SIVAKSVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Tegninger
Midlertidig brukstillatelse
Regulering og kart
Servitutt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Sivaksveien 18, 4017 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 20, bnr. 814

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1541 **Referansenummer:** NC1742

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

L&V Takst AS

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

Rapportansvarlig

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

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i Hillevåg i Stavanger kommune, bygget i 1986 iht. opplysninger i eiendomsverdi.no

Boligen har vært gjennom oppgraderinger og renoveringer de siste årene og fremstår mer moderne enn byggeåret tilsier.

Bygget er oppført med grunnmur av betong med pussede fasader.
Trekonstruksjoner i yttervegger, over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med liggende kledning i tre.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Takkonstruksjon bygget som saltak i tre og tekket med betongtakstein,

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

Boligen har stedvis behov for noen oppgraderinger, det anbefales jevnlig vedlikehold for å forlenge byggets levetid.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak fra byggeår.

Nedløp, beslag og takrenner av plast, det er blybeslag i overgang yttervegg og takstein.
Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk med utvendig fasade av liggende trekledning, noe varierende alder.
Det er lufting bak kledning - sjekket tilfeldige steder.

Yttertak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er helt gjenbygget, men antatt utført med betongtakstein, undertak, sperr, isolasjon, plastfolie, lekt og panel.

Trevinduer med 3-lags glass, fra byggeår.
Trevinduer med 2-lags glass i 1.etg, fra 2020.

Ytterdører av tre, balkongdør av tre og 2-lags glass, byggeår.
Terrassedører av tre og 2-lags glass, fra 2020.

Terrasse i 1.etg, på ca. 22 m2, med utgang fra stue/kjøkken.
Bygget i betongkonstruksjon med flislagt gulv og tre-rekkverk målt til ca. 89 cm høyde.
Levegg mot nabo i murkonstruksjon.

Balkong i 2. etg, på ca. 9 m2, med utgang fra soverom.
Bygget i trekonstruksjon, med heller lagt direkte på asfalt-tekking, samt tre-rekkverk målt til ca. 87 cm høyde.

Betongtrapper med fliser i trinn og tre-rekkverk til hovedinngang/terrasse/terreng, ukjent alder.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: tregulv/parkett/flis
Vegger: malte plater/panel
Tak: panel

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Gang - 23 mm
1. etg: Stue/kjøkken - 13 mm
K. etg: Stue - 17 mm

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

1 stk. pusset Leca-pipe etablert delvis utvendig, sotluke plassert i peis pusset peis i kjøkkenet. Pusset pipe med beslagskrage og over tak.
1 stk. murpipe, sotluke plassert i murpeis i kjellerstue. Murpipe med beslagskrage og over tak.
Peisinnsats i pusset peis på kjøkkenet i 1. etasje og åpen peis i mur i kjellerstue.

Tretrapp med åpne trinn fra 2. til 1. etg, lukkede trinn fra 1. til K.etg, fra byggeår.
Rekkverk i 2. etasje målt til ca. 89 cm høyde.
Betongtrapp fra bod i kjeller til garasje.

Profilerte dører fra byggeår.

Rom under terreng

Gulv: tregulv/belegg/flis
Vegger: malte plater/panel/betong (trapperom til garasje)
Tak: panel

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Hulltaking er foretatt i vegg i bod i kjeller mot terreng, og det ble målt fuktverdier på 24,1 % som er over risiko-nivå, men ikke kritisk eller vått.
Dette er vanlig risikokonstruksjon i rom under terreng og det anbefales å følge med på evt. utvikling.

Andre innvendige forhold:
Garasje med intern tilkomst via trapp fra bod i kjeller.

Enkel garasje med støpt betong på gulv, oppført med bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning og plater innvendig..
Saltak med sperrekonstruksjon i tre, sutak som undertak, tekket med betongtakstein, samt beslag/renner/nedløp i plast.
Trevinduer med 2-lags glass, dører og porter i tre.

Beskrivelse av eiendommen

Ikke nærmere vurdert.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etg. oppgradert på opprinnelig base fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.
Følgende er opplyst av eier;
"Bad 2.etg opprinnelig fra 1985 med belegg. Det er senere lagt flis på belegget."

Fliser på vegger og panel i tak.
Fliser på gulv.

Plastsluk uten synlig membran fra byggeår, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

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

Avtrekksventil i tak, tilluft fra luftespalte i dør og lufting via vindu.

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

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

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

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inn mot dusjsonen fra soverom.

Vaskerom/teknisk i K. etg, fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.

Malt tapet på vegger og plater i tak.
Belegg på gulv med plastsluk.

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Avtrekksventil i tak, tilluft fra luftespalte i dør og lufting via vindu.

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

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

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot bad med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

Bad i K. etg. oppgradert på opprinnelig base fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.
Følgende er opplyst av eier;
"Bad kjeller lagt flis på flis, bad fra 1985"

Fliser på vegger og panel i tak.
Fliser på gulv.

Plastsluk uten synlig membran fra byggeår, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.

Avtrekksventil i tak, tilluft fra luftespalte i dør.

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

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

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg/vegg mot vaskerom med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Gulv: parkett
Vegger: panel
Tak: panel

Kjøkken med slette fronter, nyere ukjent alder.
Laminat benkeplate, med laminatplate som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys- og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etg. oppgradert på opprinnelig base fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.
Følgende er opplyst av eier;
"Toalett 1. etg tregulv under fliser."

Gulv: flis
Vegger: panel
Tak: panel

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Lufting via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber, fra byggeår.
Det er registrert stoppekran på vannrør i garasje.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, fra byggeår.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

Det er naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, ventiler i noen av vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2020, plassert i stue.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2008, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Det er lokalisert sentralstøvsuger fra Beam plassert i garasje, nyere ukjent alder.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2018.
Sikringsskap er plassert i entrè.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.
Det er brannteppe i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår.

Eiendommen har en relativt flat tomt som stort sett er bebygd og opparbeidet med hage, noe beplantning, nedsenket terreng for vinduer i kjeller, samt forstøtningsmurer for trapp til kjeller/naboeiendommer. Det er etablert terreng med belegningsstein og skiferstein.
Terrenget er registrert opparbeidet med fall mot avløp foran garasje, samt langs med grunnmur og stedvis mindre områder både fra og noe flatt mot boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

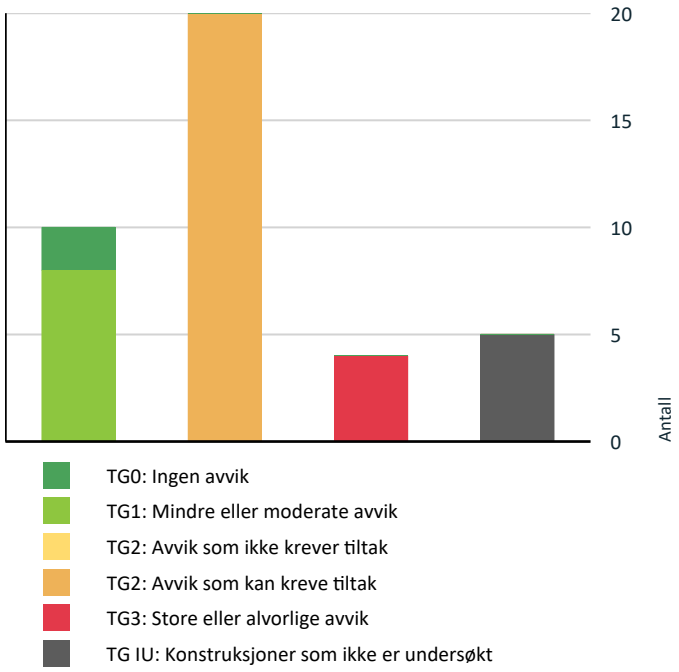
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Sammendrag av boligens tilstand

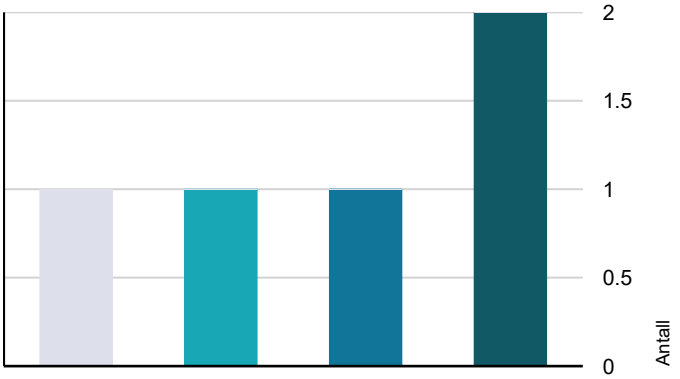
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom/teknisk > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

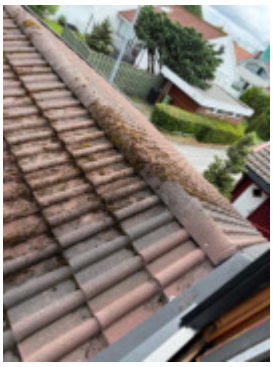
Boligen har betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak fra byggeår.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

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 avvik:

- Det er registrert stedvis noe mose på tekkingen.

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:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Tekking må rengjøres for mose.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av plast, det er blybeslag i overgang yttervegg og takstein.

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.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

- Blybeslag har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det bør følges med på evt. utvikling av skader i blybeslag.







TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk med utvendig fasade av liggende trekledning, noe varierende alder.
Det er lufting bak kledning - sjekket tilfeldige steder.
Kun besiktiget fra bakkenivå/terrasser uten nærmere kontroll i høyden.

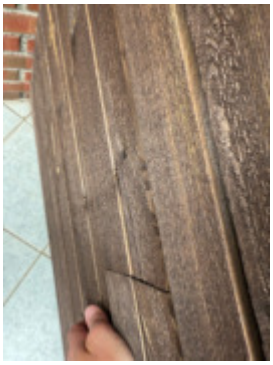
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

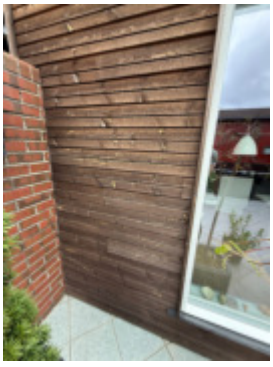
- Det er registrert stedvis noe mangelfull innfesting av kledning på tilbygg på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må utføres lokale utbedringer for å lukke avvik.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av sperrer i tre som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er helt gjenbygget, men antatt utført med betongtakstein, undertak, sperr, isolasjon, plastfolie, lekt og panel.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer - nyere

Trevinduer med 2-lags glass i 1.etg, fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags glass, fra byggeår.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert noen mindre spor av svertesopp.
- Det er registrert stedvis avskalling av overflatebehandling på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftning av pakninger.





Tilstandsrapport



TG 1 Dører - nyere

Terrassedører av tre og 2-lags glass, fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Ytterdører av tre, balkongdør av tre og 2-lags glass, byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at overflatene innvendig og utvendig på balkongdør er stedvis oppsprukket/har vedlikeholdsbehov.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid, samt at det er registrert noen mindre spor av svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring og utskiftning av pakninger.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1.etg, på ca. 22 m2, med utgang fra stue/kjøkken.
Bygget i betongkonstruksjon med flislagt gulv og tre-rekkverk målt til ca. 89 cm høyde.
Levegg mot nabo i murkonstruksjon.

Balkong i 2. etg, på ca. 9 m2, med utgang fra soverom.
Bygget i trekonstruksjon, med heller lagt direkte på asfalt-tekking, samt tre-rekkverk målt til ca. 87 cm høyde.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis sprekker i tekking, grunnet alder.
- Det er registrert stedvis noe høyt fuktnivå og sprukket trevirke i rekkverksbord/-stolper/håndrekke.
- Det er registrert stedvis sprekker i fuger i levegg.
- Det er registrert mindre utetthet/skjevhet/skade i beslag mellom terrassegulv og terassedør i 1. etg.

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

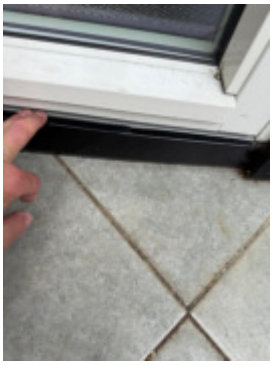
- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og behov ny tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det bør følges med på utvikling av fukt og utføres lokal utbedring etter behov på rekkverk, samt på fuger i levegg.







Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapper med fliser i trinn og tre-rekkverk til hovedinngang/terrasse/terreng, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er registrert noen mindre hakk i et par flis i trapp til terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: tregulv/parkett/flis
Vegger: malte plater/panel
Tak: panel

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
- Det er registrert sprukne fuger og løse flis i entrè.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
- Det må gjennomføres utbedringer av fliser og fug for å lukke avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er:
2. etg: Gang - 23 mm
1. etg: Stue/kjøkken - 13 mm
K. etg: Stue - 17 mm

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert stedvis knirk i gulv.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

1 stk. pusset Leca-pipe etablert delvis utvendig, sotluke plassert i peis pusset peis i kjøkkenet. Pusset pipe med beslagskrage og over tak.
1 stk. murpipe, sotluke plassert i murpeis i kjellerstue. Murpipe med beslagskrage og over tak.
Peisinnsats i pusset peis på kjøkkenet i 1. etasje og åpen peis i mur i kjellerstue.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

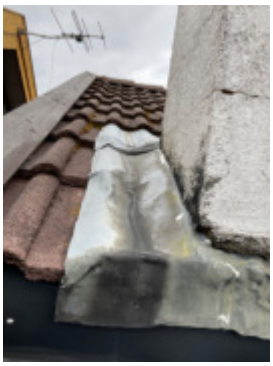
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

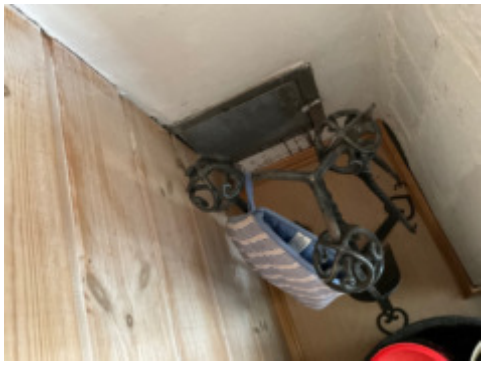
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke i kjøkkenet, TG3.
- Det er registrert at ubrennbart materiale under sotluke i kjeller mangler 50 mm ifht. kravet på 300 mm. Det mangler ildfast plate under sotluke på kjøkkenet.
- Det er registrert stedvis noen fuktmerker og høye fuktverdier på murpipe i kjeller, henger sammen med eldre beslag og sprekker/riss på pipe over tak.
- Blybeslag på piper over tak har passert halvparten av forventet levetid, og det ble ikke nærmere kontrollert under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket med brennbart materiale nærmere enn 300 mm.
- Ubrennbar plate under sotluke må utbedres for å lukke avviket.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og følges med på evt. utvikling av fukt i piper og eventuelle skader i blybeslag, må utbedres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng

Gulv: tregulv/belegg/flis
Vegger: malte plater/panel/betong (trapperom til garasje)
Tak: panel

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

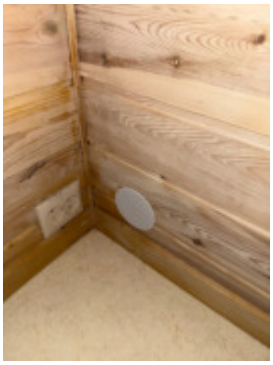
Hulltaking er foretatt i vegg i bod i kjeller mot terreng, og det ble målt fuktverdier på 24,1 % som er over risiko-nivå, men ikke kritisk eller vått. Dette er vanlig risikokonstruksjon i rom under terreng og det anbefales å følge med på evt. utvikling.

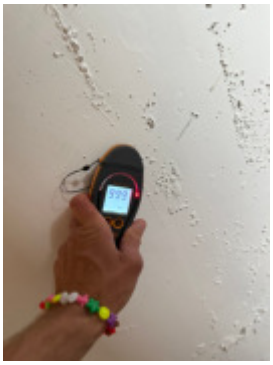
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist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

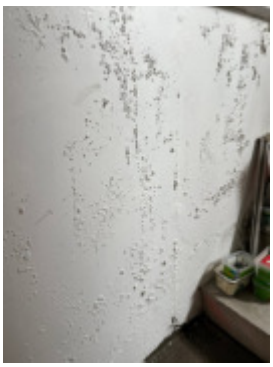
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak og konsekvens må sees i sammenheng med punktet "Drenering".







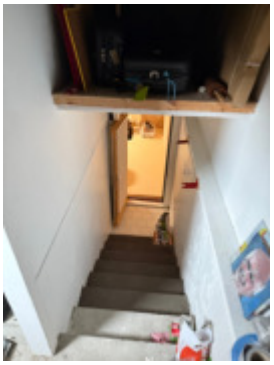


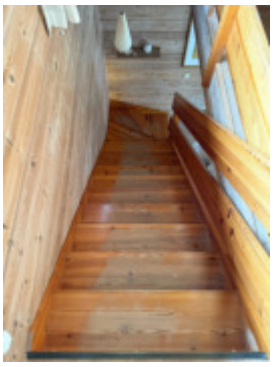
TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne trinn fra 2. til 1. etg, lukkede trinn fra 1. til K.etg, fra byggeår.
Rekkverk i 2. etasje målt til ca. 89 cm høyde.
Betongtrapp fra bod i kjeller til garasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:
- Det er registrert stedvis knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille dagens krav





TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører fra byggeår.

TG IU Andre innvendige forhold

Garasje med intern tilkomst via trapp fra bod i kjeller.

Enkel garasje med støpt betong på gulv, oppført med bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning og plater innvendig..
Saltak med sperrekonstruksjon i tre, sutak som undertak, tekket med betongtakstein, samt beslag/renner/nedløp i plast.
Trevinduer med 2-lags glass, dører og porter i tre.

Ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2. etg. oppgradert på opprinnelig base fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.

Følgende er opplyst av eier;
"Bad 2.etg opprinnelig fra 1985 med belegg. Det er senere lagt flis på belegget."

Fliser på vegger og panel i tak.
Fliser på gulv.

Plastsluk uten synlig membran fra byggeår, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

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

Avtrekksventil i tak, tilluft fra luftespalte i dør og lufting via vindu.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inn mot dusjsonen fra soverom.

KJELLERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 3 Generell

Vaskerom/teknisk i K. etg, fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.

Malt tapet på vegger og plater i tak.
Belegg på gulv med plastsluk.

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Avtrekksventil i tak, tilluft fra luftespalte i dør og lufting via vindu.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot bad med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i K. etg. oppgradert på opprinnelig base fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.

Følgende er opplyst av eier;
"Bad kjeller lagt flis på flis, bad fra 1985"

Fliser på vegger og panel i tak.
Fliser på gulv.

Plastsluk uten synlig membran fra byggeår, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett og dusjhjørne.

Avtrekksventil i tak, tilluft fra luftespalte i dør.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i yttervegg/vegg mot vaskerom med øvrige vann- og rørinstallasjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv: parkett
Vegger: panel
Tak: panel

Kjøkken med slette fronter, nyere ukjent alder.
Laminat benkeplate, med laminatplate som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frys- og kjøleskap.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1. etg. oppgradert på opprinnelig base fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.

Følgende er opplyst av eier;
"Toalett 1. etg tregulv under fliser."

Gulv: flis
Vegger: panel
Tak: panel

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

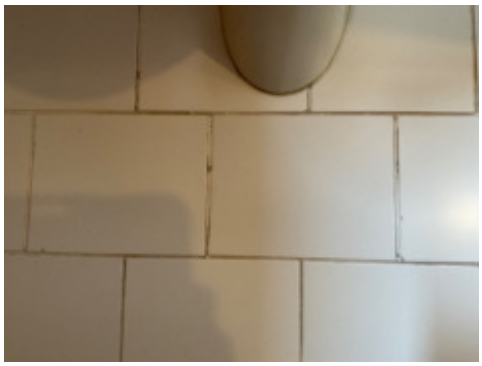
Lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• 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:
- Manglende fuging rundt rørgjennomføringer under vask og mellom vask/vegg.
- Det er registrert sprukne fuger og bom/løse flis.
- Det er ikke egnede materialer i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Rørgjennomføringer og vegg/vask må fuges.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber, fra byggeår.
Det er registrert stoppekran på vannrør i garasje.

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

TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, fra byggeår.
(Skjulte avløpsrør med ukjent materiale under gulv er ikke vurdert)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det ble ikke lokalisert stakeluke under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med lufting via vinduer, ventiler i noen av vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Naturlig luftsirkulasjon med veggventiler og tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon - mellom alle rom.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe fra 2020, plassert i stue.
Ikke testet eller nærmere kontrollert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2008, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Det er lokalisert sentralstøvsuger fra Beam plassert i garasje, nyere ukjent alder.
Ikke testet eller nærmere undersøkt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2018.
Sikringsskap er plassert i entrè.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja - Basert på de avvikene som er avdekket i undertegnedes forenklede kontroll så er det generelle forhold (bl.a. manglende blindlokk/-deksel over åpne koblinger i sikringsskap, etc.) som gjør at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll, uten at det nødvendigvis er graverende forhold som er registrert.
   - Det er ikke fremvist sluttkontroll/samsvarserklæring, bør oversendes eller legges i boligmappa.no

Generell kommentar

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



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.
Det er brannteppe i boligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

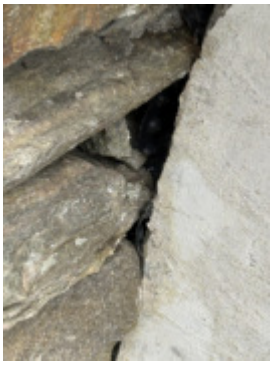
Drenering fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er registret fukt i vegg og gulv i kjeller som underbygger avvik i utvendig fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Bør sees i sammenheng med punktene "Terrengforhold", "Grunnmur og fundamenter" og "Rom under terreng".



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår.
Begrenset tilkomst for nærmere kontroll under befaringen, grunnet konstruksjonsoppbygning utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

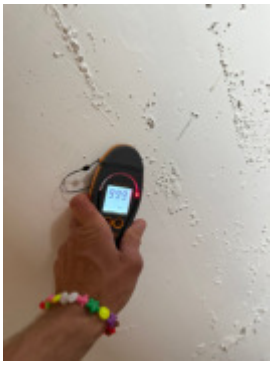
- Det er registrert fuktutslag ved fuktsøk på betongvegg/gulv (fundament).
- Det er registrert stedvis noe avskalling av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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







TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt som stort sett er bebygd og opparbeidet med hage, noe beplantning, nedsenket terreng for vinduer i kjeller, samt forstøtningsmurer for trapp til kjeller/naboeiendommer.
Det er etablert terreng med belegningsstein og skiferstein.
Terrenget er registrert opparbeidet med fall mot avløp foran garasje, samt langs med grunnmur og stedvis mindre områder både fra og noe flatt mot boligen, der dette er tilgjengelig for kontroll.

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

- Det er registrert stedvis noe misfarging på grunnmursvegger hvor det ser ut til at vann tidvis har stått inn/lagt seg noe mot grunnmuren.
- Det er registrert stedvis skader i fuger i skiferstein.

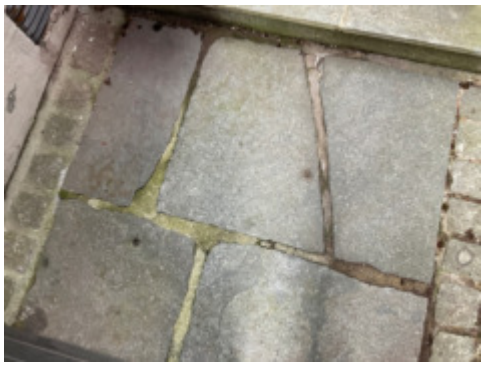
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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



Tilstandsrapport







TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

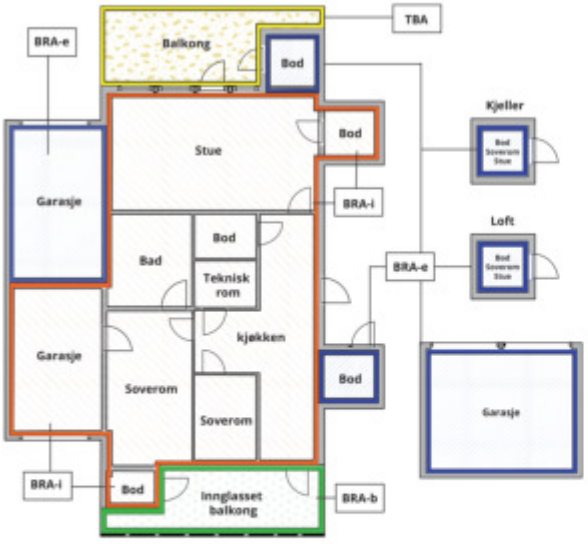
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42			42	9
1. Etasje	99			99	22
Kjelleretasje	92			92	
SUM	**233**				**31**
SUM BRA	**233**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Stue, Garasje - intern tilkomst via kjeller		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, Vaskerom/teknisk, Bad, Bod, Bod 2, Kjellerstue, Trapperom til garasje		

Kommentar

Øvrige opplysninger:

- Garasje har intern tilkomst fra kjeller, detter er medtatt med ca. 22 m2 under BRA-i for 1. Etasje
- Terrasse og balkong på totalt ca. 31 m2 (også medtatt og fordelt under TBA)

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	20	814	0	0	279 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sivaksveien 18

Hjemmelshaver
Sætre Inger Sofie Mellemstrand

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Kristianlyst og en del av Sommero og Mariero
PlanID: 556

Om tomten

Eiet tomt på ca. 279 m² som er relativt flat og opparbeidet med plen, beplantning, terrasser, trapper og støttemurer for terrengnivåer. Relativt flatt terreng til garasje og biloppstilling med belegningsstein fra vei og avkjøring.

