



Velkommen til  
Sisikveien 6  
4022 Stavanger



Velkommen til  
**Sisikveien 6**  
**4022 Stavanger**


# Innholdsrik enebolig med sentral, populær beliggenhet. Godkjent hybel.

Fin, praktisk og innholdsrik enebolig bygget i 1989. Hovedetasje med lys, fin stue malt i tidsriktige farger og med delvis åpen løsning til kjøkken. Parkett på gulv. Malt trekjøkken med god skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer medfølger. Helfliset bad med servant, toalett, badekar og dusj. Tidligere gjestetoalett er laget om til vaskerom. 3 soverom.

Underetasjen er delt inn i en hybeldel og en egen del. Hybeldelen har egen inngang. Hybelen er p.t. ikke utleid.

Eiendommen ligger sentralt til i blindgate, i populære Sandal. Her er nærhet til det aller meste. Man er "midt i smørøyet" med enkel adkomst både til sentrum, Forus og mot Tananger. I nærområdet er det dagligvarebutikk, bussforbindelse, handlesenter, flotte turområder, idrettsområde, barnehage og skole.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 150 000
Omkostninger*	kr	179 840
Totalpris inkl. omk.	kr	7 329 840
BRA/BRA-I		230/230 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 472.10 m <sup>2</sup>
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1987
Energimerking		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Kjetil Helland**  
Eiendomsmegler

993 55 219  
kjetil.helland@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	7 150 000
Omkostninger*	kr	179 840
Totalpris inkl. omk.	kr	7 329 840

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 178 750,-  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-  
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 179 840,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 24 512 pr. år for 2024

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

## Registerbetegnelse

Gnr. 26, bnr. 600 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Areal

Enebolig:

BRA-i: 230 m<sup>2</sup>  
BRA total: 230 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-i: 110 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 120 m<sup>2</sup>.  
TBA: 27 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Eiet

**Boligtype**

Enebolig

**Parkering**

Parkering på egen grunn

**Tomt**

Tomteareal er 472.10 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på 472 m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med oppstillingsplass for bil samt avskjermet hage og terrasser. Sørvestvendt med gode solforhold.

**Byggeår**

Ca. 1987 i følge Stavanger Kommune.

**Innhold**

Kjeller BRA-i: Bad i hybel, kjøkken i hybel, stue i hybel, entré, bad i egen del, gang, kjellerstue i egen del\*, 2 soverom\*, trapperom, annet rom med sluk.

1. etasje BRA-i: Stue, kjøkken, vaskerom/tidligere gjestetoalett, bad, entré, gang, 3 soverom, trapperom

Loft BRA-i: Uinnredet loft- Deler av loftet har gulvbord, dette arealet er medtatt som areal med lav himlingshøyde.

\*

Kjelleren (2 soverom + kjellerstue i egen del) er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

**Standard**

Fin, praktisk og innholdsrik enebolig bygget i 1989. Hovedetasje med lys, fin stue malt i tidsriktige farger og med delvis åpen løsning til kjøkken. Parkett på gulv. Malt trekjøkken med god skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer medfølger. Helfliset bad med servant, toalett, badekar og dusj. Tidligere gjestetoalett er laget om til vaskerom. 3 soverom.

Underetasjen er delt inn i en hybeldel og en egen del. Hybeldelen har egen inngang. Hybelen er p.t. ikke utleid.

Se ellers tilstandsrapport for detaljer.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer i kjeller

Våtrom > Kjeller > Bad i leiligheten > Ventilasjon

Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk i kjelleren > Generell

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Kjeller > Bad i leiligheten > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad i leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad i leiligheten > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad i kjelleren > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad i kjelleren > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad i kjelleren > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad i kjelleren > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken i leiligheten > Overflater og innredning

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken i leiligheten > Avtrekk

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom i 1. etasje > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom i 1. etasje > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom i 1. etasje > Ventilasjon

Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Overflater Gulv  
Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til i blindgate, i populære Sandal. Her er nærhet til det aller meste. Man er "midt i smørøyet" med enkel adkomst både til sentrum, Forus og mot Tananger. I nærområdet er det dagligvarebutikk, flotte turområder, idrettsområde, barnehage og skole. Handlesenteret Amfi Madla samt den internasjonale skolen (ISS) ligger også i gangavstand fra boligen. Gode bussforbindelser i alle retninger.

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Taket er besikket fra bakkenivå.  
Takrenner og taknedløp er i plast.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malte trevinduer i kjelleren med 2-lags glass.  
Vinduene står montert i betongvegger.  
Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre som har malt utvendig overflate.  
Balkong er oppført i trekonstruksjon og har tredekke.  
Utvendige trapper er oppført i betong og trekonstruksjon.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.08.1987, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.  
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

Elektrisk.  
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.  
Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

**Radon**

Radonmåling er utført i følge selger, se egenerklæringen. Vi har ikke mottatt dokumentasjon for dette.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 844 810 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 7 379 240 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

**TV/Internett/Bredbånd**

Altibox

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## Eier

Astrid Elisabeth Jünger

## Heftelser

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

11.09.1986 - Dokumentnr: 16584 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:26 Bnr:32

19.10.1998 - Dokumentnr: 13788 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:26 Bnr:32

Med flere bestemmelser

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon\* 1 % (forutsatt salgssum 7 200 000,-), kr 72 000.-

Markedspakke, kr 20 900.-

Oppgjørshonorar\*, kr 7 900.-

Tilretteleggingshonorar, kr 11 900.-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545.-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 000.-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 000.-

Totalt, kr 120 245.-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000.- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Helge Revheim den 28.07.2025.

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og

kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

#### **Forbruker – avtalevilkår**

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

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

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

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

#### **Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### **Ikke-forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

#### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

#### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

#### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

#### **Ansvarlig megler**

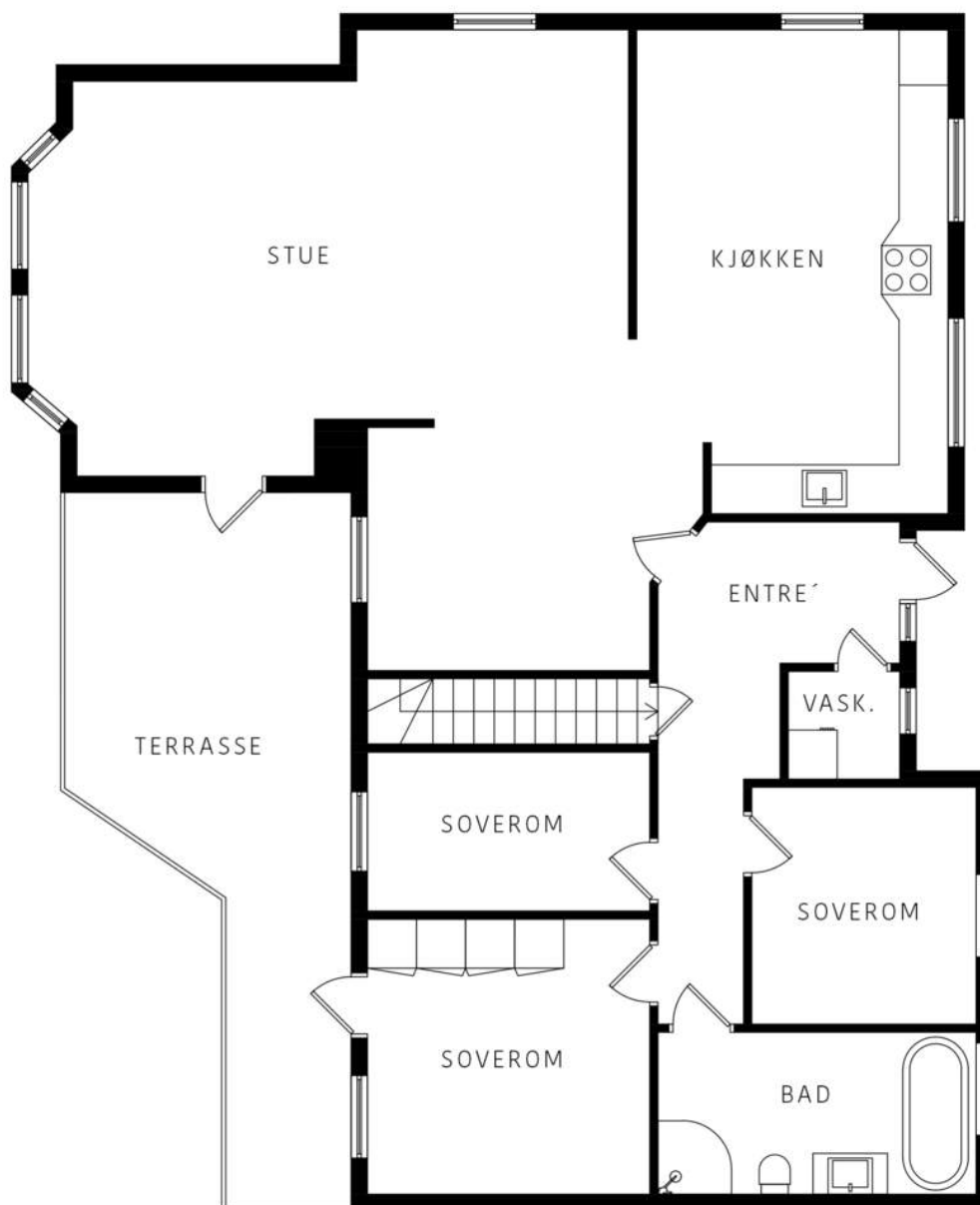
Kjetil Helland  
Eiendomsmegler  
Telefon: 993 55 219  
E-post: kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla  
Madlakrossen 7  
4042 HAFRSFJORD  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



















