være mer motstandsdyktig mot frost under kalde perioder.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Boligens avløpsrør er av eldre støpejern og plast.
Rørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når avløpsrør av eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse.
En vanlig problemstilling er sprøhet, der rørene mister sin fleksibilitet
og kan sprekke.
I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Boligen er utstyrt med 2 luft-til-luft varmepumper, datert 2018.
Innedel er montert i 1 etasje og i stue i 2 etasje.
Utedel er montert mot bakhage i 1 etasje og på balkong i 2 etasje.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

-Det bør gjennomføres service på anlegget, basert på pumpenes alder.

Tilstandsrapport






TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Boligen har ca. 120 liters varmtvannsbereder montert i skap utenfor bad.
Berederen er datert 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

-Det anbefales å få montert en waterguard eller kompenserende tiltak rundt bereder for å forhindre skade ved lekkasjer fra bereder.




Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Kommentar

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i trapp til 3 etasje.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

Basert på informasjon fra eier er skapet med sikringer byttet i 2026.
Samsvarserklæring er fremvist, men denne beskriver ikke hva som er utført.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Yes, they were done by approved contractors

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Not to hand but looking. They should be available.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Yes, there were recent issues, and the whole new fuse box was installed

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Not that I'm aware of

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring,alder og øvrig informasjon om elektrisk anlegg anbefales en utvidet el-kontroll, som beskrevet under.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.






TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn er ikke kjent.
Tilstandsgrad er gitt ut ifra observasjoner på grunnmur.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Boligen har drenering fra byggeår.
Basert på boligens alder består drenering av drenerende masser.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Høye fuktnivåer innvendig i kjeller,saltutslag og avflassing av maling på yttervegger i kjeller indikerer manglende drenering.
Det er heller ikke registrert noen form for synlig grunnmursplast eller lignende utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

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

Høyt fuktnivå i grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktene drenering.
Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes på befaringstidspunktet og videre overvåkning av eventuell fuktinnsig/fuktopptak i kjeller må påregnes.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmuren består av lødd stein og tegl fra byggeår.
Utvendig er grunnmuren pusset og malt.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

-Muroverflater utvendig har en del malingsavflassing samt løs murpuss.
Årsaken kan ses i sammenheng fukt i grunnmur samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det bør foretas tiltak som pussig av sprekker i grunnmur for å forhindre videre oppsprekking og fuktinnsig.
Videre bør riss/sprekker overvåkes over tid for å få kartlagt omfang og utvikling.

-Grunnmur anbefales pusset og overflatebehandles for å redusere fuktpåkjenning.

- Kostnaden anses å ligge under sameiets ansvarsområdet.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Boligen utvendige terrengforhold er utført med svakt fall med flate partier i hage.
På boligens fremside er det registrert fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalte fallforhold fra grunnmur er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.
Ved redrenering kan tiltak som utbedring av utvendige fallforhold utbedres.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Ledningene er av ukjent alder, av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Det er ikke etablert tilstrekkelig rømningsvei fra boligens 3 etasje.

-Kjellertrapp til kjeller mangler rekkverk.

-Brannslukningsutstyrt er av eldre dato.

-Basert på byggeår samt observasjoner gjort under befaring er det tegn på avvik av branncelleinndeling ut fra dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

