PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SISIKVEIEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Sisikveien 12, 4022 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 26, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 388 m² BRA-i: 338 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20779-1620 **Eiendomsverdi ref nr:** UB7692

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
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, 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
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1988, beliggende i etablert boligområde i Stavanger.

Bygningen er oppført med støpt plate mot grunn, yttervegger i trekonstruksjon og etasjeskillere i trebjelkelag.
Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Boligen fremstår med normal aldring og slitasje sett i forhold til byggeår og konstruksjonsmåte. Det er registrert enkelte tilstands - og vedlikeholdsrelaterte forhold, herunder forhold ved våtrom, tekniske installasjoner og utvendige konstruksjoner.

Vaskerom i 1. etasje har tilstandsgrad TG3, og det må påregnes full rehabilitering. Noen av de øvrige våtrommene har oppnådd en alder hvor tiltak må forventes.

Det er registrert avvik mellom tilgjengelige byggetegninger og dagens planløsning. Endringer i rominndeling og bruk er ikke dokumentert som byggemeldt eller godkjent.

Samlet vurderes boligen å ha normal standard ut fra alder, med behov for løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid.

For nærmere detaljer vises det til rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

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

Takrenner, nedløp og beslag av normal standard for byggeperioden.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning.
Det er ikke registrert musebånd, det er stedvis mangelfull lufting bak kledningsbord - sjekket tilfeldige steder.

Takkonstruksjon fra byggeår. Loft/konstruksjon i begrenset grad tilgjengelig for kontroll.

Trevinduer med 2- og 3-lags glass, fra 2017/2020.
Det er opplyst at ca. 50% av vinduene i boligen er skiftet iht. tidligere salgsoppgave
Trevinduer med 2-lags glass, antatt fra byggeår.

Utvendige dører og altandører i normal bruksmessig stand.

Flere terrasser/balkonger ved boligen. Terrasser fremstår med trekonstruksjoner og rekkverk. Det er opplyst at deler av terrasseanlegget er oppført/ombygget i nyere tid.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett/laminat/flis/belegg (i intern bod)
Vegger: malte plater/tapet
Tak: panel/tak-ess

Nyere overflater og innvendige dører, med noe varierende alder og behov for vedlikehold.

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: Soverom - 17 mm
1. etg: Stue - 16 mm
K. etg: Gang/trapperom - 6 mm

Pipe og ildsted i boligen.

Innvendig trapp med normal funksjon.

Innvendige dører av normal standard.

Rom under terreng

Gulv: flis
Vegger: malt panel/plater
Tak: malt panel/tak-ess

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Hulltaking er foretatt tidligere i vegg i kjellerstue mot terreng og det ble gjort nye målinger her, det ble ikke målt fukt.
Det gjøres oppmerksom på at innforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 - 2. etg. fra 2008 iht. tidligere salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Flislagt gulv.

Sluk under boblekar og i dusjsone. Det er registrert synlig membran i klem ved terskel.

Boblekar, dusjnisje med glass, vegghengt toalett og dobbelt servant i benk.

Ventilasjon via åpning av vindu. Ettermontert avtrekksvifte er registrert.

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Bad 2 - 2. etg. fra 2008 iht. tidligere salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Flislagt gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Plastsluk med klemring under dusjkabinett.

Dusjkabinett, vegghengt toalett, helstøpt servant og baderomsmøbler.

Ventilasjon via åpning av vindu. Ettermontert avtrekksvifte er registrert og det er tilluftsspalte i dør.

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Bad - 1. etg. er opplyst etablert/oppgradert i 2020.
Det er fremlagt begrenset dokumentasjon for deler av arbeidene utført rundt 2019, herunder dokumentasjon for elektriske arbeider og varmekabler.

Flislagte vegger. Himling med malte overflater.

Flislagt gulv.

Veggsluk i dusjsone.

Badet har servantinnredning, dusjløsning og vegghengt toalett.

Ventilasjon via åpning av vindu. Avtrekksvifte er registrert og det er tilluftsspalte i dør.

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Vaskerom - 1. etg. fra byggeår iht. tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, vegger med malte/platekledde overflater uten dokumentert våtromssystem, samt sluk og tettesjikt fra byggeår. Konstruksjonen er utført med trebjelkelag og rom/kjeller under.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via naturlig avtrekk/tilluft.

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Bad/vaskerom - K. etg. fra 2023 iht. eier
Ingen dokumentasjon.

Vegger er utført med våtromsplater. Malte himlinger.

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone.

Sluk plassert i nedsenket dusjsone.

Dusj, servant og tilhørende rørinstallasjoner av nyere dato.

Avtrekksvifte er registrert og det er tilluftsspalte i dør.

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken -> 1. Etasje:

Gulv: flis
Vegger: malte plater/tapet
Tak: panel

Kjøkken med slette fronter, fra 2013 iht. tidligere salgsoppgave.
Heltre benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, 2 stk. stekeovn, induksjonstopp og frys-/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannstoppsystem.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

Kjøkken -> K. Etasje:

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: tak-ess

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

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, nyere ukjent alder.

Vannstoppsystem.
Vannrør av kobber og avløpsrør er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber/rør i rør (besiktiget i vannfordelingsskap).
Stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, antatt varierende alder.
Det er registrert stoppekran på vannrør i bod og under vask på kjøkken i K.etg.

Avløpsrør av plast og eldre standard i deler av anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon og delvis mekaniske avtrekksløsninger.

Varmtvannsbereder av eldre dato, til hovedbolig, lokalisert i vaskerom i 1. etg.
Ekstra varmtvannsbereder av eldre dato, lokalisert i kjøkkenskap i kjelleretasje/utleiedel.

Elektrisk anlegg med oppgraderinger i nyere tid.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2024.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

Drenering og fuktsikring vurderes å være fra opprinnelig byggeperiode.

Grunnmur og fundamenter i betong.

Forstøtningsmur i betong/lettklinker som holder tilbake masser og etablerer nivåforskjell mot nedgang til kjellerinngang.

Eiendommen har opparbeidet tomt med plen, beplantning og harde flater. Det er etablert nivåforskjeller med forstøtningsmur og nedgang til kjellerinngang.
Det er utenfor bygget registrert tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.

Type, materiale, trasé og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.
Ledningene er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for nærmere undersøkelse.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

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

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger tidligere tilstandsrapport hvor boligen er vurdert opp mot tilgjengelige tegninger.

Vurdering:
Det er registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning. Endringer i rominndeling og bruk kan ikke fullt ut verifiseres som byggemeldt eller godkjent.

Takstmann gjør oppmerksom på at det kan være utført tiltak/endringer som ikke fremgår av godkjente tegninger.

Lovlighet er ikke nærmere undersøkt i denne rapporten, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt tilgjengelig dokumentasjon.

Konsekvens:
Eventuelle ikke omsøkte eller ikke godkjente tiltak kan medføre krav fra bygningsmyndighetene, samt påvirke bruk og verdi av boligen.

Tiltak:
Det anbefales å innhente oppdaterte tegninger og godkjenningsstatus fra kommunen for å avklare forholdet.

Bod (ekstern)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det henvises til tegninger fra tidligere salgsoppgave.

Garasje

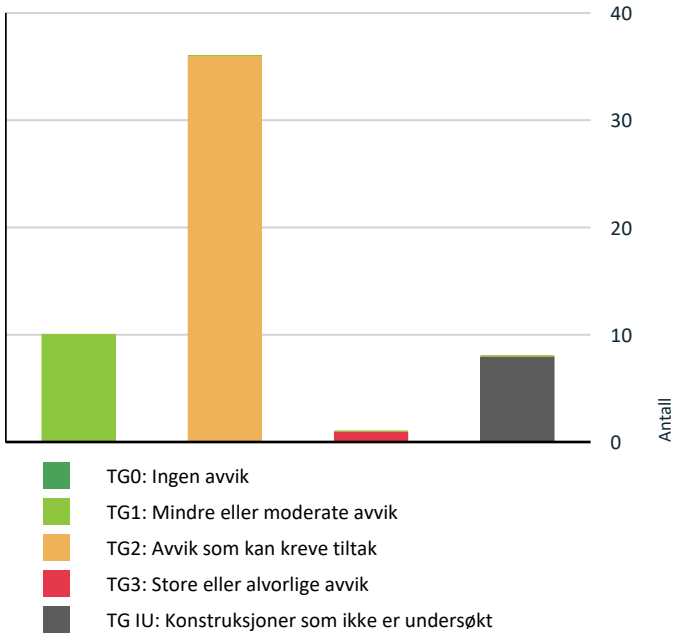
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det henvises til tegninger fra tidligere salgsoppgave.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

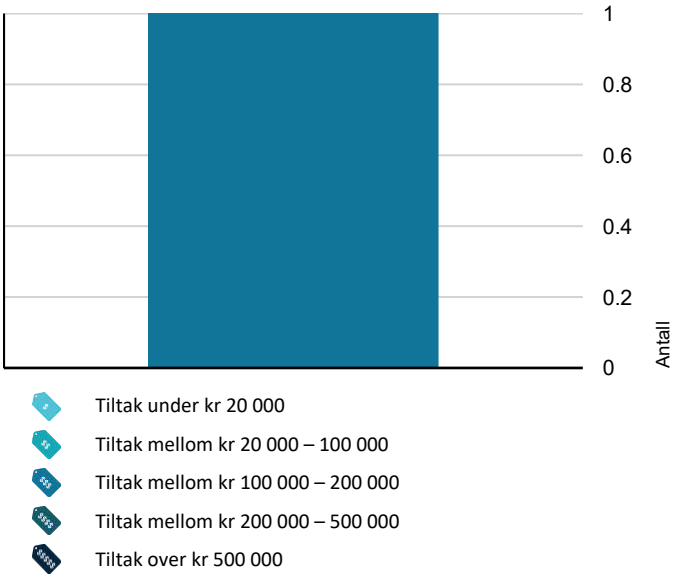
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og 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.

*Areal er målt i henhold til NS 3940 på befaringstidspunktet ved bruk av lasermåler med manuell kontrollmåling. Det er ikke benyttet 3D-skanning eller annen volumetrisk målemetode.

Ved oppmåling av boliger vil det kunne forekomme måleusikkerhet som følge av konstruksjonsmessige forhold, herunder skråtak, takoppløft, arker, varierende knevegghøyder, retningsavvik i konstruksjoner, skjulte eller utilgjengelige partier, samt ukjent tykkelse på innvendige vegger.

Fastsettelse av måleverdig areal etter NS 3940 forutsetter i enkelte tilfeller faglige vurderinger knyttet til fri høyde, avgrensning mot skrå himlinger og konstruksjonsdetaljer.

Oppgitt areal må derfor anses som et faglig beregnet areal innenfor rammene av gjeldende standard. Mindre avvik kan forekomme.

**Der bygningsdeler ikke har vært fullt tilgjengelige grunnet innredning, fastmontert utstyr eller opplagring, er vurderingen basert på tilgjengelige flater.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > K. Etasje > Bad/vaskerom > 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 - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > K. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > K. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > K. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

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.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradering av bad/vaskerom i kjeller iflg. opplysninger fra eier
	Modernisering	Oppgradering av kjøkken i kjeller iflg. opplysninger fra eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking er vurdert hovedsakelig ut fra alder. Mer enn halvparten av forventet levetid vurderes oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for slitasje og behov for utskifting på sikt.

Tiltak:
Tilstanden må følges opp med jevnlig vedlikehold. Utskifting må påregnes over tid.

Tilstandsvurdering:
TG2 gitt på grunn av alder og forventet restlevetid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av normal standard for byggeperioden.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Alder og slitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid vurderes oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, redusert bortledning av vann og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
- Vedlikehold og lokale utskiftinger må påregnes. Full utskifting kan bli nødvendig på sikt.
- Snøfangere bør monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsvurdering:
TG2 gitt ut fra alder og slitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning.
Det er ikke registrert musebånd, det er stedvis mangelfull lufting bak kledningsbord - sjekket tilfeldige steder.
Kun besiktiget fra bakkenivå/terrasser og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Normal aldersslitasje på kledning og overflater. Terreng og fuktbelastning kan påvirke nedre deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens:
Vedlikeholdsbehov og risiko for lokal svekkelse over tid.

Tiltak:
Løpende vedlikehold og overflatebehandling. Lokale utbedringer ved behov.

Tilstandsvurdering:
TG2 gitt ut fra alder og normal slitasje.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse:
Takkonstruksjon fra byggeår. Loft/konstruksjon i begrenset grad tilgjengelig for kontroll.

Evt. avvik:
Konstruksjonen er i liten grad tilgjengelig og ikke fullt kontrollerbar.

Konsekvens:
Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser ved mistanke eller ved senere arbeider.

Tilstandsvurdering:
TG IU gis på grunn av begrenset tilgjengelighet for kontroll.

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





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2- og 3-lags glass, fra 2017/2020.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.
Det er opplyst at ca. 50% av vinduene i boligen er skiftet iht. tidligere salgsoppgave

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

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass, antatt fra byggeår.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble ved befaring registrert at enkelte vinduer hadde treg funksjon. Eier har i ettertid opplyst at vinduene er rengjort/oljet og fungerer normalt.
- Det er registrert aldersslitasje og tidligere påvist kondens/fuktmerker på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert isolasjonsevne og økt risiko for behov for utskifting.

Tiltak:
Vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer må påregnes.

Tilstandsvurdering:
TG2 gitt ut fra alder og observert slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Utvendige dører og altandører i normal bruksmessig stand.

Evt. avvik:
Normal bruksslitasje.

Konsekvens:
Ingen vesentlig.

Tiltak:
Normalt vedlikehold og justering ved behov.

Tilstandsvurdering:
TG1.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Flere terrasser/balkonger ved boligen. Terrasser fremstår med trekonstruksjoner og rekkverk. Det er opplyst at deler av terrasseanlegget er oppført/ombygget i nyere tid. Konstruksjonene ble kontrollert visuelt fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert fagutførelse eller komplett dokumentasjon for alle terrassetiltak.
- Terrassekonstruksjoner og rekkverk har normal vær- og bruksslitasje.
- Det må påregnes løpende vedlikehold av overflater og trekonstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, detaljløsninger og forventet levetid på deler av konstruksjonene.