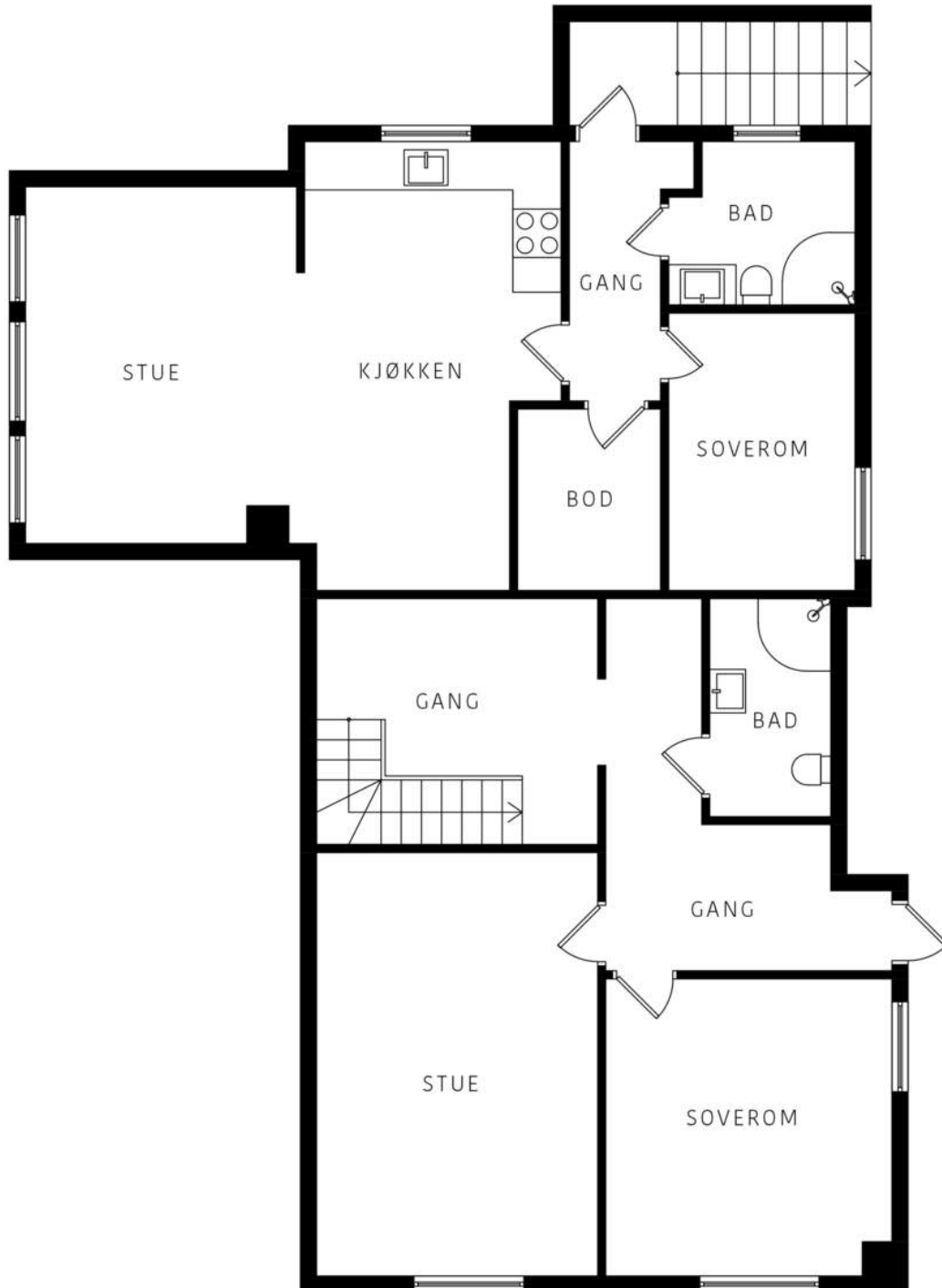












illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*































# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Astrid Elisabeth Jünger

---

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1998
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sisikveien 6

4022 Stavanger

1103-26/600/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Polsk bygg.

**Beskrivelse av arbeidet:** Fliselegging av bad i 1 etg.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

**Firmanavn:** ?

**Beskrivelse av arbeidet:** Faglært gulvlegger la gulvbelegg for våtrom på gulv og inne i dusjområdet på bad i underetasje. Husker dessverre ikke navn på firma.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Fliselegging av bad i kjellerleilighet, ble utført av far til en venn. Denne person drev sitt eget firma i Bosnia. Det ble sjekket at kravet til membran og underlaget fulgte våtromsreglene i Norge. Det elektriske arbeidet ble gjort av Kvasheim elektriske.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det var lekkasje rundt pipa i 2004.

Blyet rundt pipa var skadet, og det lakk vann ned langs pipa.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

**Firmanavn:** Blikkenslagerfirma

**Beskrivelse av arbeidet:** Faglært blikkenslager la nytt blikk rundt pipa. Han monterte også ny pipehatt.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Et familiemedlem som jobber som tømrer med fagbrev, skiftet kledning på sørsiden og vestsiden av huset.

---

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• Ja

Kondens på vindu i hovedsoverom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Ja

De siste årene har det vært små døde maur i vinduskarmen på det ene soverommet i kjelleren. Maurmiddel har tidligere vært lagt ut.

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Jeg har hatt befarng fra et skadedyrfirma som sier dette er små jordmaur. Disse er ikke skadelige for huset. Da det ikke er noen levende maur inne, består behandlingen i å ha maurmiddel på utsiden av huset, på det aktuelle stedet.

Dette er nå under behandling. (juni 25)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Thylo

**Beskrivelse av arbeidet:** Thylo v/ Didrik var på befarng mai 2025. Han ga informasjon om maurtype , hvilket maurmiddel som skulle brukes og framgangsmåte for bruk av middelet.