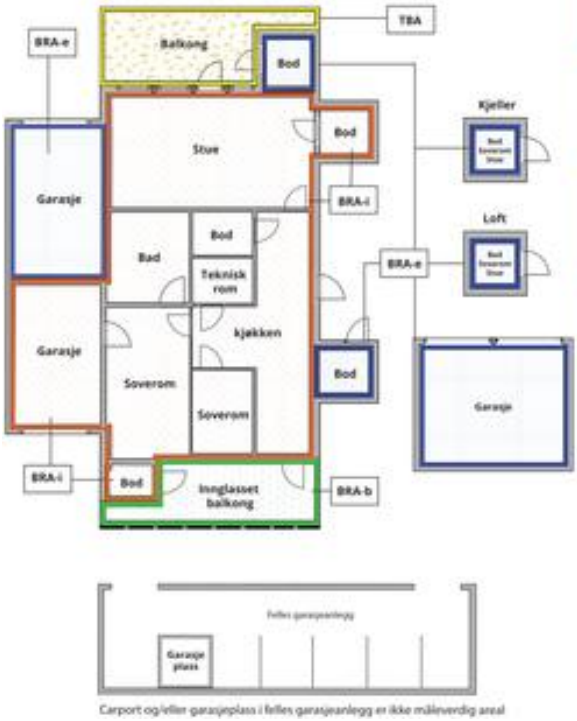
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje	4			4			4
Etasje 2	76			76			76
Etasje 3	46			46		22	68
SUM	**126**					**22**	**148**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré med trapp		
Etasje 2	Stue, kontor, kjøkken, gang, toalettrom		
Etasje 3	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, kott		

Kommentar

Deler av boliges loftsetasje har lav takhøyde.
Areal er opplyst om under ALH.

Leiligheten er tilknyttet balkong. Areal er opplyst om under TBA.

Leiligheten er også tilknyttet felles kjeller. Arealet for felles kjeller er ikke medtatt i arealopplysningene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsøyeblikket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2026-Nytt sikringsskap

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1083		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Peder Claussøns gate 24

Hjemmelshaver
Mckendrick Scott

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-mannsbolig beliggende på eiganes og våland bydel i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til "Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse" under planID: 2332.
I tillegg omfattes eiendommen av retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø "Trehusbyen".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2026	Fremvist etter endt befaring	Gjennomgått	7	Nei
Begjæring om oppdeling av eierseksjoner			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått		Nei
Seksjoneringstegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Fasadeendring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Scott Mckendrick	9578-5997-4-4315730	2026-03-04 16:21:28

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
4. mars 2026

Oppdragsnummer
43-0041/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peder Claussøns gate 24, 4008 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Scott Mckendrick

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. april 2018

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: 88945067
Forsikret i: gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: The bathroom was installed before I moved in. A new shower cabinet has been added.

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?
Nei

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: New kitchen was installed and heat pumps. With work done at the time. New fuse added last week (awaiting certifcates from the company that did the work)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? A whole new fuse box was installed one week ago.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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)

Ja

Beskriv: Some boxes that were stored in the back corner of the basement, had some moisture on them. However, these were stored for multiple years. And there's been no other signs of anything else in the same location again or elsewhere.

---

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

Ja

Beskriv: In the downstairs neighbour's house a leak a few times. It is very intermittent, and only be brought up 2 or 3 times. Source of leak has not been confirmed and and my understanding is that leak has not been sufficiently bad that work has needed to be considered. Other info can be requested from downstairs neighbour.

---

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

Ja

Beskriv: Yes, the existing electrical installation was old and messy. The new fuse box was installed to remedy this.

---

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

Nei

---

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.

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Previous seller's report would be the only info.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Previous seller's info, can be supplied

---

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

Eventuell kommentar: No, more than has been stated.

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: 43-0041/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

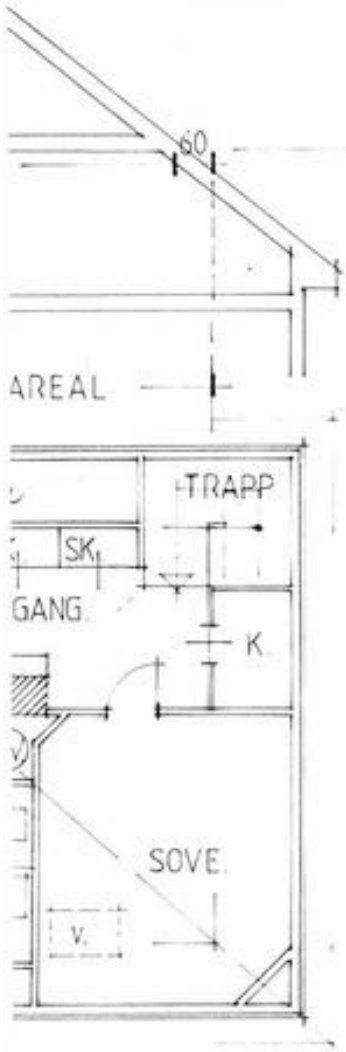
Navn	Dato
Scott Mckendrick	**2026-03-04**

