



aktiv.

Lyder Sagens gate 12, 4012 STAVANGER

**Flott leilighet over to plan.
3 soverom og 2 stuer.
Solrik uteplass og parkering i
garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 140,-
Total ink omk.: Kr 5 321 140,-
Selger: Ola Espeland Solheim
Marianne Kit Holsmo

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 116/121 kvm
Tomtstr.: 403.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 702
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1403260101

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet, like utenfor bykjernen i Stavanger.

Vi i Aktiv Eiendom har fått gleden av å kunne presentere en flott og tiltalende 4-romsleilighet i Lyder Sagens gate 12, beliggende på Storhaug like utenfor Stavanger sentrum. Boligen vi har fått for salg holder en gjennomgående god standard.

Boligen inneholder:

2.etasje: Entré, stue, stue/kjøkken, soverom, og bad.

Loft: Stue og 2 soverom.

Fast parkering med elbillader i lukket felles garasjeanlegg. Sportsbod i kjeller.

Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Flotte tur- og badeområder ved Sjøparken, Lervig, Rosenli og Godalen ligger i nærheten. Stavanger sentrum nås til fots på ca. 10 minutter.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Nytt gulv fra 2023
- Sørvendt balkong
- Fellesareal over garasje
- Mulig å kjøpe soneparkering

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	49
Egenerklæring	53
Tilstandsrapport	60
Energiattest	113
Andre vedlegg	126
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 kvm | BRA - e: 5 kvm | BRA totalt: 121 kvm | TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 71 kvm - Entré, stue, stue/kjøkken, soverom, og bad.

3. etasje

BRA-i: 45 kvm - Loftstue og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Bod (i kjeller)

TBA fordelt på etasje

2. etasje - 7 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

403.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt. Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet, like utenfor bykjernen i Stavanger. Det tar kun ca. 10–12 minutters gange til sentrum, med hele byens rike servicetilbud lett tilgjengelig.

Her bor du i umiddelbar nærhet til et pulserende og attraktivt byliv. Fra ytterdøren er det kort vei til et bredt utvalg av kaféer, bakerier og restauranter, store kjøpesentre og sjarmerende nisjebutikker, koselige gågater, uteserveringer og et yrende folkeliv. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix, Rema 1000, Joker og EKO Market. Magasin Blaa og Arkaden Torgterrassen ligger også i nærheten for en samlet handleopplevelse.

I motsatt retning finner du Stavanger Øst – en bydel som virkelig har blomstret de senere årene. Tou Scene byr på over 400 arrangementer årlig, med konserter, forestillinger, markeder og foredrag. Her finner du også populære møteplasser som ØST, ForTou med streetfood-konsept, samt kjente spisesteder som Ostehuset Øst, Garcia og Romsøe Conditori.

For deg som ønsker nærhet til natur og sjø, ligger vakre Godalen i gangavstand. Området byr på flotte tur- og joggeløyper i naturskjønne omgivelser – perfekt for en aktiv hverdag.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 260 meter unna, og Stavanger stasjon nås til fots på ca. 650 meter. Tog gir enkel adkomst til Sandnes og Jæren, og med bil tar det ca. 18 minutter til Sandnes og ca. 16 minutter til Stavanger lufthavn, Sola.

Eiendommen har også kort gangavstand til Storhaug barneskole og St. Svithun ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Byliv, sjø og natur – alt samlet på ett sted. Dette er en beliggenhet som tilfredsstiller selv den mest kresne.

For ytterligere informasjon se Nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Eiendommen er en horisontaldelt tomannsbolig som ble oppført i 1899.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av lødd stein.

Ytterveggene består av en trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utformet som et saltak/åstak i tre, tekket med skiferstein.

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Det er registrert betydelige skjevheter og nivåforskjeller i gulv.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en terrasse i tre med utgang fra gangen i andre etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det er noe svakt fall i dusjen, derfor anbefales det bruk av nal etter dusjing. Det er observert noe slitasje og porøsitet i fugemasse mellom fliser i dusjen, samt lokal misfarging i silikonfuge langs gulvet inne i dusjen.

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

Firmanavn: Byggmester Bob AS i 2020 og Byggmester Rygg & Myrland AS i 2023.

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste om vannlekkasje og skadet vindu i kott på loftet ved hennes overtakelse av boligen. Taket ble utbedret, vinduet blendet og kottet avfuktet. I 2023 ble gulv i kjøkken, stue og gang skiftet som følge av vannlekkasje fra et eldre rør under vasken.

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

Ja

Firmanavn: Byggmester Bob AS i 2020.

Beskrivelse: Tak er byttet i forbindelse med vannlekkasje. Se punkt 4.

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

Ja

Beskrivelse: Det er skjevheter i gulvet på loftet.

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

Ja

Beskrivelse: Det er observert saltutslag på vegg i kjelleren.

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

Ja

Beskrivelse: Nabo har observert litt fukt i kjellerrom knyttet til hans enhet.

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

Ja

Beskrivelse: Servantavløp på bad har periodevis hatt noe redusert gjennomstrømning. Forholdet er vedlikeholdt med jevnlig rens.

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

Ja

Firmanavn: Rogaland Elektro i 2024.

Beskrivelse: Montering av varmepumpe i gang, inkludert opplegg av ny kurs og etablering av utvendig stikkontakt.

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

Ja

Beskrivelse: Salg- og tilstandsrapport foreligger etter salg av naboseksjon i 2021 og 2025. I tillegg foreligger salg- og tilstandsrapport fra tidligere eier av denne boenheten i 2021.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Tett avløp ved garasjeporten.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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

Ja

Beskrivelse: Felles strøm for garasje og kjeller deles mellom enhetene, hvor denne leilighetens andel utgjør 25 %, da arealene deles med Lyder Sagens gate 14. Kostnader til elbillading inngår også her, og beregnes av nabo/sameiet i Lyder Sagens gate 14 og kreves inn via Vipps. Forsikringen utgjør 10 372 kr per år og fordeles etter eierbrøk mellom boligens to leiligheter, med 37,2 % på 1. etasje og 62,8 % på 2. etasje/loft.

Innhold

Vi i Aktiv Eiendom har fått gleden av å kunne presentere en flott og tiltalende 4-romsleilighet i Lyder Sagens gate 12, beliggende på Storhaug like utenfor Stavanger sentrum. Boligen vi har fått for salg holder en gjennomgående god standard.

Boligen inneholder:

2.etasje: Entré, stue, stue/kjøkken, soverom, og bad.

Loft: Stue og 2 soverom.

Fast parkering med elbillader i lukket felles garasjeanlegg. Sportsbod i kjeller.

Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Flotte tur- og badeområder ved Sjøparken, Lervig, Rosenli og Godalen ligger i nærheten. Stavanger sentrum nås til fots på ca. 10 minutter.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Nytt gulv fra 2023
- Sørvendt balkong
- Fellesareal over garasje
- Mulig å kjøpe soneparkering

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik:

Boligen er opprinnelig oppført i 1899 og senere oppusset omkring 2002. Taket er tekket med skiferstein. På grunn av tekkingen er det ikke mulig å inspisere undertak, lekter og øvrig underliggende konstruksjoner.

Skifer er et robust og varig materiale, men takets alder og ukjent tilstand på underliggende sjikt medfører en usikkerhet. Eventuelle svakheter i undertak, sløyfer/

lekter eller fuktsikring kan ikke utelukkes.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert svak, stedvis manglende lufting i nedre del av kledningen. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning i konstruksjonen. Høye fasader medfører begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå, og det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket ved visuell kontroll.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik:

Det er registrert synlige vertikale sprekker i flisefuger i dusjsonen. Utover dette ble det på befaringstidspunktet ikke registrert øvrige symptomer som bomlyd, løse fliser, synlige lekkasjer eller andre tegn til fuktskader.

Sprekkdannelse i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlag, aldring, slitasje eller utførelsesmessige forhold. Fugene utgjør ikke i seg selv vanntett sjikt, men skader kan gi økt fuktbelastning på underliggende membran/konstruksjon.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik:

Badet er opplyst å være oppusset, men dokumentasjon for utførte arbeider er ikke fremlagt. Utførelsestidspunkt og hvilke forskriftskrav som lå til grunn ved oppføring/rehabilitering er derfor ukjent.

Det er registrert flis lagt på eksisterende flis på badegulv (flis-på-flis-løsning). Slike løsninger benyttes ved oppgradering av våtrom, men medfører at opprinnelig gulvkonstruksjon og underliggende membran ikke er synlig for kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, underarbeider eller hvilken løsning som er valgt for sluktilpasning og tettesjikt.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert umiddelbare tegn til lekkasje eller skade, utover forhold som eventuelt er omtalt under øvrige punkter.

Det er registrert lokalt fall i dusjsonen mot sluk. Avrenning vurderes som svak fra bakre del av dusjsonen, hvor vann blir stående/liggende over tid før det renner til sluk. Øvrige gulvflater er tilnærmet uten fall. Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsonen. Oppbrett av membran ved dørterskel kunne ikke kontrolleres, da dette er skjult av terskel/listverk.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

Det er montert sluker av nyere dato. Ved visuell kontroll er det registrert synlig smøremembran ført ned mot sluker, noe som normalt indikerer etablert tettesjikt-løsning. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, produkter, monteringsanvisninger eller samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik ved befaringstidspunktet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er utført som åstak i tre, opprinnelig fra byggeår, og senere gjenoppbygget. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og inspeksjon har vært begrenset til tilgjengelig kott/lagringsrom. Deler av konstruksjonen er dermed ikke kontrollert. Ved begrenset tilgjengelighet er det observert forhold som kan indikere svekkelser i bæresystemet. Lagring i kott og skråsoner begrenser ytterligere innsyn og kontrollmulighet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik:

Det er registrert 2-3 vinduer med råteskader. Skadene tyder på nedbrytning i treverk som følge av fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Øvrige vinduer fremstår med behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering.

Videre er det ett vindu på kjøkken som er tiltenkt som rømningsvei. Vinduet har midtstolpe og fremstår som korrekt utført, men lar seg ikke åpne, og oppfyller dermed ikke funksjonskrav til rømningsvindu.

- Utvendig - Terrasse

Avvik:

Terrassen har et gulv som fremstår slitt og med behov for vedlikehold/utskiftning. Det er videre registrert at åpninger mellom rekkverkstolper er større enn gjeldende forskriftskrav (målt til ca. 10 cm eller mer enkelte steder). Dette medfører at rekkverket ikke tilfredsstiller krav til personsikkerhet.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox. Abonnement for tv og internett betales utenom månedlige felleskostnader.

Parkering

Fast parkering med elbillader og sykkelparkering i lukket felles garasjeanlegg.

Det er mulig å kjøpe soneparkering i gaten, og ellers er det parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

For sonekort (boligsoneparkering) i Stavanger kommune søker du via Stavanger Parkering sin kundeportal. Selger kan ikke garantere at ny eier får sonekort.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løssøreliste.

NB:

Alt løssøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løssøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Beskrivelse av sameiet

Sameiebrøk: 132/379

Boligen er én av totalt 4 seksjoner og inngår som en del av et eierseksjonssameie.

Sameiet er imidlertid ikke organisert, og har ikke et aktivt styre. Det foreligger ikke regnskap eller budsjett. Eierseksjonslovens regler gjelder imidlertid for slike sameier.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en garasje plass i anlegg og utvendig bod. Resten av arealet på tomten er felles mellom sameiet.

Vedlikehold av fasader, herunder utvendig kledning, grunnmur, vinduer og tak er felles ansvar etter sameiebrøk.

Forsikring/strøm:

Forsikring av bygningen er felles polise og utgjør kr. 10 372,- pr. år som fordeles etter sameiebrøk mellom boligens to leiligheter, med 37,2 % på 1. etasje og 62,8 % på 2.

etasje/ loft. Strøm i garasje og bod er eneste felleskostnad. Regnes ut og kreves inn via vips av nabo.

Styre: Sameiet skal ha et styre. Styret er sammensatt av seksjonseierne. Hver seksjon har én representant i styret.

Eierseksjonsloven: For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Tvist: Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Sameieavtalen kan ikke endres uten samtykke fra alle seksjonseierne.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. Vedovn. Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 190 000

Omkostninger kjøper

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

131 140 (Omkostninger totalt)

148 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 321 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 338 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 340 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 398 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter kr 2033,13 pr mnd.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr,

eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 119 529 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 478 115 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Forsikring/strøm: Forsikring av bygningen er felles polise som fordeles etter sameiebrøk.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 702, seksjonsnummer 2 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/55/702/2:

12.11.2003 - Dokumentnr: 18400 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2003 - Dokumentnr: 18400 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 2. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 132/379.

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1,2,3 OG 4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.09.2009. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 21.07.2003. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan - Id 982 - Storhaug vestre del. Ikrafttredelse 16.09.1982.

Retningslinjer for trehusbyen, vedtatt av Stavanger kommune datert 19.06.2023.

Kommuneplan - Id KP 2023-2040 - Kommuneplanens arealdel 2023-2040.

Ikrafttredelse 28.06.2024.

Hensynsonenavn H570 - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Reguleringsplan - Id 2829 - Detaljregulering for kvartalet Sven Oftedals plass

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplan - Id 2192 - Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg
bydel. Ikrafttredelse 08.12.2008.
Hensynsonenavn H130_1 - Rpsikring 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser følger vedlagt salgsoppgave.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

17.04.2026

Velkommen til Lyder Sagens gate 12!

Presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.



Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i urbane omgivelser, samtidig som den ligger i et rolig og veletablert boligområde.



Velkommen inn til en flott entré med plass til oppbevaring og god flyt videre til alle rom i hovedetasjen.



Fra gangen har man utgang til en sørvendt balkong.