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Ja

Villavent var defekt ved overtakelse av huset i 1998.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

**Firmanavn:** ?

**Beskrivelse av arbeidet:** Villavent ble erstattet med mekanisk ventilasjon.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** ?

**Beskrivelse av arbeidet:** Blikkenslager la nytt bly rundt pipa, samt ny pipehatt.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Feil i sikringskap. En ledning som var brent.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Kvasnheim elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Kvasnheim elektriske utførte diverse arbeid januar 2025. Ordnet feil i sikringskap grunnet alder / slitasje og skiftet ut nødvendige deler.

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Kvasnheim elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av ny termostat for varmekabler i gang. Montering av ny termostat for varmekabler på bad i hovedetasje.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Kvasnheim elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av 2 utelamper. Ny varmtvannsbereder og elektrisk tilkobling iht. ny standard.

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kvasshheim elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montering av 1 utelampe Skiftet to dimmere i stue / kjøkken

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygging av sykkelskur og platting rundt denne.

Ikke

søknadspliktig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ved kjøp av bolig i 1998 var kun halve kjeller innredet. (der leiligheten er)  
Resten av kjelleren var råkjeller og ble innredet til 2 soverom, gang og bad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Halve kjelleren er leilighet for utleie. Leiligheten har egen inngang.

Stue og kjøkken er godkjent for varig opphold.

Soverom er ikke godkjent.

Krav til åpning mellom leilighet og hus er oppfylt.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det ble foretatt radonmåling 2012.

Målingene i kjeller var litt over det som var anbefalt.

Radonfirma har installert radonsug i kjeller og tetting mot grunn.

Ny måling ble foretatt og denne ble godkjent.

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sisikveien 6 , 4022 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 26, bnr. 600

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m<sup>2</sup> BRA-i: 230 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 28.07.2025

Oppdragsnr.: 11386-1346

Referansenummer: IA9034

Autorisert foretak: Kron Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Helge Revheim

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport



**Rapportansvarlig**



Helge Revheim  
Uavhengig Takstingeniør  
helge@krontakst.no  
944 50 553

## 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet.

Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen fra 1987 er en enebolig med 1 etasje og kaldtloft i tillegg til kjeller. Boligen er oppført med grunnmur i betong, over grunnmur er vegger i trekonstruksjoner, som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskiller er med trebjelkelag og yttertak er med takstoler i trekonstruksjon som utvendig er tekktet med betongtakstein. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav eller om bygningsmyndighet vil kunne godkjenne endringene.

### Enebolig - Byggeår: 1987

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og taknedløp er i plast  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer i kjelleren med 2-lags glass. Vinduene står montert i betongvegger. Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre som har malt utvendig overflate. Balkong er oppført i trekonstruksjon og har tredekke. Utvendige trapper er oppført i betong og trekonstruksjon.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er med betong. Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet er av betong, er av furu og har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt i ytterveggen i kjellerrommet som vender mot sør-øst og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking ble også foretatt ved/i ytterveggen i stuen i leiligheten.  
Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører. Dørene er fra byggeår og generell tilstand er bra alder tatt i betraktning.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Annet rom med sluk i kjelleren  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er 2 rom i kjelleren med sluk i gulvet foruten badene i denne etasje. Det er 1 rom i leiligheten i tillegg til 1 rom som ligger vegg i vegg i kjelleren til hoveddelen. I hver av disse rommene er det plassert varmtvannsberedere som forsyner leiligheten og hoveddelen med varmt vann. I begge rommene så er det betonggulv fra byggeår og vegger som er kledd med plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i leiligheten ble hulltaking tatt i veggen mellom rom med sluk og stuen i hoveddelen så ble hulltaking tatt i veggen mellom rom med sluk og badet..

#### Bad i kjelleren

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er mekanisk avtrekk med direkte avkast ut i det fri.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i veggen mellom badet og rommet som berederen står plassert i.

#### Bad i leiligheten

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skapet på soverommet.

#### Vaskerom i 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvet med sluk er oppbygd i et rom som tidligere var i bruk som toalett. Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i veggen mellom soverommet og våtrommet.

#### Bad i 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er med fliselagte gulv og vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, innfliset badekar, seksjon med heldekkende servant. Toalett er vegghengt. Eier opplyser at fliser på gulv og vegg ble lagt i 2014. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i veggen mellom hovedsoverommet og våtrommet.

## Beskrivelse av eiendommen

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom i tillegg til ventiler i yttercegger. Varmtvannstanken i hoveddelen er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken i leiligheten er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen/trapp. Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i bod med sluk. Det er installert brannslukkingsapparat og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1987. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur, eventuelle fundamenter ligger nedgravd og er ikke synlige for kontroll. Forstøtningsmurer er av betongsteinblokker. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsrommet er asfaltert. Det terrasser i trekonstruksjon og trapp ved inngang i betong. Tomten har en relativt flat utforming med enkelte nivåforskjeller, noe som gir naturlig fall mellom ulike deler av terrenget. Det er stedvis observert fall inn mot boligen, noe som kan øke risikoen for fukt på virkning langs grunnmuren. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 1987.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

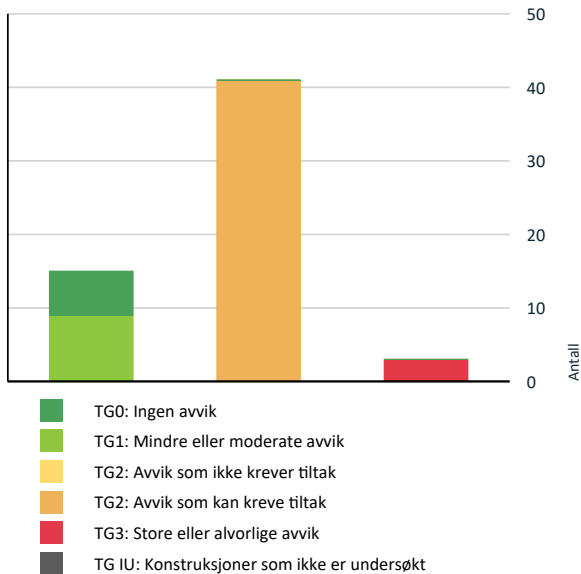
### Enebolig

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

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

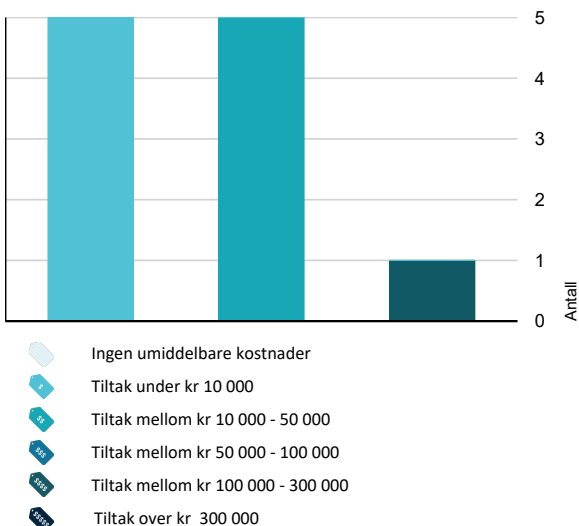
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 regelverket og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for sine medlemmer. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstmann har verken en ansettelse, økonomisk eller familær tilknytning til oppdragsgiver. Takstingeniøren gir et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Dette kan også gis på tilstandsgrad 2 men er ikke et krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og vurderes derfor på hvert enkelt punkt. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst som følger det regelverket og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for sine medlemmer. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer i kjelleren har råteskader

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### ! Våtrom > Kjeller > Bad i leiligheten > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksviften virker men lager ulyd.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk i kjelleren > Generell [Gå til side](#)


Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.


Rommene med bereder fungerer med dagens løsning, men rommene med sluk er oppført uten tetthet i våtsonene. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommene er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**


### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.