Identifikasjon

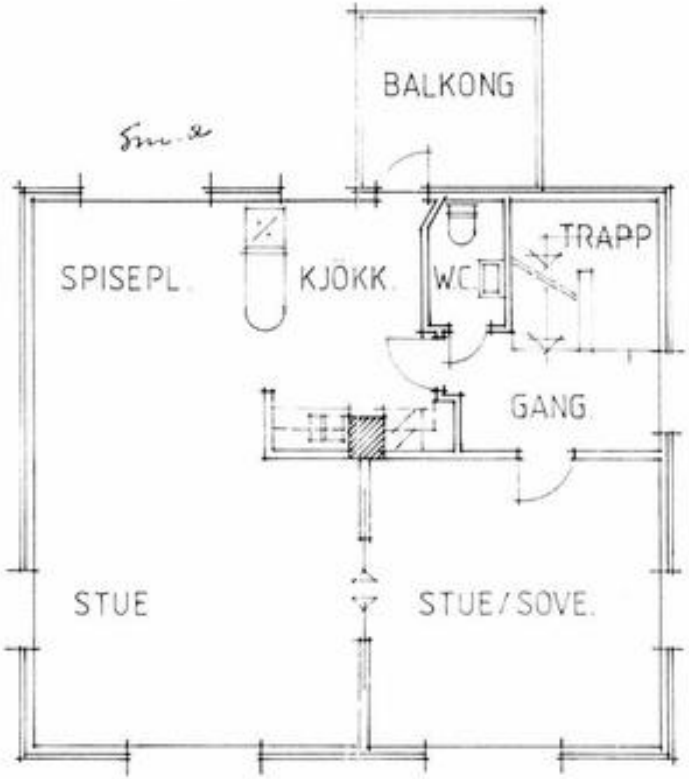
Scott Mckendrick

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

PS. KJELLER, H.=190 CM., ER FELLESAREAL.