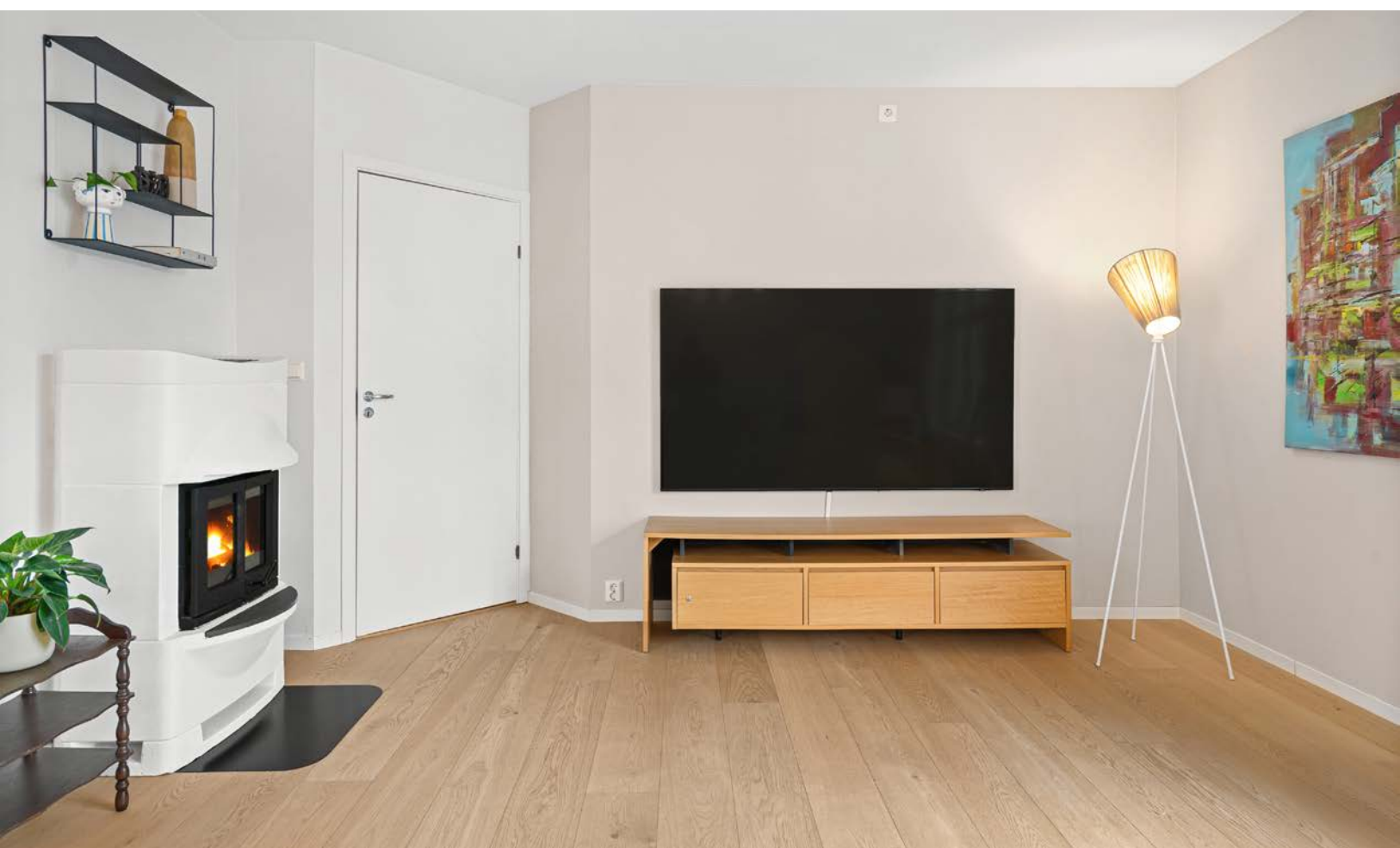




Stuen er romslig og har god plass til både salong og spisegruppe.



Stuen er holdt i lyse og behagelige farger som gir en lun atmosfære.





Stuen har peis som gir en varm og hyggelig atmosfære.



Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet.









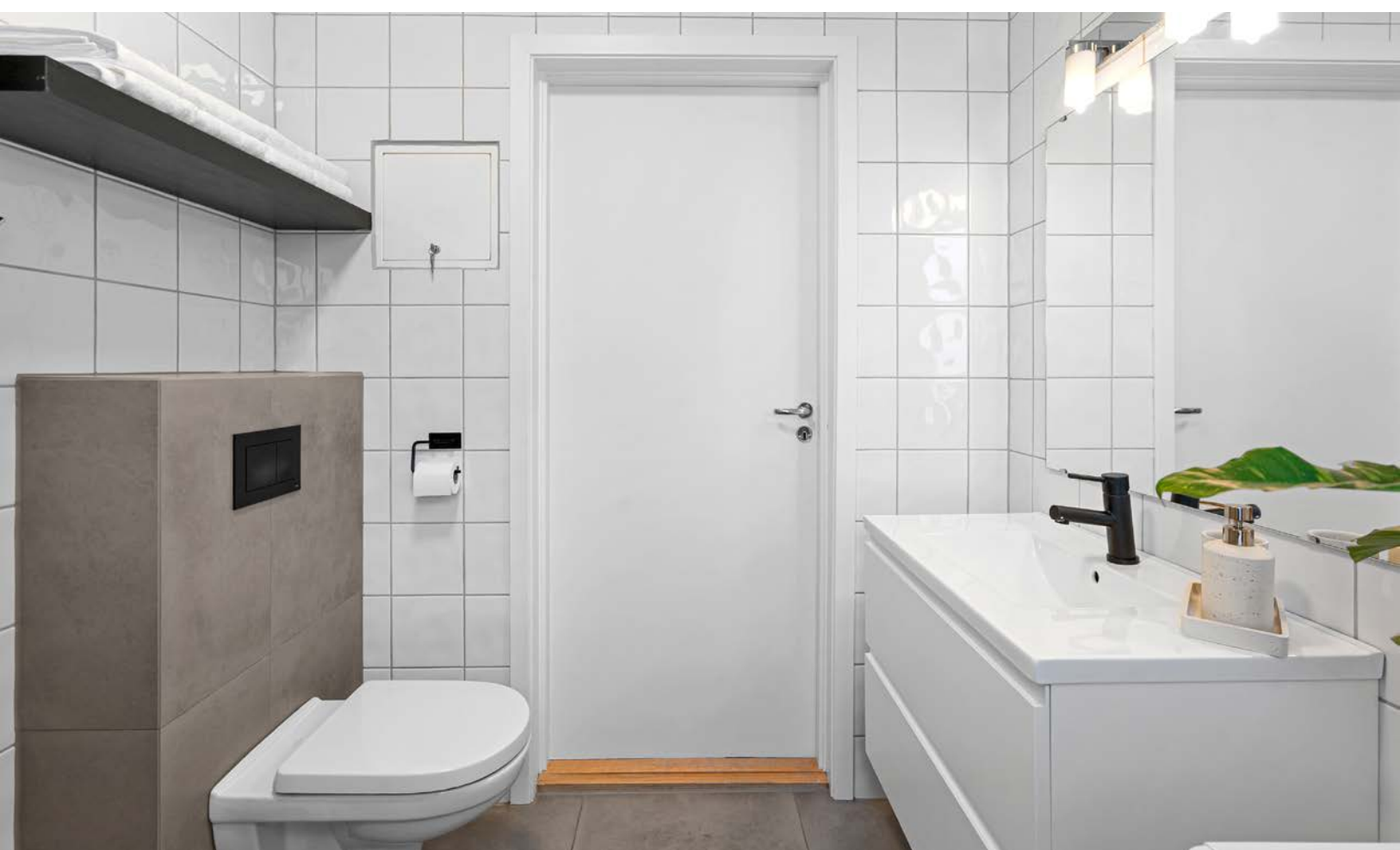
Kjøkkenet er luftig, stilrent og pent.



Kjøkkenet har god benplass og rikelig med skuffer.



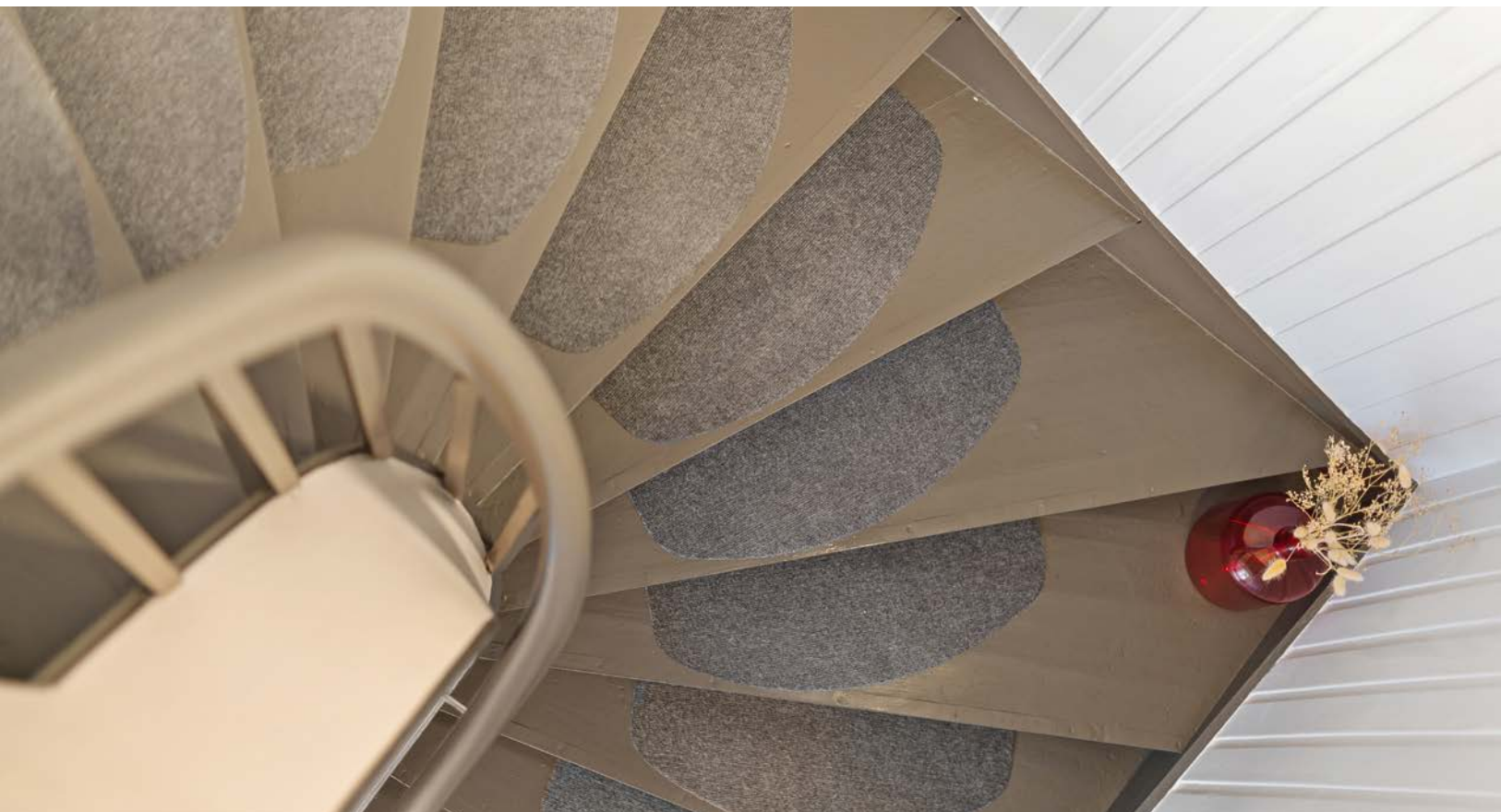








Soverom i hovedetasjen.



Trapp som fører opp til loftet. Loftet består av stue og 2 soverom.

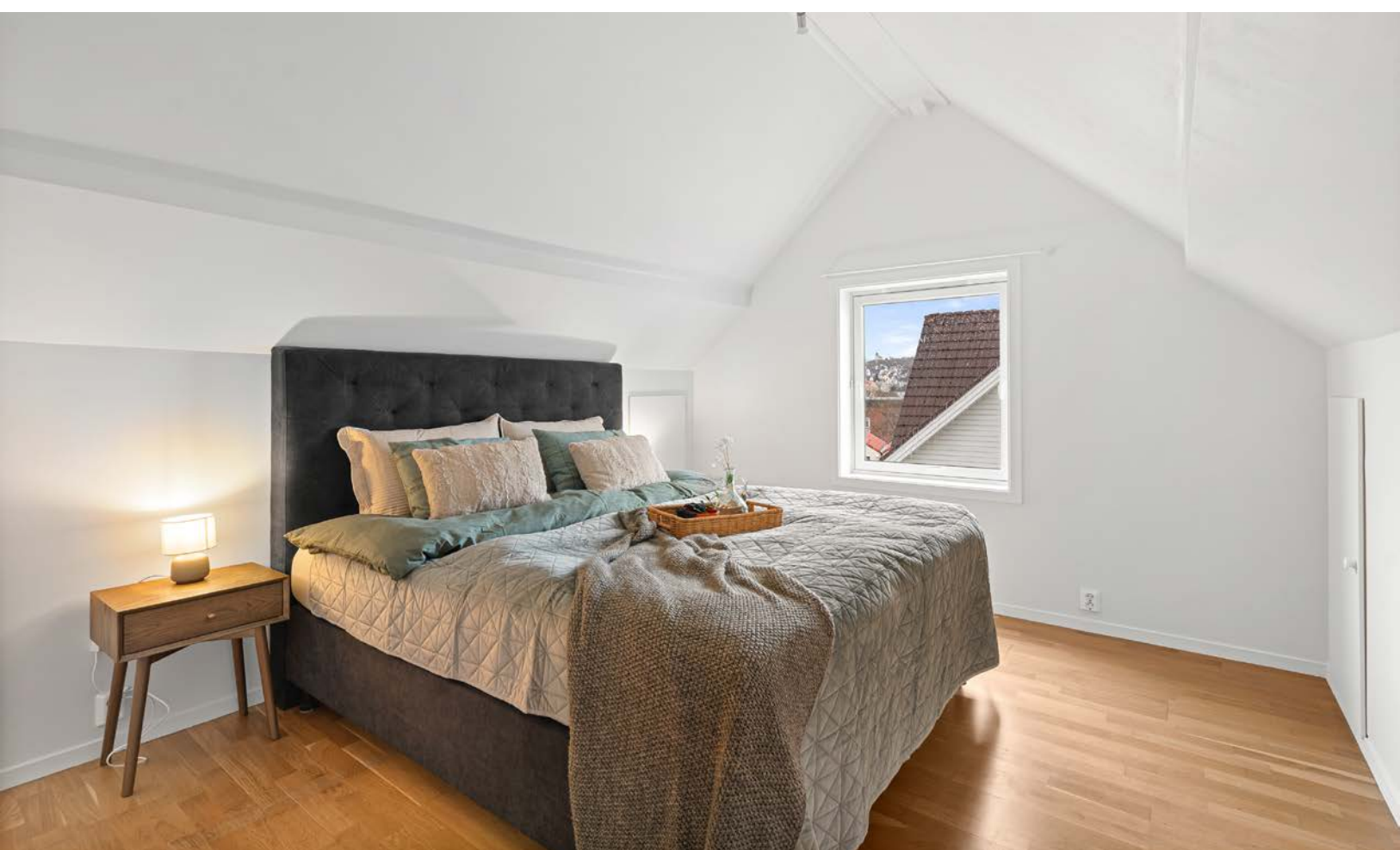




Rommene har skråtak som gir en koselig og skjermet atmosfære.



Et fleksibelt areal som kan brukes som TV-stue eller kontor.