 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Takrenner har punktvis lekkasjer.


Metallbeslag i sløyser har slitasje

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Spredt råteskade ble registrert i utvendig vindusbelistning


 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.


 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Konstruksjonene har skjevheter.  
Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.


 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.


 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.


Det er bom i fliser i gangen i første etasje


 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
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.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.  
Fuktmåling i svill inne i veggen i kjellerrommet mot sør-øst ligger i risikosonen. På befaringsdagen så var det ikke varme på i rommet, og rommet kan derfor få høy RF/luftfuktighet. Til orientering så ble det også utført hulltaking i innført vegg i stuen i leiligheten, her ble det registrert normale verdier. Det ble registrert bruk av dampspærre i yttervegg i leiligheten.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen/trapp.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2 [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i bod med sluk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

### ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.  
Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

### ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

### ! Våtrom > Kjeller > Bad i leiligheten > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### ! Våtrom > Kjeller > Bad i leiligheten > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### ! Våtrom > Kjeller > Bad i leiligheten > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Sanitærutstyr har bruksslitasje

### ! Våtrom > Kjeller > Bad i kjelleren > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tapetskjøter er ikke tette  
Tapet er ifølge eier lagt utenpå våtromsvinyl og har løsnet i nedre del av veggene,

### ! Våtrom > Kjeller > Bad i kjelleren > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen

### ! Våtrom > Kjeller > Bad i kjelleren > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

### ! Våtrom > Kjeller > Bad i kjelleren > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Sanitærutstyr har bruksslitasje

### ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken i leiligheten > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken i leiligheten > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilator lager ulyd og har slitasje og har begrenset effekt.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom i 1. etasje > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet materialer som ikke anses som egnet for bruk i våtsoner. Det ble imidlertid ikke registrert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i de aktuelle områdene på befaringstidspunktet.



**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom i 1. etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.



**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er uegnede materialer i våtsoner.



**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom i 1. etasje > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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



**Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vegg rundt badekar er oppført i trekonstruksjon



**Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



**Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



**Våtrom > 1. Etasje > Bad i 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er riss i servant



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Boligens energimerking



### Beskrivelse

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energikarakteren går fra A (best) til G (svakest). Karakteren gir en samlet vurdering av bygningens energibehov, det vil si antall kilowatt-timer som bygningen eller boligen er beregnet å trenge per kvadratmeter for normal bruk. Energikarakteren er basert på en beregning av levert energi, uavhengig av faktisk målt energibruk. Oppvarmingskarakteren gir informasjon om energibehovet til oppvarming av rom og tappevann kan dekkes av andre energikilder enn strøm og olje. Oppvarmingskarakteren sier ingenting om hvor mye energi bygningen eller boligen bruker, kun i hvilken form denne energien kan brukes ut fra det oppvarmingsutstyret som er oppgitt.

Attesten kan oppdateres når som helst og er gyldig i ti år. Utbedringer for å gjøre bygget eller boligen mer energieffektiv, vil kunne påvirke energistandarden og energimerket. Den nyeste oppdaterte energiattesten er den gyldige.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

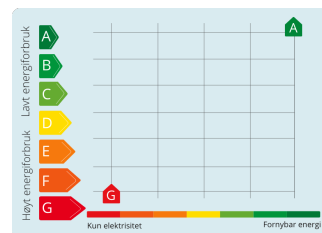
### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**  
1987

**Kommentar**  
Fra eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Egen bolig med utleiedel i kjeller

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

#### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Skiftet kledning på 2 sider
2025	Modernisering	Utbedret feil på el-anlegg
2025	Modernisering	Skiftet termostat på varmekabler i gulv på bad og i gang
2022	Modernisering	Satt inn ny bereder og nye utelamper
2025	Modernisering	Skiftet 2 dimmere i stuen og ny utelampe

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

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



#### Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp er i plast

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Metallbeslag i sløyser har slitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er tegn til lekkasje i takrenner



Beslag på tak har slitasje

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Spredt råteskade ble registrert i utvendig vindusbelistning

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Kledning har stedvis sprekker



Det er begynnende råte i belistning/kledning

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Tilstandsrapport

Hull i undertaket for rørgjennomføringer må reduseres. Fukskjolder i undertak anses for å være etter tidligere forhold. Spor etter biologiske skadegjørere er ikke uvanlig ved denne typen konstruksjon med kaldtloft. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser og at dette følges opp for å kartlegge omfang og vurdere eventuelle skader eller behov for tiltak.



Takkonstruksjon er oppført med takstoler



Huller for rørføringer har for store åpninger

### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

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



Vinduer fra byggeår har slitasje



### ! TG 3 Vinduer i kjeller

Bygningen har malte trevinduer i kjelleren med 2-lags glass. Vinduene står montert i betongvegger.

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer i kjelleren har råteskader

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjellervindu har slitasje



Kjellervinduer står nær terreng



Kjellervindu har råteskade

### Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre som har malt utvendig overflate.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Hoveddør er med sideglassfelt



Dører fra byggeår har slitasje



Dører fra byggeår har slitasje

### **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er oppført i trekonstruksjon og har tredekke

#### **Vurdering av avvik:**

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

### **TG 2** Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført i betong og trekonstruksjon.

#### **Vurdering av avvik:**

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

Rekkverket er sentralt med hensyn til sikring mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak som å øke høyden på rekkverk der dette er for lavt etter dagens krav.



## Tilstandsrapport

### INNSENDIG

#### ! TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett,laminat,betong,fliser og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er bom i fliser i gangen i første etasje

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med slitasje kan utbedres etter behov. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



#### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er med betong

##### 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.

#### ! TG 1 Radon

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.



Det er montert avsug fra kjelleren

#### ! TG 2 Pipe og ildsted

## Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong, er av furu og har beleg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt i kjellerrommet som vender mot sør-øst og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking ble også foretatt ved/i ytterveggen i stuen i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmåling i svill inne i vegg i kjellerrommet mot sør-øst ligger i risikosonen. På befaringsdagen så var det ikke varme på i rommet, og rommet kan derfor få høy RF/luftfuktighet. Til orientering så ble det også utført hulltaking i innfort vegg i stuen i leiligheten, her ble det registrert normale verdier. Det ble registrert bruk av dampspærre i yttervegg i leiligheten.

### Konsekvens/tiltak

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

Rom i underetasje på eldre boliger med påført vegg er en utsatt konstruksjon, det er viktig med god ventilering og gjennomlufting av etasjen samt at etasjen er temperert. Dampspærre på yttervegg på rom under terreng er ikke en anbefalt løsning.



Måling utført i kjellerrom i mot sør-øst, ved hovedvannledning



Måling utført i yttervegg i stuen- i leiligheten

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

## 📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører. Dørene er fra byggeår og generell tilstand er bra alder tatt i betraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD I LEILIGHETEN

#### Generell

## Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier



### KJELLER > BAD I LEILIGHETEN

#### **TG 1** Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### KJELLER > BAD I LEILIGHETEN

#### **TG 2** Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

##### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger



### KJELLER > BAD I LEILIGHETEN

#### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



### KJELLER > BAD I LEILIGHETEN

#### **TE 2** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr har bruksslitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig av det vil bli behov for kommende vedlikehold og utskifting av sanitærutstyr.



Sanitærutstyr har slitasje

### KJELLER > BAD I LEILIGHETEN

#### **TE 3** Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Avtrekksviften virker men lager ulyd.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Avtrekksvifte er på yttervegg med avkast ut

### KJELLER > BAD I LEILIGHETEN

#### TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i skapet på soverommet.



Fuktmåling i vegg mellom bad og soverom viser normale verdier

### KJELLER > BAD I KJELLEREN

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Eier



Bad med gulvbelegg og tapet/veggvinyl



## Tilstandsrapport

### KJELLER > BAD I KJELLEREN

#### 📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Tapet er ifølge eier lagt utenpå våtromsvinyl og har løsnet i nedre del av veggene,

##### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



### KJELLER > BAD I KJELLEREN

#### 📌 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### KJELLER > BAD I KJELLEREN

#### 📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Sluk av plast, gulvbelegg er tilsluttet med klemring

### KJELLER > BAD I KJELLEREN

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

##### Vurdering av avvik:

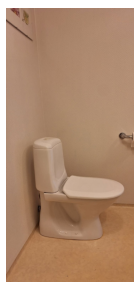
- Det er avvik:

Sanitærutstyr har bruksslitasje

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med sanitærutstyr.



### KJELLER > BAD I KJELLEREN

#### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med direkte avkast ut i det fri.

### KJELLER > BAD I KJELLEREN

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i veggen mellom badet og rommet som berederen står plassert i.

## Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mellom bad og rom med berederviser normale verdier

### KJELLER > ANNET ROM MED SLUK I KJELLEREN

#### **TG 3** Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er 2 rom i kjelleren med sluk i gulvet foruten badene i denne etasje. Det er 1 rom i leiligheten i tillegg til 1 rom som ligger vegg i vegg i kjelleren til hoveddelen. I hver av disse rommene er det plassert varmtvannsberedere som forsyner leiligheten og hoveddelen med varmt vann. I begge rommene så er det betonggulv fra byggeår og vegger som er kledd med plater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommene med bereder fungerer med dagens løsning, men rommene med sluk er oppført uten tetthet i våtsonene, En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommene er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Rom med sluk i kjeller leiligheten



Bereider i leiligheten står i rom med sluk



Bereider for hoveddelen står i rom med sluk



Rom med sluk i kjelleren i hoveddelen

## Tilstandsrapport

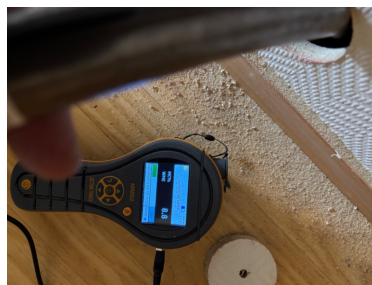
### KJELLER > ANNET ROM MED SLUK I KJELLEREN

#### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i leiligheten ble hulltaking tatt i veggen mellom rom med sluk og stuen i hoveddelen så ble hulltaking tatt i veggen mellom rom med sluk og badet..



Fuktmåling i veggen mellom bad og rom med bereder i i hoveddelen viser ingen unormale verdier



Fuktmåling i veggen mellom stue og rom med sluk i leiligheten viser ingen unormale verdier

### 1. ETASJE > VASKEROM I 1. ETASJE

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > VASKEROM I 1. ETASJE

#### TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet materialer som ikke anses som egnet for bruk i våtsoner. Det ble imidlertid ikke registrert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i de aktuelle områdene på befaringstidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 1. ETASJE > VASKEROM I 1. ETASJE

#### TE 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

### 1. ETASJE > VASKEROM I 1. ETASJE

#### ⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvet med sluk er oppbygd i et rom som tidligere var i bruk som toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lekkasjevann fra andre steder i våtrommet, slik som fra servant, toalettet eller lignende , vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Gulvet på vaskerommet er oppbygd



Sluk i oppbygd gulv på vaskerom

### 1. ETASJE > VASKEROM I 1. ETASJE

#### ⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM I 1. ETASJE

#### ⚠ TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

### 1. ETASJE > VASKEROM I 1. ETASJE

#### ⚠ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l veggen mellom soverommet og våtrommet.

## Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mellom vaskerom og soverom viser normale verdier

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er med fliselagte gulv og vegger. Badet er innredet med duskabinett, innfliset badekar, seksjon med heldekkende servant. Toalett er vegghengt. Eier opplyser at fliser på gulv og vegg ble lagt i 2014

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Det er skuffeseksjon med heldekkende servantplate



Badekar er innbygd



Det er dusjkabinett og toalett

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vegg rundt badekar er oppført i trekonstruksjon

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## Tilstandsrapport



Det er brukt uegnede materialer i våtsonen

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

#### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

##### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

#### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger



Sluk under badekar har begrenset tilkomst



Sluk under dusjkabinett har begrenset tilkomst

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

#### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er riss i servant

##### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er riss i servant på badet

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

#### 📍 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### 1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

#### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l vegg mellom hovedsoverrommet og våtrommet.



Fuktmåling i vegg mellom bad og soverom viser normale verdier

## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN I LEILIGHETEN

#### 📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat er beregnet for lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjøkken innredning har skader i overflate



### KJELLER > KJØKKEN I LEILIGHETEN

#### TG2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator lager ulyd og har slitasje og har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at ventilatoren må skiftes

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > KJØKKEN I 1. ETASJE

#### TG1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN I 1. ETASJE

#### TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom i tillegg til ventiler i yttercegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler i oppholdsrom som ikke har det.

### ! TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### ! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

## Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen/trapp.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1987**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeider etter 1998 er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er utført arbeid i følge eier av firma, det er ikke fremvist dokumentasjon**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ja Eier opplyser at det har vært feil i sikringskap 2025 feil ble utbedret av firma.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

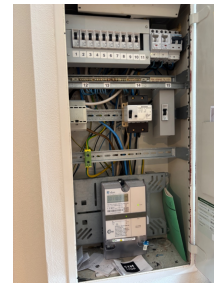
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets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

### Generell kommentar

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.  
Kostnadsestimatet er beregnet for kontroll, kostnader knyttet til eventuelle utbedringer etter kontroll er ikke medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



### TC-2 Elektrisk anlegg - 2

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i bod med sluk.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1987**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeider etter 1998 er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

## Tilstandsrapport

**Ja** Det har jevnlig de siste årene blitt utført arbeid på el anlegget, men ved eierskifte så anbefales det å utføre kontroll.

### Generell kommentar

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.

Kostnadsestimatet er beregnet for kontroll, kostnader knyttet til eventuelle utbedringer etter kontroll er ikke medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert brannslukkingsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TE 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1987.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TE 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur, eventuelle fundamenter ligger nedgravd og er ikke synlige for kontroll

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Tilstandsrapport



### ! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongsteinblokker

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsrommet er asfaltert. Det terrasser i trekonstruksjon og trapp ved inngang i betong. Tomten har en relativt flat utforming med enkelte nivåforskjeller, noe som gir naturlig fall mellom ulike deler av terrenget. Det er stedvis observert fall inn mot boligen, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning langs grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Enkelte steder så er terreng tilnærmet flat og har fall mot boligen

## Tilstandsrapport

### TO-2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1987. og er fra 1987.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 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

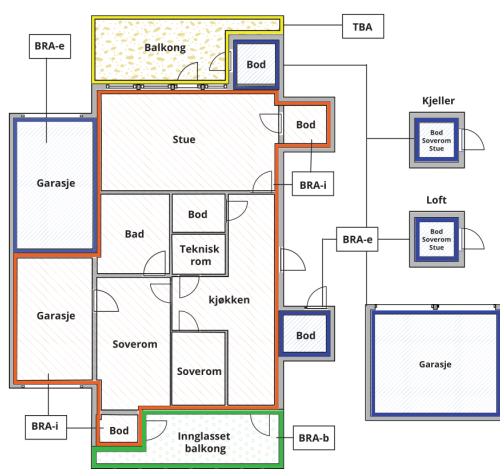
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

# Vedlegg: Takstrappport

Sisikveien 6, 4022 STAVANGER  
Gnr 26 - Bnr 600  
1103 STAVANGER

Kron Takst AS  
Forusbeen 222  
4313 SANDNES

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	110			110			110
1. Etasje	120			120	27		120
Loft						20	20
<b>SUM</b>	<b>230</b>				<b>27</b>	<b>20</b>	<b>250</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>230</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad i leiligheten, Bad i kjelleren, Entré, Gang, Kjellerstue, Soverom, Trapperom, Kjøkken i leiligheten, Stue, Annet rom med sluk i kjelleren		
1. Etasje	Stue, TV-stue, Kjøkken i 1. etasje, Vaskerom i 1. etasje, Bad i 1. etasje, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		
Loft	Uinnredet loft		