Tiltak:
Løpende kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjoner, overflatebehandling og rekkverk anbefales. Lokale vedlikeholds- og utbedringstiltak må påregnes over tid.

Tilleggsopplysning:
Eier opplyser at rekkverk er malt/vedlikeholdt etter befaring.

Tilstandsvurdering:
TG2.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige trapper, garasje/bod/utvendige tilleggsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det kan forekomme mangelfull sikring/rekkverk/håndløper og normal aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert sikkerhet og behov for vedlikehold.

Tiltak:
Sikringstiltak og lokale utbedringer ved behov.

Tilstandsvurdering:
TG2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv, vegger og himlinger med normal standard ut fra alder og oppgraderinger.

Gulv: parkett/laminat/flis/belegg (i intern bod)
Vegger: malte plater/tapet
Tak: panel/tak-ess

Nyere overflater og innvendige dører, med noe varierende alder og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert normal slitasje, stedvis flis med bom/riss i fug, enkelte sprekker, merker og lokale ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

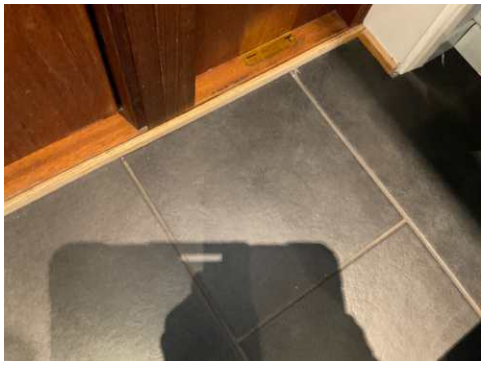
• Tiltak:

Konsekvens:
Primært kosmetisk og normalt vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Overflateoppgradering og lokale utbedringer ved behov.

Tilstandsvurdering:
TG2.









Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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: Soverom - 17 mm
1. etg: Stue - 16 mm
K. etg: Gang/trapperom - 6 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket vurderes som innenfor det som kan forekomme i denne type konstruksjon og alder, og anses ikke å ha praktisk betydning for bruk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Forholdet er kun visuelt vurdert. Det er ikke gjennomført særskilt kontroll av feiervesen/faginstans som del av denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til teknisk tilstand utover visuell kontroll.

Tiltak:
Kontroll og oppfølging i samsvar med vanlige rutiner for pipe og ildsted.

Tilstandsvurdering:
TG2.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng

Gulv: flis
Vegger: malt panel/plater
Tak: malt panel/tak-ess

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Hulltaking er foretatt tidligere i vegg i kjellerstue mot terreng og det ble gjort nye målinger her, det ble ikke målt fukt.
Det gjøres oppmerksom på at innforede vegger og oppforede gulv i rom under terreng er risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rom under terreng er risikokonstruksjoner. Konstruksjonene er utsatt for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for fuktproblematikk og skjulte forhold i konstruksjonene.

Tiltak:
Rommene må brukes og vedlikeholdes med dette som utgangspunkt.
Videre undersøkelser ved mistanke.

Tilstandsvurdering:
TG2.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp med normal funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig håndløper/sikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert personsikkerhet.

Tiltak:
Håndløper/sikring bør etableres eller forbedres.

Tilstandsvurdering:
TG2.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av normal standard.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel og har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Redusert funksjon på enkelte dører.

Tiltak:
Justering og mindre utbedringer ved behov.

Tilstandsvurdering:
TG2.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1 - 2. etg. fra 2008 iht. tidligere salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er kondensmerker i vinduet.
Ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktbelastning mot vindu/dør kan gi redusert levetid og fare for fuktskader. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse.

Tiltak:
Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes/utskiftes. Forholdet må følges opp ved fremtidige arbeider.

Tilstand:
TG2

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet.
Det er registrert motfall på fliser ved servant.
Det er stedvis bom på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Mangelfulle fallforhold kan gi redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vannbelastning utenfor våtsone. Bom i fliser kan indikere svekket heft og behov for utbedring.

Tiltak:
Våtrommet fungerer med disse avvikene, men fallforhold og løse/bomutsatte fliser må påregnes utbedret ved rehabilitering eller ved videre utvikling av skade.

Tilstand:
TG2

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk under boblekar og i dusjsone. Det er registrert synlig membran i klem ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slukene ligger under boblekar og oppstøpt dusjsone og er ikke mulig å kontrollere.
Det er ikke dokumentert membran som er brukt i gulvet, klemlist for membran ved terskel er løs.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Tilstanden til sluk og tettesjikt kan ikke verifiseres fullt ut. Skjulte svakheter eller feil kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Klemlist for membran ved terskel må festes. Tilgang til sluk bør bedres ved fremtidige arbeider. Tilstanden må overvåkes jevnlig. Videre avklaring anbefales ved rehabilitering.

Tilstand:
TG2 + TGIU



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Boblekar, dusjnisje med glass, vegghengt toalett og dobbelt servant i benk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuell lekkasje kan bli sent oppdaget og gi følgeskader.

Tiltak:
Det må gjøres tiltak for å bedre synliggjøring av eventuell lekkasje ved fremtidige arbeider.

Tilstand:
TG2



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via åpning av vindu. Ettermontert avtrekksvifte er registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tidligere rapporterte ventilasjonsavvik videreføres. Rommet hadde opprinnelig ingen ventilasjon utover åpning av vindu. Løsningen er ikke dokumentert etter oppgradering, det mangler fortsatt tilluftsspalte ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Usikker luftutskifting kan gi økt risiko for kondens og fuktbelastning.

Tiltak:
Funksjon på ettermontert ventilasjon bør følges opp. Ved utilstrekkelig effekt må ventilasjonsløsningen forbedres.

Tilstand:
TG2

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Avvik:
Hulltaking er ikke utført grunnet manglende tilkomst til konstruksjonen da rør ligger i yttervegg/vegg mot annet våtrom, samt at det ikke er registrert symptomer i dusjsone som tilsier behov for slik kontroll.

Konsekvens:
Skjulte forhold som fukt eller skade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser bør utføres ved indikasjoner på skade eller ved fremtidige arbeider.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2 - 2. etg. fra 2008 iht. tidligere salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Fuktbelastning mot vindu/dør kan gi redusert levetid og fare for fuktskader. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse.

Tiltak:
Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes/utskiftes. Forholdet må følges opp ved fremtidige arbeider.

Tilstand:
TG2

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Løsningen avviker fra preaksepterte ytelser og kan gi økt risiko ved vannbelastning.

Tiltak:
Forholdet må tas med ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Tilstand:
TG2

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en del skitt i sluk.
Det er ikke dokumentert membran som er brukt i gulvet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til tettesjiktets restlevetid og slukets funksjon/vedlikeholdstilstand.

Tiltak:
Tilstanden må overvåkes jevnlig. Sluk må rengjøres jevnlig. Forholdet må tas med ved fremtidige arbeider.

Tilstand:
TG2

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, vegghengt toalett, helstøpt servant og baderomsmøbler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuell lekkasje kan bli sent oppdaget og gi følgeskader.

Tiltak:
Det må gjøres tiltak for å bedre synliggjøring av eventuell lekkasje ved fremtidige arbeider.

Tilstand:
TG2



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via åpning av vindu. Ettermontert avtrekksvifte er registrert og det er tilluftsspalte i dør.

2. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Avvik:
Hulltaking er ikke utført grunnet manglende tilkomst til konstruksjonen da rør ligger i yttervegg/vegg mot annet våtrom, samt at det ikke er registrert symptomer i dusjsone som tilsier behov for slik kontroll.

Konsekvens:
Skjulte forhold som fukt eller skade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser bør utføres ved indikasjoner på skade eller ved fremtidige arbeider.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad - 1. etg. er opplyst etablert/oppgradert i 2020.
Det er fremlagt begrenset dokumentasjon for deler av arbeidene utført rundt 2019, herunder dokumentasjon for elektriske arbeider og varmekabler.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Himling med malte overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) i fliser, samt lokale områder med redusert fall/motfall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bom i flis kan gi redusert vedheft og økt skadepotensial. Uheldig fall kan føre til vannansamling og økt fuktbelastning.

Tiltak:
Lokale utbedringer må påregnes. Fallforhold bør forbedres ved rehabilitering.

Tilstand:
TG2

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Veggsluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er ikke dokumentert.
Det er fremlagt begrenset dokumentasjon for deler av arbeidene utført rundt 2019, herunder dokumentasjon for elektriske arbeider og varmekabler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende komplett dokumentasjon medfører fortsatt usikkerhet knyttet til deler av våtrommets utførelse og forventet levetid.

Tiltak:
Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll. Eventuelle fremtidige arbeider bør dokumenteres fortløpende.

Tilstand:
TG2

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning, dusjløsning og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuell lekkasje kan bli sent oppdaget og gi følgeskader.

Tiltak:
Løsning for synliggjøring/lekkasjedren fra innebygget sisterne bør etableres alternativt må sealingbag dokumenteres.

Tilstand:
TG2

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via åpning av vindu. Avtrekksvifte er registrert og det er tilluftsspalte i dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Avvik:
Hulltaking er ikke utført grunnet manglende tilkomst til konstruksjonen da rør ligger i yttervegg/vegg mot rørinstallasjoner og fastmontert skap som hindret sikker gjennomføring, samt at det ikke er registrert symptomer i dusjsone som tilsier behov for slik kontroll.

Konsekvens:
Skjulte forhold som fukt eller skade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser bør utføres ved indikasjoner på skade eller ved fremtidige arbeider.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom - 1. etg. fra byggeår iht. tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, vegger med malte/platekledde overflater uten dokumentert våtromssystem, samt sluk og tettesjikt fra byggeår. Konstruksjonen er utført med trebjelkelag og rom/kjeller under. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via naturlig avtrekk/tilluft.

Avvik:
Det er registrert sprekker i gulvbelegg. Forholdet er tidligere registrert og vurderes å ha utviklet seg.
Veggflater er ikke utført med dokumentert våtromssystem.
Sluk, membran og tettesjikt har høy alder og forventet levetid vurderes som overskredet.
Utførelse og tilstand på tettesjikt kan ikke verifiseres.
Konstruksjonen med trebjelkelag og underliggende rom gir økt konsekvens ved eventuell lekkasje.

Konsekvens:
Vesentlig risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer med fare for skjulte skader i konstruksjonen.

Tiltak:
Full rehabilitering av våtrommet anbefales.

Tilstand:
TG3

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Avvik:
Hulltaking er ikke utført grunnet manglende tilkomst til konstruksjonen da rør ligger i yttervegg.

Konsekvens:
Skjulte forhold som fukt eller skade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser bør utføres ved indikasjoner på skade eller ved fremtidige arbeider.

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom - K. etg. fra 2023 iht. eier
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med våtromsplater. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtromssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon anbefales fremskaffet.

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert varierende fallforhold fra ca. 0–6 mm pr. meter mot dusjsone.
Dusjsonen har tilfredsstillende lokalt fall.
Det er mangelfull fuging ved terskel/karm, samt mindre sprekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Begrenset fall utenfor dusjsone kan medføre redusert avrenning og fare for vannansamling.
Manglende fuging kan gi letter vann ut i tilstøtende rom ved evt. lekkasje.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak utover fuging, men forholdet bør vurderes ved fremtidig oppgradering.

Tilstand:
TG2



Tilstandsrapport



K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk plassert i nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke dokumentert membranløsning eller tilslutning til sluk.
Visuell kontroll viser eldre type slukløsning med begrenset innsyn i klemring/tilkobling av membranløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet gir usikkerhet knyttet til tetthet og levetid.

Tiltak:
Tilstand bør følges opp ved fremtidige arbeider eller ved indikasjoner på lekkasje.

Tilstand:
TG2



K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj, servant og tilhørende rørinstallasjoner av nyere dato.

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte er registrert og det er tilluftsspalte i dør.

K. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert med hulltaking.

Avvik:
Hulltaking er ikke utført grunnet manglende tilkomst til konstruksjonen da rør ligger i vegg mot kjøkken med el- og rørinstallasjoner og fastmontert skap som hindret sikker gjennomføring, samt at det ikke er registrert symptomer i dusjsone som tilsier behov for slik kontroll.

Konsekvens:
Skjulte forhold som fukt eller skade i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelser bør utføres ved indikasjoner på skade eller ved fremtidige arbeider.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken -> 1. Etasje

Gulv: flis
Vegger: malte plater/tapet
Tak: panel

Kjøkken med slette fronter, fra 2013 iht. tidligere salgsoppgave.
Heltre benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, 2 stk. stekeovn, induksjonstopp og frys -/kjøleskap.

Vannstoppsystem.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis noe bruksslitasje, samt noen gulvfliser med bomlyd/sprekk i fug.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dette er kun kosmetisk og utbedring anbefales etter eget ønske/behov.
- Det bør følges med på evt. utvikling av bom i flis.

*Det ble ved befaring registrert noe bruksslitasje på benkeplate. Eier opplyser at benkeplaten i ettertid er pusset og oljet.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

K. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken -> K. Etasje

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: tak-ess

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

Vannstoppsystem.
Vannrør av kobber og avløpsrør er av plast

K. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, nyere ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber/rør i rør (besiktiget i vannfordelingsskap).
Stedvis oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved ulike oppgraderinger av kjøkken/våtrom, antatt varierende alder.

Det er registrert stoppekran på vannrør i bod og under vask på kjøkken i K.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til pågående vannskader på tilgjengelige og besiktigede rørstrekk. Vannrørene er imidlertid stedvis av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet teknisk levetid.
- Skjulte rørstrekk er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre kobberrør kan over tid være utsatt for materialtretthet, korrosjon og lekkasjer. Begrenset innsyn i skjulte rørstrekk medfører usikkerhet knyttet til den totale tilstanden på vanninstallasjonene.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn med synlige rørføringer og koblinger. Ved oppussing eller inngrep i kjøkken eller våtrom bør tilstanden på vannrør vurderes nærmere, eventuelt med utskifting til moderne rørsystem.