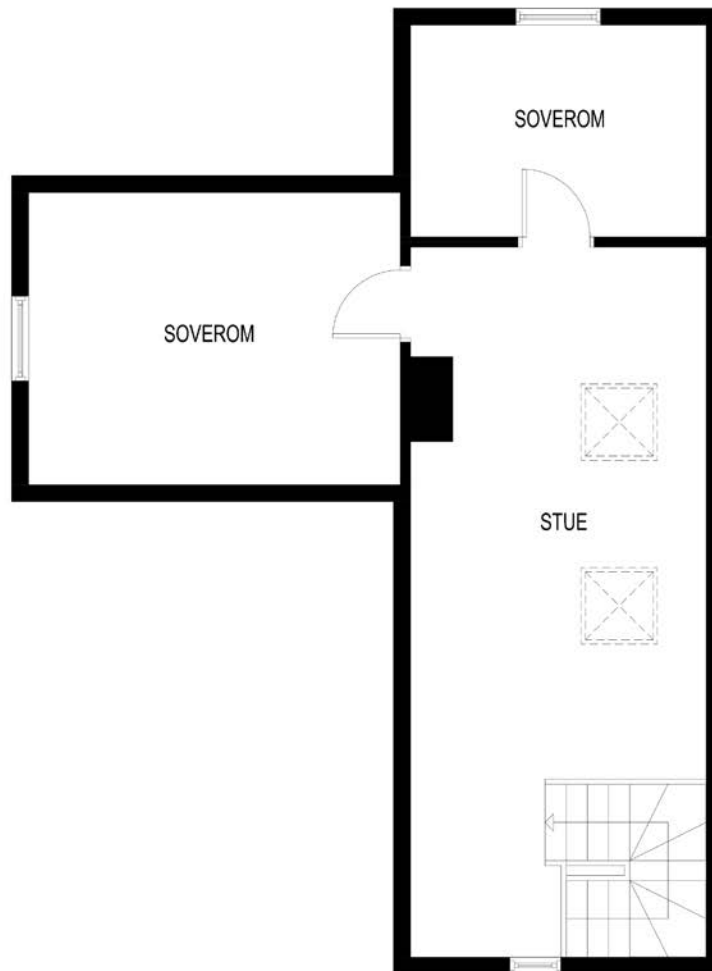




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Inngangsdøren er innbydende og møter deg på en hyggelig måte. Velkommen til visning!



Stort, skjermet felles
uteområde.





Uteområde



Fast parkering med elbillader i lukket felles garasjeanlegg.
Det er mulig å kjøpe soneparkering i gaten, og ellers er det parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.



Balkong utgang fra gang/entré

Storhaug passer godt for deg som vil bo nært sentrum, men ikke nødvendigvis midt i det mest hektiske bylivet.





Nabolagsprofil

Lyder Sagens gate 12 - Nabolaget Storhaug nordre/Hetlandskirken - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Paradissvingen Linje 13	3 min	0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min	0.6 km
Stavanger Sola	20 min	

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	4 min	0.3 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	10 min	0.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	11 min	1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	1 min	0.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	15 min	1.2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	3 min	0.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	10 min	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Vaisenhusgaten	4 min
Jernbanelokket	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

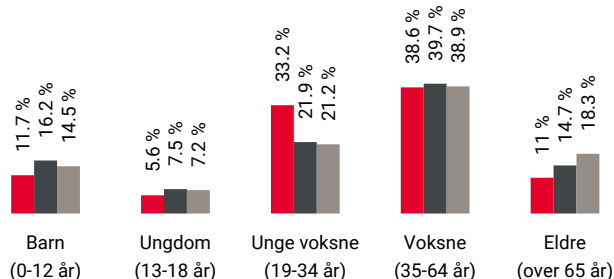
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storhaug nordre/Hetlandsk...	1 705	945
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min	0.2 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min	0.8 km
Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	12 min	1.1 km

Dagligvare

Joker Jelsagaten PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km
Rema 1000 Byterminalen	5 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 79/100



Trafikk

Lite trafikk 78/100



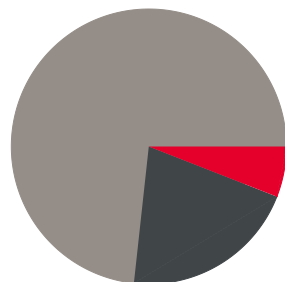
Kollektivtilbud

Bra 75/100

Sport

	Storhaug skole Aktivitetshall	3 min	0.2 km
	Kyviksmarka Ballspill, sandvolleyball	8 min	0.6 km
	EVO Kannik	10 min	
	EVO Paradis	13 min	

Boligmasse



6% enebolig
21% blokk
74% annet

«Beste nabolag i Stavanger, nærhet til sentrum og fint turområde.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Arkaden Torgterrassen	8 min
	Vitusapotek Løven - Stavanger	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

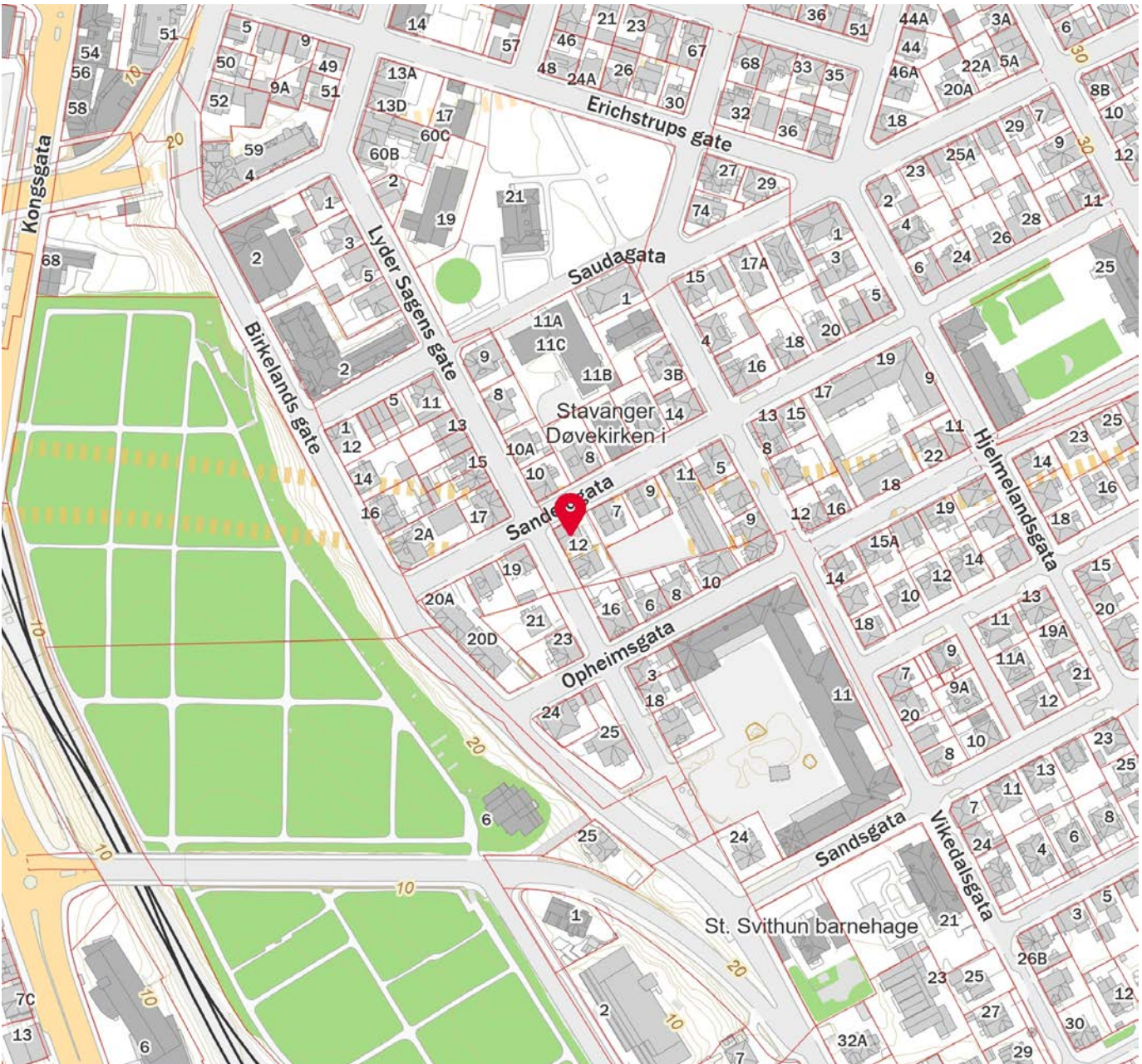
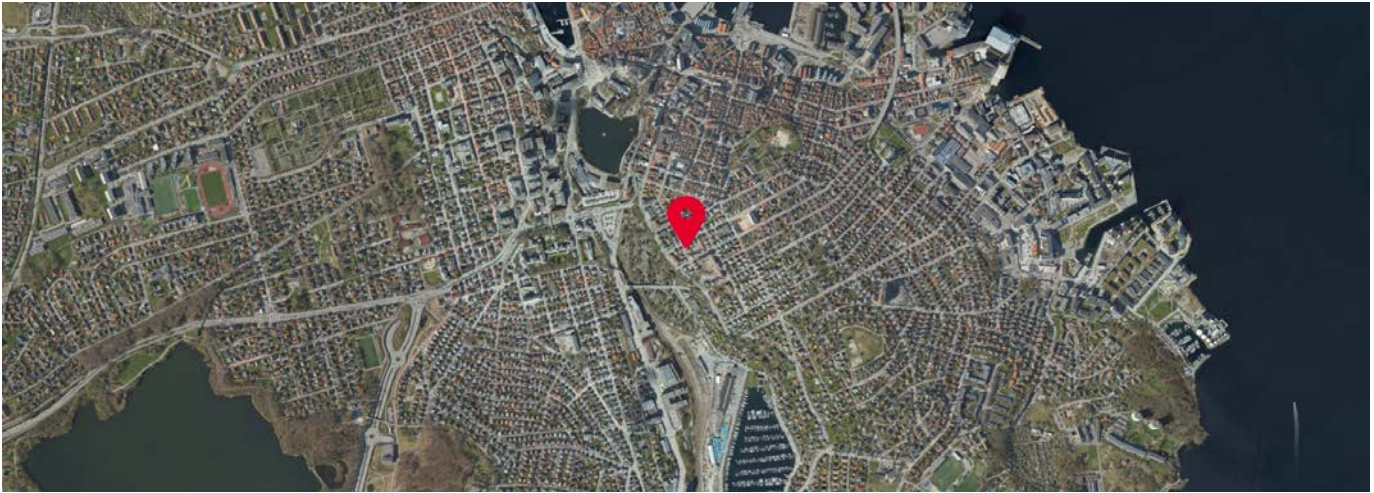


0% 55%

Storhaug nordre/Hetlandskirken
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Vedlegg



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

Marianne Kit Holsmo
Ola Espeland Solheim

Boligen

Lyder Sagens Gate 12
4012 Stavanger

1103-55/702/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er noe svakt fall i dusjen, derfor anbefales det bruk av nal etter dusjing.

Det er observert noe slitasje og porøsitet i fugemasse mellom fliser i dusjen, samt lokal misfarging i silikofuge langs gulvet inne i dusjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?: 2021

Firmanavn: UanZ Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgraderte badet ved å legge nye gulvfliser oppå eksisterende fliser, montere fliselagt toalettkasse med vegghengt toalett, installere nytt dusjsett med takdusj, hånddusj og dusjbatteri, samt nye dusjvegger og ny servant med servantskap.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Tidligere eier opplyste at det ved hennes overtakelse av boligen var vannlekkasje og et skadet vindu i kott på loftet, som følge av hull i taket og kraftig nedbør. Taket ble deretter utbedret, vinduet blendet og kottet avfuktet. Arbeidet ble utført av Byggmester Bob i mars 2020.

I 2023 ble gulv i kjøkken, stue og gang skiftet. Dette som følge av vannlekkasje fra et eldre rør under vasken som begynte å lekke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Byggmester Bob AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av tak med ny undertakspapp, lekter og sløyfer, utskifting av skadet undertak, montering av nye beslag, vindskier og vannbord, samt blanding av ett takvindu og remontering av øvrige takvinduer.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester Rygg & Myrland AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring etter vannlekkasje fra kobberrør under kjøkkenvask. Rør er reparert av rørlegger, og blandebatteri er byttet. Skadet skapdør, parkett og lister er fjernet, konstruksjon tørket og kjøkken /stue er rehabilitert med nye overflater.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Byggmester Bob AS

Beskrivelse av arbeidet: Tak er byttet i forbindelse med vannlekkasje. Se punkt 4.

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

♦ 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?

♦ Ja

Det er skjevheter i gulvet på loftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Ja

Det er observert saltutslag på vegg i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Ja

Nabo har observert litt fukt i kjellerrom knyttet til hans enhet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Servantavløp på bad har periodevis hatt noe redusert gjennomstrømning. Forholdet er vedlikeholdt med jevnlig rens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2024

Firmanavn: Rogaland Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmpumpe i gang, inkludert opplegg av ny kurs og etablering av utvendig stikkontakt.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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 om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Salg- og tilstandsrapport foreligger etter salg av naboseksjon i 2021 og 2025. I tillegg foreligger salg- og tilstandsrapport fra tidligere eier av denne boenheten i 2021.

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Tett avløp ved garasjeporten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Felles strøm for garasje og kjeller deles mellom enhetene, hvor denne leilighetens andel utgjør 25 %, da arealene deles med Lyder Sagens gate 14. Kostnader til elbillading inngår også her, og beregnes av nabo/sameiet i Lyder Sagens gate 14 og kreves inn via Vipps.

Forsikringen utgjør 10 372 kr per år og fordeles etter eierbrøk mellom boligens to leiligheter, med 37,2 % på 1. etasje og 62,8 % på 2. etasje/loft.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lyder Sagens gate 12, 4012 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 55, bnr. 702, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 19998-2581

Eiendomsverdi ref nr: MW2244

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Horisontaldelt 2 manns bolig ble oppført og ferdigstilt i 1899, og er oppført med grunnmur av lødd stein, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er saltak/åstak i tre, tekket med skiferstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Boligen er en del av et sameie (Omtalt bolig og bolig ved siden av). Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie. Som oftest holder Sameie maling, etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur og rom under terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger seksjonstegninger for eiendommen. Godkjente byggetegninger fra kommunen er imidlertid ikke fremlagt ved befarng. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om eksisterende planløsning, bruksendringer, tilbygg eller øvrige bygningsmessige arbeider er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

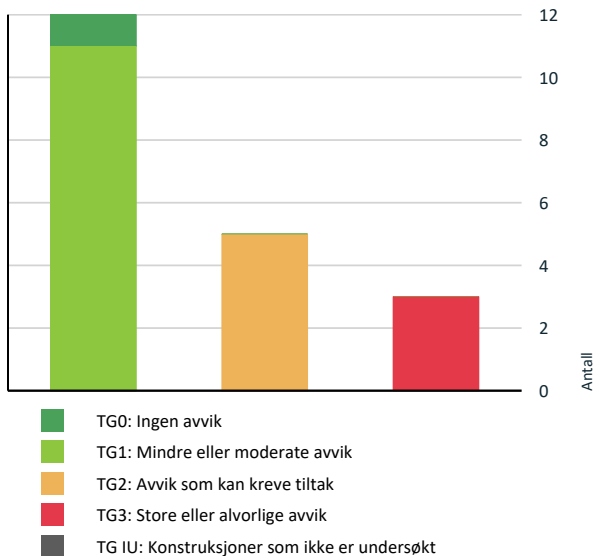
Det er opplyst at det er to boliger plassert på samme tomt.

Parkering for denne boligen er opplyst å være lokalisert i nabobygning, og boder til begge bygninger er plassert i kjeller i den omtalte boligen.

Fordeling av parkeringsplasser, boder, fellesarealer og eventuelle bruksretter er ikke nærmere vurdert som del av den bygningstekniske gjennomgangen. Det er heller ikke kontrollert om forholdene er tinglyst, seksjonert eller formelt regulert gjennom vedtekter, sameieavtaler eller annen dokumentasjon.