## Kommentar

Deler av loftet har gulvbord, dette arealet er medtatt som areal med lav himlingshøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oversikt

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Arealet av dagslysflate på vinduene i rom for varig opphold i kjeller tilfredsstillende ikke krav om minst 10% av bruksarealet av rommet. Rom i kjeller har ikke tilfredsstillende alternativ rømningsvei. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Takhøyde i kjelleren varierer mellom 2, 23- 2,30 meter.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

# Vedlegg: Takstrappport

Sisikveien 6 , 4022 STAVANGER  
Gnr 26 - Bnr 600  
1103 STAVANGER

Kron Takst AS  
Forusbeen 222  
4313 SANDNES

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	230	0

#### Kommentar

Enebolig Loftet har ikke målbart areal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Helge Revheim	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	600		0	472.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sisikveien 6

#### Hjemmelshaver

Jünger Astrid Elisabeth

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i en blindvei i et etablert boligområde i Sandal i Stavanger kommune. Det er kort vei til barnehage/skole og det er gode kollektivforbindelser like i nærheten og kort vei til butikker og andre servicetilbud.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

- Sandal.Østre del. Platype 30 - Eldre reguleringsplan. Status 3 - Endelig vedtatt arealplan.
- Plan under arbeid, pan id 2873 detaljregulering for bussveien Mosvatnet-madlaforen.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, asfalt i gårdsrommet, støpt platting og trapp.

# Vedlegg: Takstrapport

Sisikveien 6 , 4022 STAVANGER  
Gnr 26 - Bnr 600  
1103 STAVANGER

Kron Takst AS  
Forusbeen 222  
4313 SANDNES

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.07.2025		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	28.07.2025	
3	28.07.2025	Korrigere bilder av fuktmåling på våtrom

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

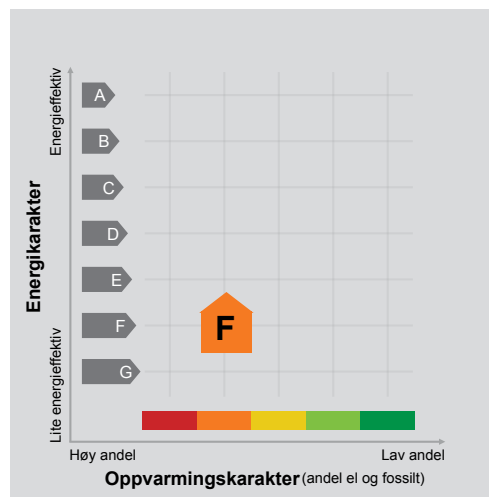
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse	Sisikveien 6
Postnummer	4022
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	600
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4695402
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145487
Dato	11.07.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

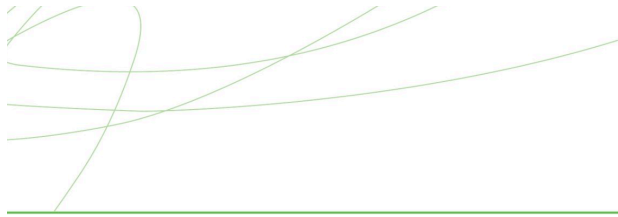
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1988
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	230
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

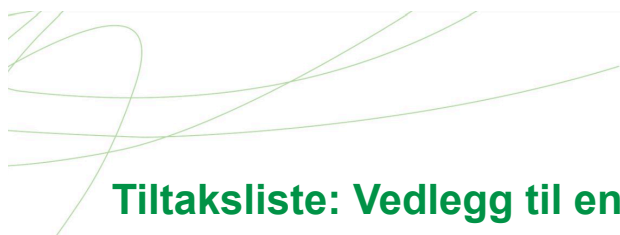
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Brukertiltak

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

# Vedlegg: Takstrapport

## **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen**

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

## **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak 15: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på varmeanlegg**

# Vedlegg: Takstrapport

## **Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.





# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Situasjonskart over en del av  
Gnr. 26 bnr. 32.  
(Sisikveien 6)  
Mål: 1:1000, Ekv=lm, Areal=472m<sup>2</sup>.  
Kartiof: L-18.

Stavanger Oppmålingsvesen, 23.6.86.

*A. Ramsfjell*  
H. Ramsfjell.

Vannledning  
overvann  
spillvann

STAVANGER KOMMUNE  
BYGNINGSSETATELSE  
4 NOV. 1986

29 OKT. 1986  
Stavanger Kommune  
BYGNINGSSETATELSE

Hjemmelshaver: Solveig Johnsen, 4087 A 511  
: Ingrid Johnsen.  
: Tori Johnsen, Ulf Stømer.

*Bolig plassert i m fra grunn  
med areal og mål!*



BESKRIVELSE FOR EN DEL AV:

GNR. 26 BNR. 32

Adresse: Sisikveien 6.

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

- Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrense.
- Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøttingsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
- Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
- Garasjeplassering.

Huset skal plasseres innenfor byggelinje.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartbilag A.

Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av byingeniøren.

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

Kjellergolv kan ikke legges lavere enn kote + 40.05.

Gatehøydene kan ikke oppgis på det nåværende tidspunkt.

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 bygningskontrollen 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:

- Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
- Rettleiding for utfylling av byggemeldinger.

*Ulf Stømer*

for OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER,

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av ansvarshavende

O. K. Kjellergulv anmeldes på kote (utfyller av anmelder)

O. K. Kjellergulv (utfyller av anmelder)

O. K. Kjellergulv (bestemt på stedet) / 19 av

Topp grunnmur

42.5

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ..... gnr. 26, bnr. 600, Sisikveien 6  
tilhørende ..... Solveig Johnsen ..... og utført etter  
bygningrådets vedtak av ..... 12.1.87 sak 41 ..... gis hermed midlertidig  
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tømt må planeres med fall fra huset.  
Utvendige trapper med rekkverk.  
Platon må festes til grunnmur med list.  
Rekkverk på utvendig vange.  
Etterisolering av kjeller.  
Attest fra byingeniøren,.

Igangsatt mars 1987.....

Byggemelding mottatt ..... 29.10.86 .....

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ..... **24 AUG. 1987** .....

Reidar Haukali  
.....

G. Landråk



**TINGLYST**

19 OKT. 1998

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.: 13788**ERKLÆRING/AVTALE**

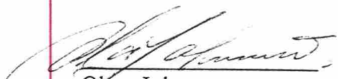
Eierne av gnr. 26 bnr. 32 i Stavanger gir herved veirett for gnr. 26 bnr. 600 i Stavanger. Retten gjelder bruk av eksisterende vei til eiendommen. Eier av gnr. 26/600 har plikt til å delta i felles vedlikehold av denne veien sammen med øvrige brukere.

(Som kompensasjon for denne retten betaler eier av gnr. 26/600 kr. 50.000,- (kronerfemtusen) til eier av gnr. 26/32.

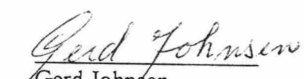
*ikke tinglyst*

Denne avtalen kan tinglyses på gnr. 26 bnr. 32 i Stavanger.