BA.= 44,7 M²



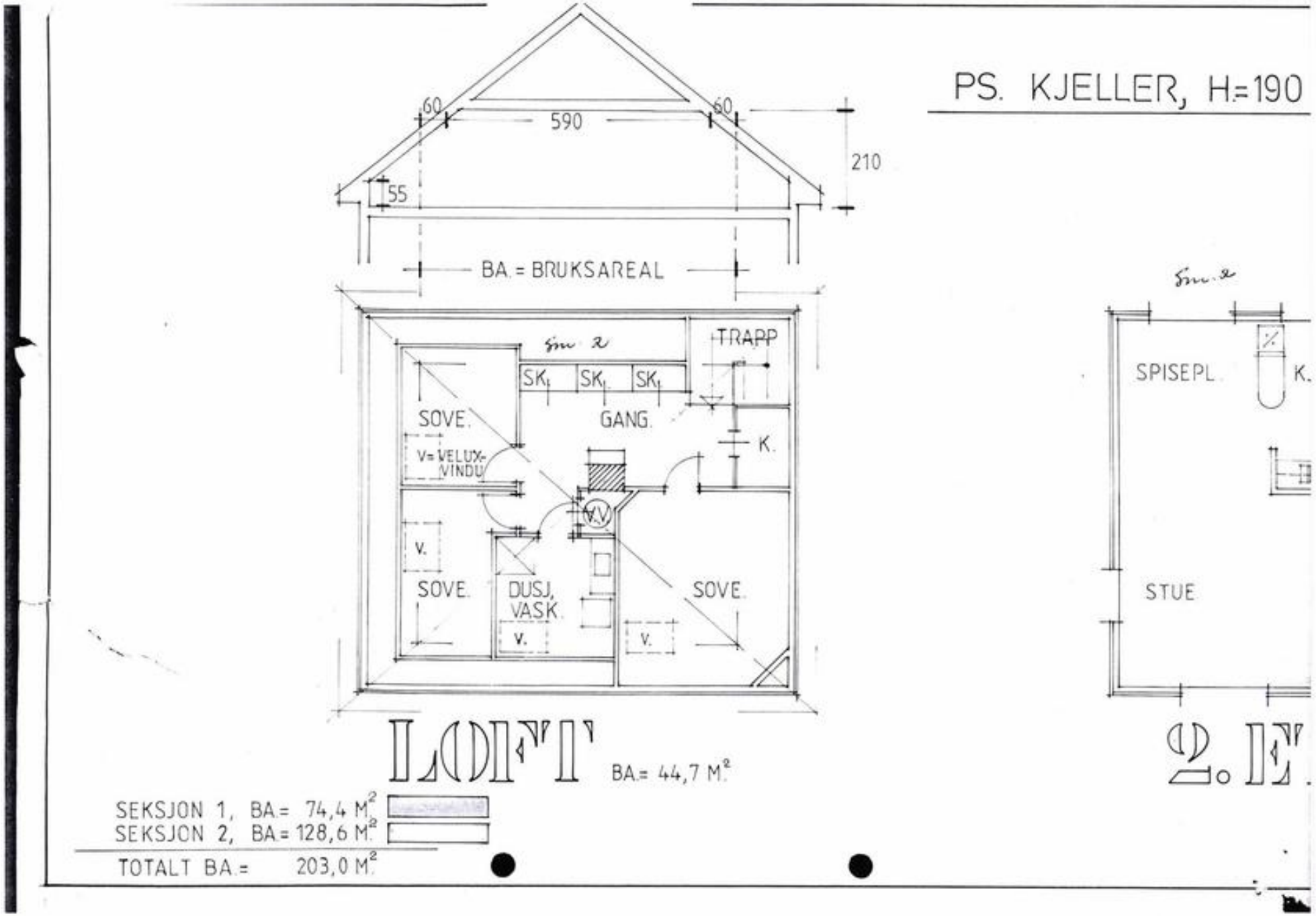
2. ETASJE

ETG.H. 270 CM.

BA.=77,1 M²



OPP
M.=
02 C


PS. KJELLER, H=190
60
590
60
210
55
BA. = BRUKSAREAL
TRAPP
SK.
SK.
SK.
SOVE.
GANG.
K.
V= VELUX-VINDU
V.V.
V.
SOVE.
DUSJ, VASK.
V.
V.
SOVE.
SPISEPL.
K.
STUE
LOFT
BA.= 44,7 M.²
SEKSJON 1, BA.= 74,4 M.²
SEKSJON 2, BA.= 128,6 M.²
TOTALT BA.= 203,0 M.²

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.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Peder Claussøns gate 24
Postnr	4008
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	58
Bnr.	1083
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	4595262
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2018-862529
Dato	09.03.2018



Eier	Kristina Hillnhütter
Innmeldt av	Kristina Hillnhütter

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 12 489 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1912
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Peder Claussøns gate 24
Postnr/Sted: 4008 STAVANGER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 09.03.2018 11:27:46
Energimerkenummer: A2018-862529
Ansvarlig for energiattesten: Kristina Hillnhütter
Energimerking er utført av: Kristina Hillnhütter