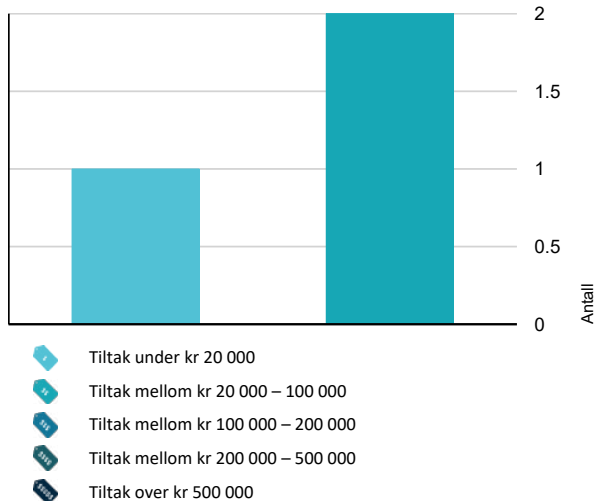
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1899), senere seksjonert til dagens innhold i 2004.

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Boligen er oppført før nasjonal bygningslov ble vedtatt i Norge og referanse blir da byggeskikk på oppføringstidspunktet. Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Takkonstruksjonen er utført som åstak i tre, opprinnelig fra byggeår, og senere gjenoppbygget. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og inspeksjon har vært begrenset til tilgjengelig kott/lagringsrom. Deler av konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

Ved begrenset tilgjengelighet er det observert forhold som kan indikere svekkelser i bæresystemet. Lagring i kott og skråsoner begrenser ytterligere innsyn og kontrollmulighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert 2–3 vinduer med råteskader. Skadene tyder på nedbrytning i treverk som følge av fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Øvrige vinduer fremstår med behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering.

Videre er det ett vindu på kjøkken som er tiltenkt som rømningsvei. Vinduet har midtstolpe og fremstår som korrekt utført, men lar seg ikke åpne, og oppfyller dermed ikke funksjonskrav til rømningsvindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrassen har et gulv som fremstår slitt og med behov for vedlikehold/utskiftning. Det er videre registrert at åpninger mellom rekkverkstolper er større enn gjeldende forskriftskrav (målt til ca. 10 cm eller mer enkelte steder). Dette medfører at rekkverket ikke tilfredsstiller krav til personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen er opprinnelig oppført i 1899 og senere oppusset omkring 2002. Taket er tekket med skiferstein. På grunn av tekkingen er det ikke mulig å inspisere undertak, lekter og øvrig underliggende konstruksjoner.

Skifer er et robust og varig materiale, men takets alder og ukjent tilstand på underliggende sjikt medfører en usikkerhet. Eventuelle svakheter i undertak, sløyfer/lekter eller fuktsikring kan ikke utelukkes.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ytterkledding fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert svak, stedvis manglende lufting i nedre del av kleddingen. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning i konstruksjonen. Høye fasader medfører begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå, og det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket ved visuell kontroll.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige vertikale sprekker i flisefuger i dusjsjonen. Utover dette ble det på befaringsstidspunktet ikke registrert øvrige symptomer som bomlyd, løse fliser, synlige lekkasjer eller andre tegn til fuktskader.

Sprekkdannelse i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlag, aldring, slitasje eller utførelsesmessige forhold. Fugene utgjør ikke i seg selv vannrett sjikt, men skader kan gi økt fuktbelastning på underliggende membran/konstruksjon.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Badet er opplyst å være oppusset, men dokumentasjon for utførte arbeider er ikke fremlagt. Utførelsestidspunkt og hvilke forskriftskrav som lå til grunn ved oppføring/rehabilitering er derfor ukjent.

Det er registrert flis lagt på eksisterende flis på badegulv (flis-på-flis-løsning). Slike løsninger benyttes ved oppgradering av våtrom, men medfører at opprinnelig gulvkonstruksjon og underliggende membran ikke er synlig for kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, underarbeider eller hvilken løsning som er valgt for sluktilpassing og tettesjikt.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert umiddelbare tegn til lekkasje eller skade, utover forhold som eventuelt er omtalt under øvrige punkter.

Det er registrert lokalt fall i dusjsjonen mot sluk. Avrenning vurderes som svak fra bakre del av dusjsjonen, hvor vann blir stående/liggende over tid før det renner til sluk. Øvrige gulvflater er tilnærmet uten fall. Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsjonen. Oppbrett av membran ved dørterskel kunne ikke kontrolleres, da dette er skjult av terskel/listverk.



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:





Sammendrag av boligens tilstand

Det er montert sluker av nyere dato. Ved visuell kontroll er det registrert synlig smøremembran ført ned mot sluker, noe som normalt indikerer etablert tettesjiktløsning. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, produkter, monteringsanvisninger eller samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik ved befaringsstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1899

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen er opprinnelig oppført i 1899 og senere oppusset omkring 2002. Taket er tekket med skiferstein. På grunn av tekkingen er det ikke mulig å inspisere undertak, lekter og øvrig underliggende konstruksjoner.

Skifer er et robust og varig materiale, men takets alder og ukjent tilstand på underliggende sjikt medfører en usikkerhet. Eventuelle svakheter i undertak, sløyfer/lekter eller fuktsikring kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skjulte feil eller svekkelser i underliggende konstruksjon kan føre til fuktinntrengning, råteskader eller redusert bæreevne over tid. Risikoen øker med konstruksjonens alder og manglende dokumentasjon på utførelse og vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av takets overflate og innvendig kontroll fra loft/undertak der dette er tilgjengelig. Ved tegn til lekkasjer, fukt eller skader bør det foretas nærmere undersøkelser, eventuelt ved lokal demontering av skifer. På lengre sikt bør tilstanden på undertaket vurderes nærmere i forbindelse med vedlikehold eller omteking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av aluminium.
Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befarings.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert svak, stedvis manglende lufting i nedre del av kledningen. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning i konstruksjonen. Høye fasader medfører begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå, og det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull lufting kan føre til oppfukning av kledning og bakliggende konstruksjon, med risiko for råte- og soppdannelser over tid. Behov for vedlikehold av overflater kan ytterligere øke fuktinntak og nedbrytning. Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet knyttet til faktisk tilstand.

Tiltak:

Det anbefales å etablere eller forbedre lufting i nedre del av kledningen der dette mangler. Videre bør nødvendig overflatebehandling og vedlikehold utføres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt. For bedre tilstandsvurdering anbefales nærmere kontroll av fasader, eksempelvis ved bruk av lift eller stillas. Skadede bord bør skiftes ut ved behov.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Åstak konstruksjon i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er utført som åstak i tre, opprinnelig fra byggeår, og senere gjenoppbygget. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og inspeksjon har vært begrenset til tilgjengelig kott/lagringsrom. Deler av konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

Ved begrenset tilgjengelighet er det observert forhold som kan indikere svekkelser i bæresystemet. Lagring i kott og skråsoner begrenser ytterligere innsyn og kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Svekking i bærende konstruksjoner kan medføre redusert bæreevne og i ytterste konsekvens fare for deformasjoner eller skader i takkonstruksjonen. Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens faktiske tilstand og omfang av eventuelle skader.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare tilstand og eventuell svekkelse, herunder frilegning av konstruksjonsdeler ved behov. Vurdering bør utføres av kvalifisert fagperson. Lagring som hindrer inspeksjon bør fjernes for bedre tilgjengelighet. Eventuelle skader eller svekkelser må utbedres.

Kostnadsestimat:

Opgitt kostnadsanslag på kr 20 000 gjelder kun videre undersøkelser/kontroll, og omfatter ikke utbedringstiltak. Endelig kostnad vil avhenge av hva som avdekkes ved nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Loft.



Kott med begrenset tilkomst.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert 2–3 vinduer med råteskader. Skadene tyder på nedbrytning i treverk som følge av fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Øvrige vinduer fremstår med behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering.

Videre er det ett vindu på kjøkken som er tiltenkt som rømningsvei. Vinduet har midtstolpe og fremstår som korrekt utført, men lar seg ikke åpne, og oppfyller dermed ikke funksjonskrav til rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader i vinduer kan føre til redusert funksjon, luftlekkasjer og ytterligere nedbrytning dersom tiltak ikke iverksettes. Generelt vedlikeholdsetterlep kan redusere levetiden på vinduene. Manglende fungerende rømningsvindu innebærer avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og kan utgjøre en risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

Tiltak:

Vinduer med råteskader anbefales reparert eller skiftet ut, avhengig av skadeomfang. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling, tetting og justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Rømningsvindu på kjøkken må utbedres slik at det kan åpnes og tilfredsstillende krav til rømningsvei. Dersom dette ikke lar seg gjøre, må alternativt godkjent rømningsvei etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker i vinduskarm.



Slitasje på vinduer.

Tilstandsrapport



Råtskader i nedre del av vindu.



Råteskade i vindu.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 TG 3 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i tre med utgang fra gang i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen har et gulv som fremstår slitt og med behov for vedlikehold/utskiftning. Det er videre registrert at åpninger mellom rekkverkstolper er større enn gjeldende forskriftskrav (målt til ca. 10 cm eller mer enkelte steder). Dette medfører at rekkverket ikke tilfredsstiller krav til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Slitt terrassegulv kan føre til redusert funksjon, økt risiko for fuktskader og videre nedbrytning av materialer. For store åpninger i rekkverk innebærer fare for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, og utgjør dermed en sikkerhetsrisiko.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold eller utskiftning av terrassebord der slitasjen er betydelig. Rekkverket må utbedres slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav (maks 10 cm). Dette kan innebære montering av flere spiler eller ombygging av rekkverket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rekkverk stolper med større avstand enn 100 mm

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kontroll og måling av etasjeskiller inngår normalt ikke som eget kontrollpunkt etter avhendingslovens forskrift. Ved befaring er det likevel registrert betydelige skjevheter og nivåforskjeller i gulv. Bygningen er opprinnelig oppført i 1899, og slike forhold kan forekomme som følge av alder, naturlige setninger, tidligere ombygginger eller deformasjoner i bærende konstruksjoner.

Det er ikke utført destruktive inngrep eller konstruksjonsmessige beregninger, og årsaken til skjevhetene er derfor ikke nærmere avklart.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluker er sjekket, sluker er av nyere dato. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone, men med svak avrenning mot sluk.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige vertikale sprekker i flisefuger i dusjsonen. Utover dette ble det på befaringstidspunktet ikke registrert øvrige symptomer som bomlyd, løse fliser, synlige lekkasjer eller andre tegn til fuktskader.

Sprekkdannelse i fuger kan oppstå som følge av bevegelser i underlag, aldring, slitasje eller utførelsesmessige forhold. Fugene utgjør ikke i seg selv vannrett sjikt, men skader kan gi økt fuktbelastning på underliggende membran/konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Sprukne fuger kan føre til økt vanninntrengning i overflatesjiktet og over tid bidra til redusert levetid på våtrommets overflater. Dersom underliggende tettesjikt har svakheter, kan risikoen for fuktskader øke.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede fuger ved omfuging/elastic fugging der dette er korrekt løsning. Området bør holdes under observasjon for utvikling av nye sprekker, løse fliser eller tegn til fuktpåvirkning. Ved videre symptomer anbefales nærmere undersøkelser av kvalifisert fagperson.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er opplyst å være oppusset, men dokumentasjon for utførte arbeider er ikke fremlagt. Utførelsestidspunkt og hvilke forskriftskrav som lå til grunn ved oppføring/rehabilitering er derfor ukjent.

Det er registrert flis lagt på eksisterende flis på badegulv (flis-på-flis-løsning). Slike løsninger benyttes ved oppgradering av våtrom, men medfører at opprinnelig gulvkonstruksjon og underliggende membran ikke er synlig for kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, underarbeider eller hvilken løsning som er valgt for sluktilpasning og tettesjikt.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert umiddelbare tegn til lekkasje eller skade, utover forhold som eventuelt er omtalt under øvrige punkter.

Det er registrert lokalt fall i dusjsonen mot sluk. Avrenning vurderes som svak fra bakre del av dusjsonen, hvor vann blir stående/liggende over tid før det renner til sluk. Øvrige gulvflater er tilnærmet uten fall. Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsonen. Oppbrett av membran ved dørterskel kunne ikke kontrolleres, da dette er skjult av terskel/listverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Mangelfullt fall og svak avrenning øker risikoen for vannansamlinger og langvarig fuktbelastning på overflater og fuger. Dette kan over tid redusere levetid på overflatesjiktet og øke risiko for fuktskader dersom underliggende tettesjikt har svakheter. Manglende dokumentasjon og skjulte membranløsninger gir økt usikkerhet rundt våtrommets utførelse og sikkerhet mot lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales forbedring av fallforhold i dusjsonen ved neste rehabilitering. Sluk og gulvoverflater bør holdes rene for å sikre best mulig avrenning. Området ved dørterskel bør undersøkes nærmere dersom inngrep utføres eller ved mistanke om fukt. Ved fremtidig oppgradering anbefales dokumenterte løsninger i henhold til gjeldende krav.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert sluker av nyere dato. Ved visuell kontroll er det registrert synlig smøremembran ført ned mot sluker, noe som normalt indikerer etablert tettesjikt-løsning. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, produkter, monteringsanvisninger eller samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tilkobling mellom membran og sluk samt forventet levetid. Dersom løsningene ikke er korrekt utført, kan dette over tid øke risikoen for fuktskader og lekkasjer.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig renhold og kontroll av sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning. Slukområdet bør holdes under observasjon for tegn til utetthet, misfarging eller fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering eller ved mistanke om svikt anbefales nærmere undersøkelser og etablering av dokumenterte løsninger iht. gjeldende krav.



Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs. at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2002.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstill: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

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.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.



El skap

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

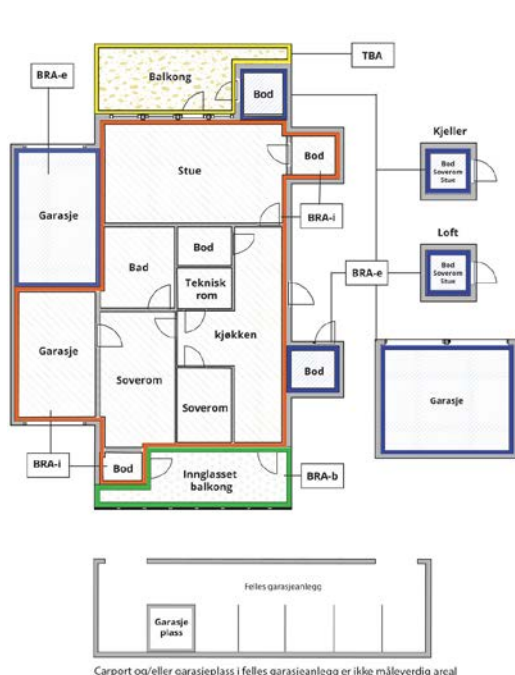
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	5		76	7
Loft	45			45	
SUM	116	5			7
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, stue/kjøkken, soverom, bibliotek, bad, entré	Bod (i kjeller)	
Loft	Loftstue, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger seksjonstegninger for eiendommen. Godkjente byggetegninger fra kommunen er imidlertid ikke fremlagt ved befaring. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om eksisterende planløsning, bruksendringer, tilbygg eller øvrige bygningsmessige arbeider er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er opplyst at det er to boliger plassert på samme tomt. Parkering for denne boligen er opplyst å være lokalisert i nabobygning, og boder til begge bygninger er plassert i kjeller i den omtalte boligen. Fordeling av parkeringsplasser, boder, fellesarealer og eventuelle bruksretter er ikke nærmere vurdert som del av den bygningstekniske gjennomgangen. Det er heller ikke kontrollert om forholdene er tinglyst, seksjonert eller formelt regulert gjennom vedtekter, sameieavtaler eller annen dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Ola Espeland Solheim	Kunde
	Ola Espeland Solheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	702		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lyder Sagens gate 12

Hjemmelshaver

Holsmo Marianne Kit, Solheim Ola Espeland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.09.2009	Ferdigattest erstatter midl. brukstillatelse fra 13.05.2004	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	21.08.2003	Seksjonerings tegninger	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MW2244>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

BYGGMESTER **BOB** TAR TAK

Garantibevis

Lyder Sagens gate 12

Stavanger 02.04.2020

I april 2020 utførte Byggmester B.O.B. følgende arbeid:

- Demontert taktekkning, leker, strø og papp
- Påført ny papp, strø og leker imp
- Korrigert tak samt kledning arksider
- Ut skiftet 10m2 råte sutak
- Blendet 1 stk velux vindu utvendig ferdigstilt
- De og remontert 2 stk velux vinduer utvendig ferdigstilt
- Montert nye vindskier og vannbord imp hvit grunnet
- De- og remontert eksisterende skifer
- Supplert stein i tillegg til inkludert
- 1 stk. takhatt, de og remontert eksisterende pipebekledning
- Nye innskudd og mønebeslag
- Trinn til feier, nye sløyser og skottrenner
- De og remontert eksisterende takrenner
- Container og opprydding.