TG-vurdering:
TG 2





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og eldre standard i deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder og bruk tilsier redusert forventet restlevetid på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for feil/skader over tid.

Tiltak:
Tilstand må følges opp. Utbedringer/utskifting kan bli aktuelt på sikt.

Tilstandsvurdering:
TG2.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og delvis mekaniske avtrekksløsninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull eller begrenset ventilasjon i deler av boligen.
Det er etablert nye avtrekksvifter/gjennomføringer enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for fuktbelastning og redusert inneklima dersom luftutskiftingen ikke er tilstrekkelig.

Tiltak:
Ventilasjonsløsningene bør forbedres og følges opp.

Tilstandsvurdering:
TG2.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av eldre dato, til hovedbolig, lokalisert i vaskerom i 1. etg.
Ekstra varmtvannsbereder av eldre dato, lokalisert i kjøkkenskap i kjelleretasje/utleiedel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder tilsier redusert forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for svikt og behov for utskifting.

Tiltak:
Utskifting må påregnes på sikt.

Tilstandsvurdering:
TG2.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Øvrige tekniske installasjoner som gulvvarme, styringssystemer og lignende.

Evt. avvik:
Funksjon og utførelse er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

Konsekvens:
Tilstand og levetid er ikke fullt avklart.

Tiltak:
Videre kontroll ved behov.

Tilstandsvurdering:
TG IU.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med oppgraderinger i nyere tid.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2024.

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

Tilstandsrapport

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?
   Nei

Generell kommentar

Anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering. Samsvarserklæringer/dokumentasjon må legges til grunn der dette foreligger.

Konsekvens:
Teknisk tilstand kan ikke fullt vurderes i rapporten.

Tiltak:
El-kontroll anbefales ved behov.

Tilstandsvurdering:
TG IU.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring vurderes å være fra opprinnelig byggeperiode.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid vurderes oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og underetasje.

Tiltak:
Tiltak må påregnes på sikt.

Tilstandsvurdering:
TG2.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis riss/sprekker i puss og lokale overflateavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes som hovedsakelig overflatemessig, men må følges opp.

Tiltak:
Lokal utbedring ved behov.

Tilstandsvurdering:
TG2.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong/lettklinker som holder tilbake masser og etablerer nivåforskjell mot nedgang til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise fuktmerker og fuktpåvirkning i mur.
Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på mur med fallhøyde ned mot kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktpåvirkning kan over tid medføre redusert bestandighet, herunder avskalling, frostsprengning eller øvrig nedbrytning av overflater.
Manglende sikring innebærer økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedret drenering, fall fra terreng eller overflatebehandling ved behov.
Etablering av rekkverk eller annen fallsikring anbefales.
Forhold vedrørende fallsikring omtales nærmere under HMS.

Tilstand:
TG2

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen har opparbeidet tomt med plen, beplantning og harde flater. Det er etablert nivåforskjeller med forstøtningsmur og nedgang til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis begrenset fall fra terreng mot konstruksjon, særlig ved kjellerinngang og langs forstøtningsmur.
Det er observert tegn til fuktpåvirkning på mur, som kan indikere avrenningsforhold med belastning mot konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Uheldige fallforhold kan medføre vannansamling og økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å sikre fall fra bygning og vurdere tiltak for bedre overflateavrenning, herunder justering av terreng og eventuelt drenerende tiltak.

Tilstand:
TG2

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er utenfor bygget registrert tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.
Type, materiale, trasé og alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent.

Ledningene er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for nærmere undersøkelse.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det er i sikringsskap registrert manglende blindlokk/-deksel over åpne koblinger øverst i sikringsskap.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse bør endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det må monteres blindlokk/-deksel over åpne koblinger i sikringsskap.





L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Bod (ekstern)

Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår, antatt samme år som hovedbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Ekstern bod i tilknytning til boligen.

Enkel og uinnredet bod oppført i uisolert bindingsverk med liggende kledning.
Skråtak med sperrekonstruksjon og undertak i tre, tekket med betongtakstein.

Innvendig fremstår boden uisolert med plater på bindingsverk og åpen himling. Det er etablert tekniske installasjoner i form av elektrisk anlegg. Gulv i betong.

Bygget har stedvis avvik og vedlikeholdsbehov.

Ikke nærmere vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje

Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje.

Garasjen er oppført med støpt betongplate på grunn, bindingsverkskonstruksjon i tre og utvendig trekledning. Taket er saltak tekket med takstein. Garasjen har to leddporter i front og adkomst via sidedør.

Innvendig fremstår garasjen primært uisolert med synlig bindingsverk og åpen himling. Det er etablert tekniske installasjoner i form av elektrisk anlegg. Gulv i betong.

Over garasjen er det etablert loft med adkomst via luke/stige. Loftet er uinnredet/enkelt innredet og benyttes til lagring. Arealet har ikke målbart areal (ikke godkjent for varig opphold og tilfredsstiller ikke krav til måleverdig areal).

Bygget har stedvis avvik og noe vedlikeholdsbehov.

Ikke nærmere vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

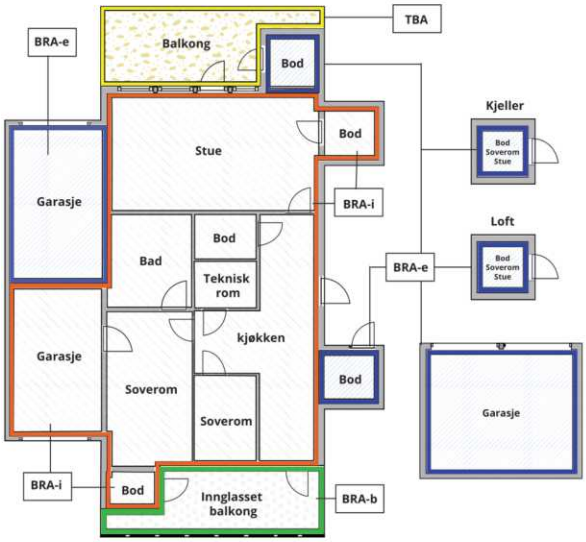
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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	88			88	14
1. Etasje	129			129	35
K. Etasje	121			121	
SUM	**338**				**49**
SUM BRA	**338**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom/gang, bod, soverom, bad, bad 2, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, gang/hall m/trapp, bad, soverom, vaskerom, bod, kjøkken, stue		
K. Etasje	Trapperom/gang, bod, kjellerstue, entré, stue, kontor, gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom		

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Terrasser/balkonger på totalt ca. 49 m2 (medtatt under TBA)
- Ekstern garasje med innredet loft er egen bygning med totalt BRA-e på ca. 42 m2 iht. NS 3940: 2023 (fremgår av egen arealoppstilling)

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.
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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det foreligger tidligere tilstandsrapport hvor boligen er vurdert opp mot tilgjengelige tegninger.

Vurdering:
Det er registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning. Endringer i rominndeling og bruk kan ikke fullt ut verifiseres som byggemeldt eller godkjent.

Takstmann gjør oppmerksom på at det kan være utført tiltak/endringer som ikke fremgår av godkjente tegninger.

Lovlighet er ikke nærmere undersøkt i denne rapporten, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt tilgjengelig dokumentasjon.

Konsekvens:
Eventuelle ikke omsøkte eller ikke godkjente tiltak kan medføre krav fra bygningsmyndighetene, samt påvirke bruk og verdi av boligen.

Tiltak:
Det anbefales å innhente oppdaterte tegninger og godkjenningsstatus fra kommunen for å avklare forholdet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er registrert avvik mellom tegninger og dagens planløsning.
Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved visuell kontroll.
Lovlighet er ikke dokumentert og må avklares med kommunen.

Bod (ekstern)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det henvises til tegninger fra tidligere salgsoppgave.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det henvises til tegninger fra tidligere salgsoppgave.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	120		0	755.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sisikveien 12

Hjemmelshaver
Heng Aiwina Soong Yin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med blandet boligbebyggelse. Området består hovedsakelig av småhus.
Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole/barnehage og nærservice.
Vanlig infrastruktur for området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Sandal, østre del
PlanID: 924

Om tomten

Tomten består av opparbeidet hageareal med plen, beplantning, gårdsplass og adkomst. Terrenget er normalt hellet i retning fra/til bygningen. Vanlige forhold for området. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via kommunalt nett (juster hvis privat).

Tinglyste/andre forhold

I grunnboken er det tinglyst vanlige rettigheter for området, herunder ledningsretter som f.eks. vann/avløp/strøm/fiber. Det foreligger ingen tinglyste forhold som påvirker vurdert tilstand, bruksrett eller vedlikehold utover normal praksis.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Mottatt kopi av dokumentasjon fra boligmappa.no	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Div. dokumentasjon mottatt i e-post av 28.05.26 fra kunde	28.05.2026	Mottatt dokumentasjon vedr. bad i 1. etasje fra OSV Sivertsen AS, datert/opplyst 2020.	Gjennomgått		Nei

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	Mottatt dokumentasjon diverse dokumentasjon fra kunde på e-post av 28.05.26
2	28.05.2026	
3	29.05.2026	Oppdatert iht. ny info/dokumentasjon fra eier av 29.05.26

For gyldighet på rapporten se forside

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UB7692

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260073

Selger 1 navn
Aiwina Soong Yin Heng

Gateadresse
Sisikveien 12

Poststed	Postnr
STAVANGER	4022

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 301260073

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i kjeller ble totalrenovert i 2022 Nov-Dis. Samsvarserklæring er tilgjengelig i Boligmappa. Gjenværende arbeid utført privat av leietaker, som er faglært flislegger/våtromsspesialist til daglig hos Moldis Byggservice AS.
Arbeid utført av	E-tech Electro Installasjon AS, Blu Electro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	fornyet

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll utført – ny dreneringspumpe installert pga. alder
Arbeid utført av	Sulzer NorwayAS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert grunnmursplast topplist på utvendig mur ved kjellerstue. Tilstandsrapport bekrefter tørre verdier.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De fleste brytere i hovedhus byttet til smart/wifi-styring. Kjellerleiglighet: Tilkobling av ny oppvaskmaskin i nytt kjøkken. Bryter og ledninger på soverom skiftet. Samsvarserklæring i Boligmappa.
Arbeid utført av	Elverket, E-Tech, Harestad

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec

Document reference: 301260073

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

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

Beskrivelse: Bussveien 2873 Bussveien. Kommunen opplyste om at inngrep er planlagt på utsiden av støyvollen og ikke påvirker selve eiendommen.

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

Beskrivelse: Tilstandsrapporter fra salg og overtagelse (2022) Ny tilstandsrapport (2026)

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: 301260073

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: 301260073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aiwina Heng	58d45fdb565b334928314 fefe72a9889c14dee21	29.05.2026 15:03:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260073

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Sisikveien 12, 4022 STAVANGER**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304739**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4700635**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **120**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **338,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **338,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 889 kWh**

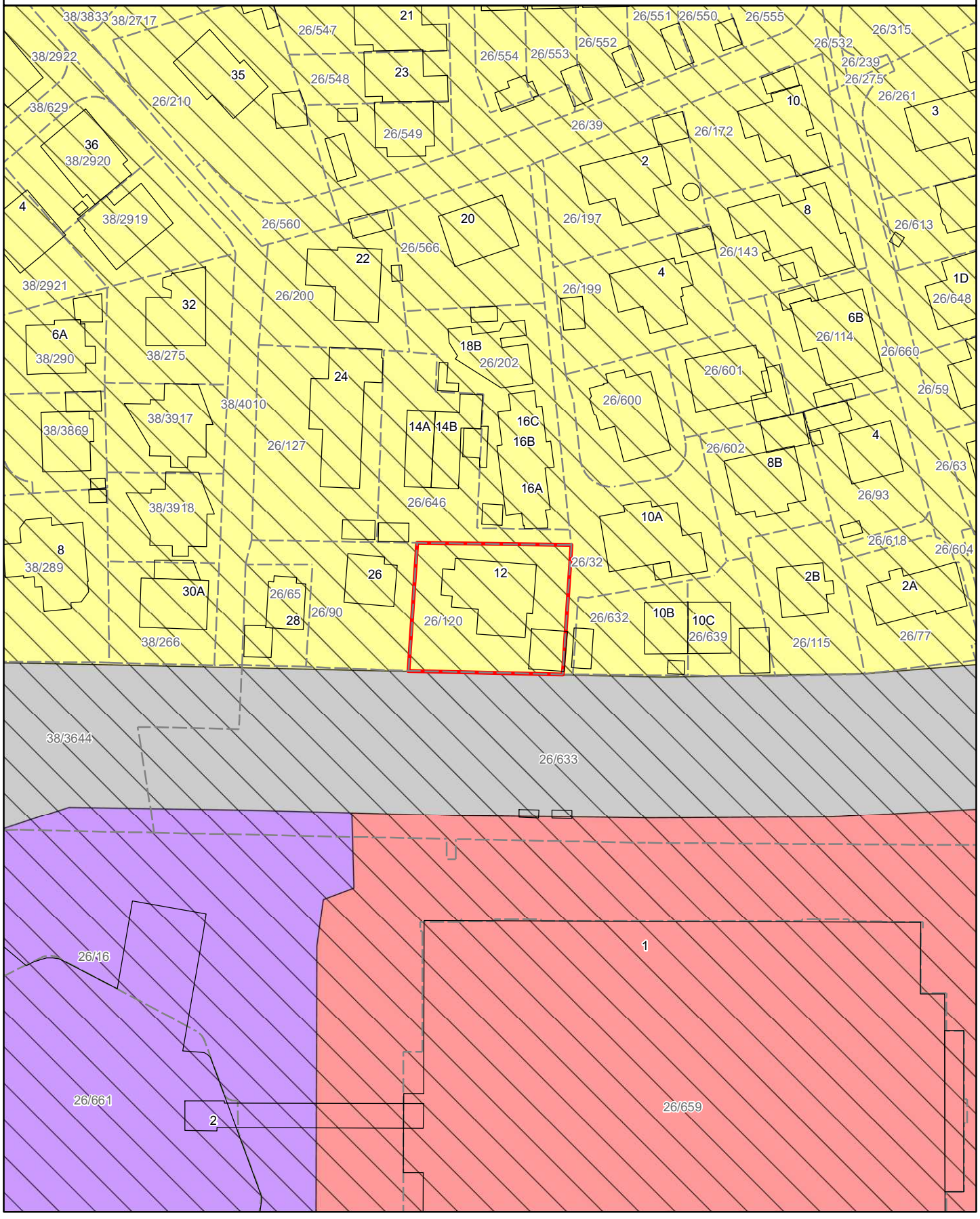
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/120/0/0
Dato: 2026-05-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