Gnr: 58
Bnr: 1083
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 4595262

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

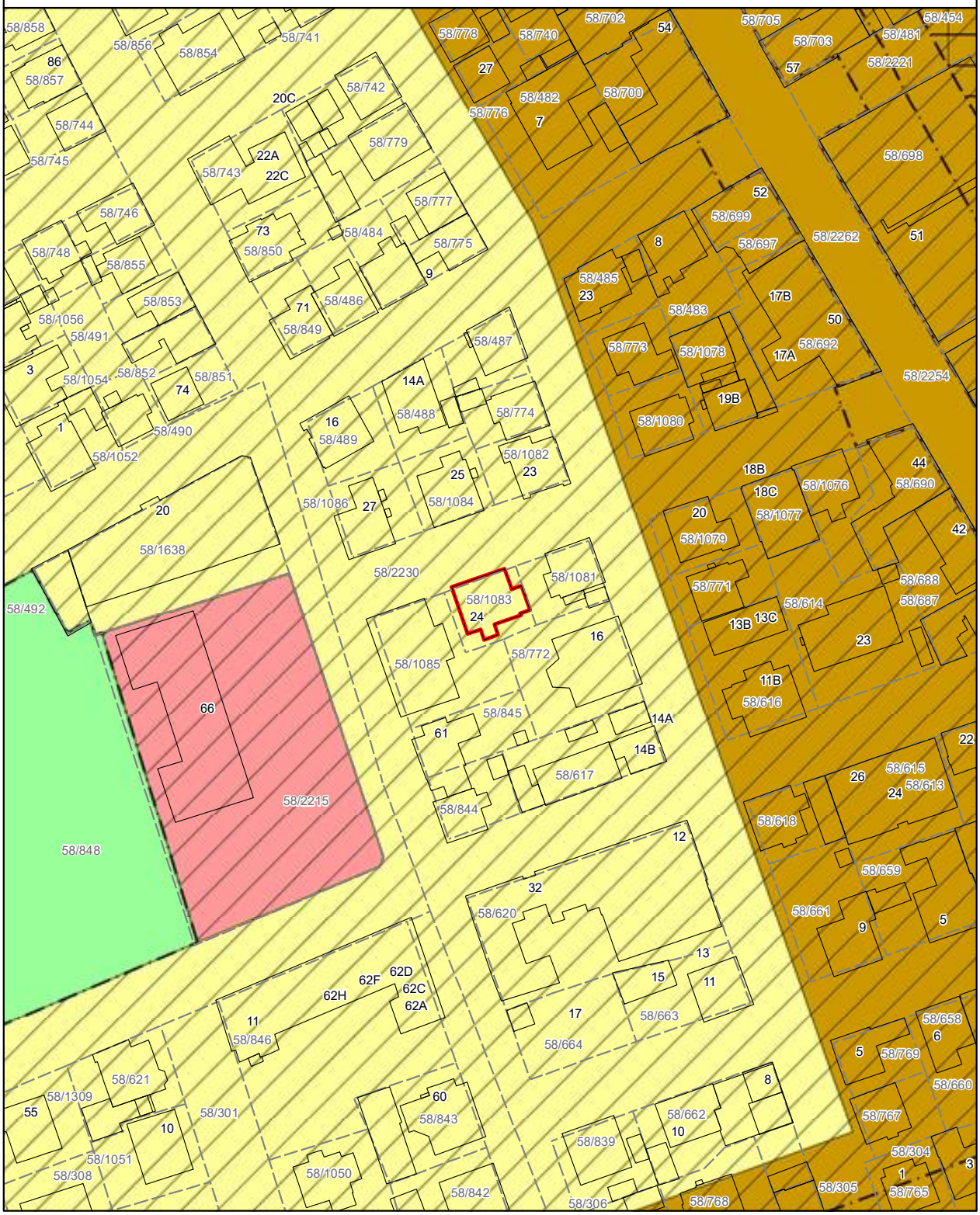
Kommuneplan

Adresse: Peder Claussøns gate 24, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/1083/0/2
Dato: 2026-02-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