GODKJENT FOR
ANSVARRETT

Med vennlig hilsen
Bernt Morten Birkeidal
Bernt Morten Birkeidal
Byggmester - Daglig leder
Byggmester B.C.B. AS



Som kunde hos Byggmester BOB AS får du 6års garanti og reklamasjonsrett på utført arbeid. Det gis 30 års garanti på takpanner og tilbehør fra.

Ola Espeland Solheim
Lyder Sagens gate 12
4012 Stavanger

Vår referanse:
1403260101

Vår saksbehandler:
Jonas Le

Telefon:
941 66 646

Vår dato:
26.03.2026

Megleropplysninger på Lyder Sagens gate 12 - gnr. 55, bnr. 702, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ola Espeland Solheim	Lyder Sagens gate 12, 4012 Stavanger	13.11.1990
Marianne Kit Holsmo	Lyder Sagens gate 12, 4012 Stavanger	09.12.1991

Under henvisning til eiendomsmeplingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
org.nr:			Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for	Forsikringsselskap og polisenr.			
Har hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andel fellesgjeld?		Kr 0			
pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Avregnes	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
renteinntekter kr:		renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Strøm i garasje og bod er eneste felleskostnad. Regnes ut og kreves inn via vips av nabo.

For Ola Espeland Solheim

Stavanger, 08.04.2026

Sted, dato

Ola Solheim

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post jonas.le@aktiv.no.

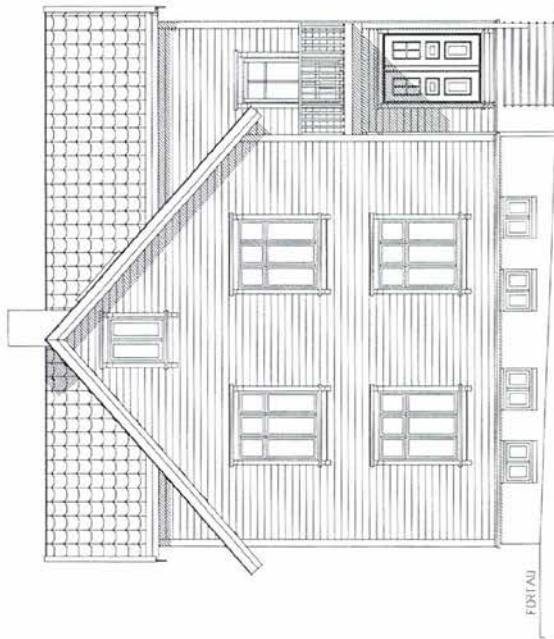
På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren

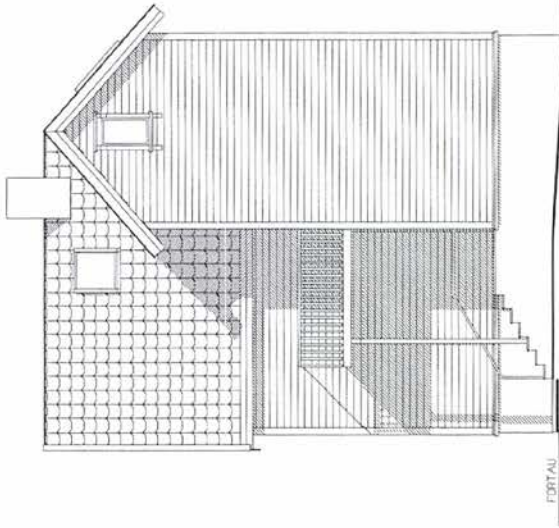


Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no

1512370



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: **21 JULI 2003**

S.nr. J.nr.

Avd. Artikkelnr.

Lyder Sagers gate 12

A	REV. 4	SPORTBODER I KJELLER	PJH	14.07.2003
REV.	BESKRIVELSE		SON	DATE
TILTANSNAVER : IN		INVEST EIENDOM AS	MALESTOKK	DATE
BYGGELASS : GNR. 55, BNR. 702, STAVANGER KOMMUNE			1:100	TEGN. PJH
TEGNTYPE : FASADER		ARKITEKT	PROSJEKT NR.	KONTR. GP
		to-ark AS	1069	TEGN. NR.
		HASTYPE	503	
		REHABILITERING		
TEGNINGENE MA. HYREKEN HELT ELLER DELVIS KØPES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSFAKER.				

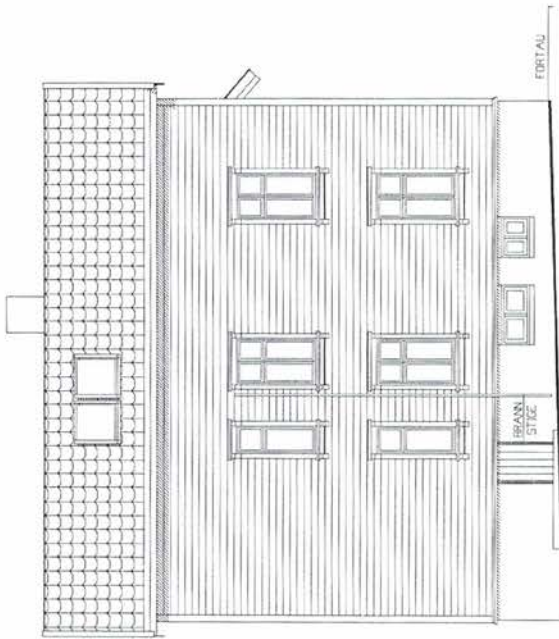
FLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

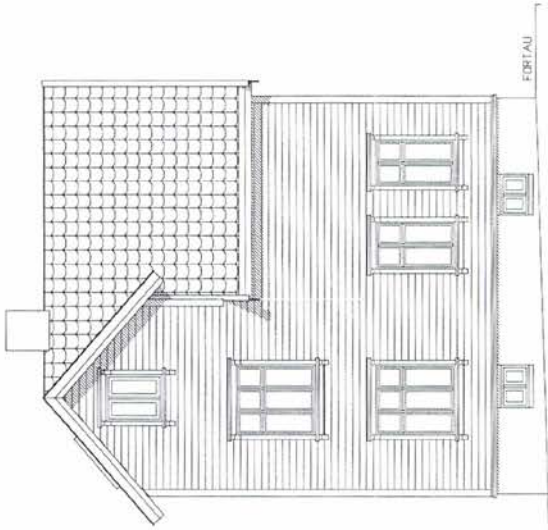
SNØFANGER

INTEGENDE TERRENGLINIER OFFATTES IKKE AV PROSJEKTERINGSANSVARET.

SPROSSER	
VINDU	GIENNGÅENDE
TRASKANGSØR	GIENNGÅENDE
BALKONGDØR	UTENFALEGENE
TERRASSEDØR	
HØVELINGANGSDØR	



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Lyder Sagens gnr 12

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: **21 JULI 2003**

S.nr. J.nr.

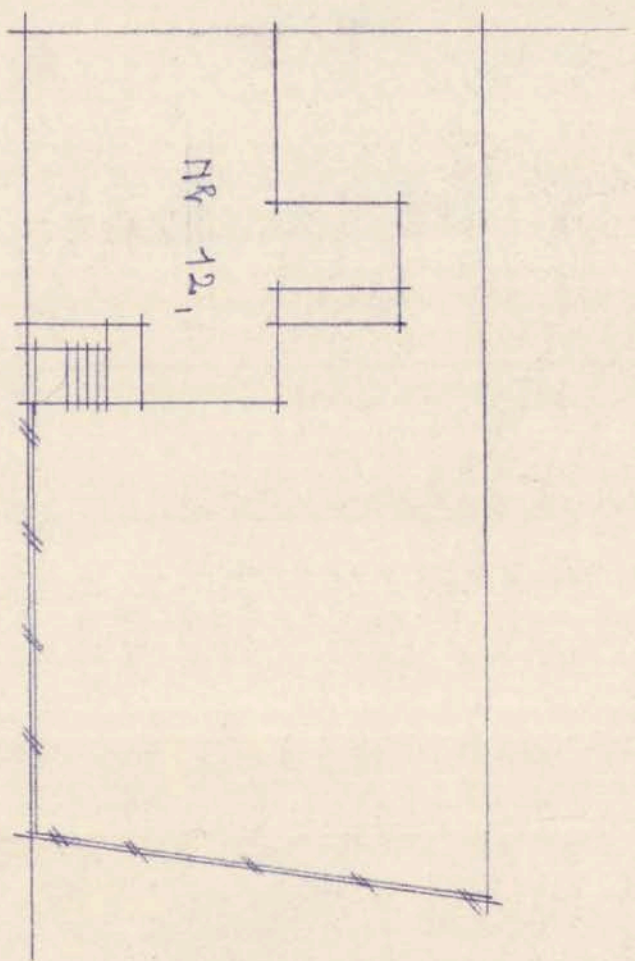
Avd. Arkivkode

A	REV. 4	REV. 4 SPORTEDEDER I KJELLER	PJH	1407.2003
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DA10
TILTAKSNAVR : IN INVEST EIENDOM AS			MALESTRØK	DA10 31.03.2003
BYGGERÅS : GNR. 55, BNR. 702, STAVANGER KOMMUNE.			TEMA	P.H
TEKNTYPE : FASADER			PROSJEKT NR.	KONTR. GP
			ARKITECT	TEMA NR.
			lo-ark AS	504
			HUSTYPE	to-ark
			KONSULENT	504
			REHABILITERING	
TEGNINGENE MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSNAVR.				

- PLANERT TERRENG: ———
- NAVARENNE TERRENG: - - -
- SAMFUNN: |||
- INTEGNEDE TERRENGLINJER OPPÅTTES BKG. AV PROSJEKTERINGSNAVRET.

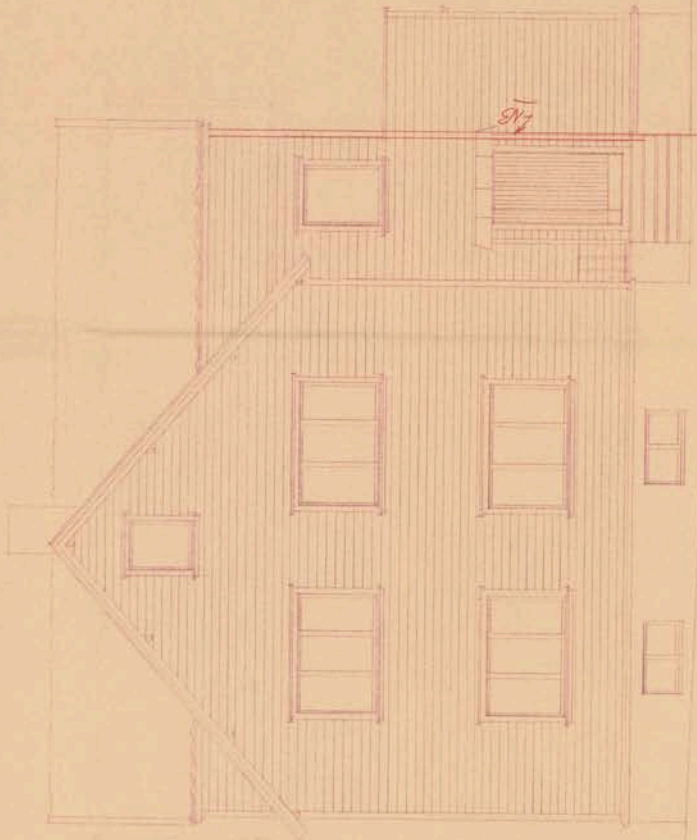
SPROSSER	
VINDU	GENNOMGÅENDE
TRÅKGANGSDØR	GENNOMGÅENDE
EALKONDØR	UTENFALLEGENDE
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

ÅHÆINGT,



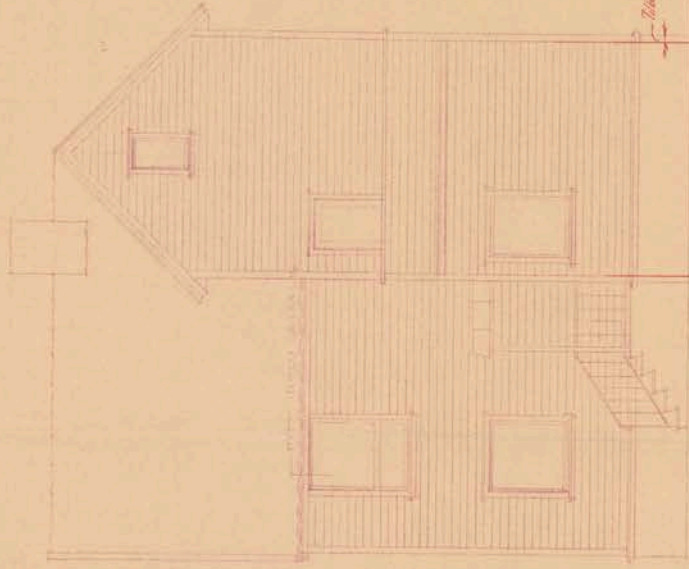
LYÆKY | TÆEN | GT,

ITUG | TON | PLAN, N = 10 200,



FASADE TIL ØSTRE SØNDSIDE.