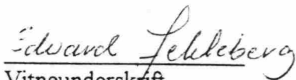
Madla, 13.05.98

  
Olav Johnsen

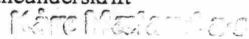
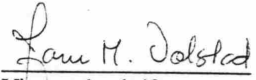
Fnr. 040737 [REDACTED]

  
Gerd Johnsen

Fnr. 236138 [REDACTED]

  
Edward Selberg

Vitneunderskrift

  
Kåre Mazland a/s  
Statsaut. Eiendomsmegler MNEFDoknr: 13788 Tinglyst: 19.10.1998 Emb: 102  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM  
Lasse M. Dalsled

Vitneunderskrift

  
Kåre Mazland a/s  
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 924 FOR SANDAL - ØSTRE DEL

#### Stadfestet av Fylkesmannen 13.04.81

§ 5 endret iht. byplansjefens vedtak 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2

§ 3 f) tilføyet med byplansjefens vedtak datert 26.01.2011, og endret med byplansjefens vedtak av 16.07.2015 og byplansjefens vedtak av 15.03.2016, jf. plan- og bygningsloven (2008) § 12-14.

#### § 1

- a) Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger 15.10.1979. Planen er vist som flaterreguleringsplan.
- 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, leegger, 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 byggeforskriftens 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°.

## Vedlegg: Kommunalinformasjon

- 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 m<sup>2</sup> innen hvert av feltene.

### § 3

#### Område for konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus (felt E).

- a) Minste fasadebredde pr. familieeilighet skal være 6,90. Eventuelle småleiligheter kan ha smalere fasadebredder.
- b) Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom.  
Levegg mellom boligene 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 trafiksikkerhetsmessig 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 trafiksikre.

#### **§ 5.5 Krav til uteareal**

Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m<sup>2</sup> 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).

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 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, kjørebaneer 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 beplantning 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 adkomstvegens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.

## Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

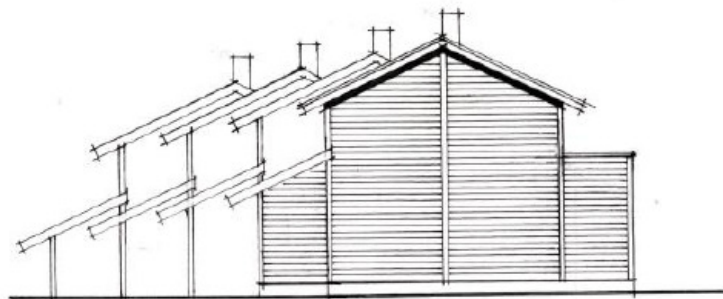
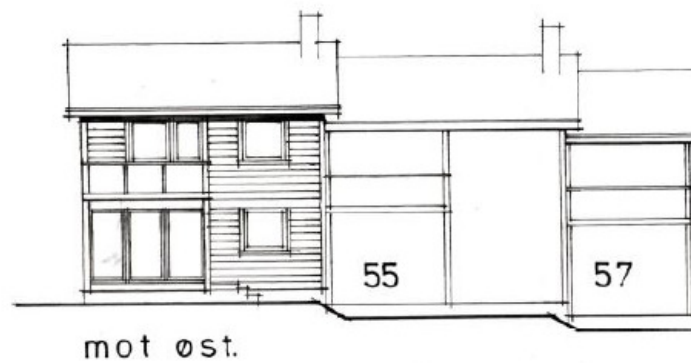
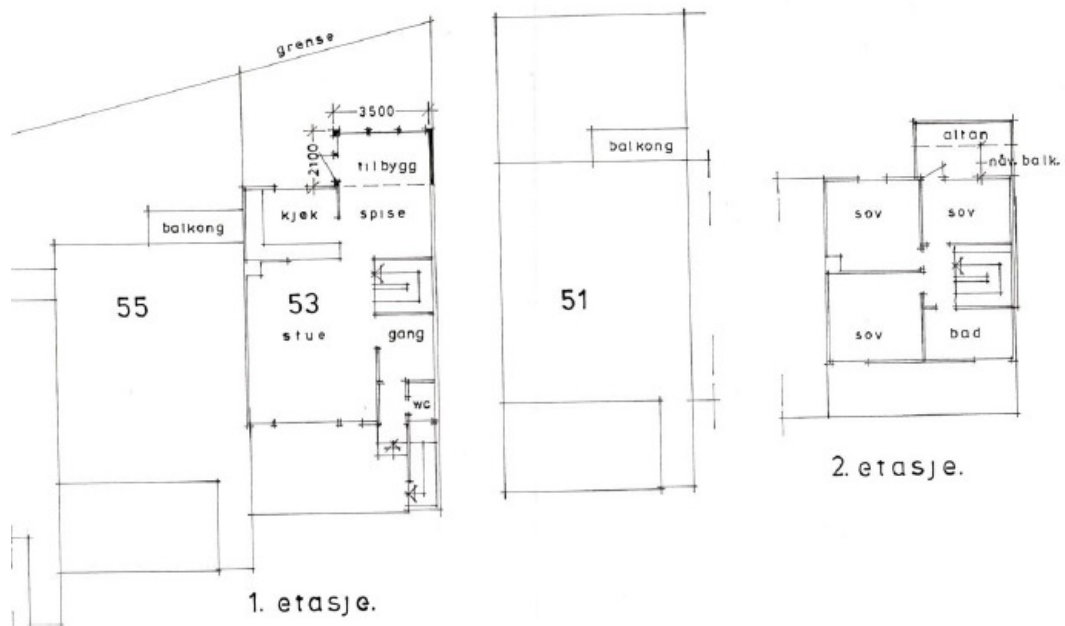
Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsbestemmelsene.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Plan 924 - felt E

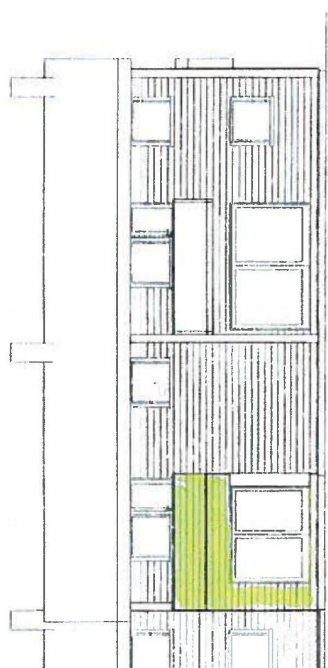
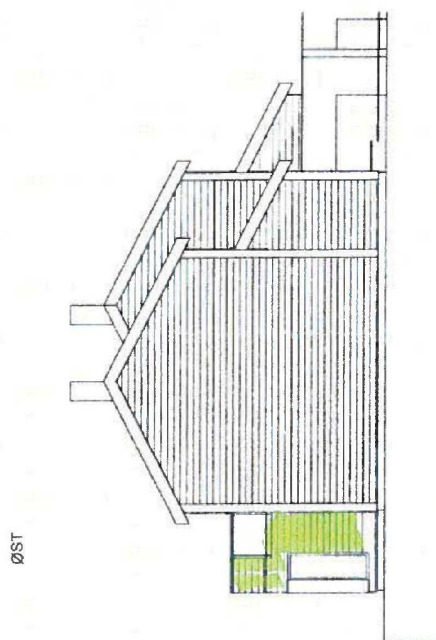
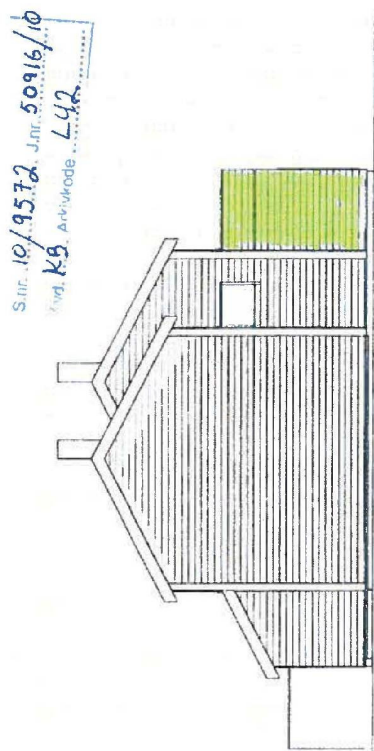
Vedlegg til § 3 f)