Tinglyste/andre forhold

1986/6479-2/102 ERKLÆRING/AVTALE
08.04.1986 PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

1986/6479-3/102 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
08.04.1986 Elektriske kraftlinjer

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NC1742

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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250185

Selger 1 navn
Inger Sofie M Sætre

Gateadresse
Sivaksveien 18

Poststed	Postnr
Stavanger	4017

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0155342

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250185

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 2.etg opprinnelig fra 1985 med belegg. Det er senere lagt flis på belegget. Bad kjeller lagt flis på flis, bad fra 1985. Toalett 1. etg tregulv under fliser.
Arbeid utført av	

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250185

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250185

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250185

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Sofie Mellemstrand Sætre	d67bba5f361bc6192f6c5e1356183f7d03a335d3	15.06.2025 18:00:34 UTC	Signer authenticated by One time code

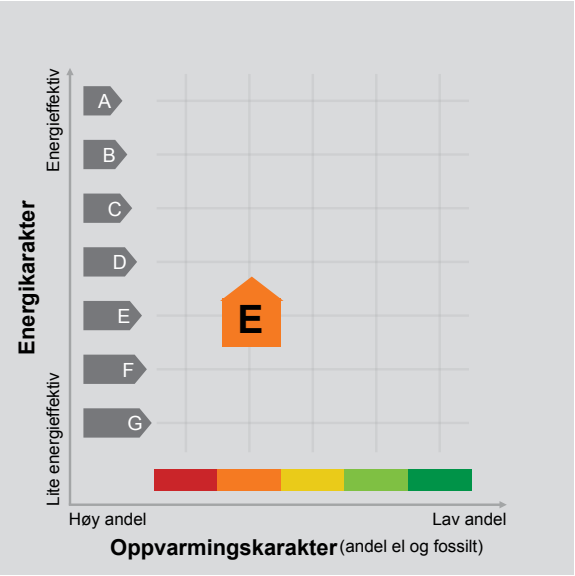
Document reference: 301250185

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sivaksveien 18
Postnummer	4017
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	814
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4674766
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145623
Dato	12.07.2025



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

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

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

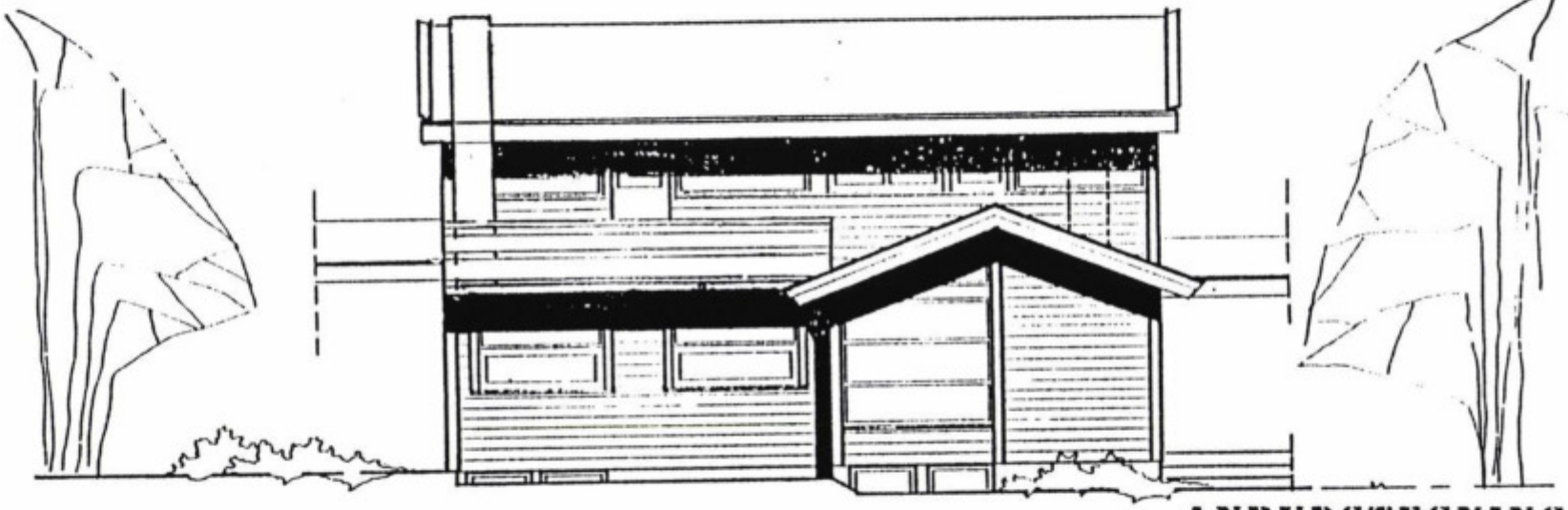
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TEGNINGER

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 1 OKT. 1993
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



SÖR VEST

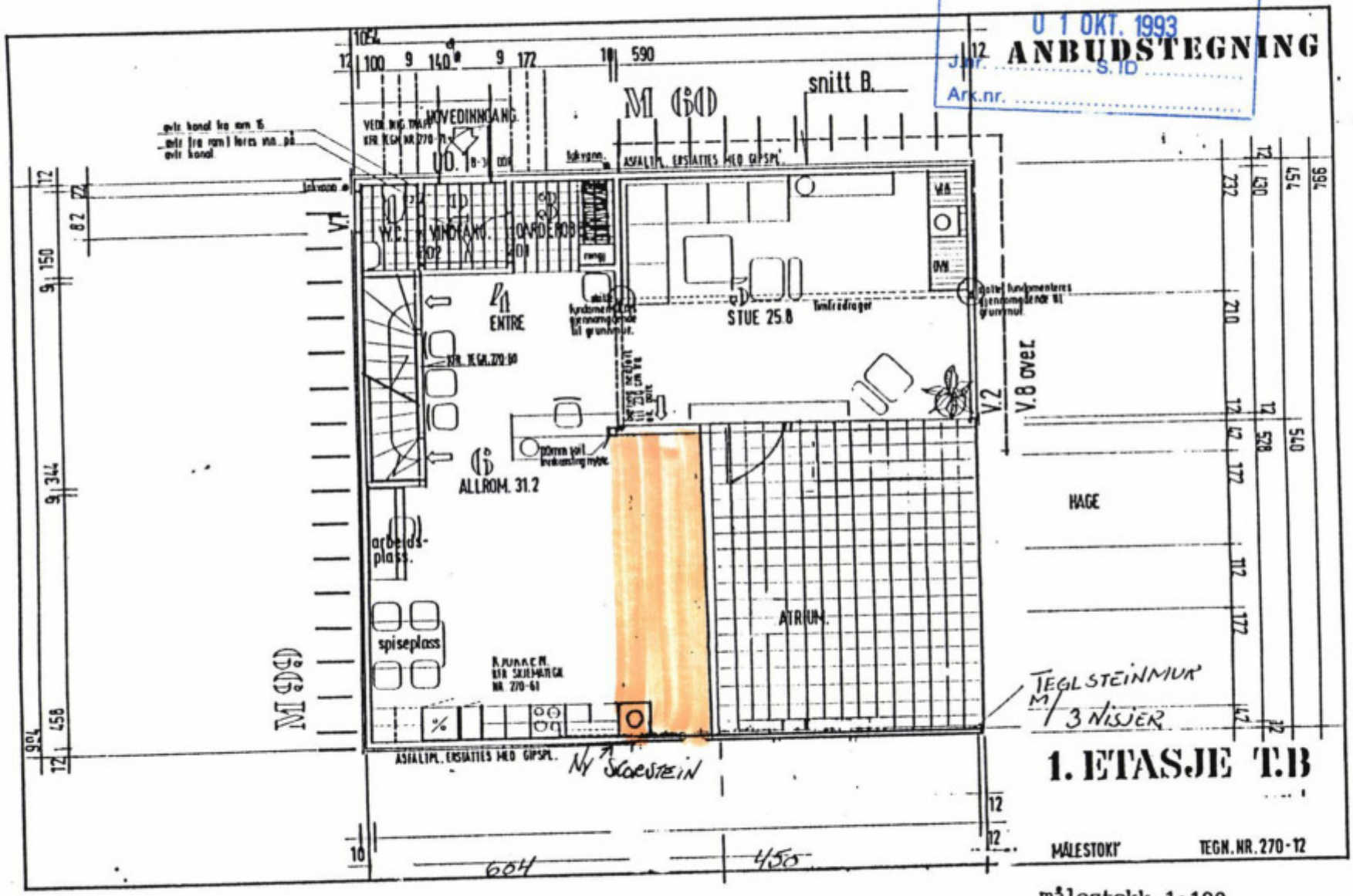
ANBUDSTEGNING

FASADE HUSTYPE . ..

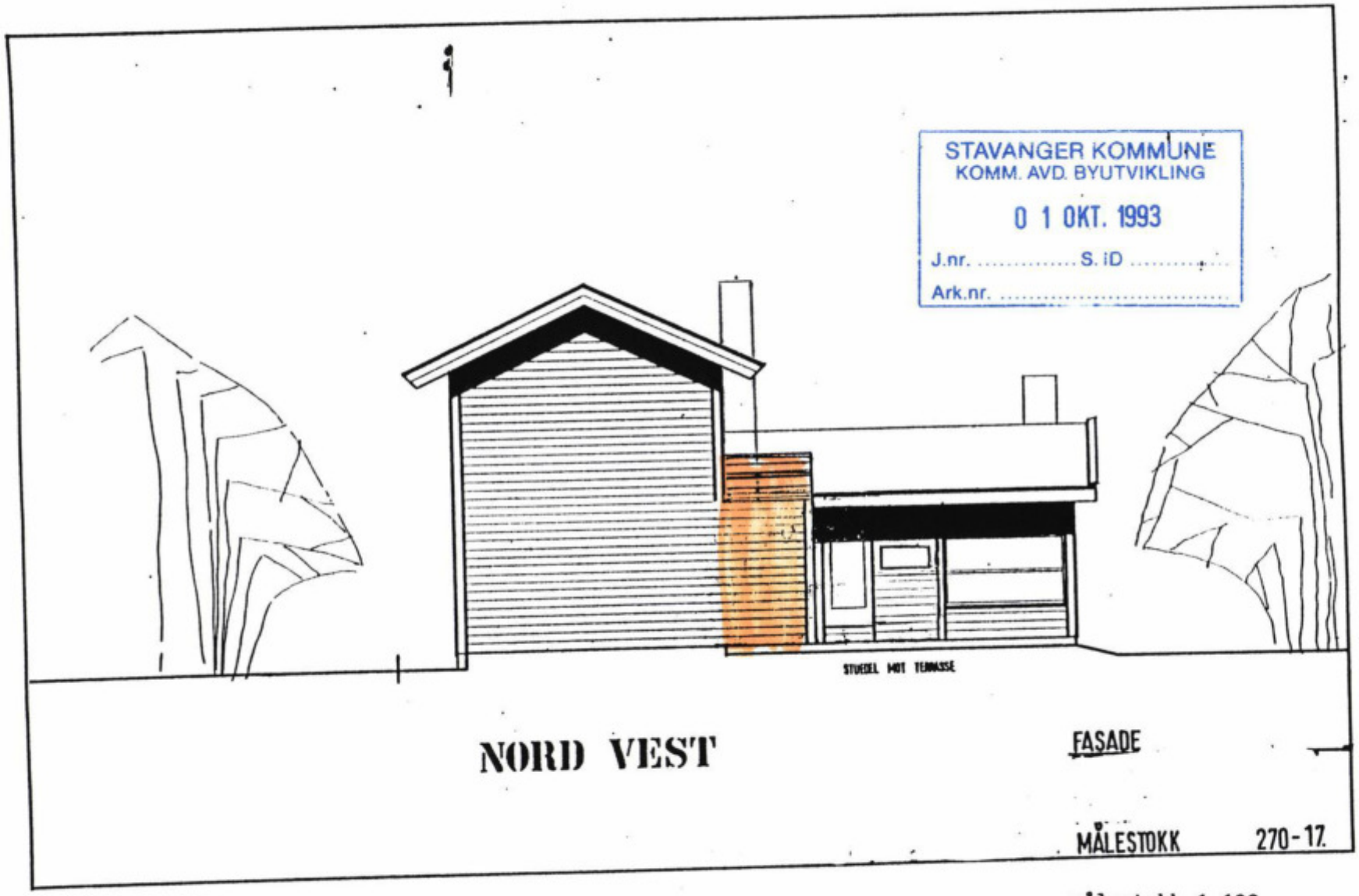
målestokk 1:100 270-10

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 1 OKT. 1993
Jnr. S. ID
Ark.nr.

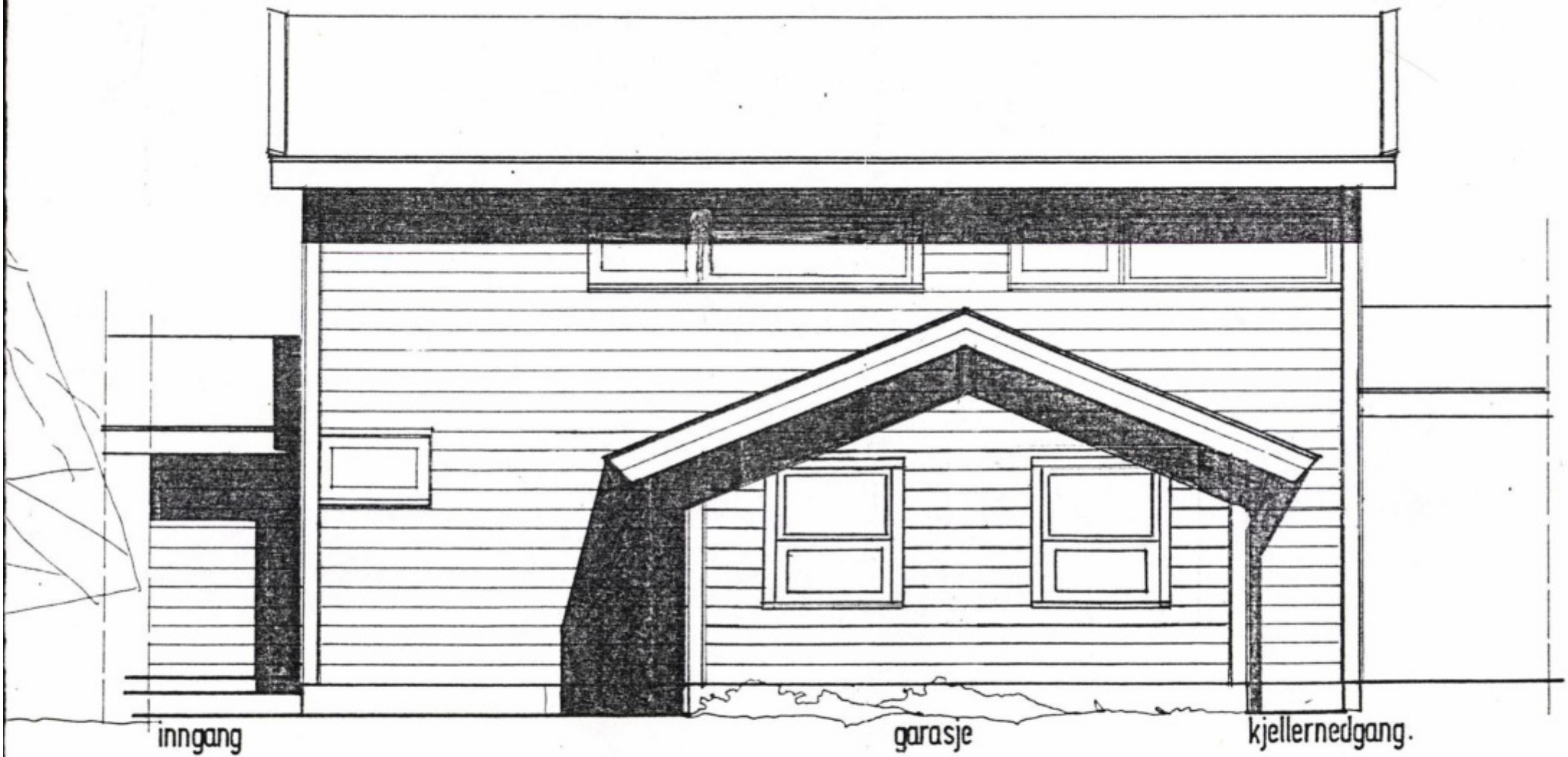
ANBUDSTEGNING



målestokk 1:100

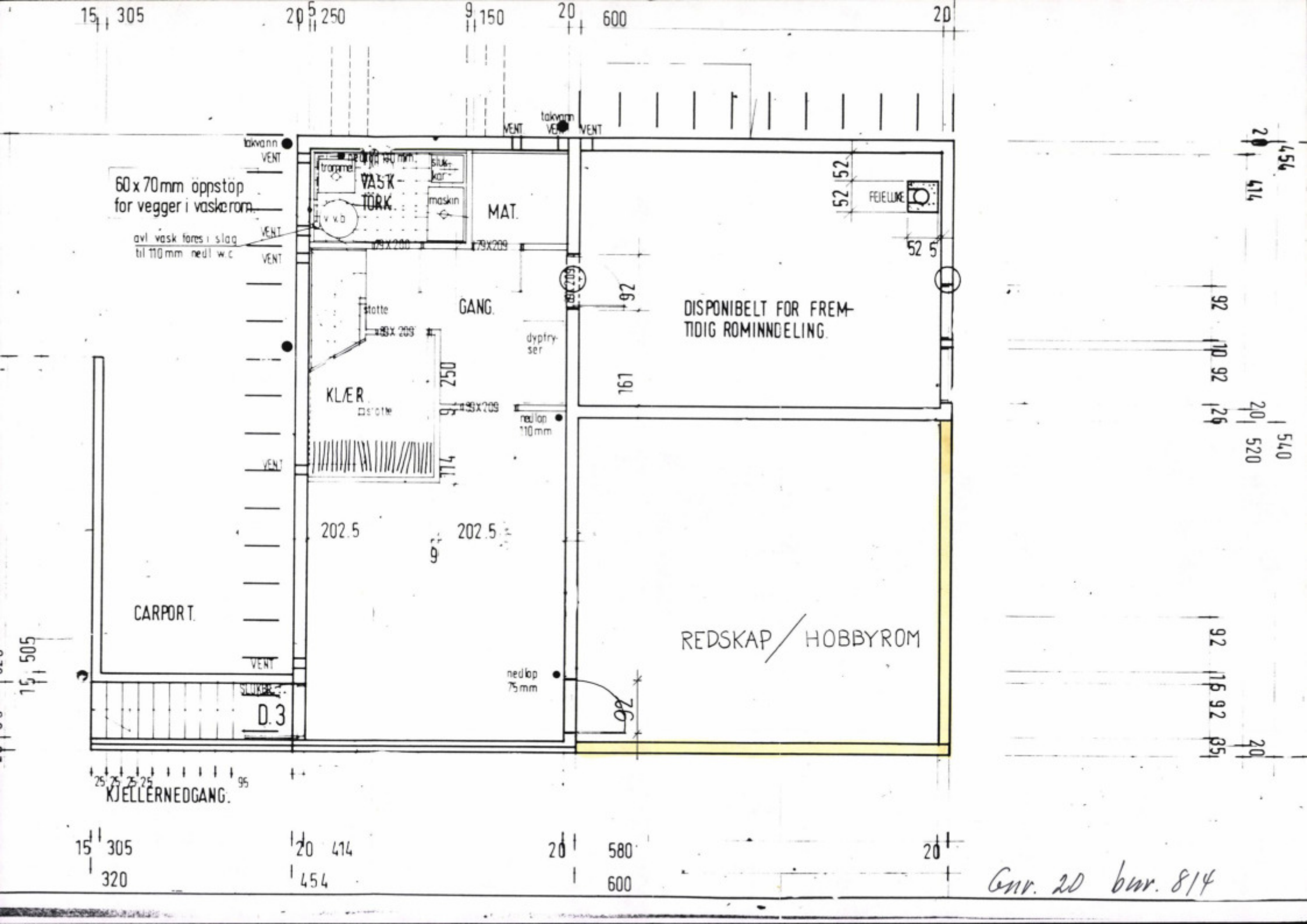


målestokk 1:100

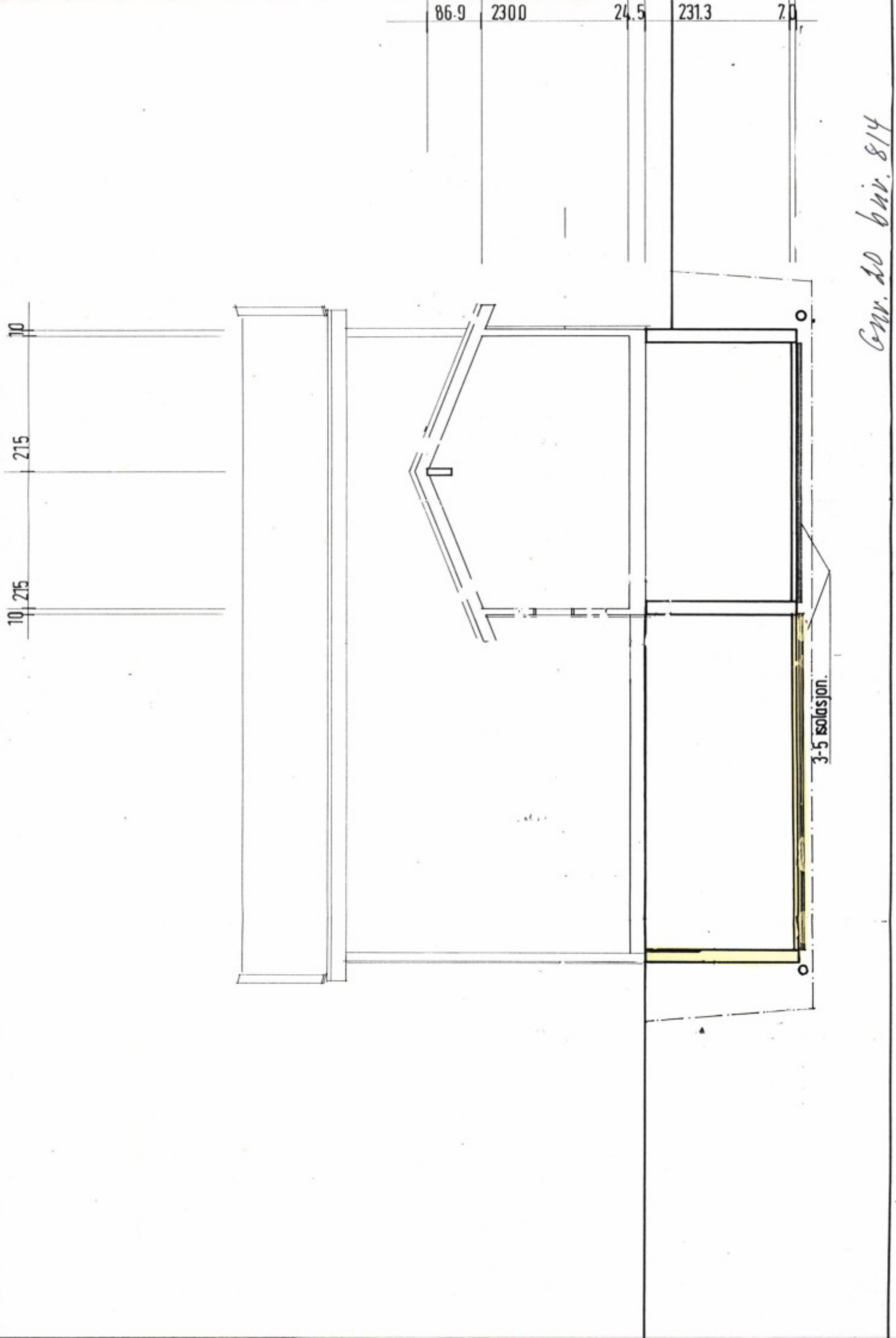


NORD ÖST

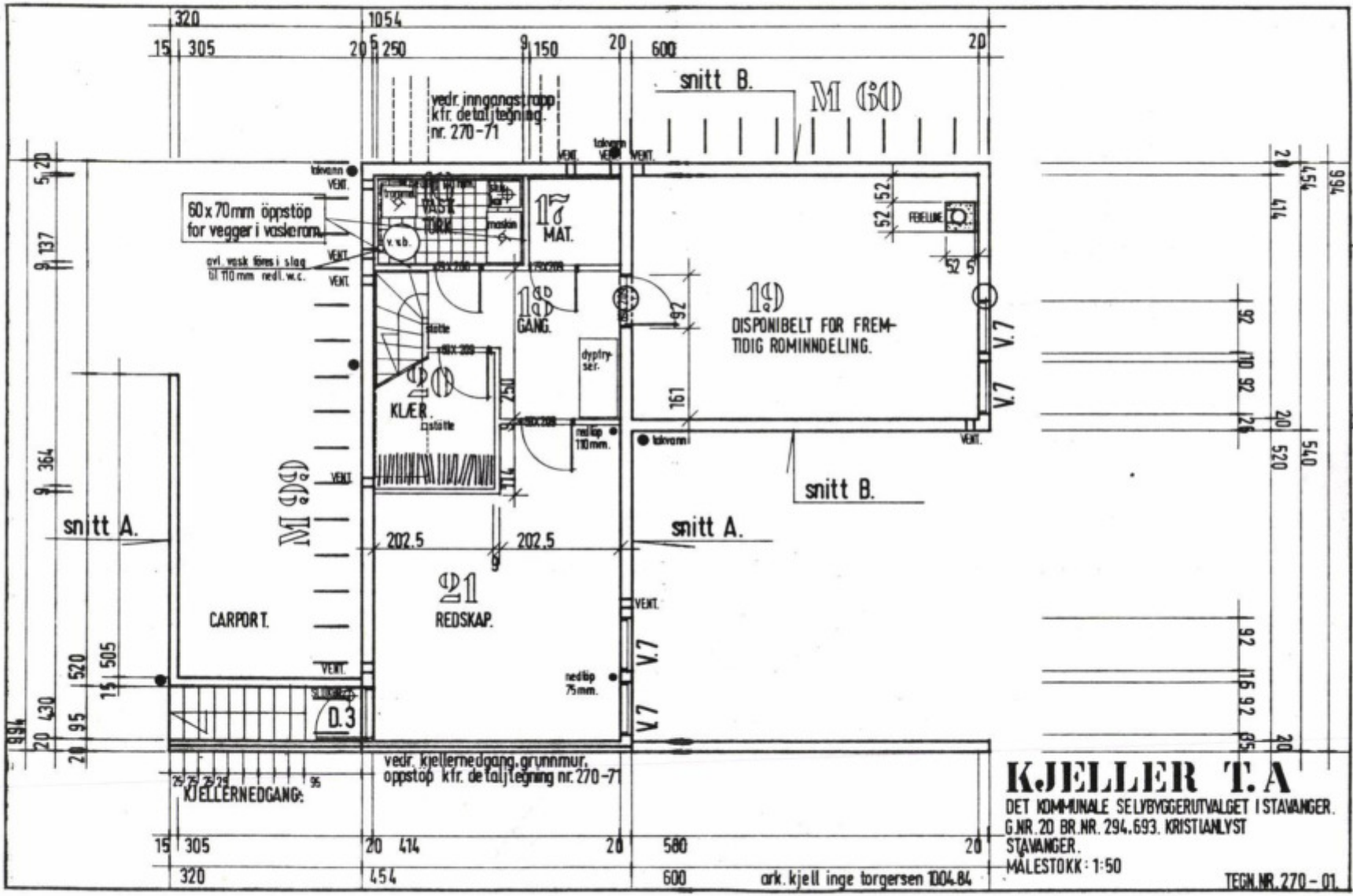
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 5 SEPT. 1987



Gnr. 20 bnr. 814

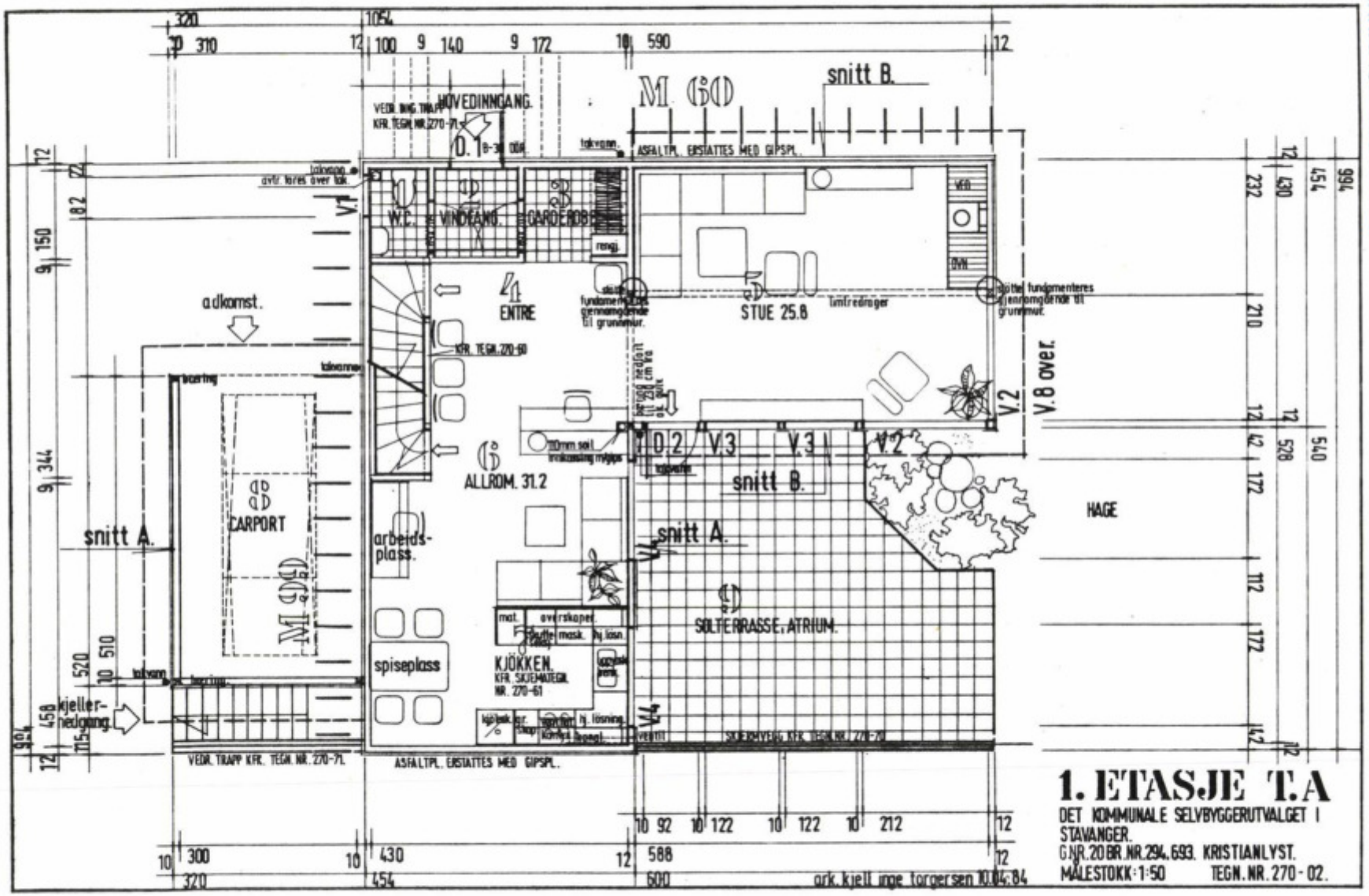


Gnr. 10 bnr. 814



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 APR. 1984
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 APR. 1984
Jnr. 1476 A. 503,1

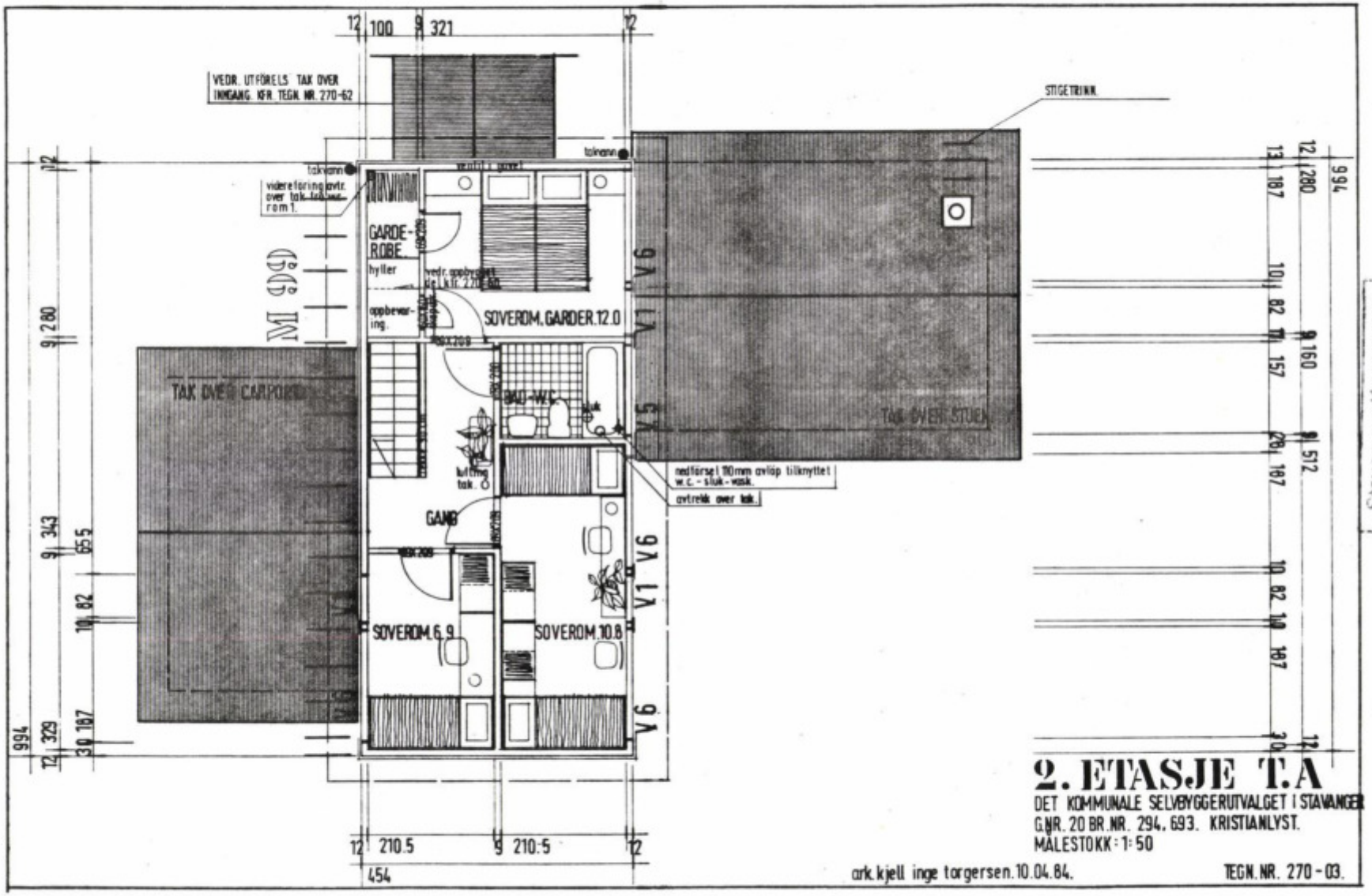
Gnr. 20 bnr. 814



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 APR. 1984

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 APR. 1984
Jnr. 1476 A. 503.1

Gnr. 20 bnr. 814



2. ETASJE T.A

DET KOMMUNALE SELVBYGGERUTVALGET I STAVANGER
G.NR. 20 BR.NR. 294, 693. KRISTIANLYST.
MÅLESTOKK: 1:50

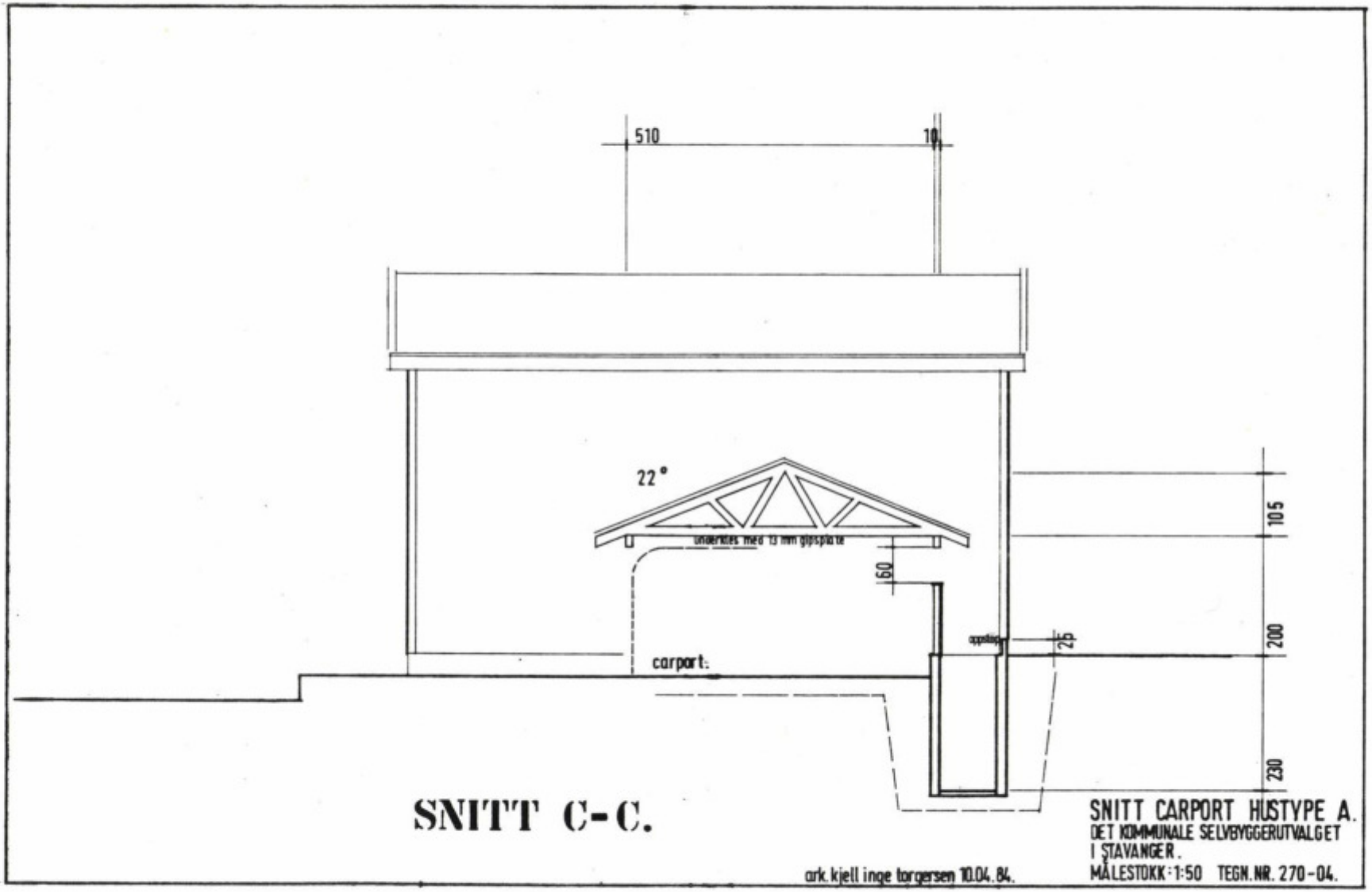
ark. kjell inge torgersen. 10.04.84.

TEGN. NR. 270-03.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 APR. 1984

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 APR. 1984
Jnr. 1476 A. 503.1

Gnr. 20 bnr. 814



SNITT C-C.