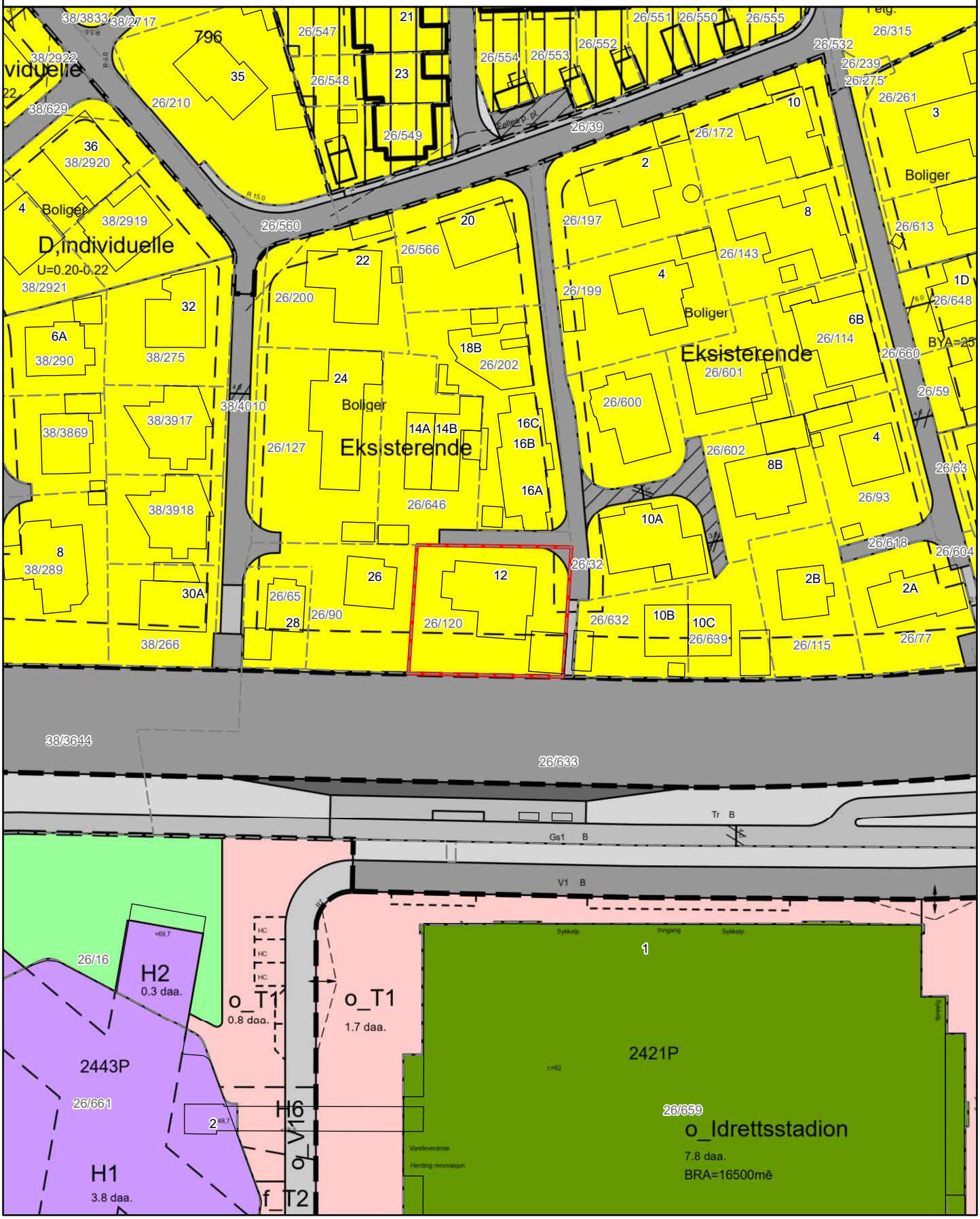
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/120/0/0
Dato: 2026-05-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 924
Ikrafttredelsesdato: 13.4.1981

Stavanger kommune

N

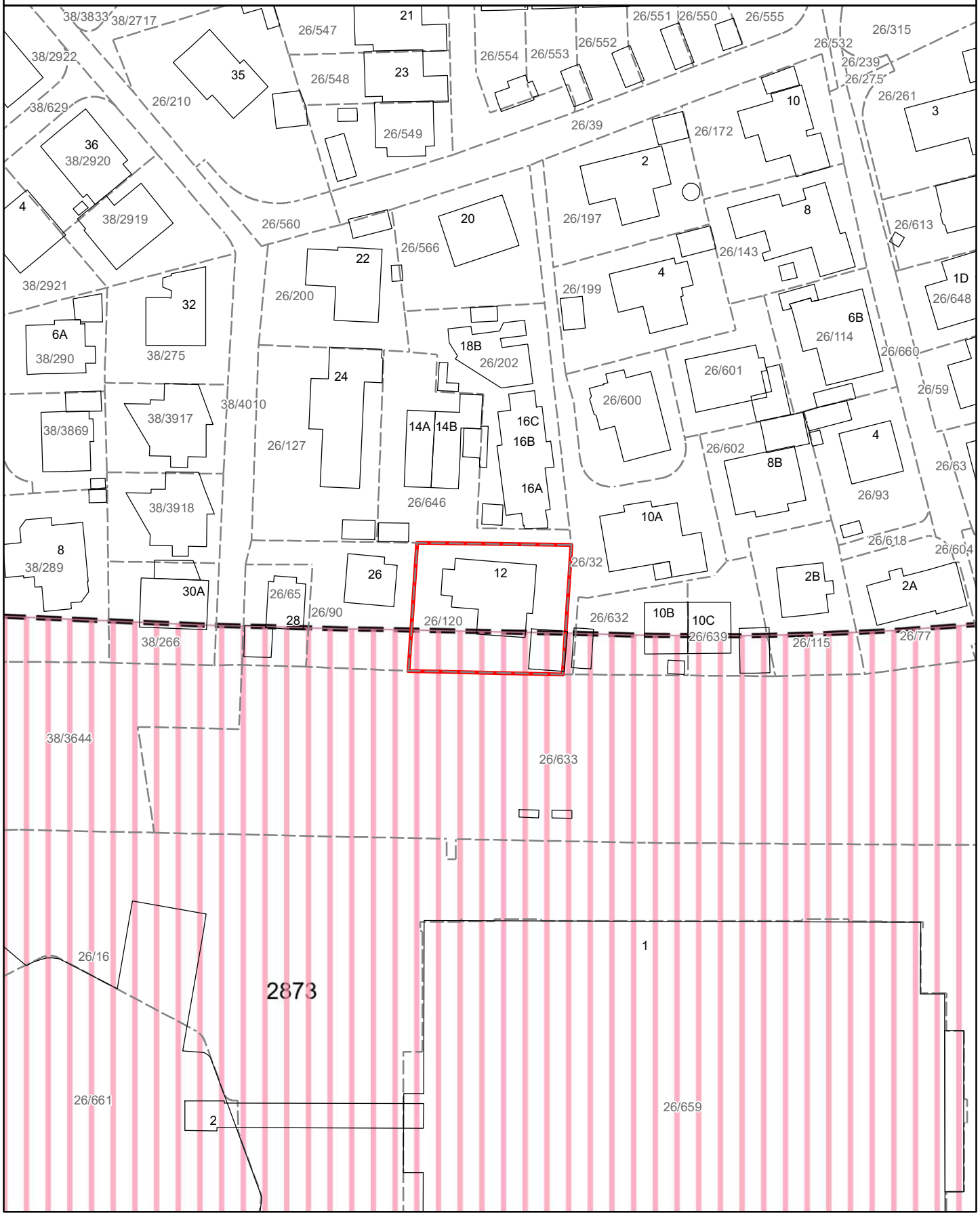


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/120/0/0
Dato: 2026-05-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2873
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	26	**Bruksnr**	120	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	

Areal	755.79 kvm
Hensynsonenavn	H110
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann

Areal	755.79 kvm
Omrnavn	B240
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	924
Navn	Sandal, østre del
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/13/1981 00:00:00
Bestemmelser	924 bestemmelser vedtatt 21.04.2026.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	11.12 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	744.68 kvm
Feltnavn	Eksisterende
Regform	110 - Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2873
Navn	Detaljregulering for Bussveien Mosvatnet - Madlaforen
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Areal

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID 924
REGULERINGSPLAN FOR SANDAL - ØSTRE DEL

Stadfestet av Fylkesmannen 13.04.1981

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 08.12.2008	Endret § 5	pbl 1985 § 28-1 nr. 2
Byplansjefen 26.01.2011	Tilføyet § 3f)	pbl § 12-14
Byplansjefen 16.07.2015	Endret § 3 f)	pbl § 12-14
Byplansjefen 15.03.2016	Endret § 3 f)	pbl § 12-14
Delegert 21.04.2026 Saksnr: 2025/224325-28		pbl § 12-14

§ 1

a) Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger 15.10.1979. Planen er vist som flatereguleringsplan.

b) Til planen hører en illustrasjonsplan datert 15.10.1979.

c) Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for hvert byggeområde foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, avkjørsler, parkeringsanlegg og lekeplasser, gesimshøyde og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utomhusarealene (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplanting).

§ 2

Område for individuelle boliger/eneboliger i rekke (feltene A, B, D og C2).

a) Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring enten skje etter bestemmelsene om rekkehusbebyggelse eller etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26:11.

b) Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

   Bebyggelsesplanen skal vise mulige vegger som kreves utført som brannvegg, B 30, og takflater som eventuelt må sikres mot brann på tilsvarende måte.

   Det kan tillates takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarlig.

   Under planleggingen av den enkelte bolig/boliggruppe må de bestemmelser og forskrifter som gjelder for bygging i nabogrense iakttas, særlig bestemmelser om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortledning av takvann.

   Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

c) Bygninger kan oppføres i inntil 1½ etasje og skal ha takvinkel 27 - 38°.

d) Leveggjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 1,8 m, mot veg og plass med inntil 0,80 m, og i en utstrekning av 3 m. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.

e) Parkering/carport/garasje vises på bebyggelsesplan og byggeanmeldelse.

f) Der skal sikres intern lekeplass på min. 100 - 200 m2 innen hvert av feltene.

g) Bestemmelser for felt C2

- Bolighus tillates med grunnflate maks. 8 x 14 m^2 BYA.
- Ingen gavlfasade tillates over 7,5 m over grunnmur.
- Takvinkel skal være 34 eller 38 grader. Taktekking skal være rød.
- Største tillatte takutstikk utover byggegrense er 80 cm.
- Bygg kan plasseres i nabogrense, i samsvar med bebyggelsesplan datert 23.02.1981.
- Det er ikke tillatt å ha vindu i vegg i nabogrense.
- Det er ikke tillatt med takoppbygg i tak mot nabogrense.
- Carport skal være åpen mot veg. For å unngå dårlig sikt må området mellom carport og veg ikke ha beplantning høyere enn 50 cm.

- f_LEK er felles for boligene i felt C2.
- f_P er felles for boligene i felt C2.

§ 3

Område for konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus (felt E).

a) Minste fasadebredde pr. familieleilighet skal være 6,90. Eventuelle småleiligheter kan ha smalere fasadebredder.

b) Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom.

   Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning av 3 m.

c) I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

d) Det skal være en lekeplass på min. 100 m2 pr. 25 boliger.

e) Parkeringsplasser og garasjer skal fortrinnsvis utføres som fellesanlegg.

f) På husrekken Sandalsloen 53-59 og 61-69 og på hus nr. 49 og 51 tillates tilbygg i hht. vedlegg.

§ 4

Område for eneboligbebyggelse (feltene G og H).

a) På tomtene kan oppføres eneboliger med etasjeantall som vist på planen i 1 og 1½ etasje.

b) Hovedmøneretning skal være som vist på planen, takvinkel 27° - 35°.

c) Tomtene bebygges med inntil ¼ av nettoareal.

d) Bebyggelsen skal plasseres så lavt i terrenget som mulig.

e) Garasje/carport skal byggeanmeldes sammen med bolighuset.

§ 5

Felt A1. Område langs nordre og østre del av Sandalsbakken

§ 5.1 Formål
Formålet med planen er å fastsette rammer for videre utbygging i et området bestående av frittliggende småhusbebyggelse, samtidig som bokvaliteter og uteoppholdsareal med kvalitet ivaretas for eksisterende bebyggelse.

§ 5.2 Betingelser for deling av tomter
For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre enn 475 m2. Samtidig med søknad om deling må det vises på situasjonskart disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal.

De enkelte tomtene kan bebygges med en enebolig. Dersom tomten er større eller lik 700 m2 kan det tillates maksimalt to vertikaldelte boenheter.

Maksimalt bebygd areal BYA = 28 % av tomta inklusiv garasje. For vertikaldelte boliger skal maksimalt bebygd areal BYA ikke overstige 30 %.

§ 5.3 Boligens utforming
Bebyggelsen skal oppføres i tre. Bebyggelsens utforming, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke avvike vesentlig fra dette. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Maks mønehøyde over gjennomsnitt planert terreng = 8 m. Bygningene skal ha saltak med en takvinkel på 27 – 38 grader, ha samme tekking som tilliggende hus og med møneretning primært med samme orientering som nabobebyggelsen. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 5.4 Parkering
Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig. Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m2. Garasjene skal plasseres i forhold til bolighuset og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser for hver boenhet. Parkeringskravet gjelder ved nybygging og utvidelse av eksisterende boliger.

Mot offentlig veg må avstanden være 5 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres minimum 1 meter fra vei. Garasjer kan ha maks mønehøyde lik 3,5 m for enbils garasje og 4 m for dobbel garasje.

Inn- og utkjøringsforholdene til garasjen skal være oversiktlige og trafikksikre.

§ 5.5 Krav til uteareal
Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

Øvrig eksisterende bebyggelse

a) Innen eksisterende bebyggelse tillates oppført nybygg "innfill" innenfor rammen av bygningslovgivningen (4 meter til nabogrense maks. 2 etasjer)

b) Ved fradeling/ oppføring av nybygg innen den eksisterende bebyggelsen skal bygningsrådet godkjenne en plan for hele angjeldende eiendom hvor avkjørsler m.m er vist.

§ 6

Friområde.

a) I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveier og balløkker.

b) Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

§ 7

Trafikkområde.

a) Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet.

b) Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og undergang, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertikalkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for f.eks. hastighetsbegrensning, stenging o.l.

§ 8

Område for forretning/alm. nyttig bebyggelse (for Lassa/Sandal internt).

a) Tomten kan bebygges med ¼ av nettoarealet.

b) Parkering skal dekkes på egen grunn.

§ 9

Fellesbestemmelser.

a) Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares.

b) Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

c) Gangveger og beplanting i parkareal skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.

d) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.

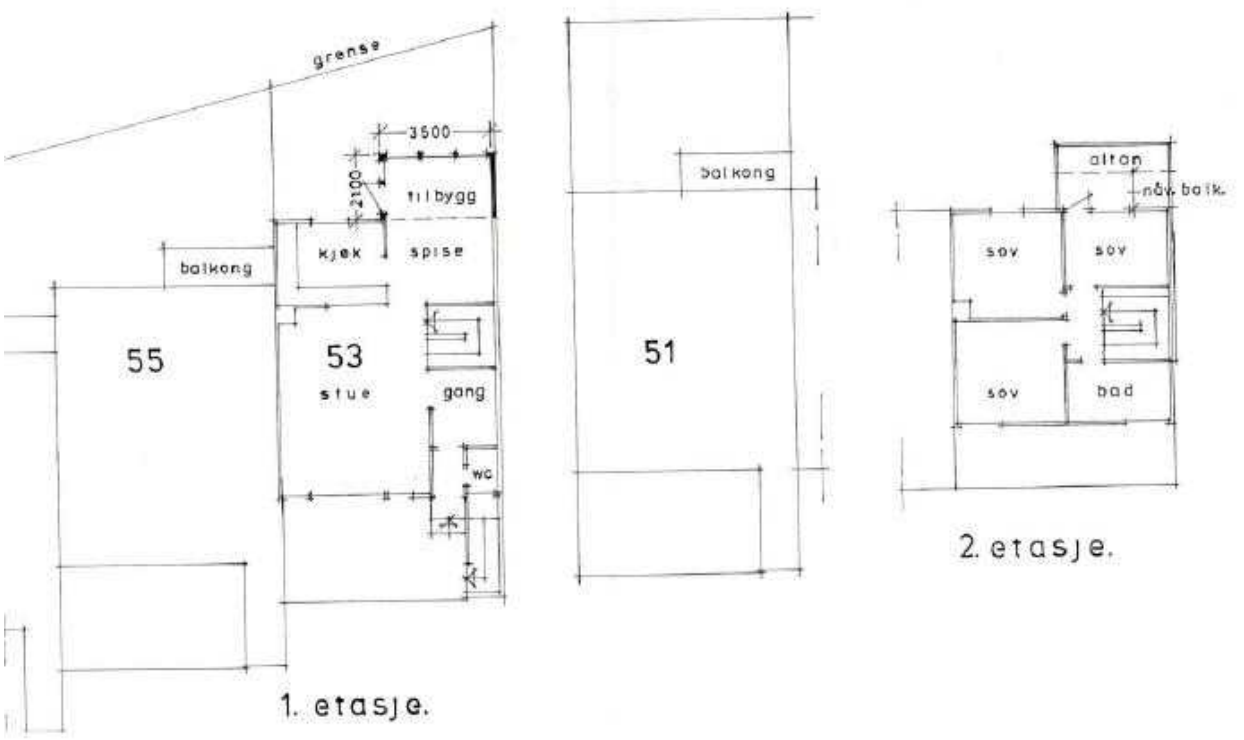
e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

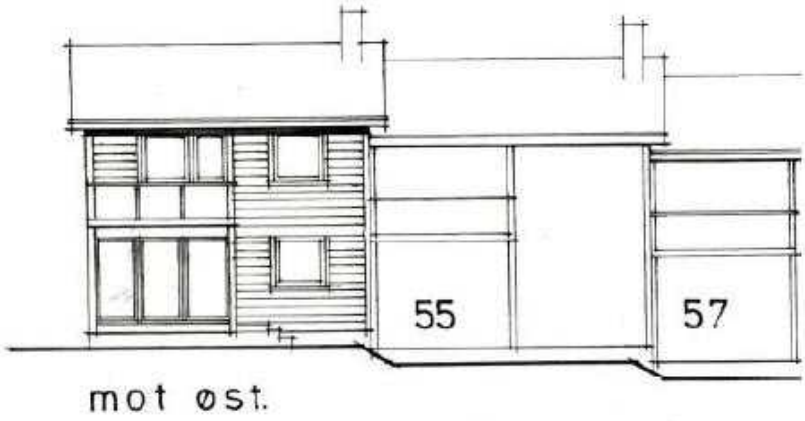
   Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsbestemmelsene.

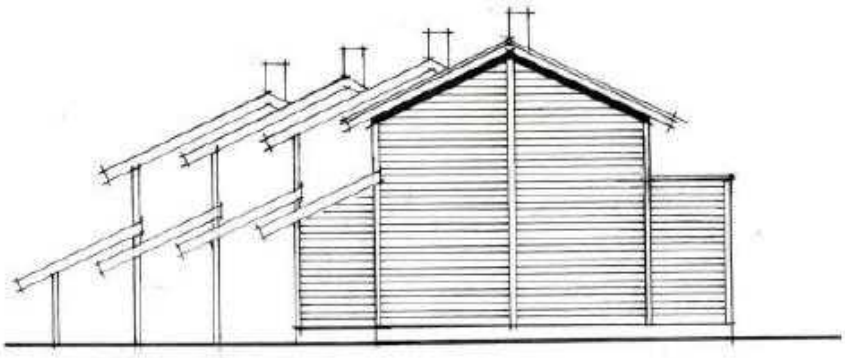
Plan 924 - felt E

Vedlegg til § 3 f)

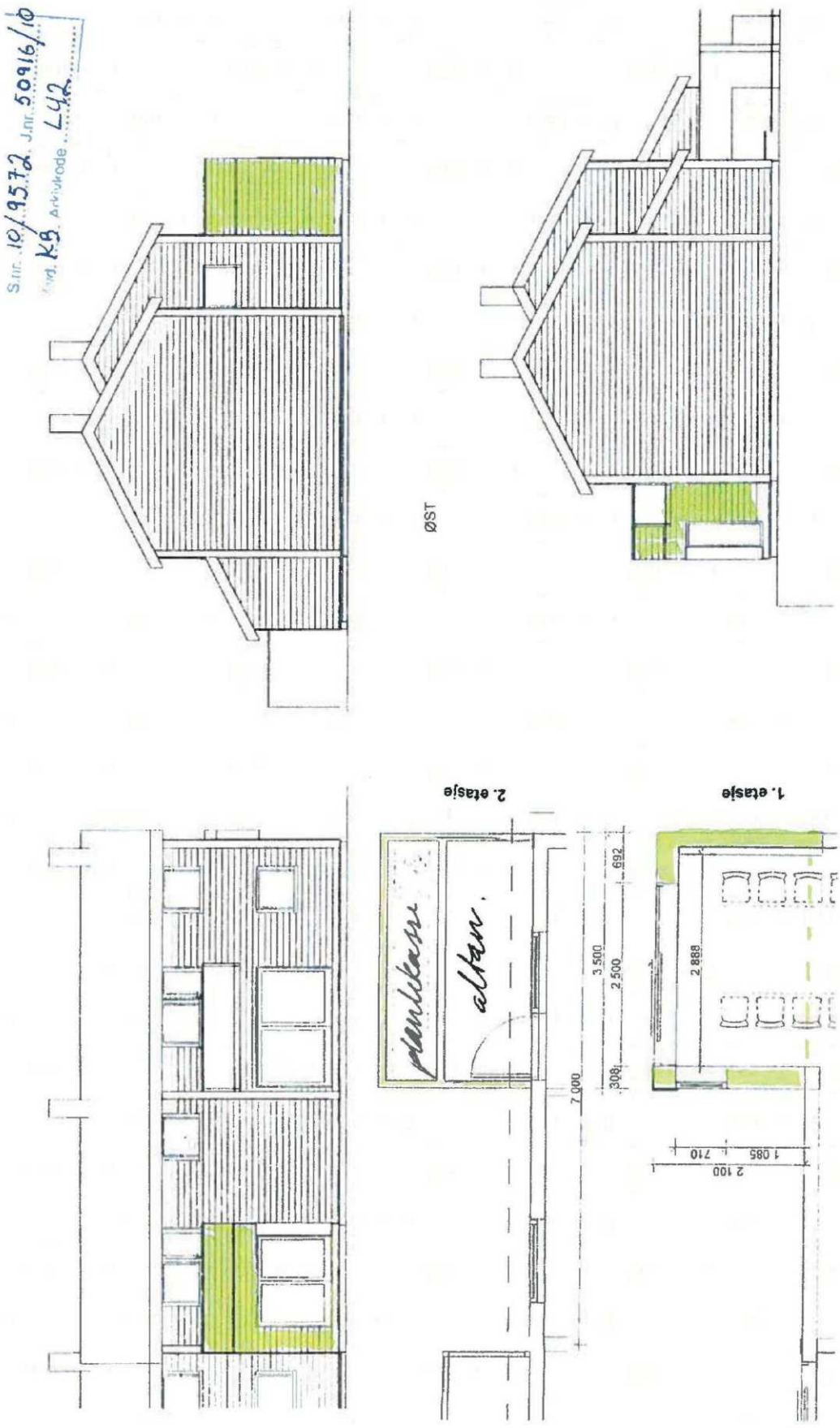
A. <u>Tillatte tilbygg til Sandalsloen 53-59</u> <u>(Kultur og byutvikling 16.07.2015)</u>



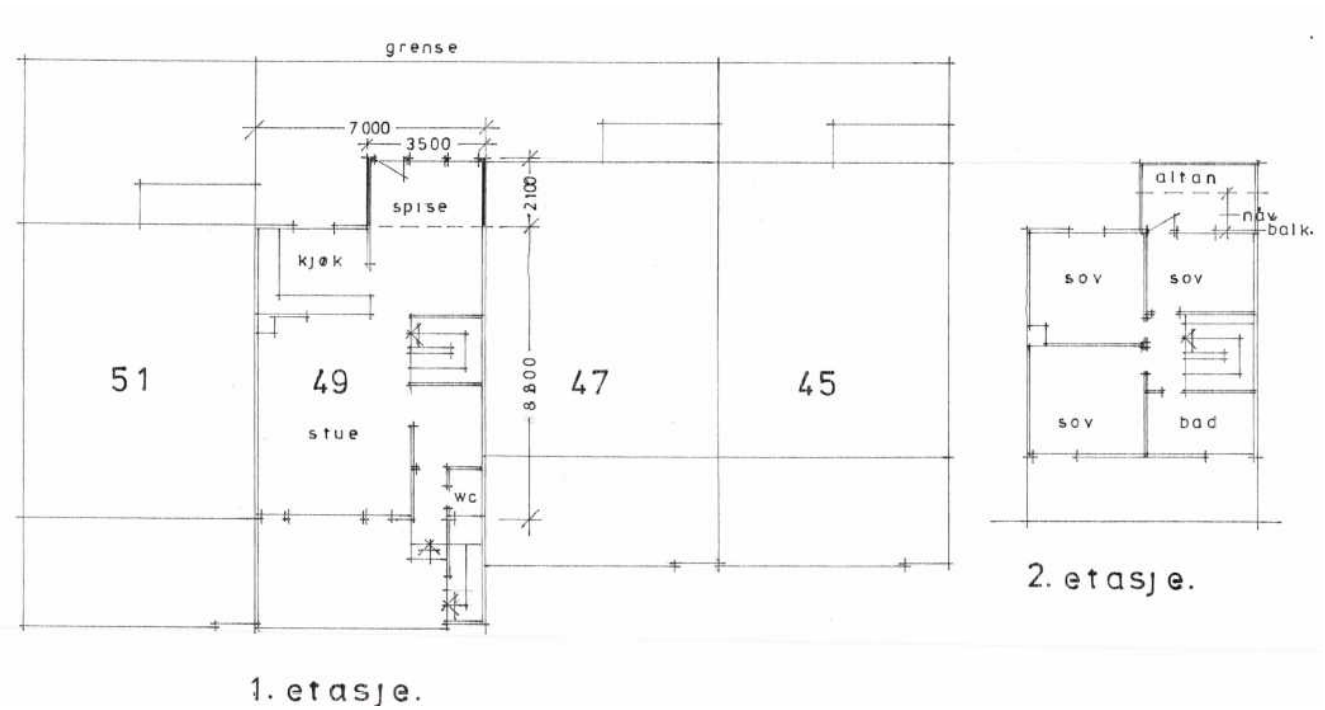


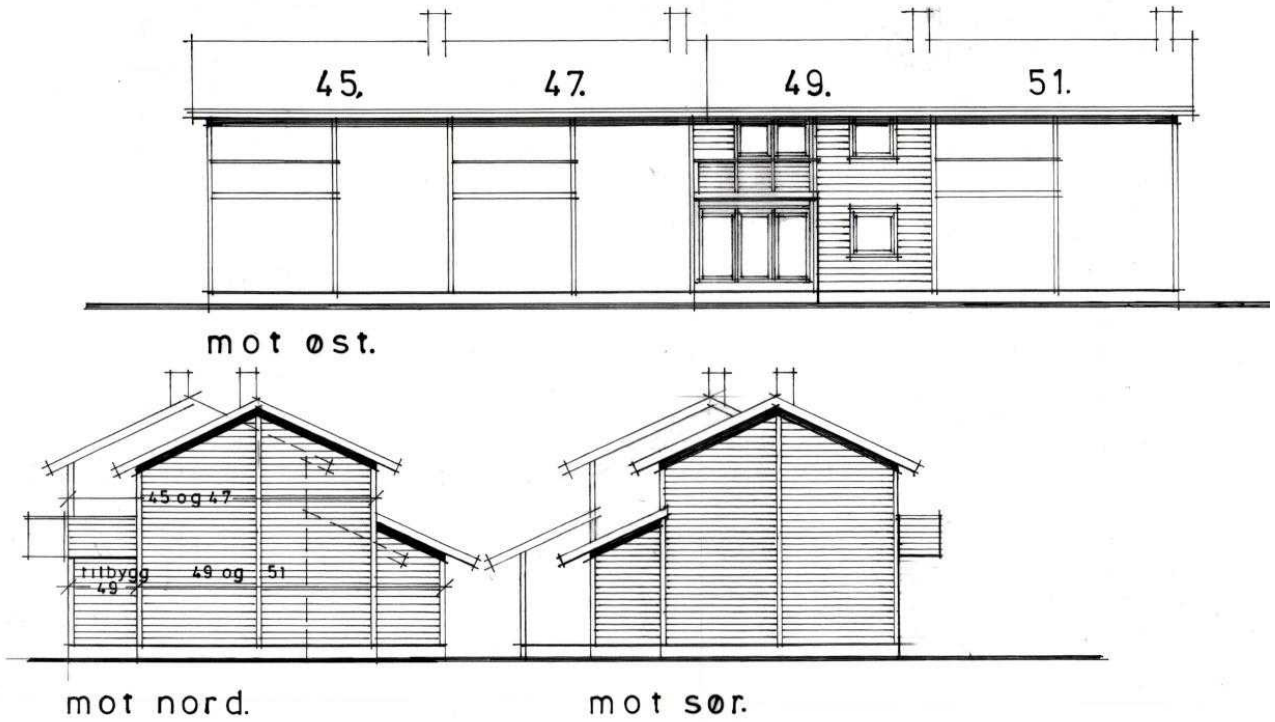


B. <u>Tillatte tilbygg til Sandalsloen 61-69</u> <u>(Kultur og byutvikling 26.01.2011)</u>



C. <u>Tillatte tilbygg til Sandalsloen nr. 49 og 51</u> <u>(Kultur og byutvikling 15.03.2016)</u>





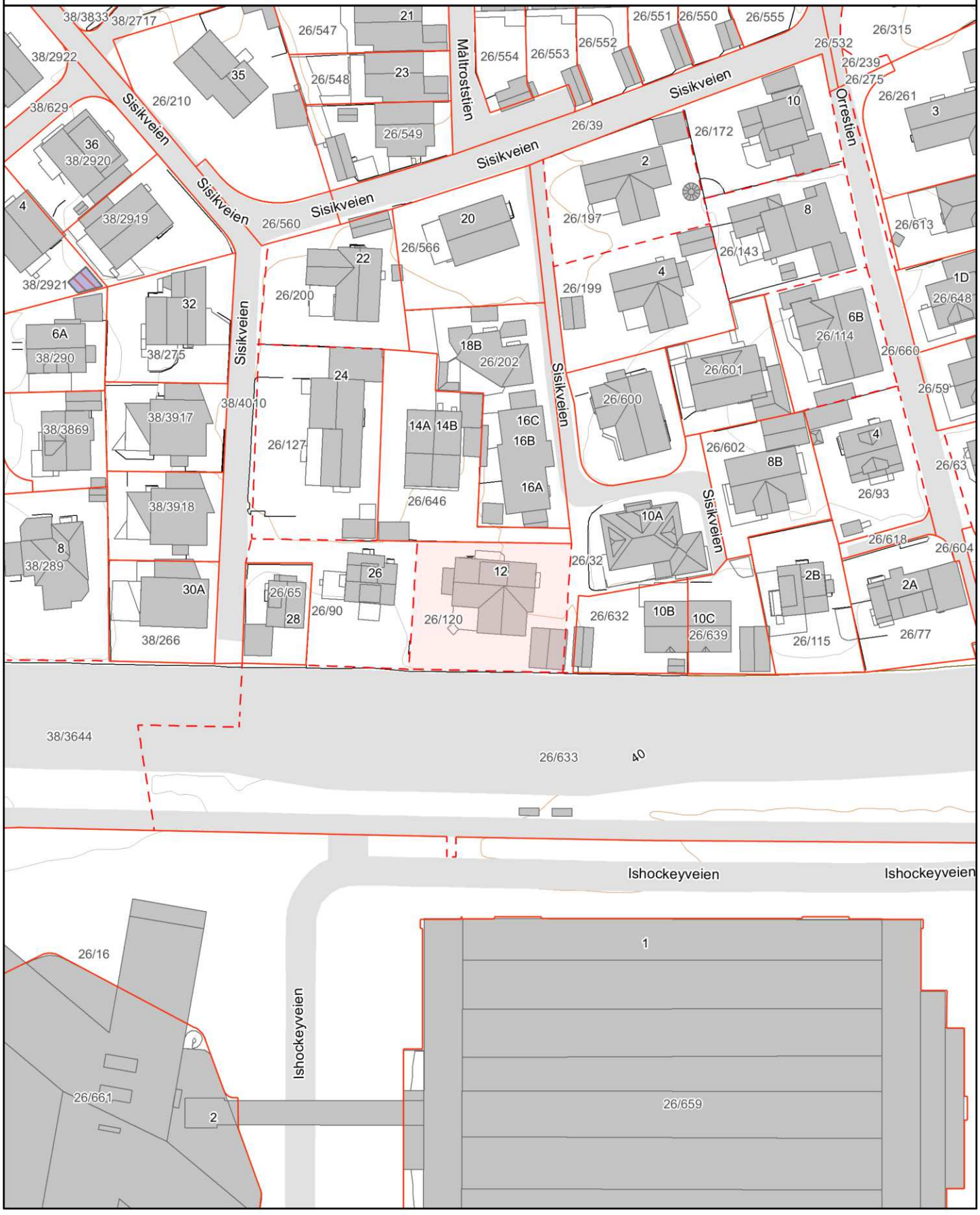
Planen er under behandling.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/120/0/0
Dato: 2026-05-20
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Oversiktskart

Adresse: **Sisikveien 12, 4022 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/26/120/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 756 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.05.2026



Matrikkelkart

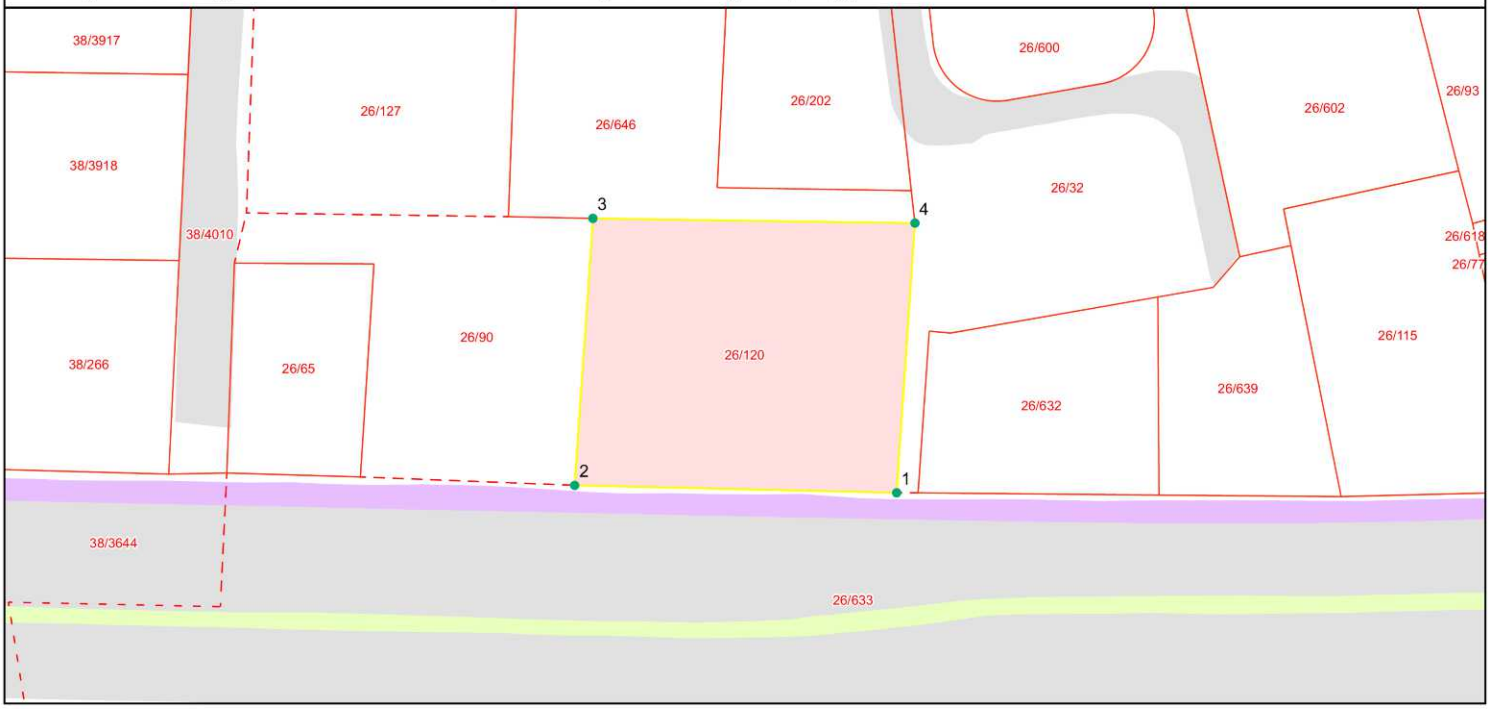
Adresse: **Sisikveien 12, 4022 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/26/120/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 756 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.05.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 756 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6539671.81	309623.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med målebånd	36	30.21	0
2	6539672.5	309593.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med målebånd	36	25.07	0
3	6539697.44	309595.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	30.22	0
4	6539697	309625.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.33	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	26.05.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	26	Bnr:	120	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sisikveien 12 4022 Stavanger						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	15 823,60

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.05.2026 20:58

Eiendom 1103-26/120 Solberg

Bruksnavn	Solberg				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.01.1939	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	753 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal	755,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	120	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sisikveien 12	4022 Stavanger	Lassa	Stokka	Stokka

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.01.1939	Kart- og delingsforretning	1103-26/120	Mottaker	753
		1103-26/32	Avgiver	-753
01.01.1980	Feilretting	1103-26/120	Avgiver	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4700635			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.02.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	28.10.1991	Areal, annet (bruk/brutto)	38/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	38/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	38/0	38/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	4701208			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.08.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	337/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	05.04.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	337/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	337	6	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	127/0	0/0	127/0
H02	Hovedetasje	0	83/0	0/0	83/0
K01	Kjelleretasje	0	127/0	0/0	127/0

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen .. gnr. 26, bnr. 120, Sisikveien 12

tilhørende .. Magnor Tveiten ..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av .. 14.07.87 sak 1216 ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

tomt må planeres med fall fra huset.
Utvendig terrasse.
Fliselagt badegulv, membran for lav ved vegg.
Utvendige trapper med rekkverk.
Platon må festes til grunnmur med list.
Rekkverk på altan og hems 2. etg. ikke godkjent.
Attest fra byingeniøren,.

Igangsatt august 1987

Byggemelding mottatt 04.06.87

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

14 APR. 1988

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ...

Reidar Haukali

.....

G. Landråk

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks:
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	JSTE-11/12850-3	BYG 26/120	71842/11	24.11.2011

SVAR - GNR/BNR 26/120 - KJELLER BLI IKKE BRUKT TIL LEILIGHET

Gnr./bnr.:	26/120
Byggestedsadresse:	Sisikveien 12
Tiltakshaver:	Jack Tore Jensen, Trine Bergitte Sunde
Tiltakets art:	GNR/BNR 26/120, SISIKVEIEN 12, IKKE GODKJENT LEILIGHET

Viser til brev mottatt 21.11.2011 hvor det avkreftes at det finnes en ekstra boenhet i Sisikveien 12.

Byggesakssjefen tar svaret til etterretning og anser saken som avsluttet.

Takk for ditt samarbeid.

Med hilsen

Jonny Stenberg
saksbehandler
e.f.

Liv-Gro F. Ingvaldsen

Fra: Jack Jensen <jj@scankab.no>
Sendt: 21. november 2011 09:08
Til: Felles Postmottak for KBU
Emne: Ref: JSTE-11/12850-1

Sak: MANGLENDE BYGGEGODKJENNING AV LEILIGHET – GNR/BNR 26/120, SISIKVEIEN 12

Viser til deres brev datert 21.10.2011 og telefonsamtale med Deres Jonny Stenberg 07.11.2011 vedrørende overnevnte.

Som jeg fortalte Jonny Stenberg, så har vi ingen utleieleilighet i Sisikveien 12.
Det er derimot laget kjellerstue samt oppholdsrom i kjelleren. Disse rommene benyttes av våre barn på samme måte som de fleste kjeller rom i Stavanger og resten av landet. Hovedsakelig benyttes disse av Anders Arholm Jensen som er min sønn.
Jeg har aldri trodd eller tenkt på å ha godkjenning for aktuelle rom.
Dersom det skulle være spørsmål, er det bare å kontakte meg. Skulle det være ønskelig, så kan selvfølgelig aktuelle rom besiktiges.

Regner med at aktuelle sak da er avsluttet.
Vennligst bekreft

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 NOV 2011
S.nr. 11/12850 J.nr. 71699/11
Avd. KB Arkivkode L51

Med vennlig hilsen / Kind Regards

Jack Jensen
Telefon: +47 41632619
Email: jj@scankab.no

tuasjonskart over:
r.26 Bnr.120
isikveien 12)
1:1000,Ekv.lm,Areal=753m^2
rtref. L-18,19

vanger Oppmålingsvesen 11.5.1987

Håkon Ramsfjell

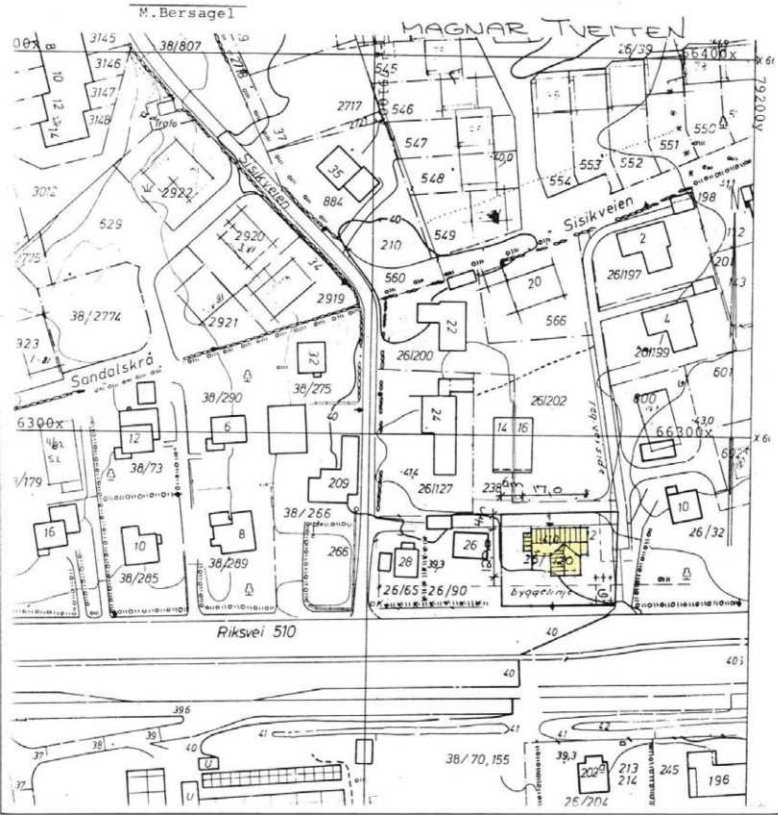
Rec. 4/8-87

M.Bersagel

Vannledning
Overvann
Spillvann

Hjemmelshaver: Liv ,Hans Chr. Adrian
26/202 : Ingrid Johnsen
26/238 : Dagny J. Austbø
26/90 : Tor Thingbø
26/32 : Solveig Johnsen
26/204 : Stvgr. kommune
38/70,155 : Nils og Arne Tjøstheim
26/213,214 : Stvgr. kommune

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
10 AUG. 1987



BESKRIVELSE FOR

GNR. 26 BNR. 120

ADRESSE: Sisikveien 12

PLAN 924

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes og påføres:

a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
d. Nåværende terrenghøyder ,vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
e. Garasjeplasseringen.

Huset skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartbilag A.

Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av byingeniøren.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknett.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltraséen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og El-verket viser disse etaters ledningsnett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollø og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Et eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges. Dette skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 21. mai 1987

Nils Arne Kalm.

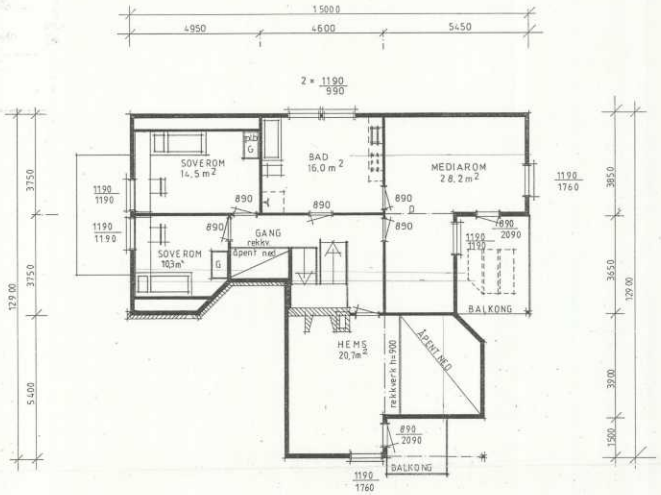
Pavisnings av husets beliggenhet og høyde er mottatt ..... av

ansvarshavende .....

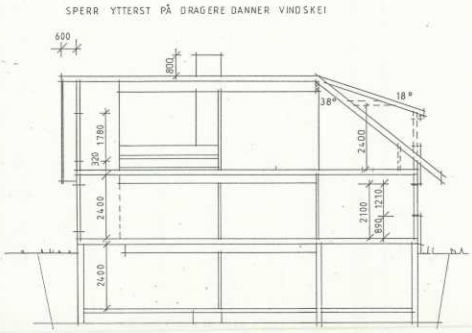
O. K. kjellergulv anmeldes på kote ..... (utfylles av anmelder.)

Topp grunnmur – – – ..... (utfylles av anmelder.)

O. K. kjellergulv – – – ..... (bestemt på stedet / 19 av



LOFTSPLAN



SNITT

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
9 JUNI 1987
4 JUNI 1987

Tegn P.J. HAUKLAND	Dato		Målestokk:		Korrigert: Dato/Sign	
Trac. B.F.LARSEN	Dato 131285		1:100		30.1.86 B.F.L	
Krf.	Dato				Rev. 29.10.86 a.m.m	
	Kjellerfu-etg.	1. etg.	2. etg./loft	Sum	Rev. sov. 12.05.87 H.I.B.	
Bruksareal BRA	128 m²	134 m²	110 m²	m²	Rev. 26.05.87 a.m.m	
Beregnet areal BA	m²	m²	m²	m²		
Brutto areal BTA	152,7 m²					
Bebygd areal BYA				m²		

	m²		m²		m²
1		8		15	
2		9		16	
3		10		17	
4		11		18	
5		12		19	
6		13		20	
7		14		21	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes, Jfr. lov om Åndsverk av 1930.

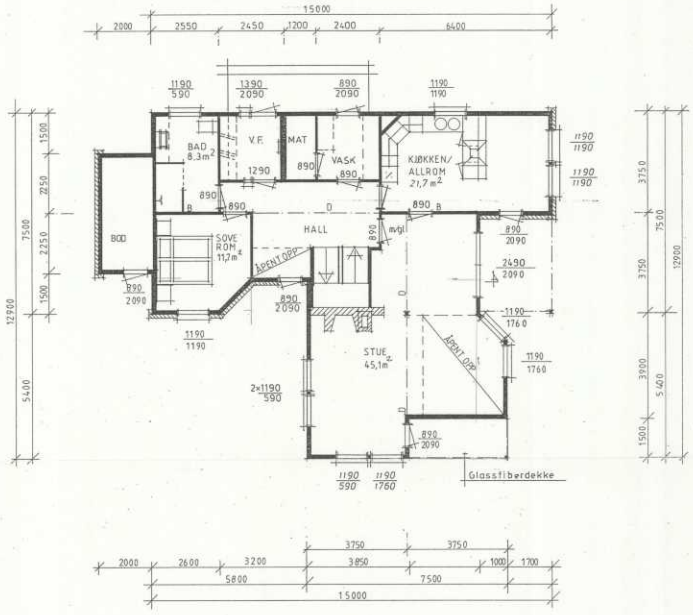
Sak/Typeberegnelse **B-85-144-87**

Byggherre MAGNAR TVEITEN

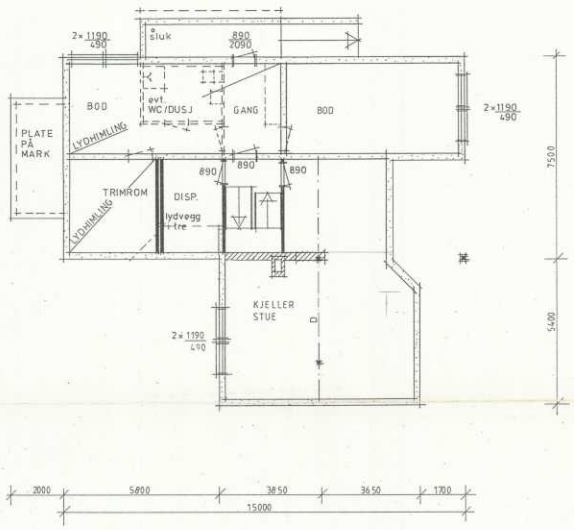
Byggeplass SISIKVEIEN 12 DK. 10

Kommune STAVANGER Gnr. 26 Bnr. 120

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-483100, SKARNES 066-61433



BOLIGPLAN



KJELLERPLAN

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
4 JUNI 1987

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
9 JUNI 1987
nr. 2856 A. 511

Tegn P.J. HAUKLAND		Dato		Målestokk:		Korrigert: Dato/Sign			
Trac. B.F. LARSEN		Dato 13.12.85		1:100		kjeller 30.1.86 BFL			
Krt.		Dato				Rev. 29.10.86 a.m.m			
		Kjeller/u-etg.	1. etg.	2. etg./loft	Sum	Rev. sov 12.05.87 HLB			
Bruksareal	BRA	128 m²	134 m²	110 m²	m²	Rev. 26.05.87 a.m.m			
Beregnet areal	BA	m²	m²	m²	m²				
Brutto areal	BTA	152.7 m²							
Bebygd areal	BYA				m²				

	m²		m²		m²
1		8		15	
2		9		16	
3		10		17	
4		11		18	
5		12		19	
6		13		20	
7		14		21	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

Sak/Typebetegnelse: B-85-144-87

Byggherre: MAGNAR TVEITEN

Byggeplass: SISKVEIEN 12 DK. 10

Kommune: STAVANGER Gnr. 26 Bnr. 120

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-483100 SKARNES 066-61433



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Grense

Topp gr.mur 41,6

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
3 JUNI 1987
Inn.285E A-2

4 JUNI 1987

Tegn	P.J. HAUKLAND	Dato		Målestokk:	
Trac.	BF LARSEN	Dato	131285	1:100	
Krt.		Dato			

		Kjeller/u-etg.	1. etg.	2. etg./loft	Sum
Bruksareal	BRA	m²	m²	m²	m²
Beregnet areal	BA	m²	m²	m²	m²
Brutto areal	BTA	m²			
Bebygd areal	BYA				m²

Korrigert:	Dato/Sign
	30.1.86 BFL
Rev. 29.10.86 a.m.m	
Rev. sav. 12.05.87 H.I.B	
Rev. 26.05.87 a.m.m	

	m²		m²		m²
1		8		15	
2		9		16	
3		10		17	
4		11		18	
5		12		19	
6		13		20	
7		14		21	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

Sak/Typebetegnelse: B-85-144 -87

Byggherre: MAGNAR TVEITEN

Byggeplass: SISIKVEIEN 12 DK. 10

Kommune: STAVANGER Gnr. 26 Bnr. 120

HETLANDHUS
BRØDR. HETLAND AS
BRYNE 04-483100 SKARNES 066-61433

tuasjonskart over:
r.26 Bnr.120
isikveien 12)
1:1000,Ekv.lm,Areal=753m^2
rtref. L-18,19

avanger Oppmålingsvesen 11.5.1987

Håkon Ramsfjell

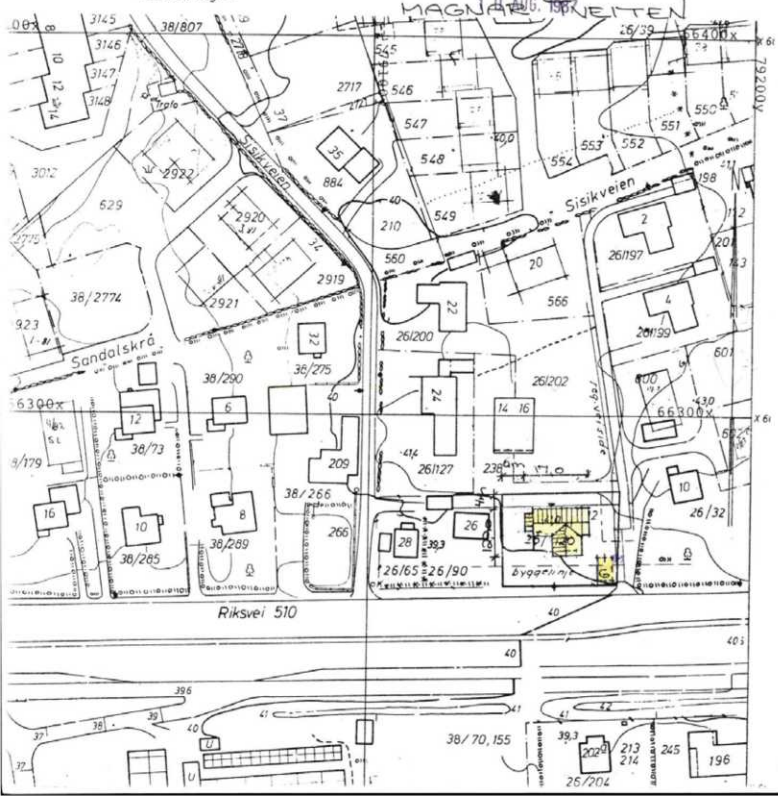
Vannledning
Overvann
Spillvann

Hjemmelshaver: Liv ,Hans Chr. Adrian
26/202 : Ingrid Johnsen
26/238 : Dagny J. Austbø
26/90 : Tor Thingbø
26/32 : Solveig Johnsen
26/204 : Stvgr. kommune
38/70,155 : Nils og Arne Tjøstheim
26/213,214 : Stvgr. kommune

Rec. 4/8-87

M.Bersagel

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
MAGNAR
1 0 AUG. 1987
NEIEN



BESKRIVELSE FOR

GNR. 26 BNR. 120

ADRESSE: Sisikveien 12

PLAN 924

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes og påføres:

a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
d. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
e. Garasjeplasseringen.

Huset skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartbilag A.

Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av byingeniøren.

Rett til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknett.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltrasèen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og El-verket viser disse etaters ledningsnett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollø og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Et eksemplar av vedtektene for strøket vedlegges. Dette skal følge byggemeldingen.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 21. mai 1987

Nils Arne Kvitn.

Pavisnings av husets beliggenhet og høyde er mottatt ..... av

ansvarshavende .....

O. K. kjellergulv anmeldes på kote ..... (utfylles av anmelder.)

Topp grunnmur — — — ..... (utfylles av anmelder.)

O. K. kjellergulv — — — ..... (bestemt på stedet / 19 av

2"×4" i bunnen skal være impregnert. (liggende) + raff.

innvendig vegg. er lettvegg (1½×3")

Takvinkel : 38°.

Utstikk Opsalcasse : 35cm. pr. side

Total lengde. liggende 2" 6" : 5,91 + 0,35 + 0,35 : 6,61

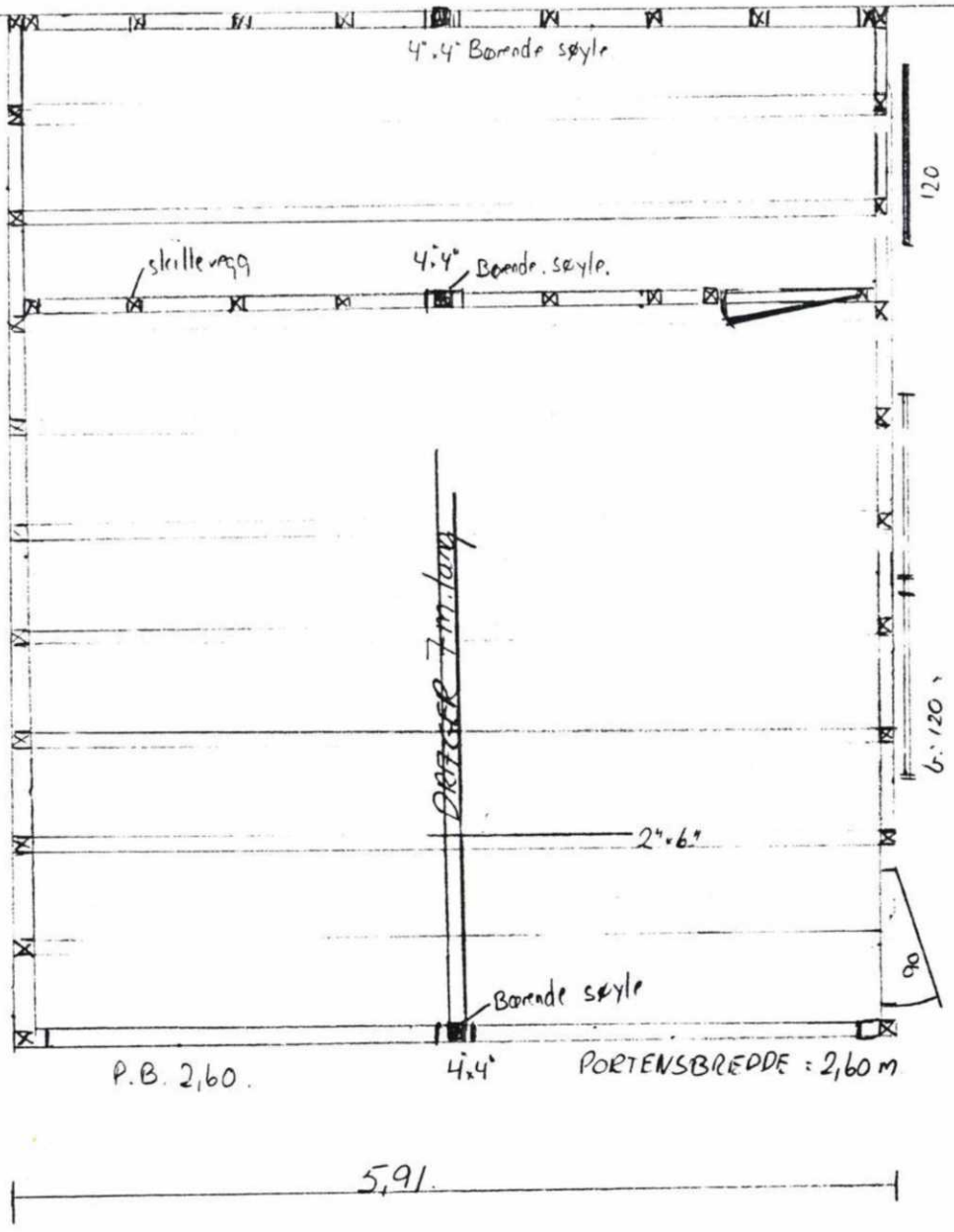
7m lang drager.

STAVANGER KOMMUNE

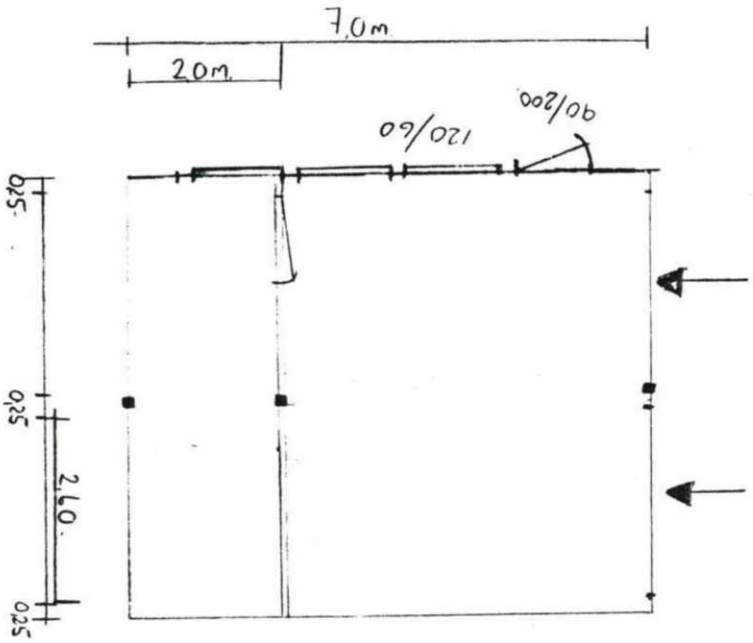
18 SEPT. 1989

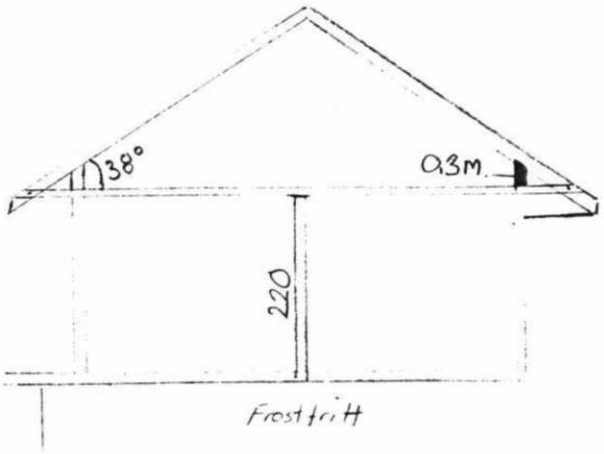
BYGNINGSSJEFEN

STØYGJERDE



GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
Dato: 20-9-89 BK

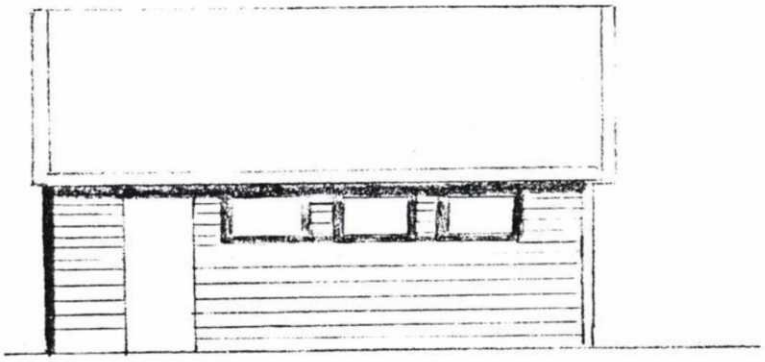




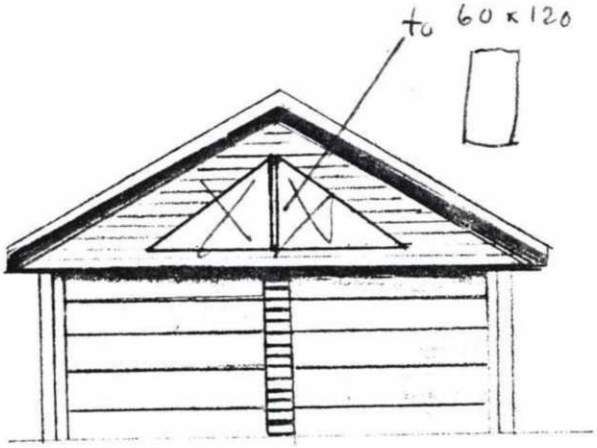
STAVANGER KOMMUNE

18 SEPT. 1989

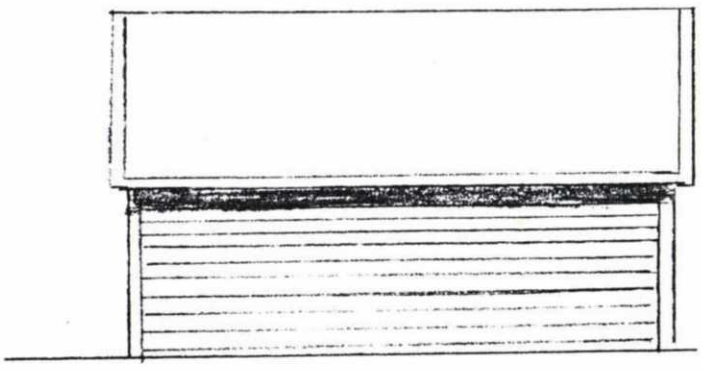
BYGNINGSSJEFEN



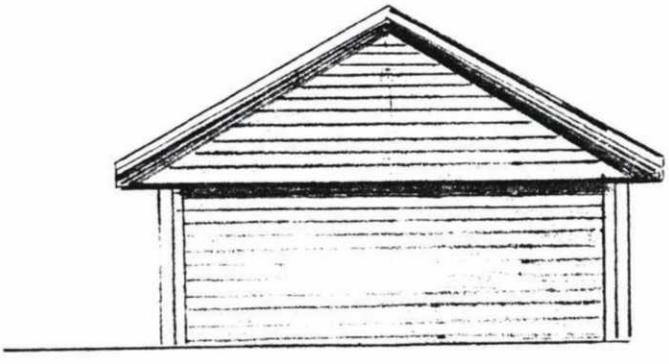
SIDE ØST



FRONT NORD



SIDE VEST.



BAKVEGG MOT SYD (STØYGJERDE)

TEGNET 11/5-89.

M.1:100

MAGNAR TVEITEN
SISIKVN 12
4022 STAVANGER

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
Dato: 20-9-89 BK

DAGBOKFØRT
87 9587
07.05.87 09587
BYFOGDEN I
STAVANGER

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av Sisikveien 10, Stavanger kommune, gir med dette tillatelse til at eier av gnr 26 - bnr 120 får veirett over gnr 26 - bnr 32 på eksisterende adkomstvei.

Eier av gnr 26 - bnr 120 har felles vedlikeholdsplikt for adkomstvei over gnr 26 - bnr 32 på lik linje med de øvrige brukerne av veien.

Stavanger, den 8-10-86.

Solveig Johnsen
Eier av gnr 26 - bnr 32

Magne Tveiten,
Signe H. Tveiten

Vitner: Hilde V. Karlsen.
Geir Magne Sivertsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/4169/102
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 10:02

Dbnr 4169/66 - Df. 4/8 - 66.

4/8

Eierne av gnr. 26, bnr. 202 og bnr. ~~238~~ i Stavanger, har rett til å føre vann- og kloakkledninger over min eiendom, gnr. 26, bnr. 120 i Stavanger.

Likeledes har de rett til å foreta eventuelle reparasjoner av disse.

Verdi kr. 300.-

Stavanger 23.juli 1966.

Lars Vatsendvikt.

Til vitterlighet :

1. Sigurd Pedersen.

2. Annie Thorsen

DAGBOKFØRT

11.05.89 08034

BYFOGDEN I
STAVANGER

STATENS VEGVESEN

Jnr. 88/779-01
Ark. 771-03
Dato: 30.mars 1988
Saksbeh. Kjell Dalaker

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

ERKLÆRING

Undertegnede Magnar Tveiten v/Norske Shell A/S,Risavika,4056 Tananger
eier av eiendommen gnr. 26 bnr. 120 i Stavanger kommune

som har fått tillatelse av vegvesenet til å oppføre en garasje
i en minsteavstand av 1 m fra oppsatt støyskjerm langs Rv.510
hvor byggegrensen går i en avstand av 8 m fra vegkant i nevnte veg,
jfr. Veglovens § 29, vedtar for meg selv og senere eiere av eien-
dommens nedennevnte vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen X ligger innenfor byggegrensen).

2. Området mellom bygningen X og vegens eiendomsområde skal til enhver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art, jfr. Veglovens § 31.

3. Bygningen X må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel, ledninger gjennom veg, kloakkforhold m.v. er brakt i orden.

4. Bygningen X må oppføres i samsvar med den godkjente plan.

X = Garasjen

5. Bygningen X må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

6. Denne erklæringen blir å tinglyse på eierens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.

7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

8. Plan for garasjen og utformingen av dette må for øvrig godkjennes av Stavanger bygningsråd.

9. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo og eiendomsforhold.

10. Dersom garasjen ikke er påbegynt innen 3 år reknet fra den 1/4-88 må det søkes om ny tillatelse, da den tidligere gitte dispensasjon fra denne tid trer ut av kraft.

11. Dersom garasjen skal kunne plasseres 1 m fra støyskjermen, må den kles innvendig med gibsonitt. Garasjen må oppsettes etter at støyskjermen er ferdig oppsatt, slik at det unngås konflikt med fundamenteringen av denne.

Jeg godtar de vilkår som er fastsatt i ovennevnte erklæring som angår punktene.

Stavanger den 20/1-89

Til vitterlighet:

Signe Helene Tveiten

Magnar Tveiten

Magnar Tveiten
Sisibveien 12
4022 Stavanger
3,85,-

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sisikveien 12, 4022 Stavanger
Gnr. 26, Bnr. 120, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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