### A. Tillatte tilbygg til Sandalsloen 53-59 (Kultur og byutvikling 16.07.2015)



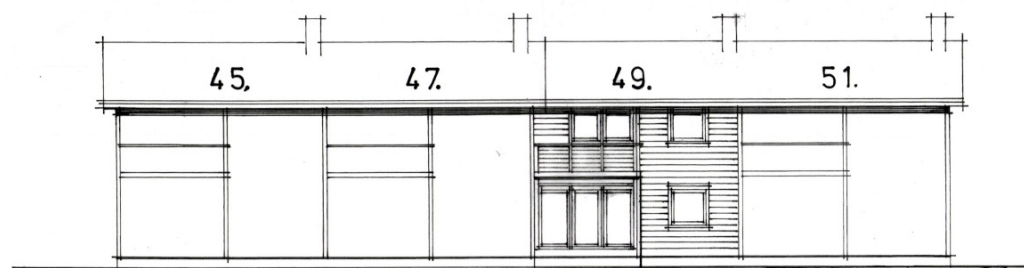
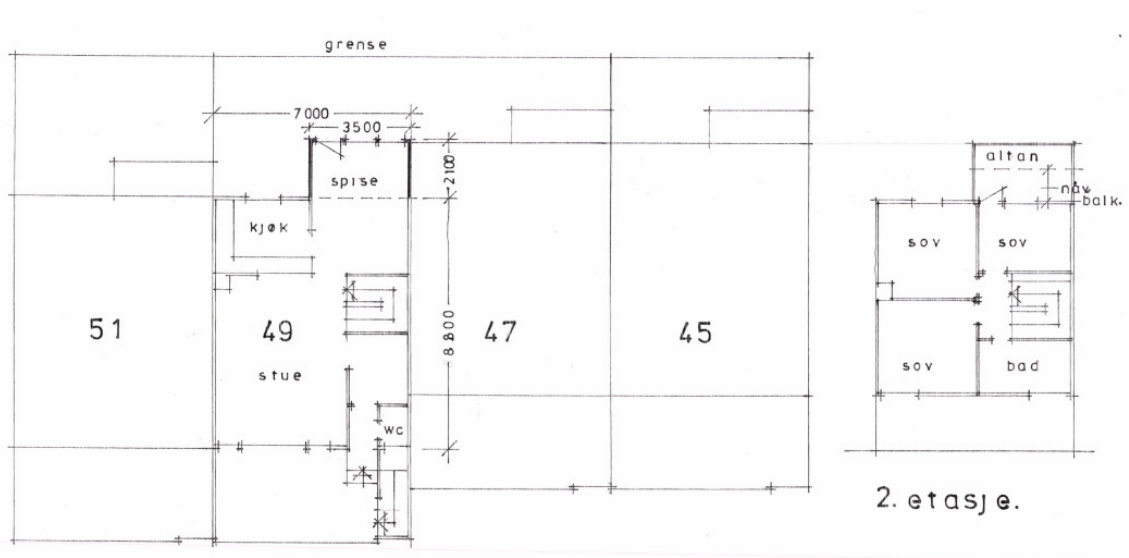
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## B. Tillatte tilbygg til Sandalsloen 61-69 (Kultur og byutvikling 26.01.2011)

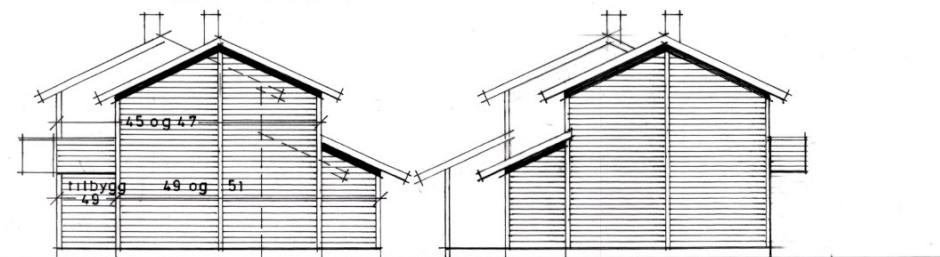


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## C. Tillatte tilbygg til Sandalsloen nr. 49 og 51 (Kultur og byutvikling 15.03.2016)



mot øst.



mot nord.

mot sør.

# SISIKVEIEN 6

Nabolaget Stokke øvre/Lassa - vurdert av 106 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## OFFENTLIG TRANSPORT

Morgedalsveien Linje 2, 3, 6, 7, 16, FB40, N84, N86	5 min ⚡ 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min ⚡ 3.3 km
Stavanger Sola	17 min ⚡

## SKOLER

Lassa skole (1-7 kl.) 340 elever, 18 klasser	7 min ⚡ 0.5 km
Stavanger Kristine grunnskole (1-10 kl.) 92 elever, 8 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Madlarmark skole (1-10 kl.) 362 elever, 23 klasser	17 min ⚡ 1.3 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 385 elever, 19 klasser	21 min ⚡ 1.6 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	16 min ⚡ 1.1 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	10 min ⚡ 0.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	16 min ⚡ 1.1 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

P-Siddis	14 min ⚡
SHELL MADLAKROSSEN	13 min ⚡

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

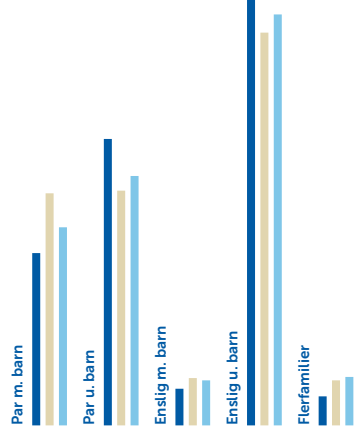
## VARER/TJENESTER

AMFI Madla	12 min ⚡
Vitusapotek Madla	11 min ⚡

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

Gift	39%	Norge	
Ikke gift	45%	33%	
Separert	9%	54%	
Enke/Enkemann	8%	9%	4%

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

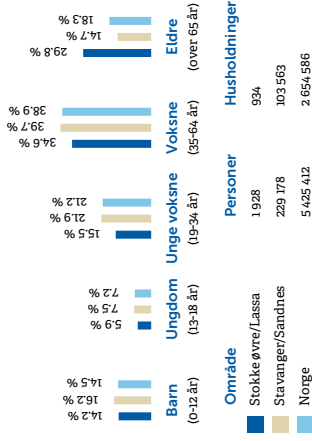
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

Lassamyra barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min ⚡ 0.7 km
Tjensvoll barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min ⚡ 0.8 km
Molkeholen barnehage (1-5 år) 71 barn	11 min ⚡ 0.8 km

## DAGLIGVARE

Bunnpris Sandal	4 min ⚡
Coop Mega Madla	10 min ⚡

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

## VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 88/100

## SPORT

Stokkavatnet sør balltøkke Ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
Stavanger turnhall Turnhall	6 min ⚡ 0.5 km
SATS Madla	12 min ⚡
MOVA Tjensvoll	18 min ⚡

## BOLIGMASSE







## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2205250012 / Kjetil Helland, tlf. 993 55 219  
Sisikveien 6, 4022 Stavanger  
Gnr. 26, bnr. 600 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

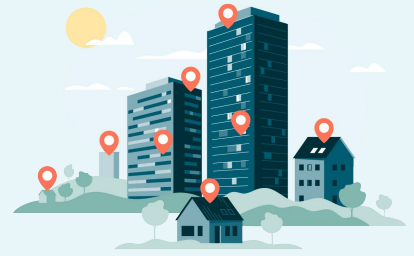
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2205250012  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.07.2025

**Kjetil Helland**  
Eiendomsmegler

993 55 219  
kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla  
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no