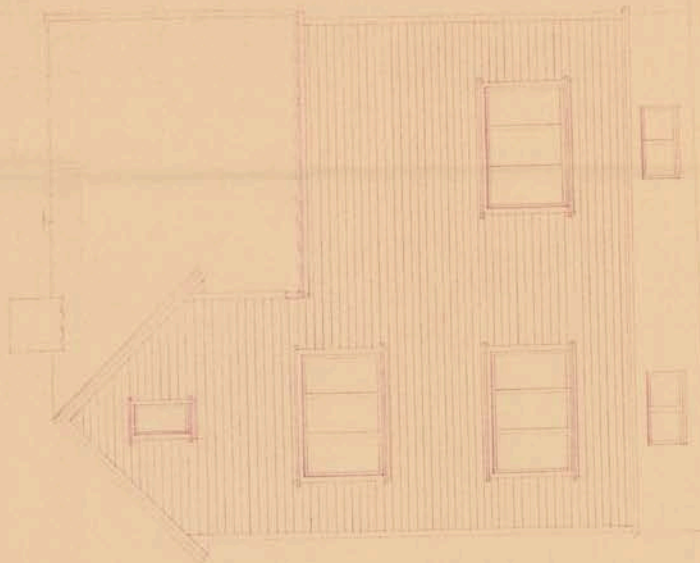
EGGERBERG, AVT. SØNDEVÅG, HER.
SANS FORÅRNING AV ØSTRE SØNDSIDE.
MÅS 150.



FASADE AV SØNDE.

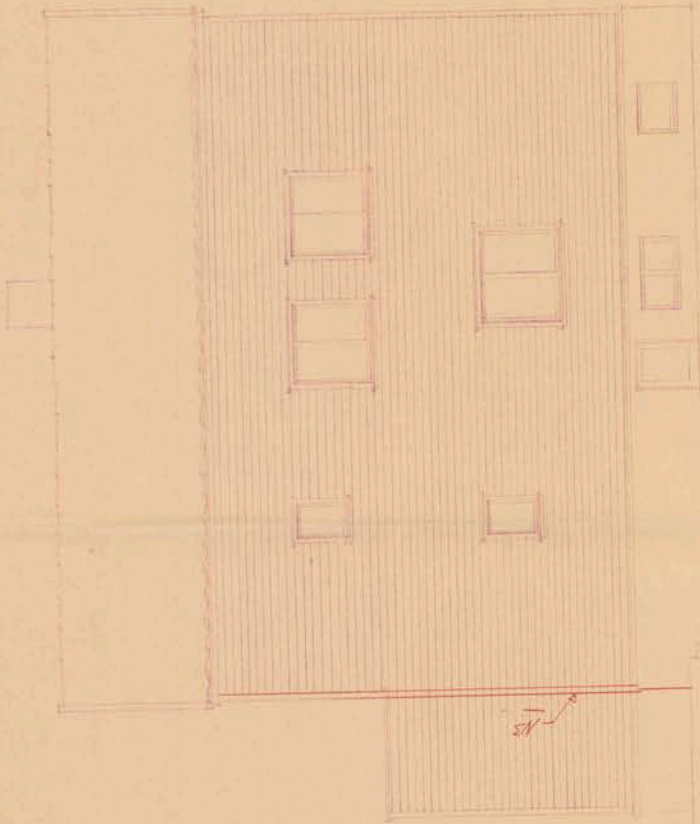
Blusseløsting.

STAVANGER 1912
J. H. H. H. H.
BYGNINGSRÅD



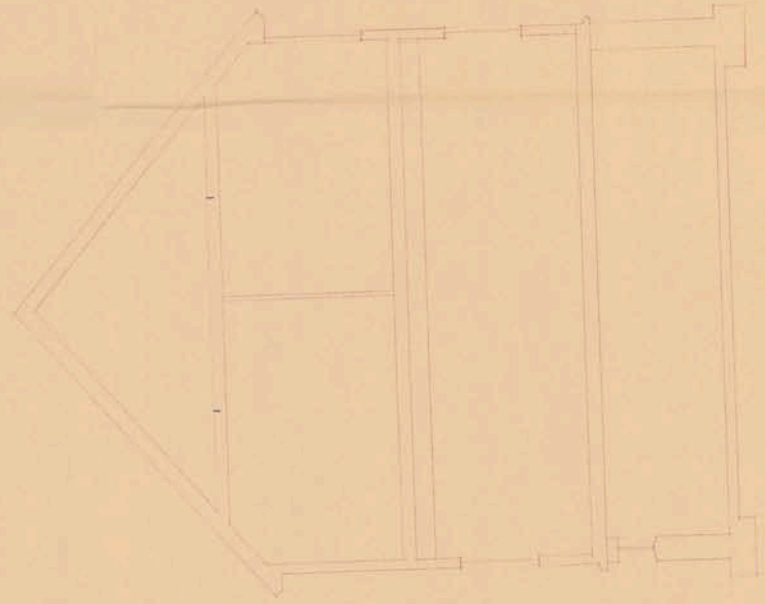
FRONT ELEVATION

STAVANGER BYGNINGSRÅD
13/12/22



SIDE ELEVATION

STAVANGER BYGNINGSRÅD
13/12/22



BYGNINGSRÅD 3/19/12
 SAMT FORHOLD I DEN LØSSE STRÆKT 12.
 1912/13

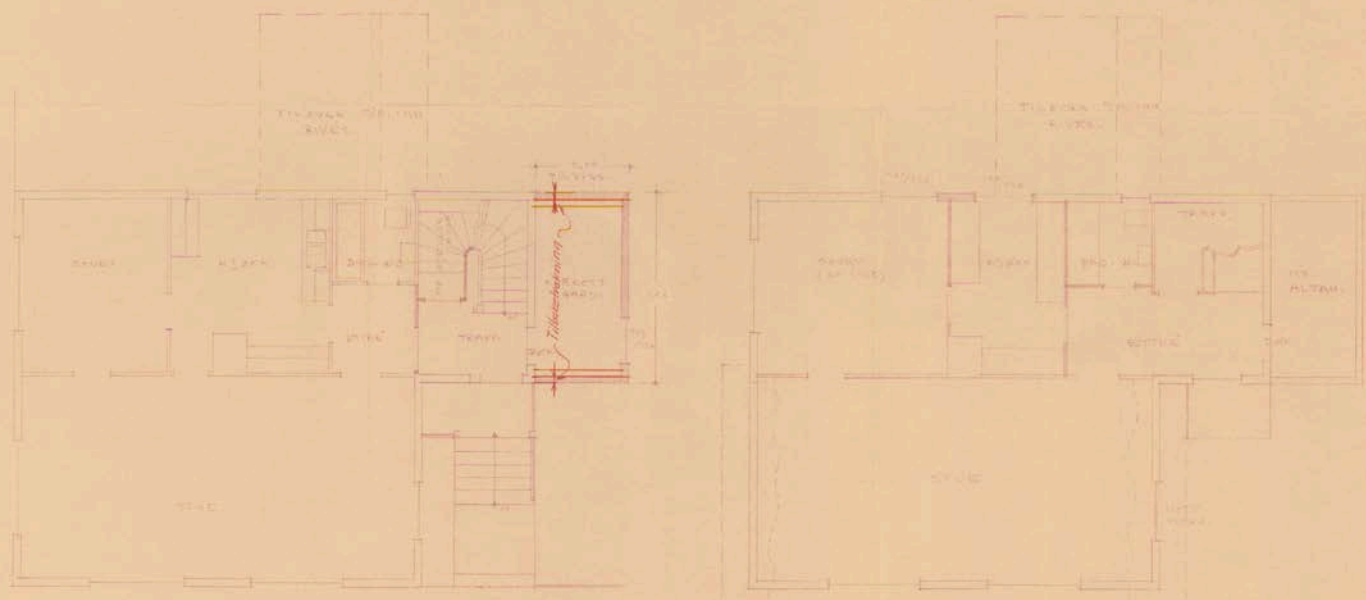
STAVANGER



STAVANGER

STAVANGER

STAVANGER
 SAMT FORHOLD I DEN LØSSE STRÆKT 12.
 1912/13



1ste etasje

2de etasje

Utskjøtning til utnevning her.
 Det er bygningens av utvev inngang på
 nr. 45a

Stue og kjøkken
 Det er bygningens
 inngang

3/62



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005. Faks: 51507026

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Tømmermennene Kommedal & Espedal
Tarjei Vesaas vei 9B

4026 STAVANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
SSU-03/4492

ARKIVNR.
BYG 55/702

JOURNALNR.
50706/09

DATO
21.09.2009

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 55/702. Byggestedsadresse: Lyder Sagens gate 12

Tiltakshaver:

Tiltakets art: NYBYGG BOLIG

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningrådet) 11.08.03.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

12 NOV. 2003

STAVANGER BYFOGDEMBETE
 DAGBOKNR.: 18400

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet **Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**
 Dato: 21 AUG. 2003 (stryk det som ikke passer)
 S.nr. 03/08.480 J.nr. 043681/03
 Avd. K-D Arkivkode L36 55/702

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	STAVANGER	55	702		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn		Ideell andel ³⁾
982948975	In Invest Eiendom AS		1/1




Doknr: 18400 Tinglyst: 12.11.2003 Emb. 102
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾		
1	B	78	B	13				25				37			49		
2	B	132	B	14				26				38			50		
3	B	55	B	15				27				39			51		
4	B	114	B	16				28				40			52		
5				17				29				41			53		
6				18				30				42			54		
7				19				31				43			55		
8				20				32				44			56		
9				21				33				45			57		
10				22				34				46			58		
11				23				35				47			59		
12				24				36				48			60		
Sum tellere:								379	= nevner:				379				

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

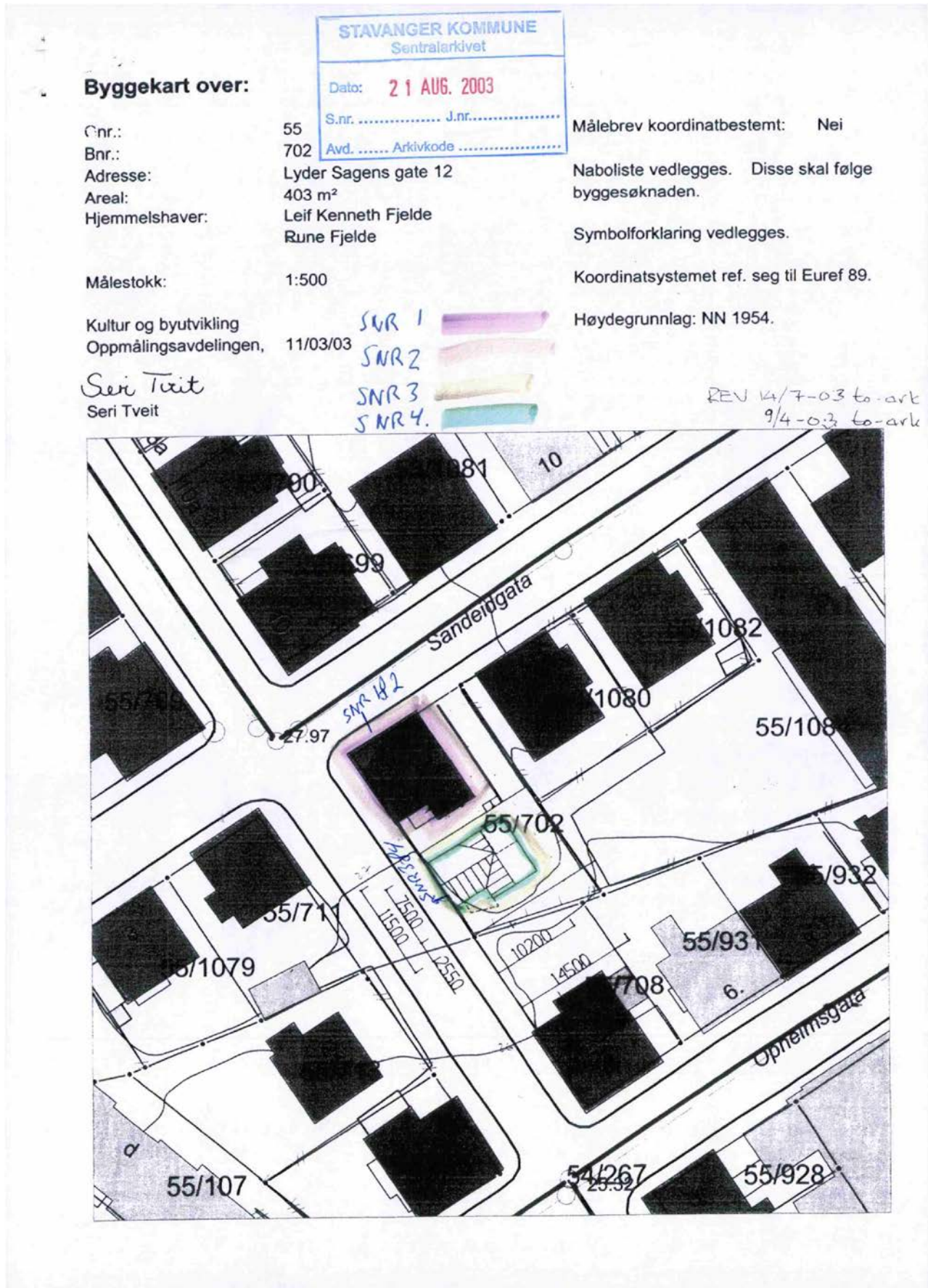
6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

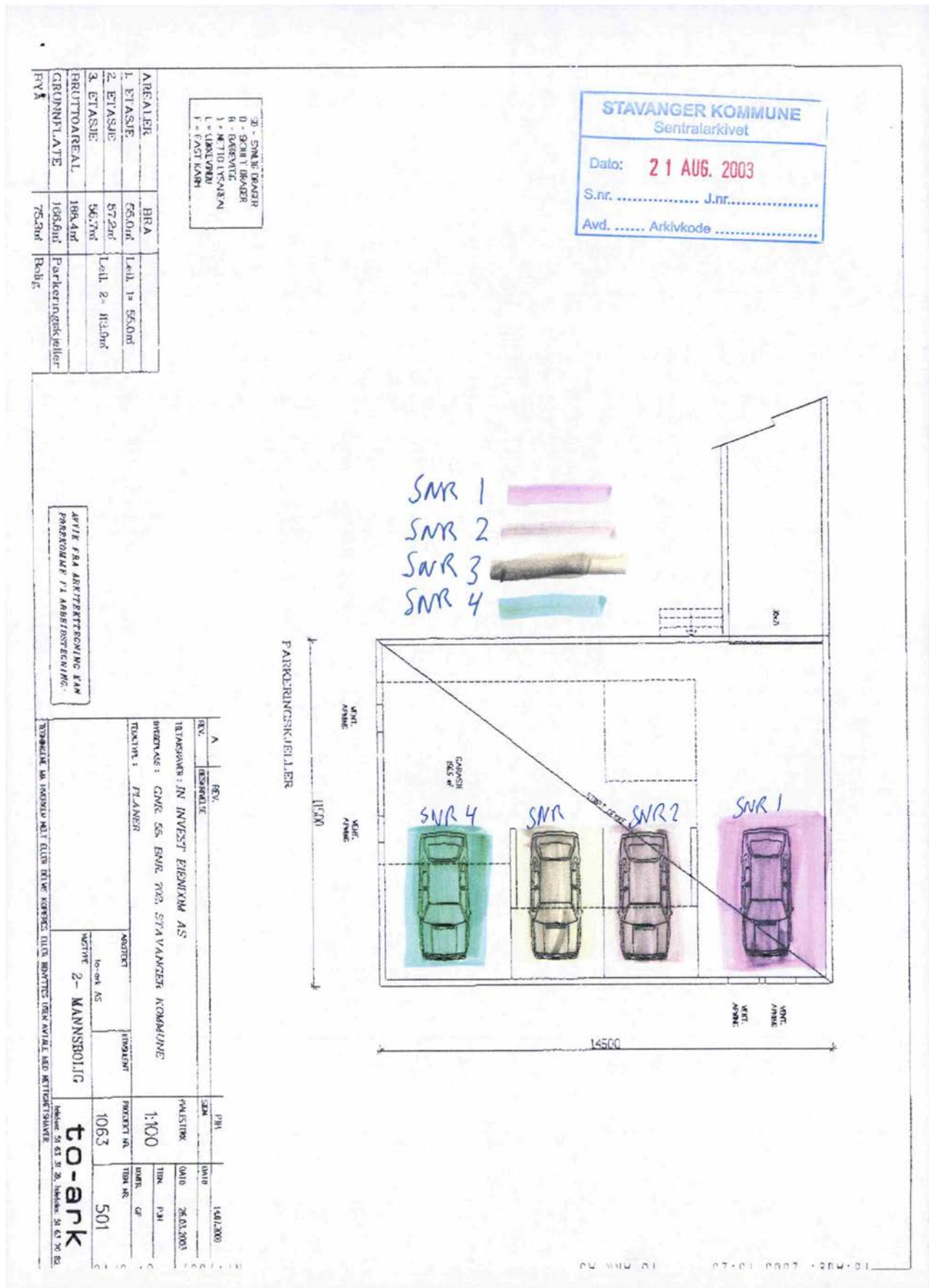
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 18/8-03	 LEIF KENNETH PØLVDE	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