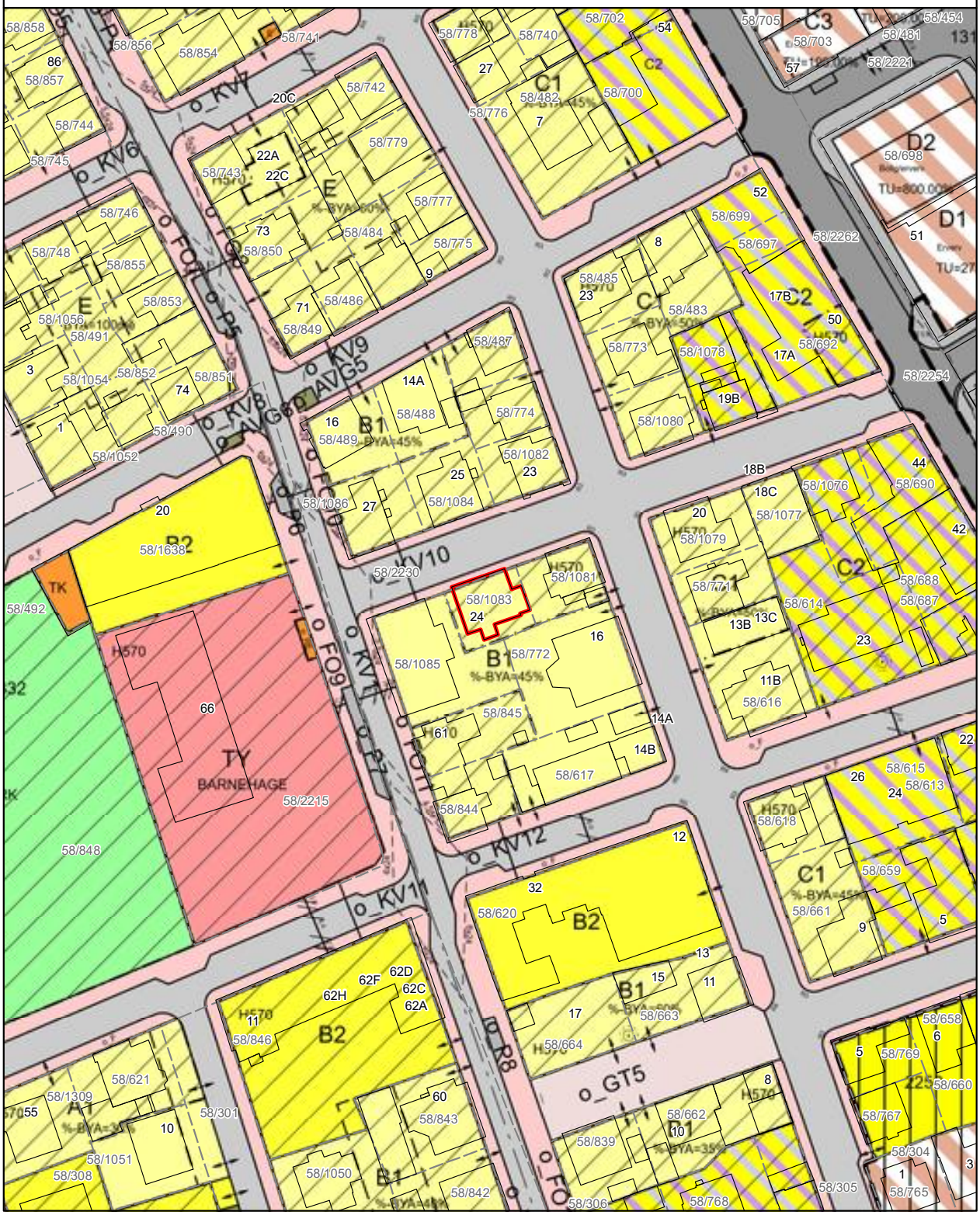


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Peder Claussøns gate 24, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/1083/0/2
Dato: 2026-02-13 Planident: 2332
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 29.10.2018

Stavanger kommune

N



Velkommen til

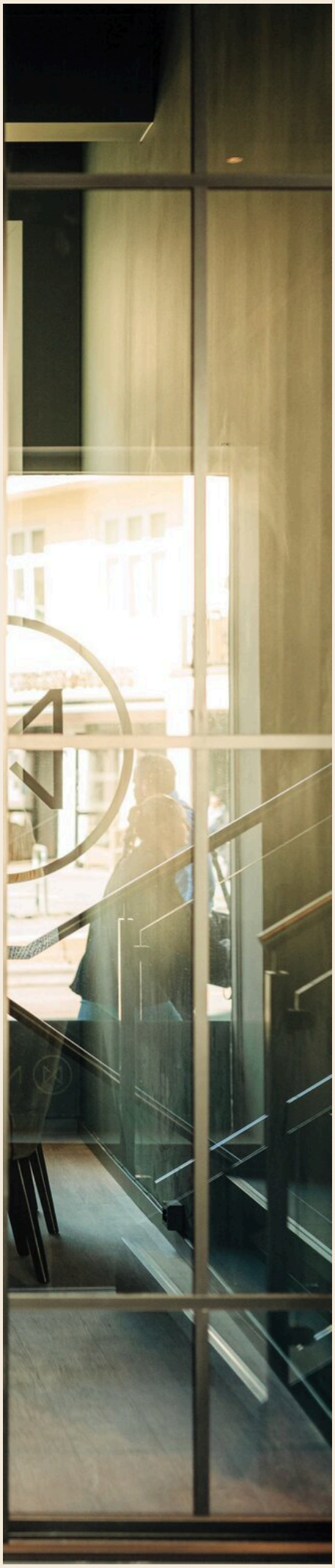
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.

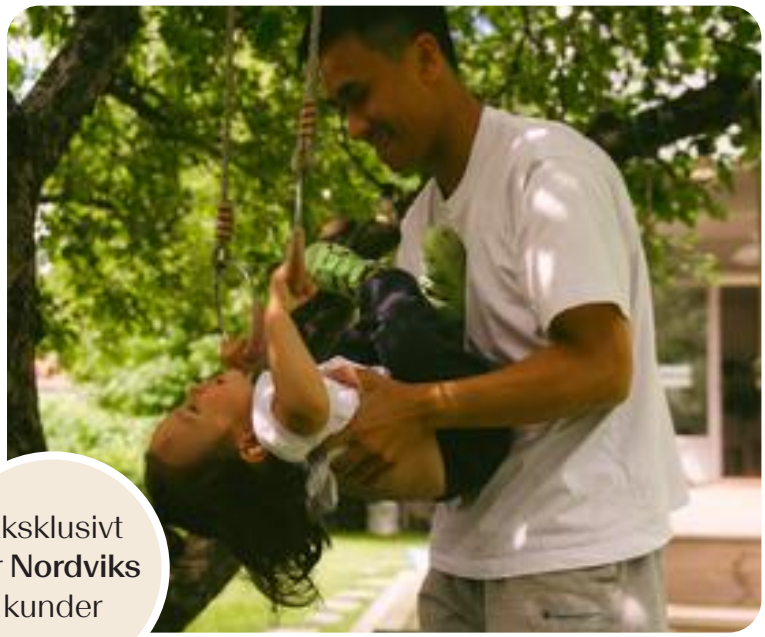


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0041/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Peder Claussøns gate 24 4008 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 58, bnr 1083, snr 2 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ola Sinnes

Eiendomsmeglerfullmektig
Sørvest Eiendomsmegling AS
o.sinnes@nordvikbolig.no
481 42 228