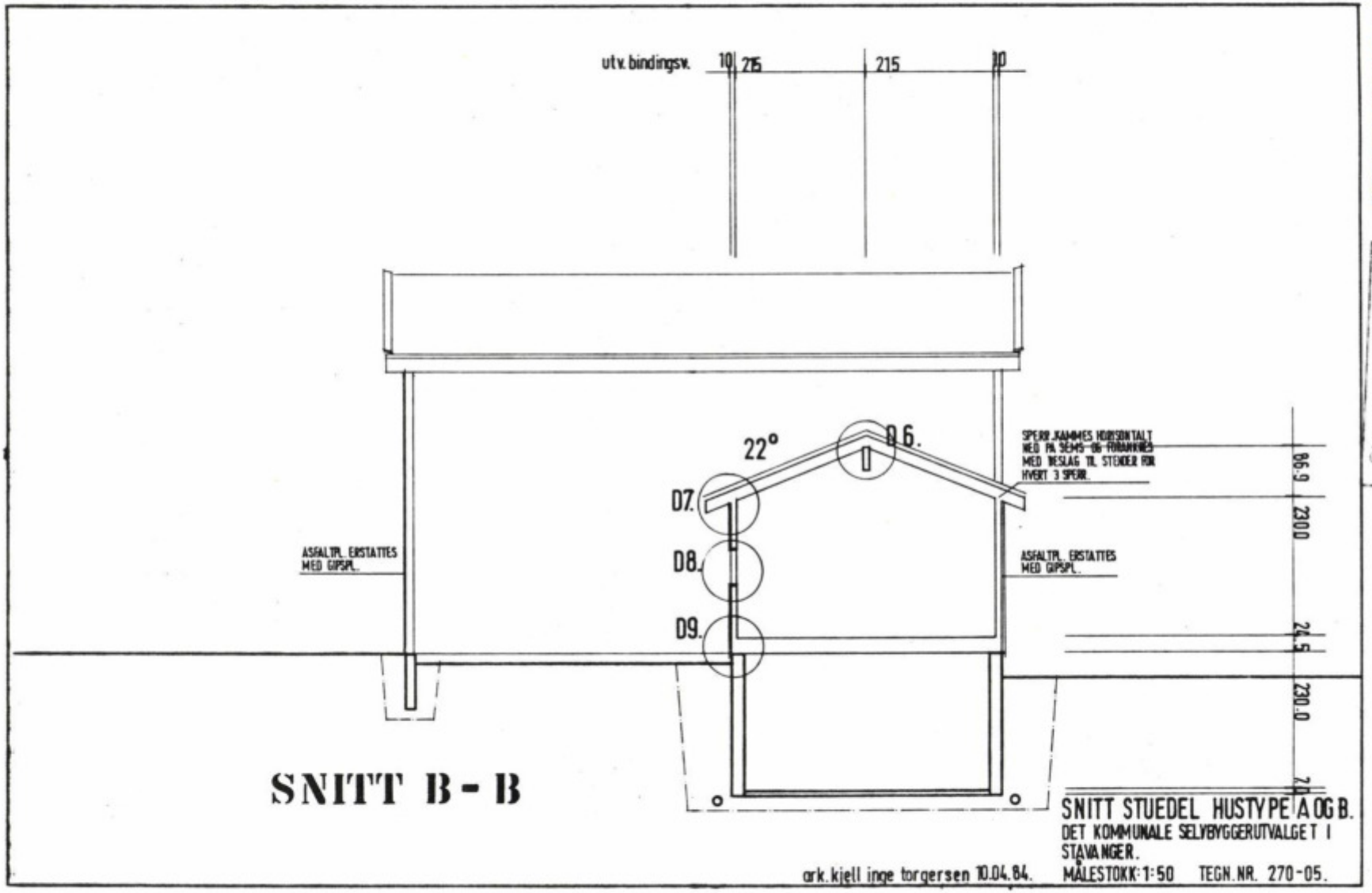
SNITT CARPORT HUSTYPE A.
DET KOMMUNALE SELVBYGGERUTVALGET
I STAVANGER.
MÅLESTOKK: 1:50 TEGN. NR. 270-04.

ark. kjell inge torgersen 10.04.84.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 APR. 1984

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 APR. 1984
Jnr. 1476 A. 503.1

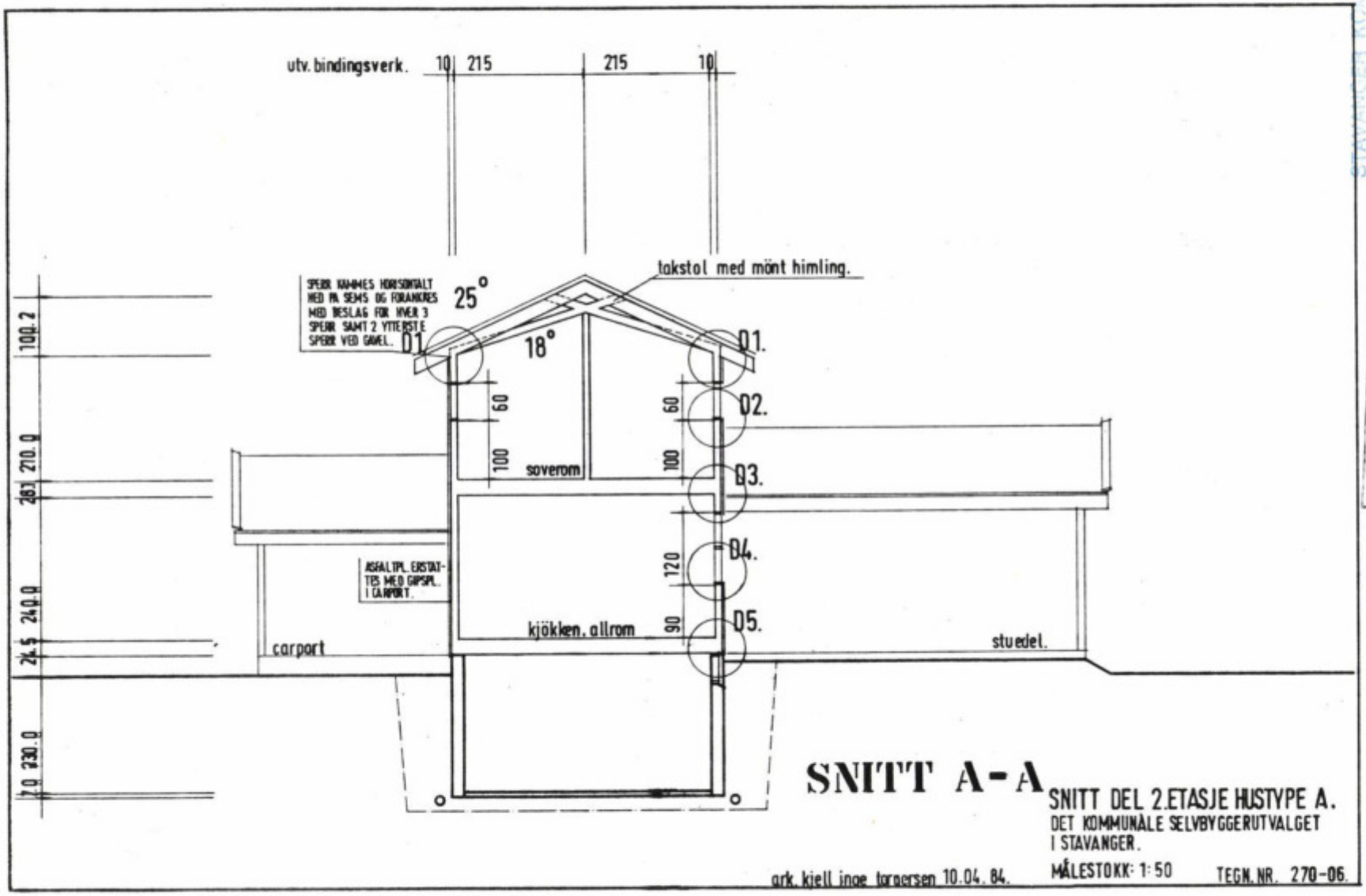
Gnr. 20 bnr. 814



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 APR. 1984

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 APR. 1984
Jnr. 1476 A. 503.1

Gnr. 20 bnr. 814



SNITT A-A

SNITT DEL 2.ETASJE HUSTYPE A.
DET KOMMUNALE SELVBYGGERUTVALGET I STAVANGER.

ark. kjell inge torgersen 10.04.84.

MÅLESTOKK: 1:50 TEGN.NR. 270-06.

STAVANGER KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN 13 APR. 1984

Stavanger Kommune BYGNINGSETATENE 16 APR. 1984 Jnr. 1426 A. 503.1

Gnr. 20 bnr. 814



SÖR ÖST

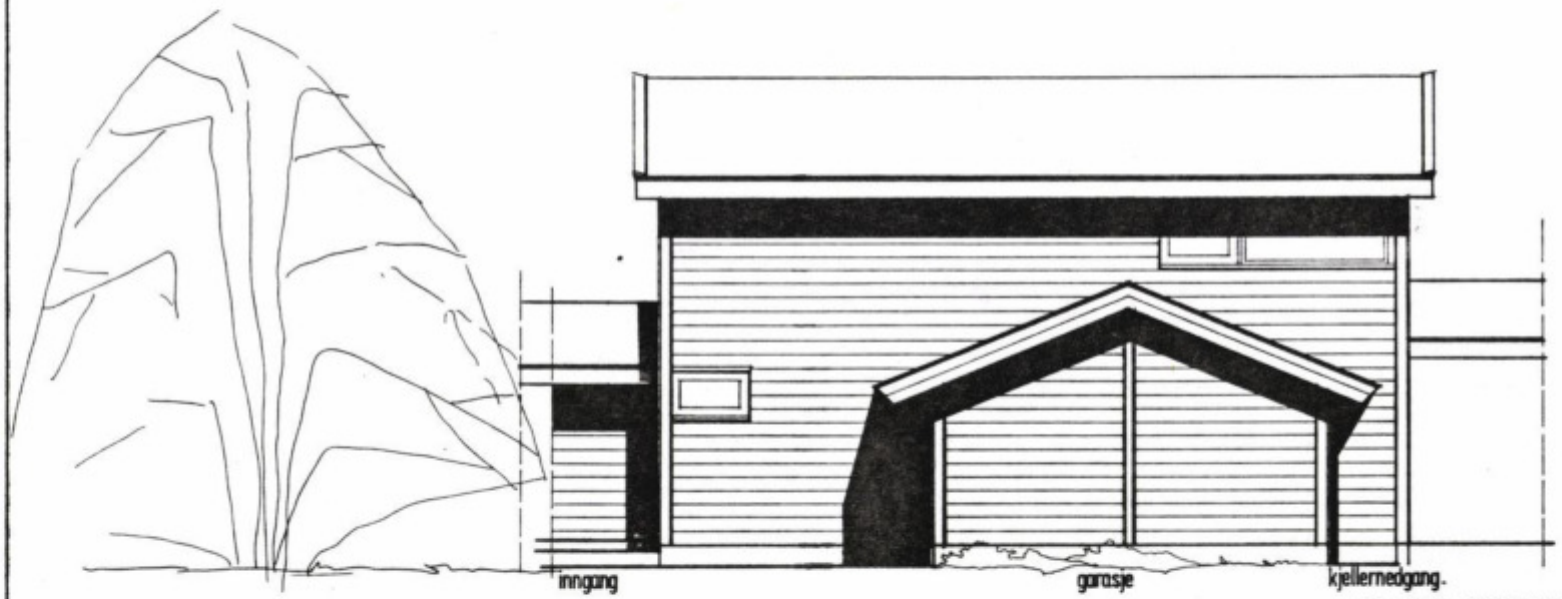
FASADE HUSTYPE A.
DET KOMMUNALE SELVBYG-
GERUTVALGET I STAVANGER
KRISTIANLYST.
MÅLESTOKK 1:50 270-07

ark. kjell inge torgersen 10.04.84.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 APR. 1984

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 APR. 1984
Jnr. 1476 A. 503.1

Gnr. 20 bnr. 814



NORD ØST

FASADE HUSTYPE A.
DET KOMMUNALE SELVBYG-
GERUTVALGET I STAVANGER.
KRISTIANLYST.
MÅLESTOKK 1:50 270-08

ark. kjell inge torgersen 30.04.84.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 APR. 1984

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 APR. 1984
Jnr. 1476 A. 503.1

Gnr. 20 bnr. 814



NORD VEST

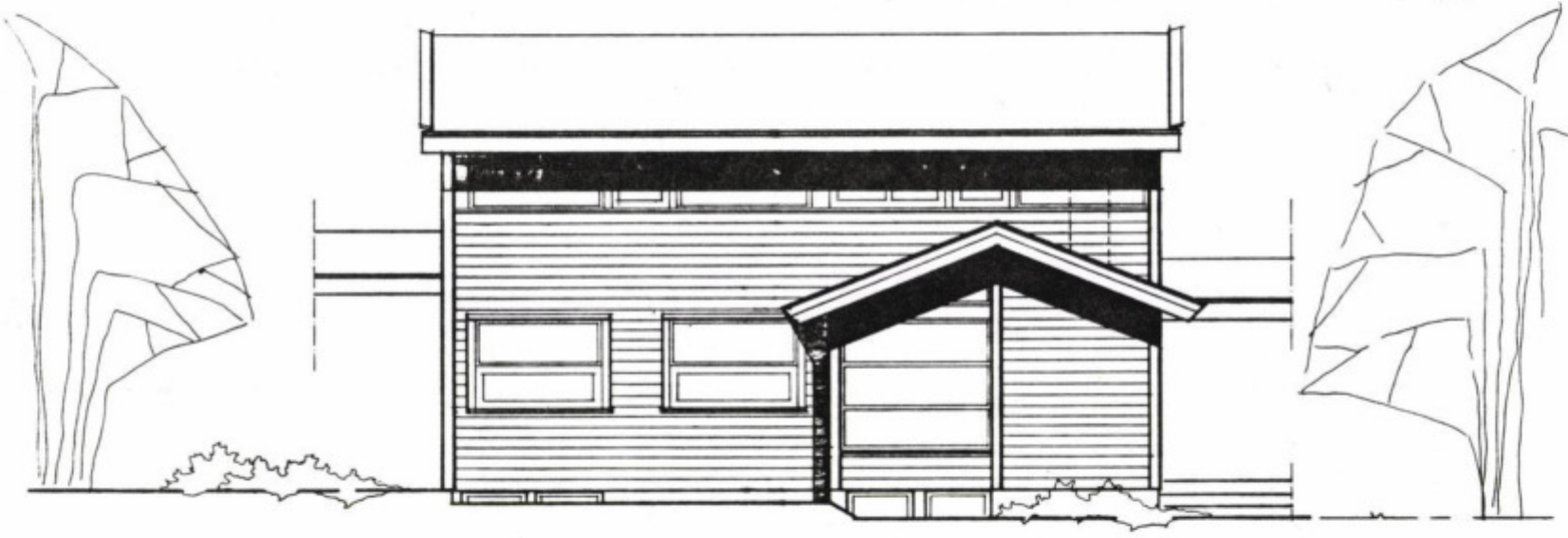
FASADE HUSTYPE A.
DET KOMMUNALE SELVBYG-
GERUTVALGET I STAVANGER.
KRISTIANLYST.

ark. kjell inge torgersen 10.04.84. MÅLESTOKK 1:50 270-09

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 APR. 1984

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 APR. 1984
Jnr. 1476 A. 503.1

Gnr. 20 bnr. 814



SÖR VEST

FASADE HUSTYPE A OG B.

DET KOMMUNALE SELBYGGER-UTVALGET I STAVANGER

MÅLESTOKK 1:50 270-10

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
13 APR. 1984

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 APR. 1984
Jnr. 1476 A. 503,1

Conr. 20 bnr. 814

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 20, bnr. 294, Sivaksveien 18

tilhørende Det kommunale selvbyggerutvalg **og utført etter**

bygningsrådets vedtak av 19.11.84 sak 2054 **gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.**

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset.
Terrasse ut av stue.
Utvendige trapper.
Etterisolering av kjeller.
Platon må festes til grunnmur med list.
Innvendig trapp har diverse mangler.
Attest fra byingeniøren.

Igangsatt mai 1985

Byggemelding mottatt 13,4,84

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ...

Reidar Haukali

.....

G. Landråk

REGULERING OG KART

REGULERINGSBESTEMMELSER
PLAN ID 556
ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KRISTIANSLYST OG EN DEL AV MARIERO OG SOMMERRO

Vedtatt av bystyret 25.08.1969
Approbert av dep. 20.11.1969.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Bygningsrådet 25.09.1986	Retningslinjer for tilbygg til boliger på Kristianlyst	
Byplansjef 15.12.2010	Tilføyd § 2 b) 2.avsnitt	pbl § 12-14
Fylkesmannen 21.02.2012	Opphevet vedtaket til byplansjef 15.12.2010 – fjernet § 2 b) 2.avsnitt	
Delegert 15.04.2024	Tilføyelser i § 2 i)	pbl § 12-14

****

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor planens begrensningslinje er det regulert områder for:

Boligbebyggelse (inkl. Interne fellesarealer)
Butikk- og serviceanlegg
Offentlig bebyggelse
Industri
Trafikkformål
Friområder.

Område for boligbebyggelse.

§ 2

a) I området skal det oppføres bolighus med tilhørende garasjer.
I området tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomhet og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.
Butikker kan ikke uten bygningsrådets samtykke innredes på andre steder enn der det er vist på planen.

b) Vertikaltdelte tomannsboliger tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller med front mot gate. Bygningsrådet kan henvise slik bebyggelse til tomter som etter bygningsrådets skjønn egner seg for denne boligtype.

c) Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser godkjenne

at eneboliger i rekke eller kjede bygges mot nabogrense og slik at ingen bygningsdel rager ut over denne.

d) Rekkehus, blokker og høyhus kan oppføres hvor disse er vist på planen. Den viste bebyggelsesplan er veiledende. Det forutsettes utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for hvert enkelt felt eller del av felt, som skal godkjennes av bygningsrådet.

e) **Endring av §2e stadfestet av fylkesmannen17.04.84 (plan 1046)**

Hvor annet ikke er vist på planen, kan bebyggelsen oppføres i inntil 1½ etasje.

Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims respektive gavlspiss skal ikke overstige:
3,5 m respektive 6,0 m for 1 etasjes bebyggelse
4,5 m respektive 8,0 m for 1½ etasjes bebyggelse.

Møneretningen skal være i husets lengderetning.

Bebyggelsen skal ha sadeltak med takvinkel 38°. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette en annen takform.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 25% av tomtens nettoareal + garasje.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjene.

(Se side 6 for retningslinjer for tilbygg på eiendommene Sølvbunkeveien 1abcd, 3abcd, 5abcd, 7abcd, 9abcd, Finntoppveien 2ab, 4ab, 6ab, 8ab, 10ab, Blåtoppveien 9ab, 11ab, 13ab, 15ab, 17ab, 18abcd, 20abcd, 22abcd, 24abcd, 26abcd og 28abcd)

f) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet dersom bygningsrådet finner det nødvendig. Det kan kreves utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

g) Garasjer (eller parkeringstak) og eventuelle uthus skal plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasje kan oppføres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasje skal ha grunnflate ikke over 35 m2.

Det skal utenom garasje (eller parkeringsinntak) være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn.

Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

h) Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Det kan kreves at bebyggelsen skal fargesettes etter en samlet plan, godkjent av bygningsrådet.

i) Ved frittliggende boligbebyggelse innhegnes tomtene fortrinnsvis med busk- eller hekkplanting og kantstein. Hvis gjerde skal nyttes, skal dette, hvis ikke annet blir bestemt, være åpent flettverksgjerde inntil 60 cm høyt, pluss eventuell støpt sokkel inntil 15 cm over ferdig gate.

Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerdet og fortrinnsvis være av samme materiale.

Eksisterende steingjerder bør i størst mulig utstrekning beholdes.

Gjerder m.m. skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler m.m. skal utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hvert felt (kvartal) eller gateløp.

Ved sammenkjedet bebyggelse planlagt under ett og rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter en samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2 m høye tette gjerder.

Støyskjerm langs Langflåtveien kan settes opp som vist på reguleringskartet, inn til nabogrense. Støyskjermen skal oppføres med høyde 2 m over Langflåtveien. Støyskjermen skal ha lik utforming langs hele strekningen. Øverste del tillates med glass.

j) Tørkestativer med eventuell innhegning plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboene og strøket.

Plassering av søppelkasser (-spann) søkes løst i samband med bebyggelsen og slik at de blir minst mulig synlige.

k) For rekkehus - blokkbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus (blokk).

l) Fellesarealer skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

Butikk- og serviceområde.

§ 3

a) I området tillates bare oppført bygninger for virksomheter som tjener beboerne i strøket eller som naturlig kan innpasses i et bydelsenter og som ikke er skjemmende eller sjenerende for de omboende.

Bensin- og servicestasjon tillates bare på tomt som er regulert for dette eller hvor bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det.

b) Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer uten takoppbygg og med flatt tak. Hvor spesielle grunner taler for det kan bygningsrådet godkjenne en annen takform.

Tomtene tillates ikke inngjerdet. Det skal anvendes kantstein som begrensning mellom

parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Til hver tomt skal det på egen grunn, etter bygningsrådets skjønn, være avsatt et tilstrekkelig stort areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling.

Offentlig bebyggelse.

§ 4

Anleggenes art og utforming samt adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. Skal godkjennes av bygningsrådet.

Industriområde.

§ 5

a) I disse områdene skal oppføres bygg for industriell virksomhet og anlegg i tilknytning til denne. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligstrøk, tillates ikke.

Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av vaktmesterlelilighet.

Bebyggelsesplanen for hver enkel eiendom skal utformes på en arkitektonisk tilfredsstillende måte både i seg selv og i forhold til naboeiendommene, og den skal godkjennes av bygningsrådet.

Hvor eiere av tilgrensende tomter er enige om det, kan bygningsrådet godkjenne at det bygges til nabogrense med branngavl når gavlene dekker hverandre.

b) Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet, etter at brannstyrets uttalelse er innhentet, tillate unntak herfra innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

c) All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på egen grunn. Det skal på egen grunn være tilstrekkelig med biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan nyttes til parkering.

d) Den ubebygde del av tomta skal opparbeides på en mest mulig tilfredsstillende måte og så vidt mulig parkmessig behandles.

Utvendig lagring skal ordnes slik at den etter bygningsrådets skjønn blir minst mulig sjenerende for de omboende. Areal mellom gatelinje og byggegrense tillates ikke nyttet til lagring.

Innhegning skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan

bare inngjerdes med lave parkgjerder.

Hvor det på planen er vist isolasjonsbelter, kan disse ikke bebygges eller nyttes til lagring eller parkering, men skal opparbeides parkmessig og vedlikeholdes tilfredsstillende.

Fellesbestemmelser.

§ 6

a) Mot hovedveger og samleveger tillates ikke porter, eller utkjørsler for tomter som etter bygningsrådets skjønn har mulighet for adkomst fra lokal veg.

b) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne og koter for ferdig planert terreng stiplet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.

Forstøtningsmurer og markerte skråninger bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planering likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for området eller for den offentlige ferdsel. Nærmere gatekryss enn 10 m fra hjørnetomts nærmeste punkt mot krysset tillates ikke plantet hekk eller buskplantinger langs gateside. Det samme gjelder espalier eller liknende arrangementer.

c) I friområdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres barnehager o.l. mindre bygninger i tilknytning til leik og idrett og dessuten transformatorkiosker. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen og at de ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

d) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

e) Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 7

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Retningslinjer for tilbygg til boliger på Kristianlyst innenfor del av reguleringsplan 556.

Datert 12.02.1986.
Korrigert 13.05.86 og 22.09.86.
Vedtatt i bygn.rådet 25.09.1986.
Pkt 3 korrigert ved kommunalstyrets vedtak 26.04.2001

1. Retningslinjene gjelder for 11 rekkehus og 10 vertikaltdelte tomannsboliger innenfor de begrensningslinjer som er vist på byplansjefens kart, datert 31.01.1986**.**
Dvs. eiendommene Sølvbunkeveien 1abcd, 3abcd, 5abcd, 7abcd, 9abcd, Finntoppveien 2ab, 4ab, 6ab, 8ab, 10ab, Blåtoppveien 9ab, 11ab, 13ab, 15ab, 17ab, 18abcd, 20abcd, 22abcd, 24abcd, 26abcd og 28abcd.

2. Husene kan utvides mot sørvest med 3,0 m i 2 etasjer. Begge etasjene skal utbygges samtidig.

3. Balkong i 2. etasje skal ha en dybde på maks. 3,0 m.

4. Det skal nyttes takkonstruksjon etter ett av følgende alternativer:
   a) Takkonstruksjonen utføres med forlengelse av sperr iht. ark. Torgersens tegning nr. 370-08.
   b) Takkonstruksjonen utføres som sadeltak 90° på eksisterende tak iht. ark. Torgersens tegninger nr. 370-9 og 370-10.

Det kan bare benyttes ett av alternativene for samme hus.

5. Der hvor forholdene på stedet tillater det, kan utvidelse skje ved tilbygg til gavl.

6. Mindre variasjoner i fasadeutformingen kan tillates hvis det ikke bryter med den eksteriørmessige helhet for det enkelte bygg.

7. Tilbyggene skal byggeanmeldes.

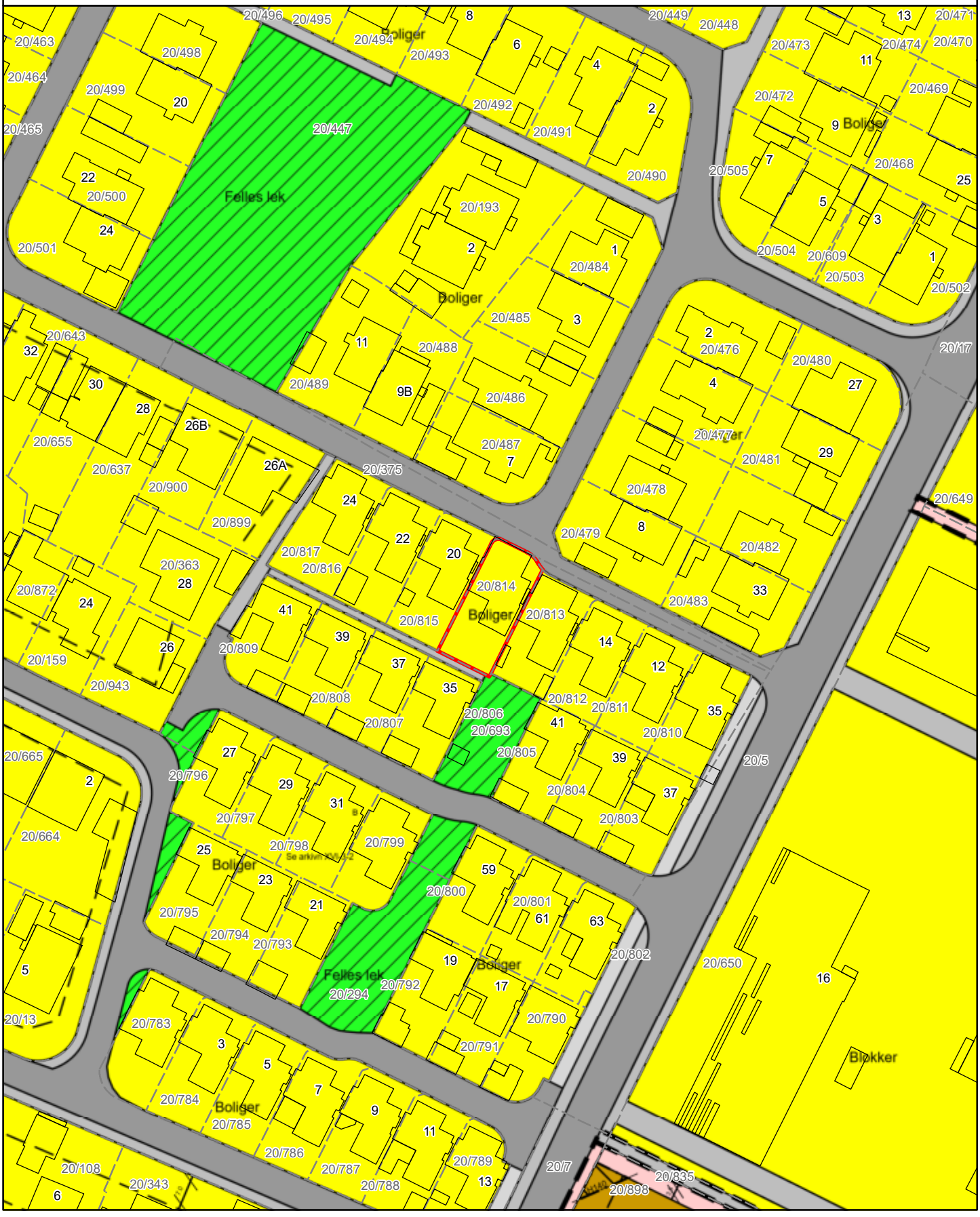
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 20/814/0/0
Dato: 2025-06-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: 556
Ikrafttredelsesdato: 20.11.1969

Stavanger kommune

N

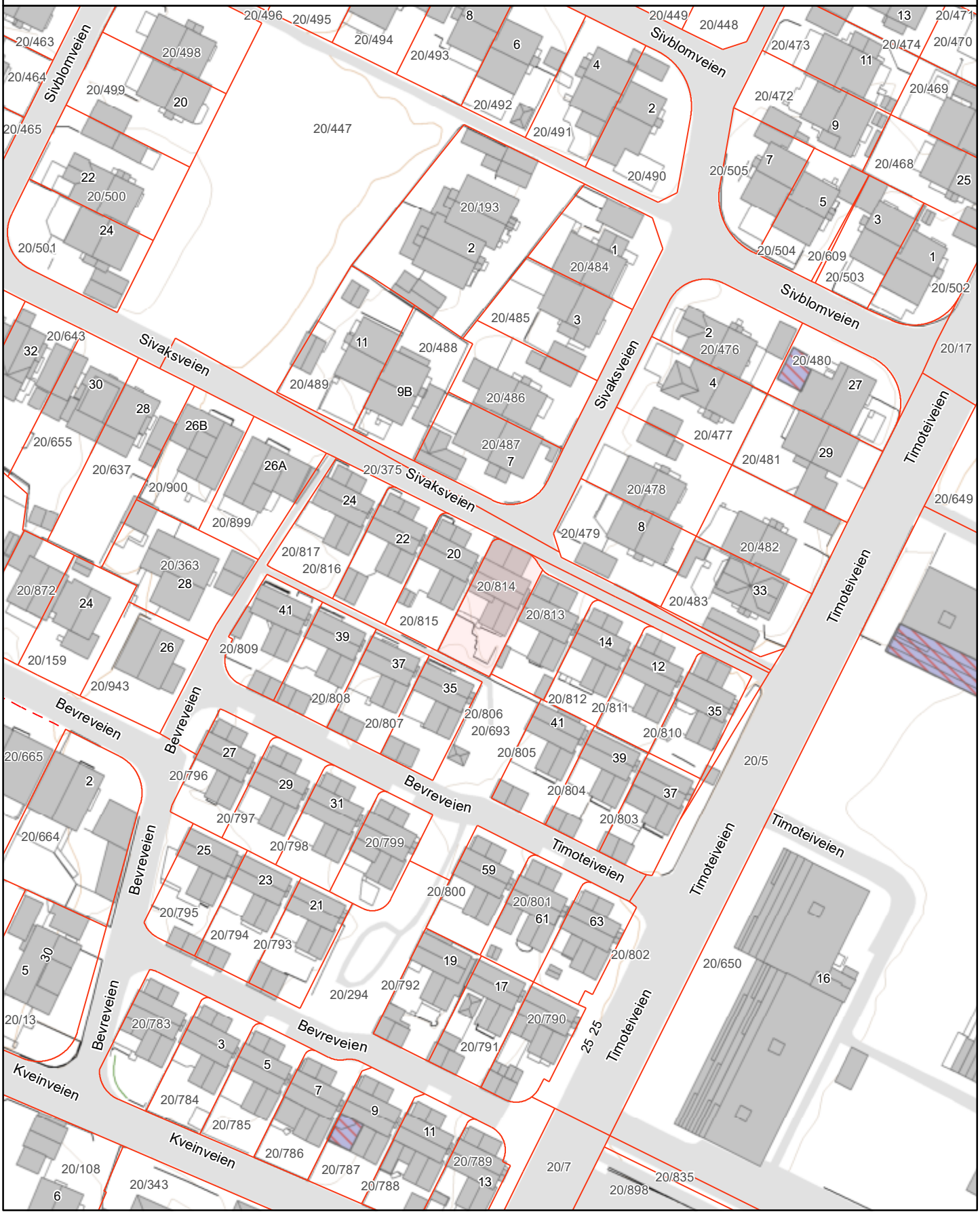


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 20/814/0/0
Dato: 2025-06-10
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Oversiktskart

Adresse: **Sivaksveien 18, 4017 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/20/814/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 279 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.06.2025



Matrikkelkart

Adresse: **Sivaksveien 18, 4017 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/20/814/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 279 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.06.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 279 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569873.66	-32008.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.33	0
2	6569879.6	-32018.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.56	0
3	6569899.63	-32005.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.36	1.505
4	6569900.14	-32003.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.48	0
5	6569897.26	-31999.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.23	5.016
6	6569894.83	-31996.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.53	5.015
7	6569893.52	-31996.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.71	0
8	6569874.2	-32008.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.65	0

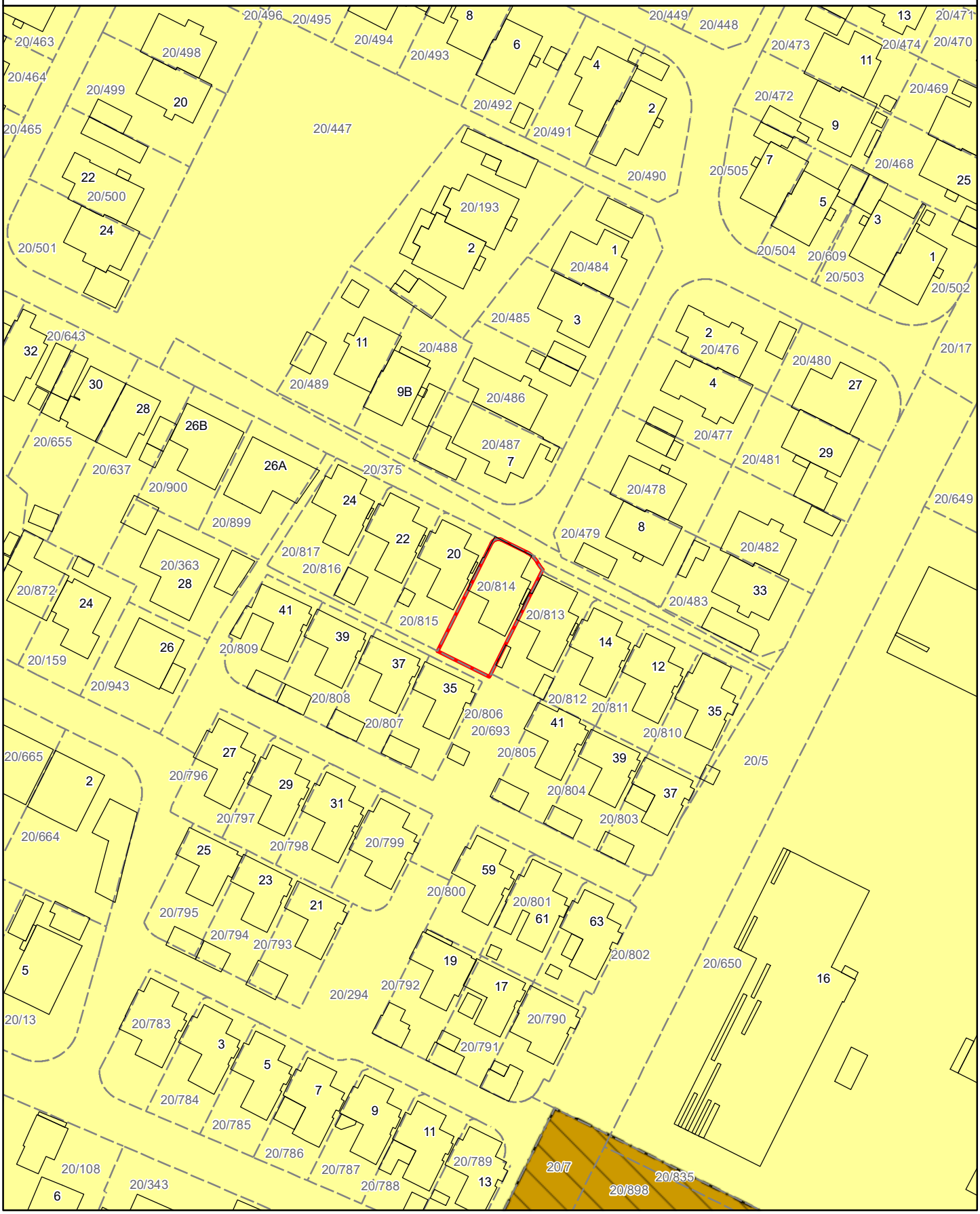
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 20/814/0/0
Dato: 2025-06-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



SERVITUTT

DAGBOKFØRT
03.04.86 06479
BYFOGDEN I STAVANGER

S K J Ø T E

Stavanger kommune skjøter og overdrar tomten: Gnr. 20 bnr. 814

til: Morten Sætre 191248 [redacted]

Kjøpesum kr. 57.564,- er betalt på omforenet måte.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge gate- eller vegskråning inn over tomten, samt rett til vederlagsfritt å føre offentlige eller private ledninger for vann og kloakk, samt elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse.

Brukere av private stikkledninger, hvor stikkledningen er ført over denne tomten, har rett til å foreta nødvendig vedlikehold.

Stikkledninger for vann, overvann og avløp er lagt felles for flere husstander. De enkelte husstandene som er tilknyttet samme stikkledning, er forpliktet til å danne Andelslag som har felles vedlikeholdsansvar med delt økonomisk belastning av den totale stikkledningen. Andelslaget skal forsikre mot oversvømmelser som forårsakes av forstoppelse i stikkledningen for overvann og spillvann.

Alt vedrørende stikkledningene er Byingeniøren i Stavanger kommune totalt uvedkommende, da denne er å betrakte som privateid.

Eieren av denne eiendom er forpliktet til å delta i ovennevnte Andelslag med de forpliktelser dette medfører.

Kommunen tar intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet.

Kommunen har forkjøpsrett tidsbegrenset til 10 år regnet fra skjøtets utstedelsesdato og etter takst besert på følgende:

1. Anskaffelseskostnader for tomten.
2. Kostnaden for oppsatt bygg på eiendommen ved innflyttingsdatoen, herunder verdien av eget arbeid, samt for eventuelle senere påkostninger. Videre medtas verdien for opparbeidelse av hage.
3. Prisstigning for bebyggelsen i samsvar med Statistisk Sentralbyrå's indeks for boligblokk, tabell 3 A.
4. Fradrag for slitasje.
5. Verdsettelse av bebyggelse og vurdering av slitasje skal, hvis partene ikke blir enige, fastsettes av den takstseringsgruppe som også prisnemnda nytter.
6. Kommunen har også rett til å innløse eiendommen på de her nevnte vilkår, såfremt eieren i løpet av 10-årsperioden flytter til annen permanent bolig.
7. Eventuelle tvistigheter vedrørende disse vilkår avgjøres med bindende virkning av en nemnd på 3 personer som oppnevnes av Justitiarius i Stavanger byrett.

Kommunens forkjøpsrett har til enhver tid prioritet etter Husbankens lån. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende overfor slektninger i rett opp- og nedstigende linje.

Eiendommen kan ikke overskjøtes til andre uten kommunens skriftlige samtykke.

Fellesarealer og parkeringsområder slås sammen til et skjøte der samtlige huseiere får en ideell anpart på:

Felter inndeles i grupper som har et naturlig fellesskap - felles tun - felles stikkveg m.v. Vedlikeholdsansvar for klart anviste områder påhviler de enkelte grupper. Avtaler opprettes og undertegnes. Det forutsettes at drift og vedlikehold utføres ved dugnad innen de enkelte grupper.

Velforening opprettes for vedlikeholdet. Den enkelte plikter å delta i Velforeningen og påta seg de økonomiske forpliktelser dette medfører. Vedtektene for Velforeningen/ Andelslaget skal være godkjent av Husbanken.

Så lenge det er lån fra Husbanken på noen av eiendommene som eies av medlemmene i Andelslaget, kan det ikke oppløses eller vedtas å endre vedtektene uten Husbankens samtykke.

Tak-utstikk kan plasseres inn på tomten fra naboeiendommen, og nabo har rett til å utføre nødvendig vedlikehold.

Stavanger, den 5.desember 1985

Ordfører

Finansrådgiver

STAVANGER EIENDOMMEN

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sivaksveien 18
Gnr. 20 Bnr. 814 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0185

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen

Telefon / Mobil: / 92 84 38 34

E-post: emma.fredrikke.jakobsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater