

Tilstandsrapport



Enebolig



Rosenkildegata 9, 4013 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 55, bnr. 1064

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 11250-1735

Referansenummer: JW3697

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 008551



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1850 og har kjeller, 1. og 2. etasje. Oppført med grunnmur i murkonstruksjoner, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepanel, mønet tak som er tekket med betongtakstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har trekonstruksjoner. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning/fasader mot nabobygning har begrenset tilkomst.

Kledning er fra 2015 på fremside og bakside.

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og 2-lags glass fra ca. 2015/16. Enkelte vinduer har noe slitt maling.

Bygningen har malt hovedytterdør med 1-lags glass.

Utgang til balkong og terrasse fra 1. etasje og kjeller.

Trapper i betong og tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og skifer. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er etablert feieluke på loft. Pipe begynner i 1. etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt via inspeksjonsluke i bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er fra 2012.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er i overgang mot sluk synlig under badekar. Membran i sluk dusj og dørterskel tildekket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er fra 2015.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 22 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i sjakt. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %.

Vaskerom kjeller:

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn og plass til oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannstanken er på 287 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen utvendig er antatt fra 1850. Det er innvendig etablert synlig grunnmurspapp via inspeksjonsluke på badetrom i kjeller. Det er ukjent hva som er gjort og hvordan.

Bygningen har grunnmur i stein- og murkonstruksjoner. Det er satt opp nye murvegger i kjeller i 2015 inntil de originale murer, se egenerklæring.

Opparbeidet terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

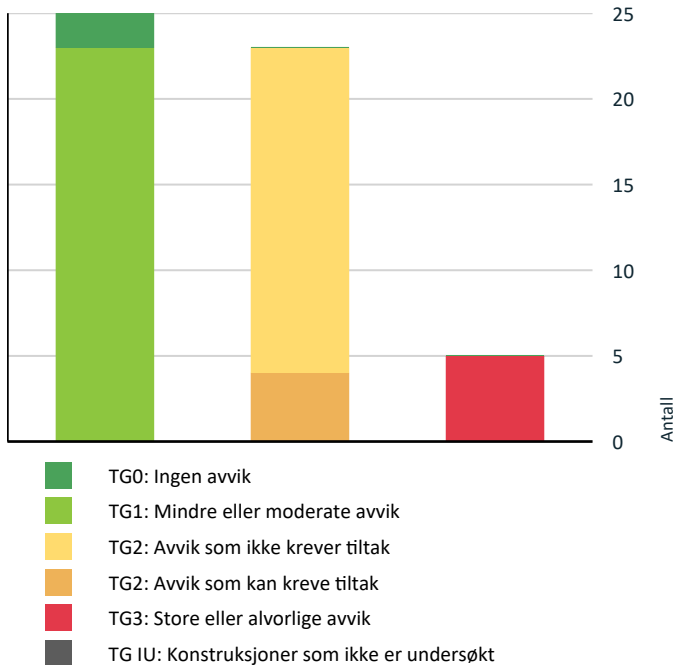
Enebolig

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

Det er gjort endringer på rominndeling og bruk av rom i forhold til fremlagte tegninger. Det er gjort endringer på fasader i forhold til fremlagte tegninger.

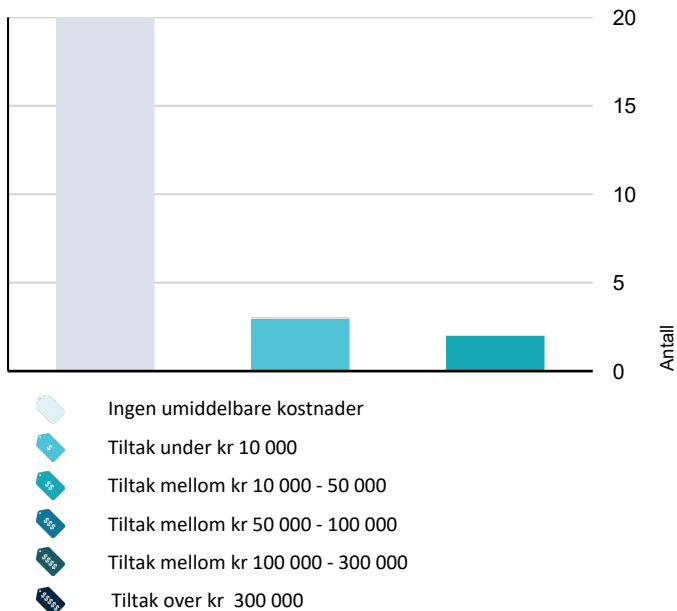
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapp - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - trekonstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1850

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

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.
- Stigetrinn for feier må monteres.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjoner. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning/fasader mot nabobygning har begrenset tilkomst.

Kledning er fra 2015 på frem- og bakside.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er innvendig noen synlige skjolder og skader etter tidligere fuktgjennomgang på synlige tømmervegger. Ingen fukt påvist ved befaring. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, vindskier og takutstikk.
- Vannbord over balkongdør har skjevheter og anbefales skiftet/utbedret, slik at vann ikke trekker inn mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet trekledning/bord må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøyning.

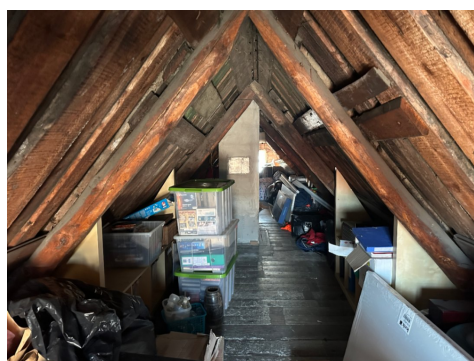
Det er skjolder etter fukt i sutak, dette anses å være av eldre dato. Ingen fuktighet er påvist ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjonen er gammel og nedbøyning og skjevheter er av normal art for denne type konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og 2-lags glass fra ca. 2015/16. Enkelte vinduer har noe slitt maling.

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at lokal trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører - 2

Bygningen har balkongdør og skyvebalkongdør i tre.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong og terrasse fra 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist spredte råteskader i terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det kan bli nødvendig å skifte enkelte terrassebord.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trapper i betong og tre.

TG 3 Utvendige trapp - 2

Trapp/terrasse ned mot kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er riss/sprekker i murfuger i gulv med skiferheller. Eldre tregulv har noe slitasje og knirk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring kan bli nødvendig, og utføres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Overflater - trekonstruksjoner

Trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekonstruksjoner har flygehull fra treskadeinsekter (borebiller).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trekonstruksjoner med flygehull bør behandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er etablert feieluke på loft. Pipe begynner i 1. etasje.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt via inspeksjonsluke i bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %.

Kjeller er innredet i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er noe riss/sprekker i murvegger.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm når de åpnes/lukkes. Dør på badetrom har noe oppsvelling i nedre kant pga. kondens.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet er fra 2012.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er i overgang mot sluk synlig under badekar. Membran i sluk dusj og dørterskel er tildekket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Sluk i gulv.



Sluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

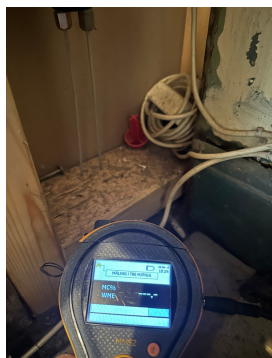
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er fra 2015.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 22 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.



Sluk i gulv.



Sluk i gulv.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i sjakt. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er fra 2015.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

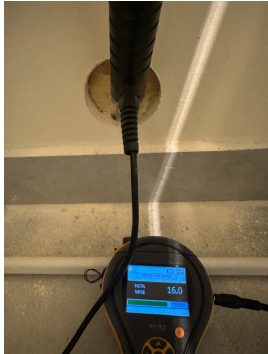
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredning har normal elde og slitasje iht. alder.

Sokkel på kjøkken har sprekke ved lufteventil. Skjolder i bakplate i skap under vask etter vannsøl, ingen fukt ved befaring.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn og plass til oppvaskmaskin.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 287 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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 Eier opplyser om at det blitt gjort oppgradering i 2012 og 2015.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det ligger samsvarserklæringer på deler av arbeid som er utført i senere tid i sikringskapet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte og å innhente eventuell samsvarserklæring på utført arbeid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen utvendig er antatt fra 1850. Det er innvendig etablert synlig grunnmurspapp via inspeksjonsluke på badetrom i kjeller. Det er ukjent hva som er gjort og hvordan.

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.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i stein- og murkonstruksjoner. Det er satt opp nye murvegger i kjeller i 2015 inntil de originale murer, se egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun deler av grunnmur som er synlig eller tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren har noe riss/sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet terreng rundt boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64			64	62
2. etasje	57			57	
Kjeller	57			57	
SUM	178				62
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
2. etasje	Gang, Toalettrom, Stue/kjøkken		
Kjeller	Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på rominndeling og bruk av rom i forhold til fremlagte tegninger. Det er gjort endringer på fasader i forhold til fremlagte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Bygget tilfredsstillende ikke dagens krav til brannskille mot naboendommer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	178	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Arnt Michaelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1064		0	146.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rosenkildegata 9

Hjemmelshaver

Eidesvik Maria Cortadellas, Cortadellas Stephane-
Edouard Arnaud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Stavanger sentrum.

Siste hjemmelsovergang

År
2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilbygg 31.10.2004 Bolig 17.7.1942	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Tillbygg 16.09.2015	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JW3697>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Rosenkildegata 9, 4013 STAVANGER

24 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rosenkildegata 9	Rosenkildegata 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2007

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra Desember 2007 til August 2018. Etter det har huset vært leid ut.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Eidesvik, Maria Cortadellas

Selger

Cortadellas, Stephane-Edouard

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad ble laget i hovedetasjen av Sig Halvorsen

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sig Halvorsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad i kjelleretasjen laget av TT Bygg

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT Bygg

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget

Vi fant fukt i kjelleren da vi integrerte dette som en del av huset i 2015. Det ble utført mye ekstra arbeid fra TT Bygg i 2015 der vi lagde nye murvegger for at det ikke skulle være fremtidig problemer relatert til fukt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

skiftet klendning, og la inn isolasjon, i huset på fremsiden og baksiden mot terrassen

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT Bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vi skiftet ut vinduer i midterste etasje og kjeller ved arbeid utført i 2015.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT Bygg

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2016

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinduene på loftet ble skiftet ut

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT Bygg

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2015

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dette ble utført som en del av arbeidet i 2015 da vi integrerte første etasje til huset

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT Bygg

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2012

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Litt usikker på hvilket årstall vi gjorde dette arbeidet men vi oppgraderte sikringskapet med nye sikringer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge badene i huset er nye så vi har da hatt rørleggere som har jobbet med rør og det samme for begge kjøkkenene i huset. Arbeid utført av Sig Halvorsen, TT Bygg og Sola Bygg som tidligere beskrevet

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TT Bygg

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2015

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmekabler installert i kjeller Varmepumpen i huset er også noe vi installerte i 2008
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
TT Bygg
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Dette ble fikset da vi integrerte første etasje til huset. Vi fant dette i muren under rivingsarbeidet.

- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei



25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2015

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vi pusset opp hele kjelleren/første etasje - alt ble revet til muren også bygget opp igjen inkludert 2 soverom, vaskerom, bad, kjøkken og stue.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TT Bygg

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95224323

Egenerklærings skjema

Name
Cortadellas, Stephane-E A

Date
2025-08-25

Name
Eidesvik, Maria C

Date
2025-08-24

Identification
 Cortadellas, Stephane-E A

Identification
 Eidesvik, Maria C



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Cortadellas, Stephane-E A
Eidesvik, Maria C

25/08-2025
07:00:44
24/08-2025
21:59:21

BANKID
BANKID



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 13.4.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
146.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541358.83418	312553.159662	Ikke spesifisert	8.82	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541359.83697	312544.420207	Ikke spesifisert	2.49	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541362.19776	312545.17806	Ikke spesifisert	3.83	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6541365.11925	312542.722028	Ikke spesifisert	0.89	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6541365.67303	312543.422804	Ikke spesifisert	12.76	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
6	6541376.16501	312536.229076	Ikke spesifisert	6.4	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
7	6541379.80204	312541.476449	Ikke spesifisert	19.53	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
8	6541363.55366	312552.213019	Ikke spesifisert	0.52	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
9	6541363.8612	312552.625707	Ikke spesifisert	1.46	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
10	6541362.54749	312553.264854	Ikke spesifisert	1.32	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
11	6541361.30253	312553.667557	Ikke spesifisert	2.53	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Rosenkildegata 9, 4013 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/1064/0/0

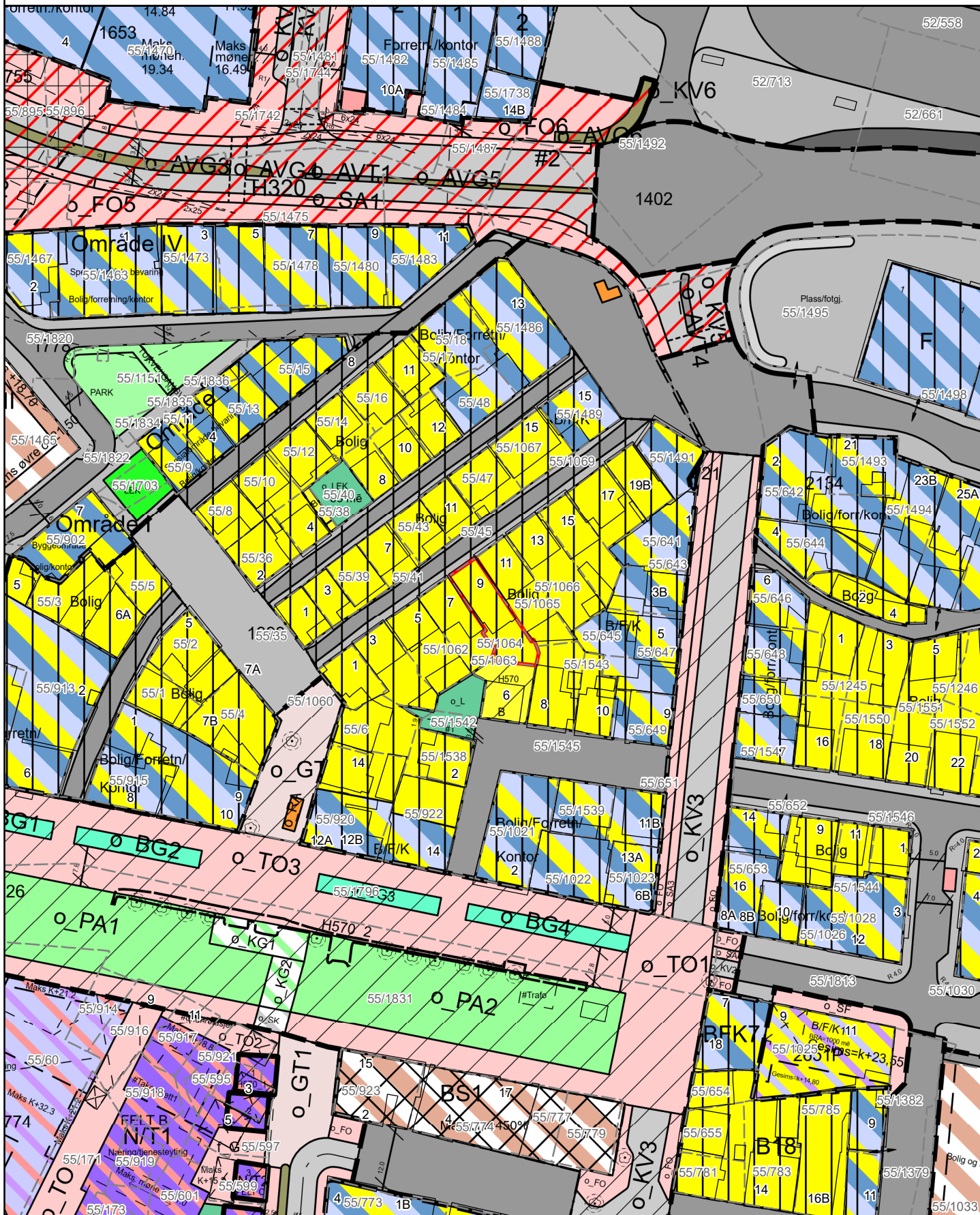
Dato: 2025-04-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1993

Ikrafttredelsesdato: 20.9.2004

Stavanger
kommune





STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

T.T. bygg
Postboks 1152

4391 SANDNES

Dato: 16.09.2015
Saksnummer: 14/18252-10
Journalnummer: 86362/15
Deres referanse:

FERDIGATTEST - GNR/BNR 55/1064 - TILBYGG BOLIG - TAKTERRASSE M/TRAPP - BRUKSENDRING (BOLIG) - FASADEENDRING

Byggestedsadresse: Rosenkildegata 9, 4013 STAVANGER
Tiltakshaver: Maria C. Eidesvik

Vi viser til din søknad om ferdigattest mottatt 14. september 2015.

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 25. november 2014.

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

Du kan klage på vedtaket

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

Med hilsen

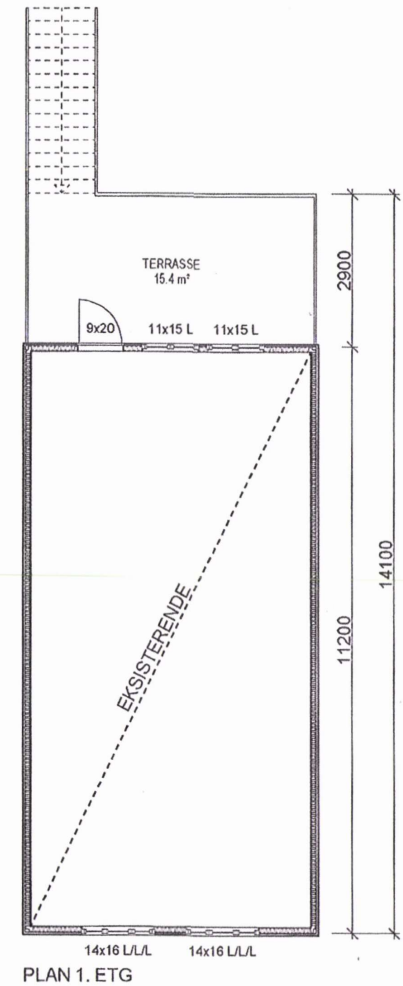
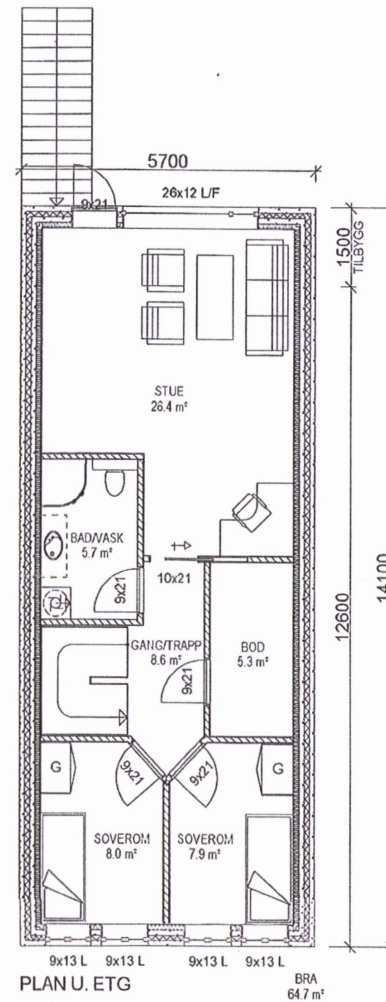
Kjell Viste
sjefingeniør


Guzmán Cruz Rodríguez
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

INFORMASJON OM KLAGERETT

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



REV.	BESKRIVELSE	SIGN	DATO
	TILTAKSNAVER: Maria C. Eidesvik og Stephane Cortadellas	MÅLESTOKK	31.10.14
	BYGGEPLASS: Rosenkildegate 9	100	DATO
	TEGN.TYPE: Ark 1		TEGN. Frank
	 Bygg & Prosjekt Service as Dreierveien 25, 4321 Sandnes Telefon 51 42 22 23 E-post: post@byggps.no	ARKITEKT	KONSLULENT
		HUSTYPE	DISKETT NR.
		ENEBOLOG	2817
			BEARBEIDET AV
			Frank Hellenen
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.			

STAVANGER KOMMUNE

Internt dokument

Kultur og byutvikling

Byantikvar

Byggesak-Asgeir Bell

Dato: 17.10.2014

Saksnummer: 14/18252-3

Journalnummer: 94563/14

Deres referanse:

GNR/BNR 55/1064 - ROSENKILDEGATEN 9 - BYANTIKVARENS MERKNADER

Viser til innsendt søknad, der tiltakshaver blant annet foreslår å fjerne døråpning og sentrere vinduene på fasaden mot gaten samt oppføre et tilbygg på baksiden.

Reguleringsplanen krever at man ved arbeider på huset skal tilbakeføre til opprinnelig utseende. I dette tilfellet ser det ut til at huset tidligere har fungert som verksted og butikklokale (skomaker), og har i den anledning hatt store glassfelter/butikkvinduer i underetasjen.

I dette tilfellet er dagens bruk en helt annen, og tilbakeføring til butikkvinduer lite hensiktsmessig. Likevel må endringen i underetasjen utføres stilriktig, i tråd med husets karakter.

Vi foreslår at det settes inn fire empirevinduer i underetasjen, kjellervinduer som var typiske i denne bebyggelsen. Disse må utføres som koblede vinduer, med gjennomgående sprosper og glass lagt i kittfals i ytre ramme. Vinduene skal ha hjørnejern, som skal males. Vinduene skal ha samme slagretning som opprinnelig/tradisjonelt. Se skisse neste side. Dimensjoner og utførelse kan f.eks sees på Øvre Strandgate 60 i gamle Stavanger. I dette tilfellet bør vinduene plasseres parvis for å skape en rytme i fasaden.

Tilbygget på baksiden vil i liten eller ingen grad være synlig, og vi har ingen innvendinger mot utformingen på dette.

Med hilsen

Hanne Windsholt
byantikvar

Knut Haaland Grøttland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse

Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadresse

Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005

postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Grovt skissert forslag til løsning

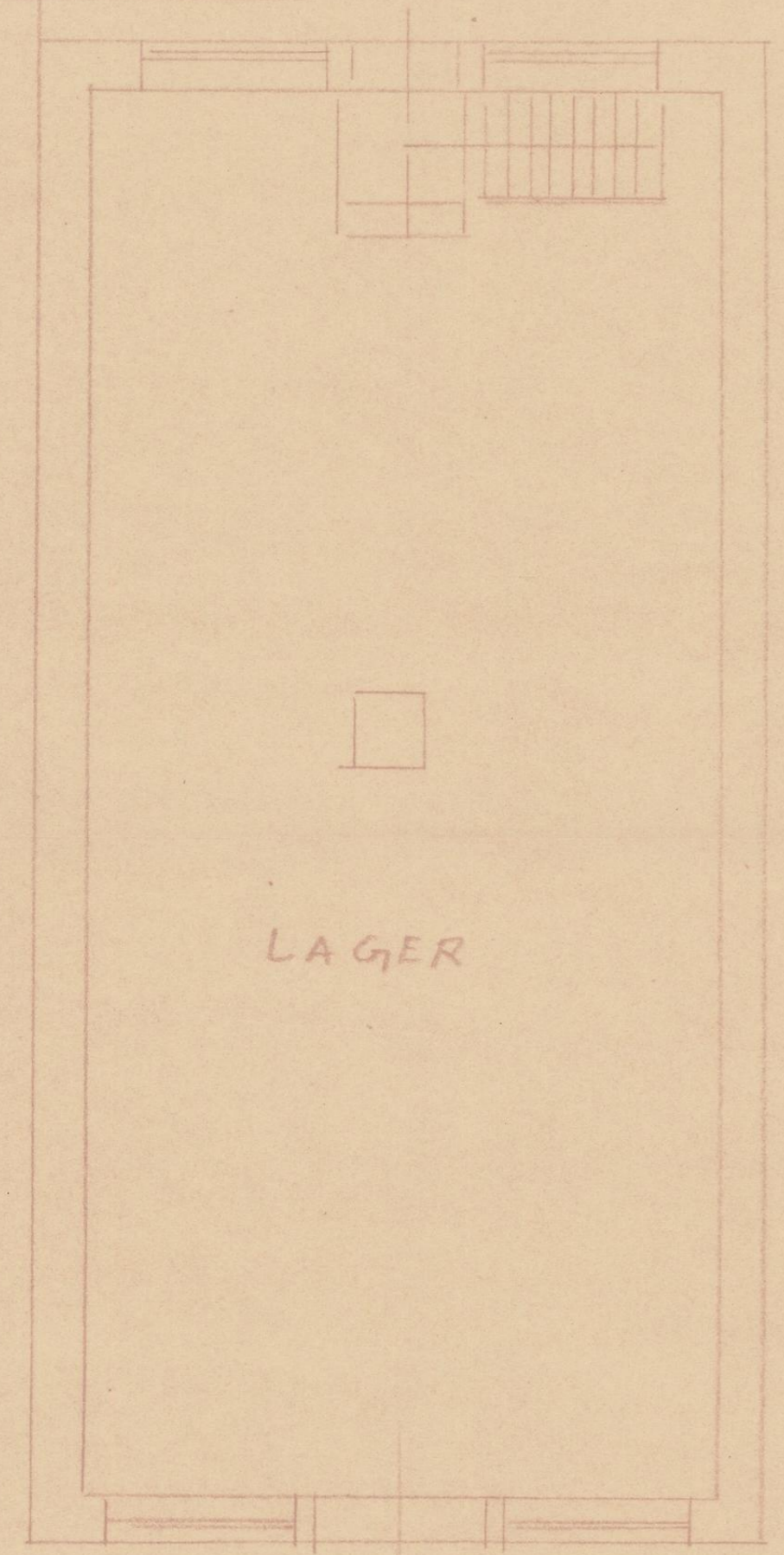


STAVANGER BYGNINGSRÅD

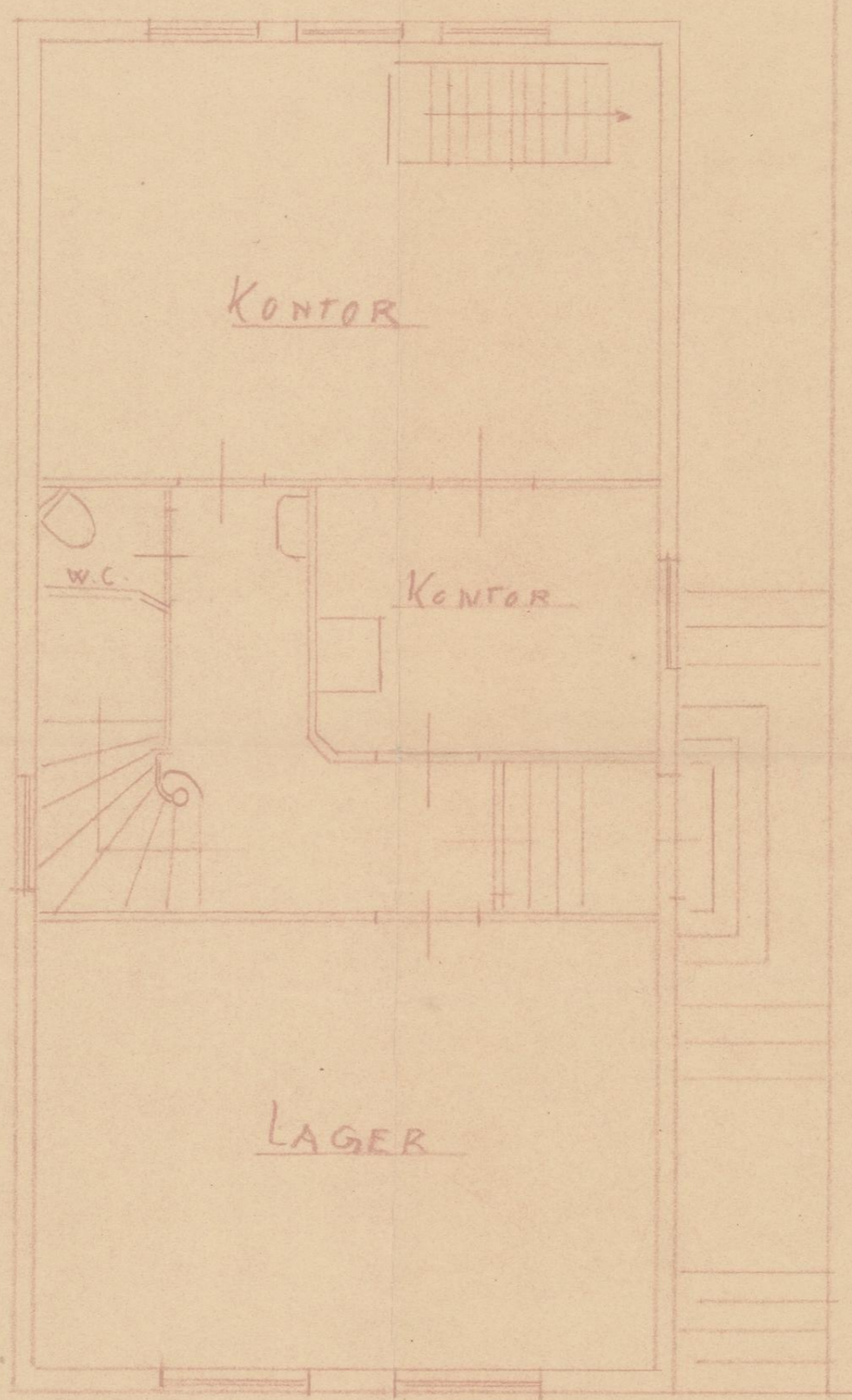
Regul. ch. J. nr. 280/21

~~1422/15~~
462/46

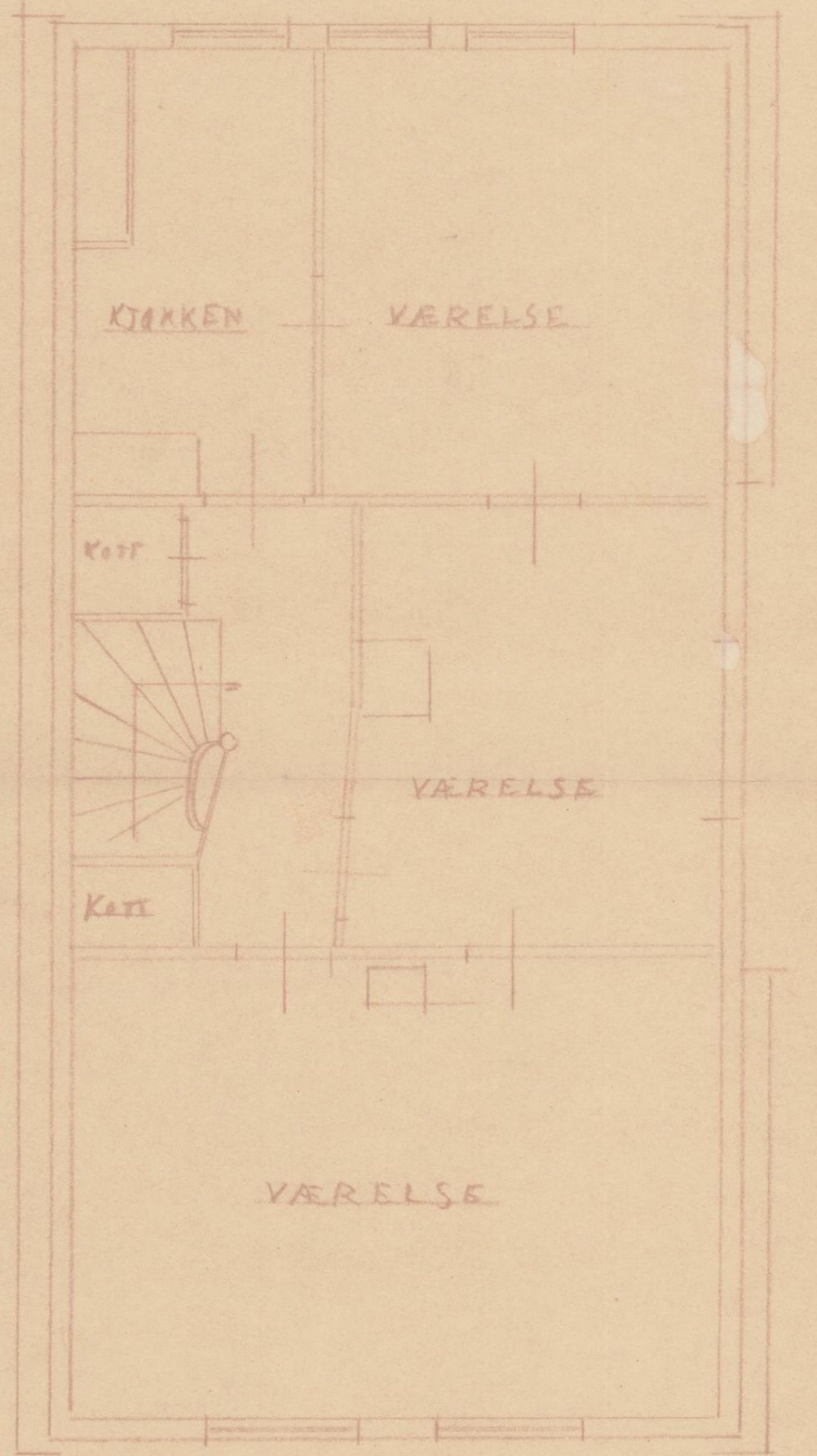
1STE ETASJE



2DEN ETASJE



LOFTSETASJE



H. DYKESTEEN
ROSENKILDEGT 9
M-1-50

STAVANGER BYGNINGSRÅD ~~1722~~

462/45
146

REGUL. B.L. I STAV.
Inn 00338 I-B.V. 10



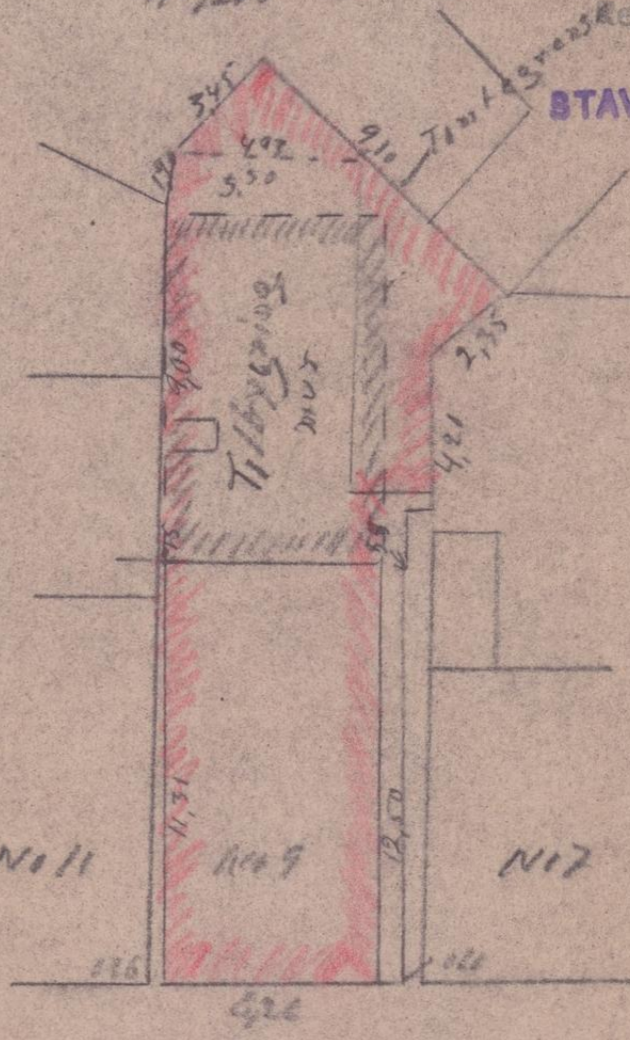
H DYKESTEEN
ROSENKILDEGT 9
M-1-50
FASADE MOT NR 7

Mat. nr 6 og 8 Vinkelgaten
M-1/200

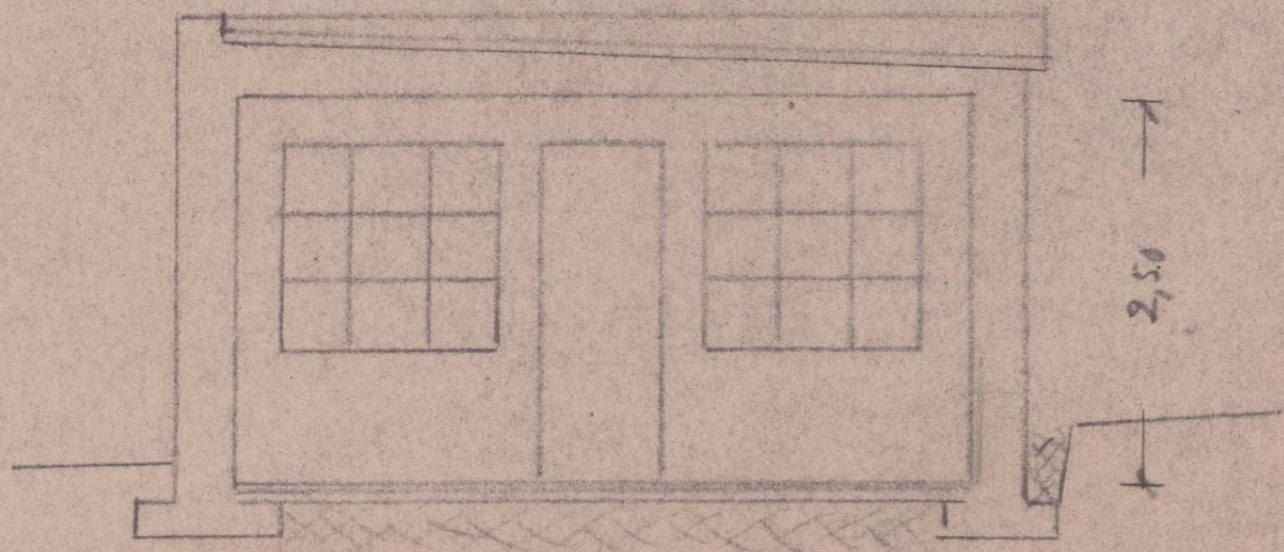
Regul. ch. J. nr. 280/57

STAVANGER BYGNINGSRÅD 462

REGUL. 1 STAV.
nr. 898 I-B.V. 46



Rosenkildegaten

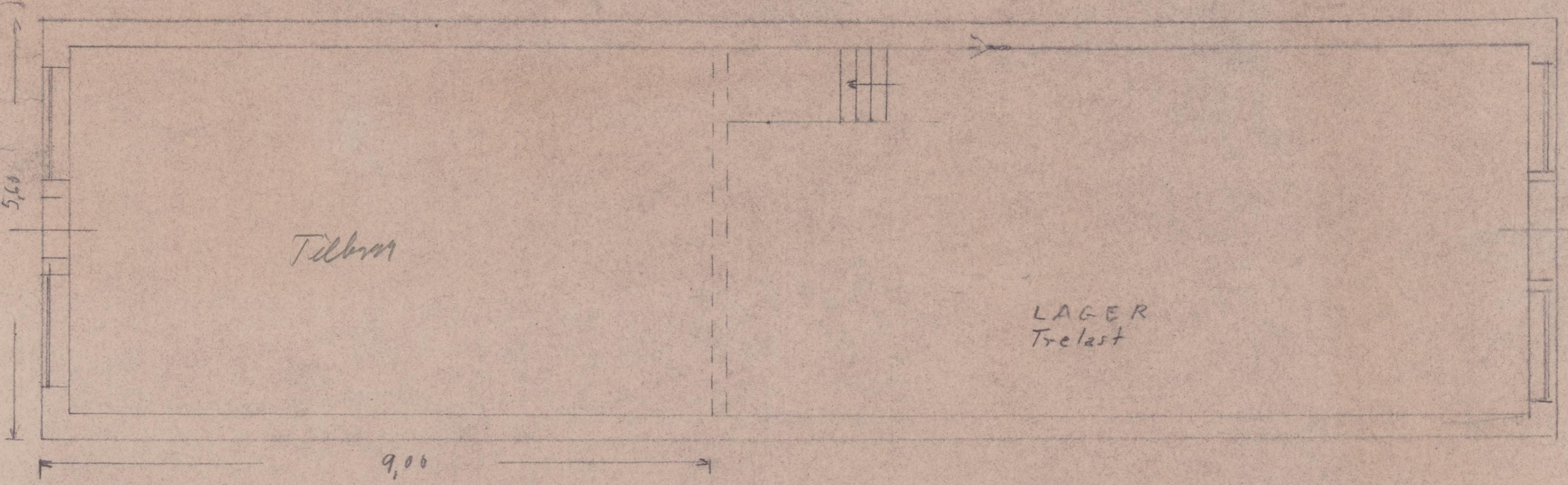


SNITT

H DYKE STEEN

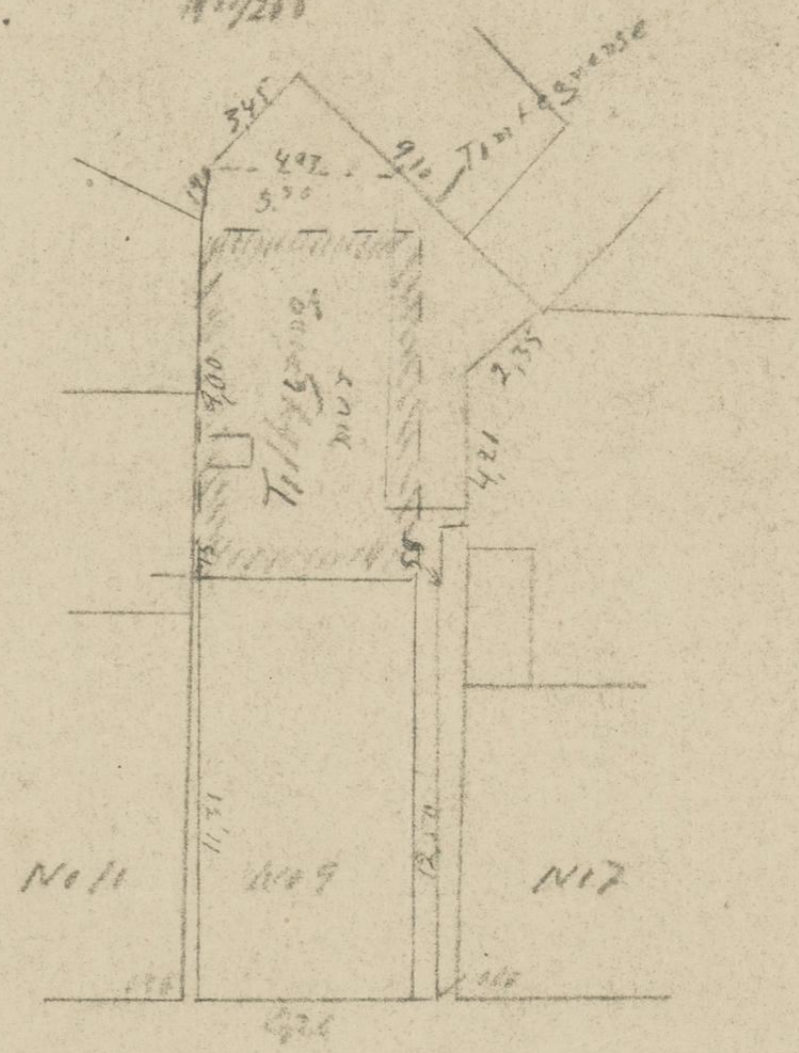
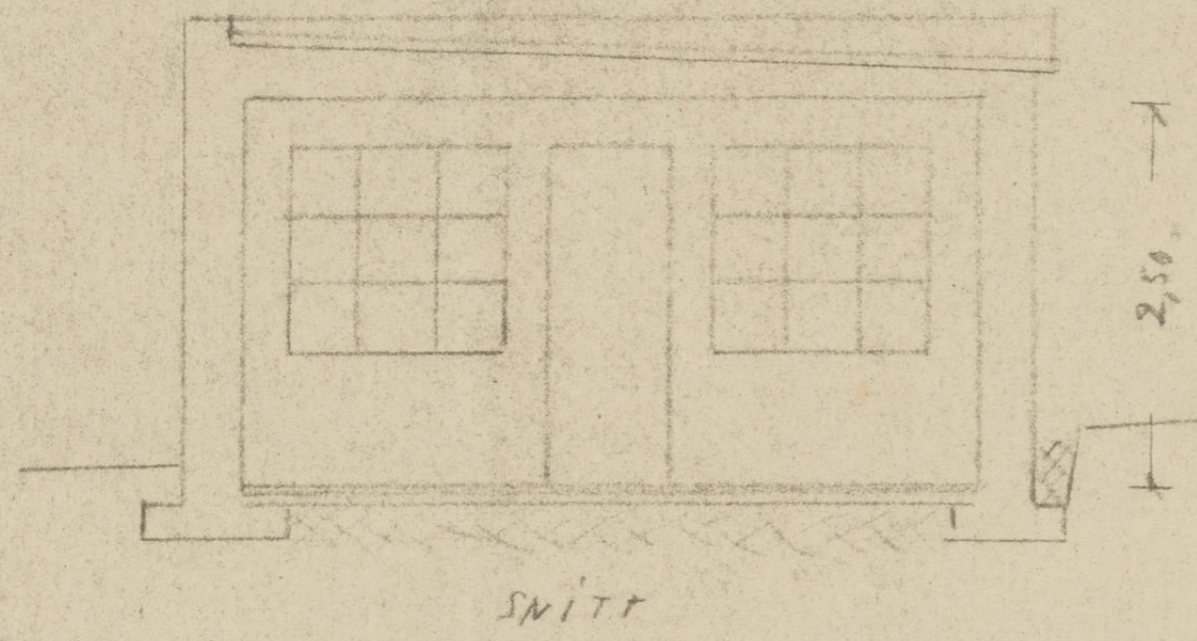
ROSENKILDEGT 9

M-1-50-1-200



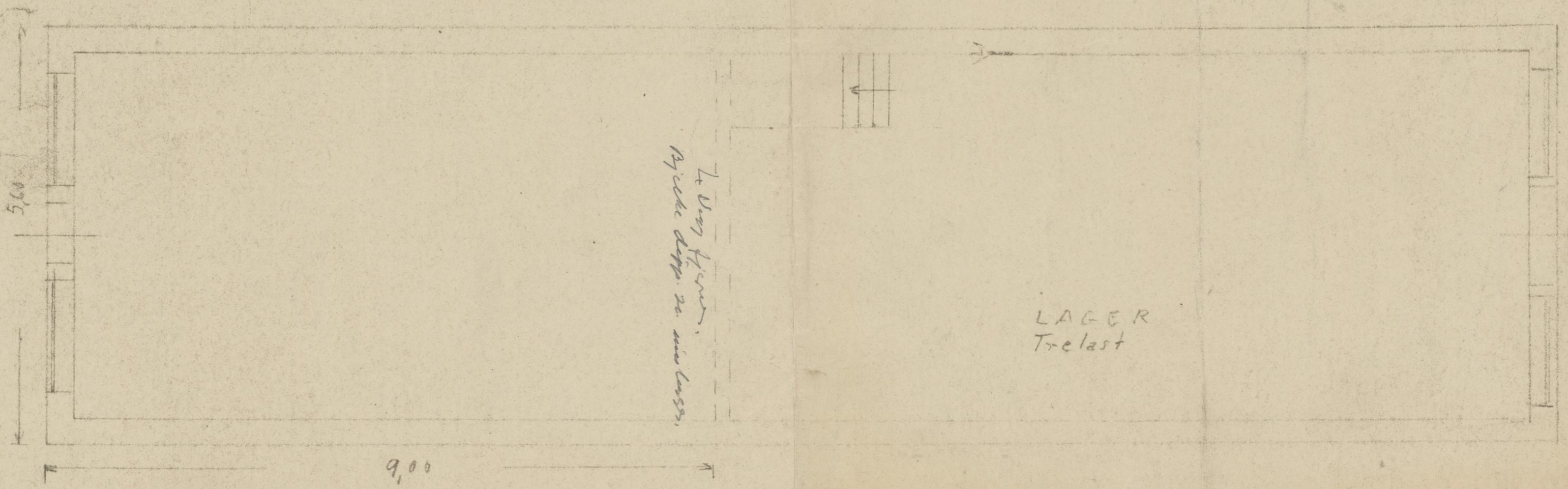
Matr. nr 6 og 8 Vinkelgaden
M-1-200

STAVANGER BYGGINGSRÅD 940
46



HIDYKESTEEN
ROSENKILDEGT 9
M-1-51-1-211

Godkjennes dip 20
Stavanger 22/8-46
J. Brundtzen



REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN 1993. REGULERINGSPLAN FOR A.B.C.-KVARTALET, STORHAUG KOMMUNEDEL

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 20.09.2004 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 21.01.2021	Lag til § 4	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å regulere A.B.C.-kvartalet til Spesialområde bevaring for å sikre et verdifullt boligområde, herunder kulturhistorisk kvaliteter, antikvarisk og kulturell verdifull bebyggelse, samt områdets særpregede miljø og gateløp.

§ 2 Avgrensing

Planen viser A.B.C.-kvartalet som foreslås regulert til Spesialområde bevaring. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser og omfatter bebyggelsen langs og innenfor Pedersgata-Nykirkebakken-Almenningsgata-Verksgata-Langgata inklusiv parkeringsarealet langs Verksgata.

§ 2 Spesialområde for bevaring

2.1 Eksisterende gatestruktur, bebyggelsesmønster og høyder/dimensjoner i hele området skal opprettholdes i tråd med antikvariske retningslinjer (myndigheters anbefalinger).

2.2 Riving av hus tillates ikke. Unntak er et uthus i Vinkelgata 4

2.3 Området skal i hovedsak nyttes til boligformål.

2.4 I bebyggelsen langs Pedersgata, Langgata og Verksgata kan boliger kun innredes over gatenivå. I den forbindelse skal støydempingstiltak iverksettes iht. forskriftskravene.

2.5 Der det i dag drives forretnings-, ervervs- og servicevirksomhet, tillates fortsatt slik virksomhet.

2.6 Virksomheter skal ikke være til ulempe for beboerne.

2.8 Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.

2.9 I den grad det opprinnelige eksteriør er endret, skal det ved eventuell fornyelse eller reparasjon, så vidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Dette gjelder vinduer, dører, dørpartier, fasadekledning, takteking, spesielle detaljer som skorstein, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Taktekingen skal enten være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være tre, tegl, eller pusset/malt mur.

2.10 Byggesaker innenfor kvartalet skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygninger av bygninger.

2.11 Utbygging og rehabilitering må skje i samme målestokk og innen eksisterende eiendomsstruktur, bebyggelsesmønster og arealbruk.

§ 3 Uterom

3.1 Lekearealene, ett i Bakergata og ett i Vinkelgata, skal opparbeides til attraktivt leke- og uteareal. Opparbeidelsesplaner skal utarbeides eller godkjennes av parksjefen.

3.2 BMU (TD) v/renovasjon utarbeider plan for og anlegger nedgravde avfallsbeholdere i A.B.C.-kvartalet.

3.3 Offentlige uterom(gaterom) i planområdet skal gis ny opparbeidelse. Vinkelgata (gaterommet RP21) og Verksgata (plassrommet RP 7) utbedres jf. bykatalogen Kommunedelplan for Sentrum.

3.4 Trafikkskilt, gateskilt, lysarmaturer, gatemøbler, og lignende som skiftes skal utformes og harmonere med A.B.C.-kvartalets kulturhistoriske verdi.

§ 4 Bestemmelsesområde #1 Utforming

Arealet skal opparbeides med fast dekke. Arealet skal ikke asfalteres. Det tillates ikke fast møblering innenfor #1.



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	55	Bruksnr	1064	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten Reguleringsplaner
Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner Kommuneplaner under arbeid
Midlertidige forbud Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken Reguleringsplaner under bakken
Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K
Navn	Stavanger sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser	129K.pdf
Delarealer	
Areal	146.88 kvm
Hensynsonenavn	H570_
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	146.88 kvm
Omravn	BS28
Kparealformal	1130 - Sentrumsformål
Id	KP 2023-2040

Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00	
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf	
Delarealer		
Areal	146.88 kvm	
Hensynsonenavn	H570_23	
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø	
Areal	146.88 kvm	
Omrnavn	SF1	
Kparealformal	1130 - Sentrumsformål	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1993	
Navn	A.B.C.-kvartalet	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/20/2004 00:00:00	
Bestemmelser	1993 bestemmelser.pdf , Retningslinjer for Trehusbyen.pdf	
Delarealer		
Areal	0 kvm	
Hensynsonenavn	H570	
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø	
Areal	146.88 kvm	
Feltnavn		
Regform	661 - Bevaring av bygninger	
Areal	0 kvm	
Feltnavn		
Regform	322 - Gangvei	
Areal	146.88 kvm	
Feltnavn		
Regform	110 - Boliger	
Areal	0 kvm	
Feltnavn	B	
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2770	
Navn	Detaljregulering for Verksgata 29 - 31 og Store Skippergate 1	

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 2 - Planforslag

Ikrafttredelse

Bestemmelser [Planen er under behandling.pdf](#)

Areal