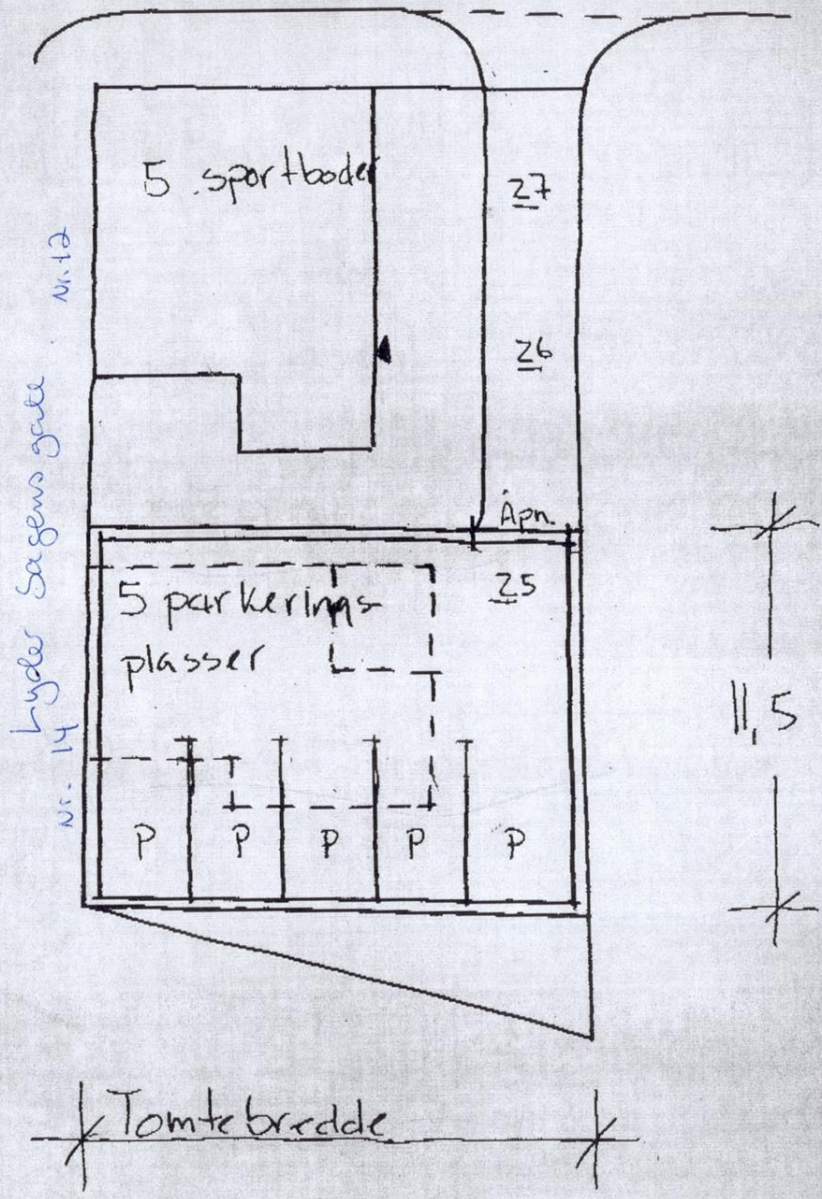
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
55	702		1-4	Stavanger kommune
Dato	Stempel og underskrift			
4/11/20	 John Larsen			

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrotk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





STAVANGER KOMMUNE
 Sentralarkivet
 Dato: 24 JUNI 2003
 S.nr. J.nr.
 Avd. Arkivkode



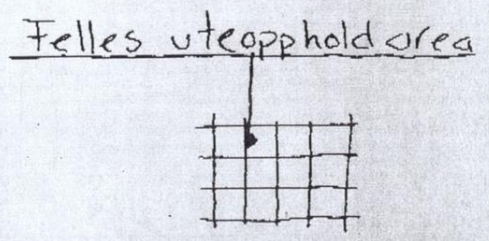
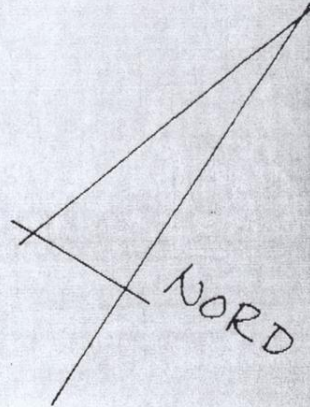
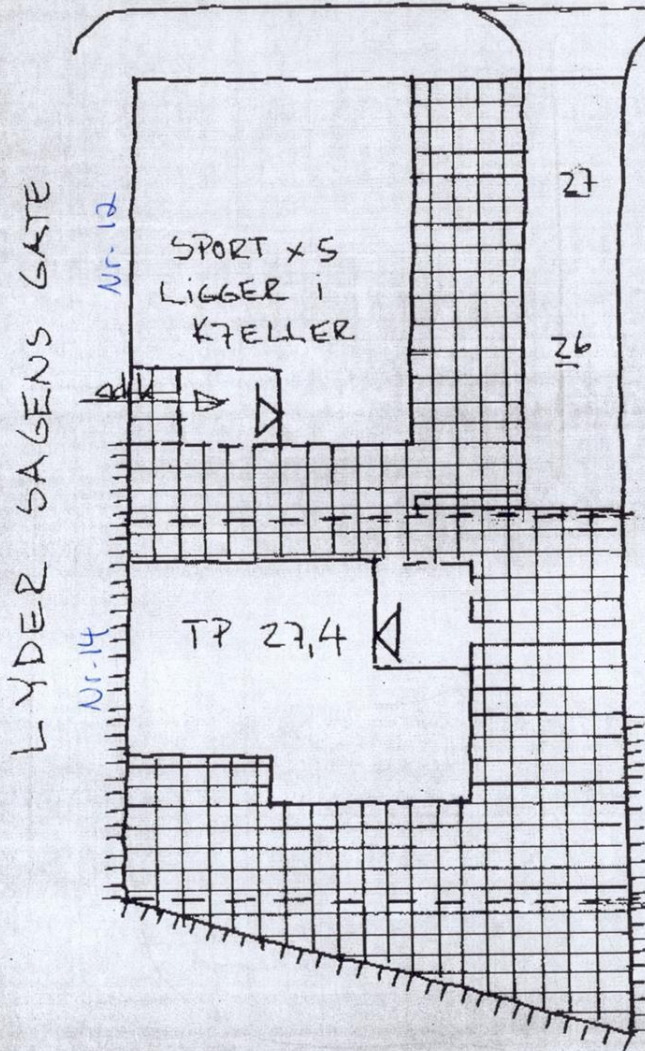
Postboks 333
 4067 Stavanger
 Tlf. 51 63 31 20
 Fax 51 63 70 82

to-ark

1:200
 24/6-03 P.H.

Felles ^{CA} 3 3 Ned til grasiø

SANDEIDGATA



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkiv

Dato: 24 JUNI 2003

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode

18200
24/6-03 PA

Postboks 333
4067 Stavanger
Tlf. 51 63 31 20
Fax 51 63 70 82

to-ark

Byggekart over:

Ønr.: 55
Bnr.: 702
Adresse: Lyder Sagens gate 12
Areal: 403 m²
Hjemmelshaver: Leif Kenneth Fjelde
Rune Fjelde

Målebrev koordinatbestemt: Nei
Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.
Symbolforklaring vedlegges.
Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

Kultur og byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 11/03/03

Høydegrunnlag: NN 1954.

Seri Tveit
Seri Tveit



REV 14/7-03 to-ark.A:
9/4-03 to-ark.A



Dato: 21 JULI 2003

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode

Tekstside til byggekart over:

Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 702
Adresse: Lyder Sagens gate 12
Gjeldende plan: ~~1298~~ 982

På byggekartet som legges ved byggesøknaden skal det tegnes inn og påføres:

- Den anmeldte bygningens grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstander til nabogrensen.
- Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder. (Bygningens innpassing i terrenget skal være vist på fasadeopprisset).
- Garasjeplassering

Øvrige forhold som må ivaretas:

- Huset skal plasseres innenfor regulert byggelinje.
- Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknett. Høyden refererer seg til NN54
- Det er opparbeidet vann og kloakk til tomten.
- Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av kommunalavdeling tekniske driftstjenester.
- Rett til å legge vann- og kloakkledning over naboeiendommen må tinglyses.
- Det må avklares med Lyse Energi AS (LE), Telenor Nett og eventuelle andre kabelselskap om eksisterende kabler og ledninger kommer i konflikt med bygget. Spesielt gjøres oppmerksom på at lovlig avstand til eventuelle høyspenningslinjer må holdes. Behov for strømforsyning må avklares med LE i god tid før tilknytning. Krever LE nettstasjon på eiendommen må den tas med i byggemeldingen.
- Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i eventuelle kabeltraseer og de må ikke overdekkes med utgravd masse.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på bilag A. Denne skal følge byggemeldingen.

Kultur og byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 12.03.2003

Seri Tveit

Endelig plassering på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med byggesaksavdelingen og byplanavdelingen før utgraving av tomt påbegynnes.

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av ansvarshav.:.....

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: (utfylles av anmelder)

plate
Topp grunnmur anmeldes på kote: 27.9 (utfylles av anmelder)

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: Bestemt på stedet av:

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	21 JULI 2003
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

Tekstside til byggekart over:

Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 702
Adresse: Lyder Sagens gate 12
Gjeldende plan: ~~1298~~ 982

På byggekartet som legges ved byggesøknaden skal det tegnes inn og påføres:

- Den anmeldte bygningens grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstander til nabogrensen.
- Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder. (Bygningens innpassing i terrenget skal være vist på fasadeoppriisset).
- Garasjeplassering

Øvrige forhold som må ivaretas:

- Huset skal plasseres innenfor regulert byggelinje.
- Kjellergolv tilpasses terreng og kloaknett. Høyden refererer seg til NN54
- Det er opparbeidet vann og kloakk til tomten.
- Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av kommunalavdeling tekniske driftstjenester.
- Rett til å legge vann-og kloakkledning over naboeiendommen må tinglyses.
- Det må avklares med Lyse Energi AS (LE), Telenor Nett og eventuelle andre kabelselskap om eksisterende kabler og ledninger kommer i konflikt med bygget. Spesielt gjøres oppmerksom på at lovlig avstand til eventuelle høyspenningslinjer må holdes. Behov for strømforsyning må avklares med LE i god tid før tilknytning. Krever LE nettstasjon på eiendommen må den tas med i byggemeldingen.
- Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i eventuelle kabeltraseer og de må ikke overdekkes med utgravd masse.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på bilag A. Denne skal følge byggemeldingen.

Kultur og byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 12.03.2003

Seri Tveit

Endelig plassering på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med byggesaksavdelingen og byplanavdelingen før utgraving av tomt påbegynnes.

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av ansvarshav:.....

Overkant kjellergolv anmeldes på kote: (utfylles av anmelder)

Topp ^{plate} ~~grunnmur~~ anmeldes på kote: 27,9 (utfylles av anmelder)

Overkant kjellergolv anmeldes på koté: Bestemt på stedet av:

Byggekart over:

Ønr.: 55
Bnr.: 702
Adresse: Lyder Sagens gate 12
Areal: 403 m²
Hjemmelshaver: Leif Kenneth Fjelde
Rune Fjelde

Målebrev koordinatbestemt: Nei
Naboliste vedlegges. Disse skal følge byggesøknaden.
Symbolforklaring vedlegges.
Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

Målestokk: 1:500

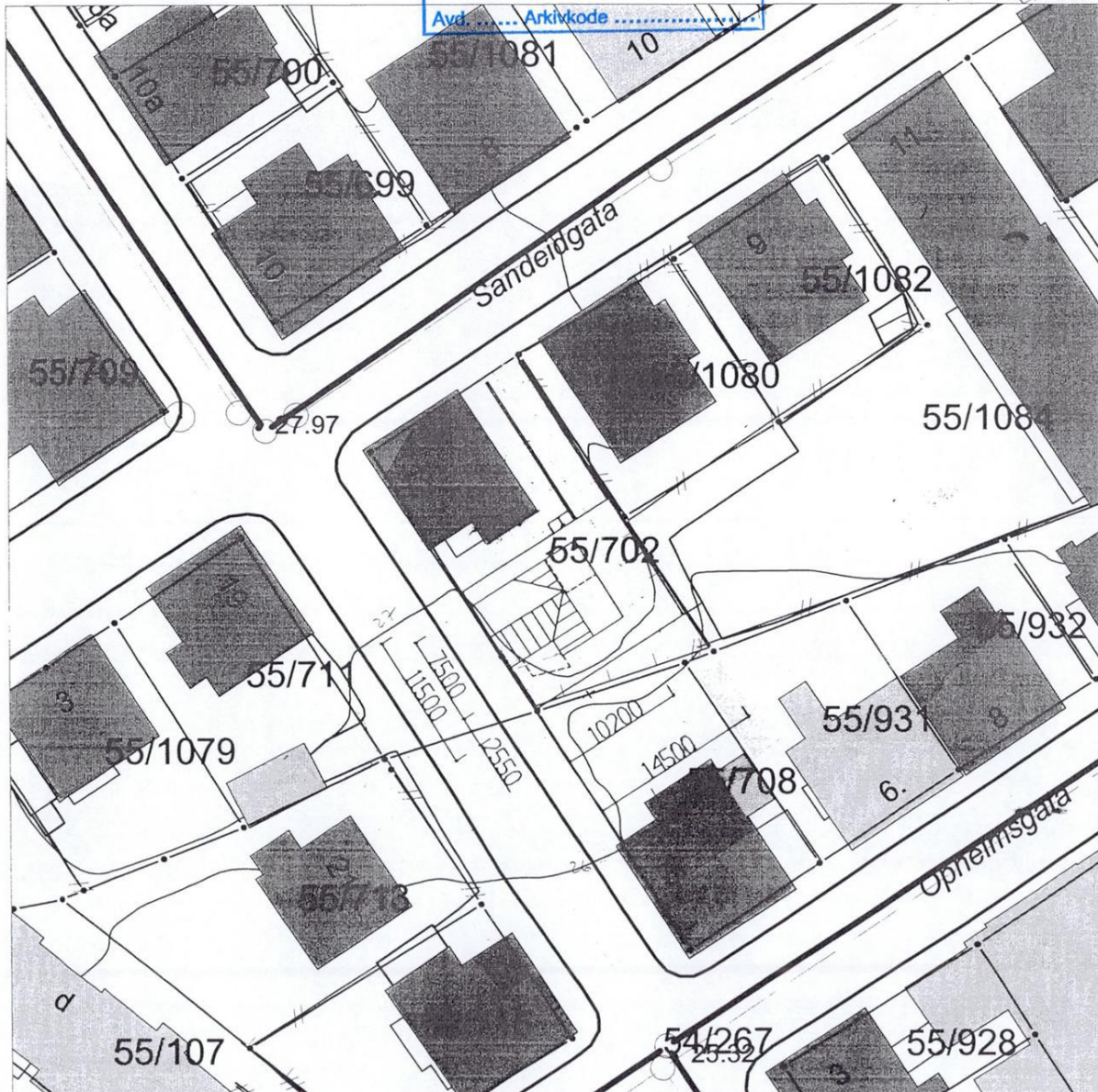
Kultur og byutvikling
Oppmålingsavdelingen, 11/03/03

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato:	21 JULI 2003
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

Høydegrunnlag: NN 1954.

Seri Tveit
Seri Tveit

REV 14/7-03 to-ark.A:
9/4-03 to-ark.A





STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 20 OKT. 2003

S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode

Beliggenhet og høyder på leddinger og kummer må oppfattes som orienterende		Stavanger kommune Teknisk drift Vann og avløp		 Målestokk 1:1000
		Dato: 2003.08.21 Sign: HHA		
Adresse: Pb.000, 0000 Ingenplass		Tlf: 00 00 00 00 Fax: 00 00 00 00		



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	24.03.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	702	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Lyder Sagens gate 12						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input type="checkbox"/>	
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer <input type="checkbox"/>	12 terminer <input checked="" type="checkbox"/>
------------------	--	--

Betalt:	Ja <input type="checkbox"/>	Nei * <input checked="" type="checkbox"/>
	Forfallsdato:	20.03.2026
	Beløp:	2033,13

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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



Adresse

Lyder Sagens gate 12, 4012 STAVANGER

Dato for energimerking

17.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-282810

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4516370

Gårdsnummer

55

Bruksnummer

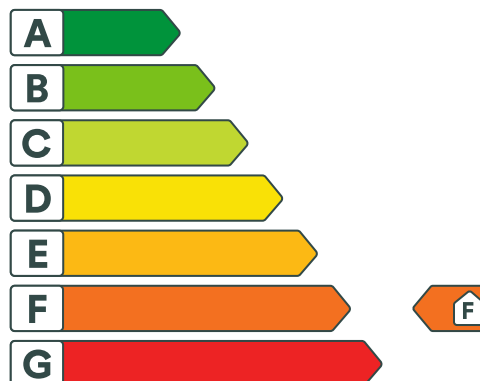
702

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1899

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

121,0 m²

Oppvarmet bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

347,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

295,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 237 kWh



Lyder Sagens gate 12, 4012 STAVANGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lyder Sagens gate 12, 4012 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: 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 utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: 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 vegg.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 19: 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 20: 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 21: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 702, Seksjonsnr 2	Kommune:	1103 Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	506 Birkelandsgt-Vikedalsgt
Veiadresse:	Lyder Sagens gate 12, gatenr 1615	Valgkrets:	3 Storhaug
(fra bruksenhet)	4012 Stavanger	Kirkesogn:	6010102 Domkirken og St. Petri
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:		Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Type:	Best. eierseksjon	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Bruksnavn:		Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Etableringsdato:	12.11.2003	Skyld:		Sameiebrøk:	132/379
Areal:				Areal felles tomt:	403,9 kvm
Arealkilde:					
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 12.11.2003	Avgiver	1103/55/702	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1103/55/702/0/2	0,0

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, horisontaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lyder Sagens gate 12	H0201	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1899
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	4516370			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			69,0		69,0				
H01	1		78,0		78,0				
H02	1		78,0		78,0				
H03			55,0		55,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1103 506 13	Bolighus, Lyder Sagensgt. 12, Bergjeland, Storhaug	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Huset er tilbygd mot sørøst, årstall er ukjent	

Grunnkart

Adresse: Lyder Sagens gate 12, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/702/0/2
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	55	Bruksnr	702	Festenr	0	Seksjonsnr	2
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	403.91 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	403.91 kvm
Omrnavn	B328
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	982
Navn	Storhaug vestre del.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/16/1982 00:00:00
Bestemmelser	982.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	402.78 kvm
Feltnavn	8
Regform	110 - Boliger
Areal	1.13 kvm
Feltnavn	
Regform	399 - Annet trafikkområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2829
Navn	Detaljregulering for kvartalet Sven Oftedals plass
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2192
Navn	Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser	2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf
Delarealer	
Areal	403.91 kvm
Bestemmelseomravn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming
Areal	403.91 kvm
Hensynsonenavn	H130_1
Rpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt

Areal	168.43 kvm
Feltnavn	o_KV1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
<hr/>	
Areal	112.2 kvm
Feltnavn	o_VT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
<hr/>	
Areal	123.28 kvm
Feltnavn	o_VT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
<hr/>	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lyder Sagens gate 12, 4012 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/702/0/2

Dato: 2026-03-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 982

Ikrafttredelsesdato: 16.9.1982

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg	[Yellow]	Andre typer bebyggelse og anlegg	[Orange]
Boligbebyggelse	[Light Yellow]	Godsterminal	[Orange]
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	[Yellow]	Godslager	[Orange]
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	[Yellow]	Energianlegg	[Orange]
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	[Yellow]	Fjernvarmeanlegg	[Orange]
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	[Yellow]	Vindkraftanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse	[Yellow]	Vann- og avløpsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse-frittliggende	[Yellow]	Vannforsyningsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse-konsentrert	[Yellow]	Avløpsanlegg	[Orange]
Fritidsbebyggelse-blokk	[Yellow]	Renovasjonsanlegg	[Orange]
Kolonihage	[Yellow]	Øvrige kommunaltekniske anlegg	[Orange]
Sentrumsformål	[Brown]	Telekommunikasjonsanlegg	[Orange]
Kjøpesenter	[Purple]	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	[Orange]
Forretninger	[Light Purple]	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	[Orange]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Red]	Uthus/haust/badehus	[Orange]
Barnehage	[Red]	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]
Undervisning	[Red]	Uteoppholdsareal	[Green]
Helse-/omsorgsinstitusjon	[Red]	Lekeplass	[Green]
Kulturinstitusjon	[Red]	Gårdsplass	[Green]
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	[Red]	Parselhage	[Green]
Administrasjon	[Red]	Annet uteoppholdsareal	[Green]
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	[Red]	Grav- og urnelund	[Purple]
Fritids- og turistformål	[Blue]	Krematorium	[Purple]
Utleiehytter	[Blue]	Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	[Purple]
Fornøyelsespark eller temapark	[Blue]	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Stripes]
Campingplass	[Blue]	Bolig/forretning	[Diagonal Stripes]
Leirplass	[Blue]	Bolig/forretning/kontor	[Diagonal Stripes]
Råstoffutvinning	[Brown]	Bolig/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Steinbrudd og masseuttak	[Brown]	Bolig/kontor	[Diagonal Stripes]
Næringsbebyggelse	[Blue]	Forretning/kontor	[Diagonal Stripes]
Kontor	[Purple]	Forretning/kontor/industri	[Diagonal Stripes]
Hotell/overnatting	[Purple]	Forretning/industri	[Diagonal Stripes]
Beverting	[Purple]	Forretning/kontor/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Industri	[Purple]	Forretning/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Lager	[Purple]	Næring/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	[Purple]	Kontor/lager	[Diagonal Stripes]
Annen næring	[Blue]	Industri/lager	[Diagonal Stripes]
Idrettsanlegg	[Green]	Kontor/industri	[Diagonal Stripes]
Skianlegg	[Green]	Kontor/tjenesteyting	[Diagonal Stripes]
Skiløypetrasé	[Green]	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	[Diagonal Stripes]
Idrettsstadion	[Green]		
Nærmiljøanlegg	[Green]		
Golfbane	[Green]		
Motorsportanlegg	[Green]		
Skytebane	[Green]		
Andre idrettsanlegg	[Green]		

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR

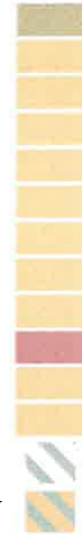
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gate/uln
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons /terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrund - tekniske anlegg
- Annen banegrund - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/taxebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o a
- Havn
- Kai
- Havneterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg



- Teknisk infrastruktur
- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål



GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Badeplass/ -område
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Vannspeil
- Overvannstiltak
- Infiltrasjon/fordreining/avledning
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål



FORSVARET

4. Forsvaret

- Forsvaret
- Ulike typer militære formål
- Skytefelt/øvingssområde
- Forlegning/leir
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsutnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seierområde

Gartneri

Peisdyranlegg

Naturformål

Friluftsmål

Reindrifformål

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskaphensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdseil

Ankningsområde

Oppplagsområde

Oppplagsområde

Farled

Hovec- og biled

Havneområde i sjø

Smråbøihavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Løsettingsplasser

Gyteløst eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg

Fangstbasert levendelagring

Drillekvern

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badecmråde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål



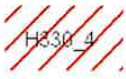
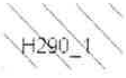


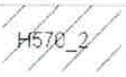
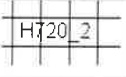



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER

FLATER

Flater	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	 H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringSone	 (PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt

Vegstengning/fysisisk kjørespørre

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Innkjøring

Utkjøring

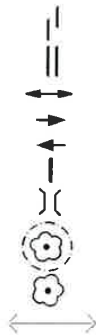
Brukar

Tunnelåpning


Eksisterende tre som skal bevares

Reguler: nytt tre








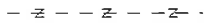




















Reguler: maneretning



ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskitlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgjengerfelt	
Regulert sløyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleg formål
- Allmenntilleg barnehage
- Allmenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleg kirke
- Allmenntilleg forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilleg administrasjon
- Områder for herberger og bevertingssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parseilhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drose)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbette i industristrek

- Campingplass
- Friuttsområde (på land)
- Friuttsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drrikvannsmagasin
- Vann- og avlopsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / siviltforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
- Klimaverone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terranginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avgjørelse
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekaareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grontareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleg
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan færegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan formylsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornylsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Lyder Sagens gate 12, 4012 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/702/0/2

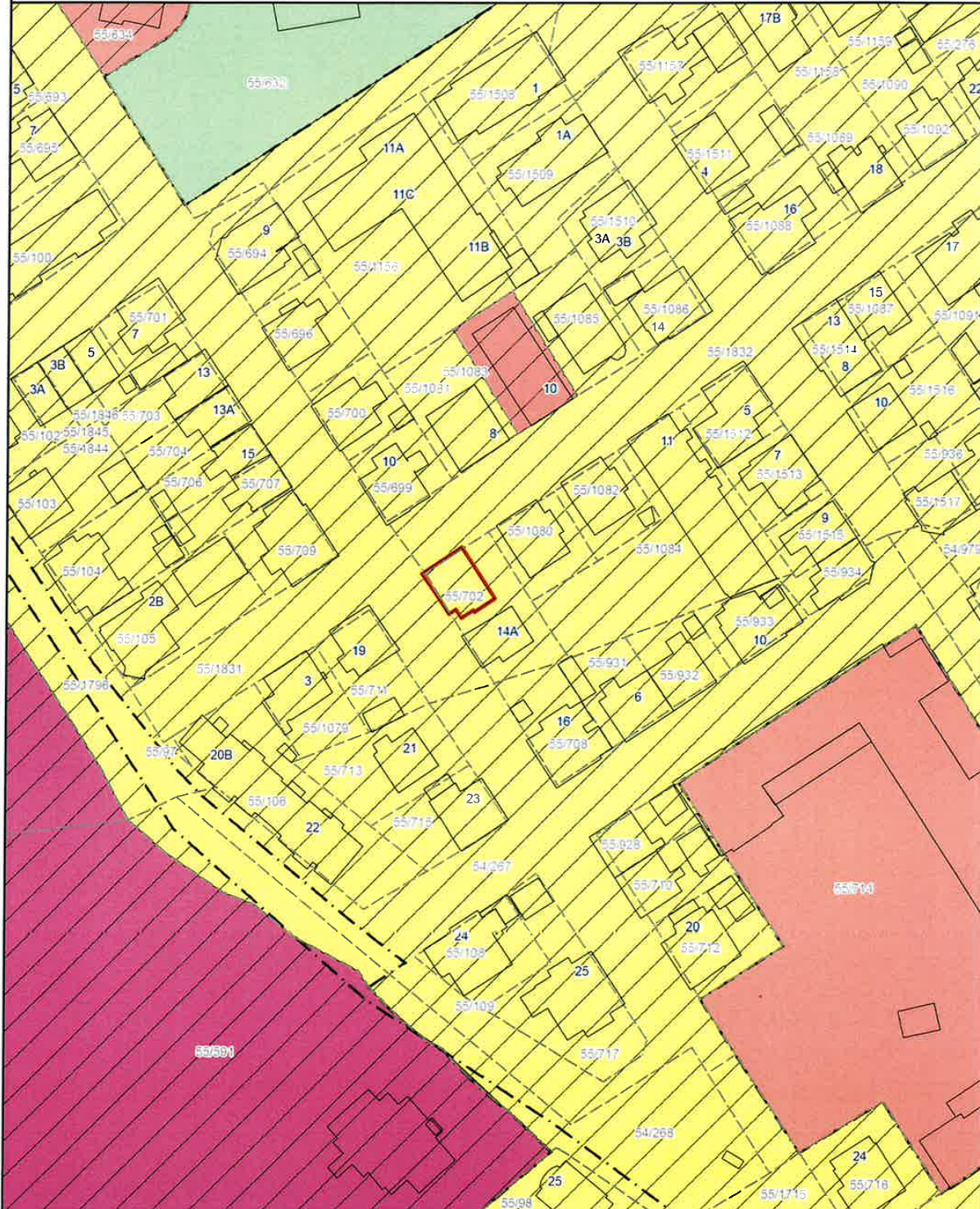
Dato: 2026-03-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Riggområde

Farled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Fiske

Akvakultur

Drikkevann

Naturområde

Friluftsområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
Objekttype		
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		
Linjesymbol	Symbol	
Objekttype		
KpGrense		
KpArealGrense		
KpFareGrense		
KpSikringGrense		
KpStøyGrense		
KpAngittHensynGrense		
KpGjennomføringGrense		
KpInfrastrukturGrense		
KpBåndleggingGrense		
KpDetaljeringGrense		
KpBestemmelseGrense		
KpRegulertHøyde		

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdsellinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridisklinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturlinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lyder Sagens gate 12
4012 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre