

Tilstandsrapport



Enebolig



Nedre Lyngnesveien 70, 4018 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 17, bnr. 2641

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 22.06.2026

Oppdragsnr.: 11250-1941

Eiendomsverdi ref nr: OL3946

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 011160



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2012 med 1.etasje og 2.etasje. Oppført med ringmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, skrått tak som er dekket med asfaltapp.

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

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

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er utgang til balkong fra stue i 2. etasje.

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er skiftet to dørrblad i 2019.

Det er garasjeport i metall.

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Fremlagt leveransebeskrivelse av oppbygning.

Taktekningen er utført med asfaltapp. Besiktiget fra takfot i stige.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Det er trevinduer med 2-lags glass.

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er parkett og flis.

Vegger og himling er utført med malte plater.

Bygget er opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er malt tretrapp.

Innvendig har malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Hoved bad

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 8%.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrommet har plasts luk.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25 høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Fremlagt ferdigattest datert 10.10.12 foreligger som dokumentasjon

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12%.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er plasts luk.

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er ukjent membran på vegg da overflate er tildekket med malt overflate.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12%.

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har plasts luk.

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og stekeovn/micro. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger.

Vegghengt toalett og innredning med vask.

Toalettrommet har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2012.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Det er balansert ventilasjon.

Det er luft-til-luft varmepumpe med to innedeler.

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

Tomten har fuktsikring med drenerende masser fra 2012.

Det er ringmur i betong.

Tomteforholdet er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er av plast (PEL eller PE) fra 2012.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

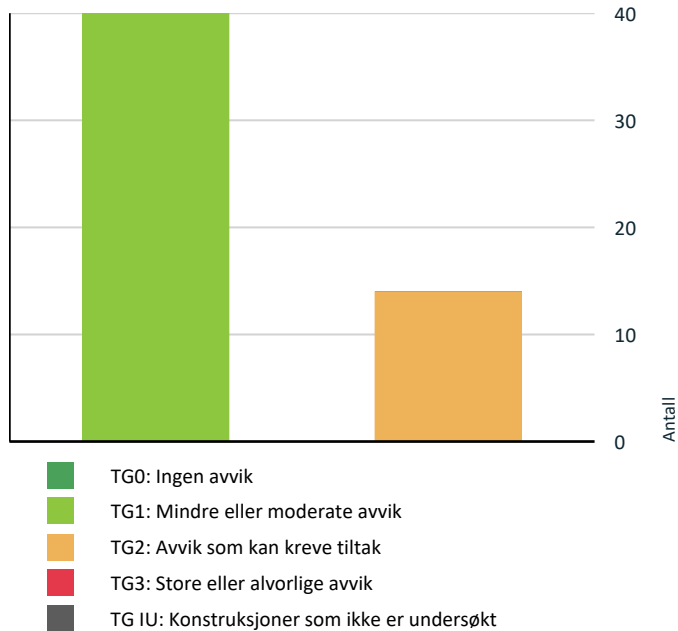
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort noe endringer på takoverbygg ved inngangsdører.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Hoved bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Hoved bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Ytterdører - garasjeport

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Fremlagt leveransebeskrivelse av oppbygning.

Årstall: 2012

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående og liggende bordkledning.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen i den liggende kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og røte i underliggende materialer.



UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekningen er utført med asfaltapp. Besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
• Takteking over inngang er ikke etablert med beslag inn under bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overgang mot bordkledning er utsatt for skader, da bordkledning ikke kan behandles ned bak innfestet takutstikk. Det anbefales å legge inn beslag i overgang tak/vegg.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Årstall: 2012

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012



Ytterdører

Beskrivelse
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er skiftet to dørblad i 2019.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - garasjeport

Beskrivelse

Det er garasjeport i metall.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er noe rust på lakkert overflate samt på nedre del av skinner.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er utgang til balkong fra stue i 2.etasje.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skjelde i underliggende himling i 1.etasje. Dette kan skyldes svekkelser i tettesjikt og oppkanter på balkong. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.

Det ble ved befaring ikke påvist fukt i overflate himling 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Svekkelser i tettesjikt og oppkanter kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Ytterligere kontroll anbefales av utvendige overganger på balkong.



Skjelde i himling i 1.etasje.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

Årstall: 2012

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og flis.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Fliser i gang 1.etasje. Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er utført med malte plater.

Årstall: 2012



Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har malte, glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > HOVED BAD



Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



1. ETASJE > HOVED BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > HOVED BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > HOVED BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2012

1. ETASJE > HOVED BAD

! TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2012



1. ETASJE > HOVED BAD

! TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport

1. ETASJE > HOVED BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012

1. ETASJE > HOVED BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

1. ETASJE > HOVED BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 8%.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Årstall: 2012



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er registrert sprekk i den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Den elastiske fugen bør utbedres eller fornyes for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom fugen ikke utbedres, vil fukt kunne trekke ned langs fugen.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Det er ukjent membran på vegg da overflate er tildekket med malt overflate.

Årstall: 2012

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk.

Årstall: 2012



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2012

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12%.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Årstall: 2012



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2012

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2012

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Årstall: 2012

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2012



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har balansert ventilasjon.

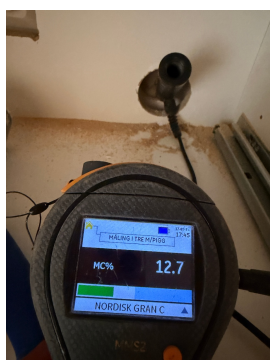
Årstall: 2012

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12%.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og stekeovn/micro.

Innredning har normal elde og slitasje iht alder.

Årstall: 2012



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger.

Årstall: 2012

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innredning med vask.

Årstall: 2012

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikket i rørskap.

Årstall: 2012



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2012

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe med to innedeler.

Årstall: 2022

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er tegn til at sikkerhetsventil kan dryppe litt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Sikkerhetsventil bør skiftes for å opprettholde bereders funksjon.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2012.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tomten har fuktsikring med drenerende masser fra 2012.

Årstall: 2012

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ringmur i betong.

Årstall: 2012

TG 1 Forstøtningsmurer

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist flatt terreng/nedsenk i belegningsstein mot ringmur og dermed muligheter for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å sikre god bortledning av vann fra ringmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tomteforholdet er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2012.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

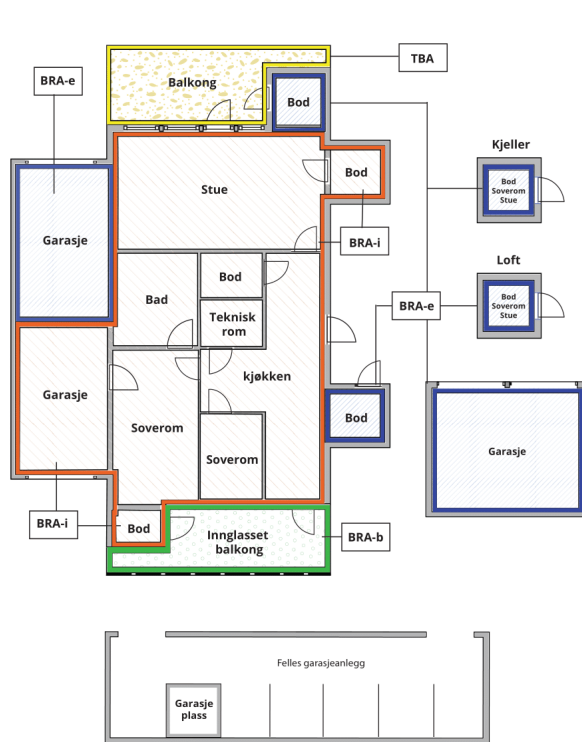
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	130			130	79
2. Etasje	85			85	9
SUM	215				88
SUM BRA	215				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hoved bad, bad, teknisk rom, entré, soverom, soverom 2, vaskerom, gang, soverom 3	Garasje, bod	
2. Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort noe endringer på takoverbygg ved inngangsdører.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort endringer ved takoverbygg ved inngangsdører som ikke fremkommer på tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Knut Nordahl Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2641		0	518.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Lyngnesveien 70

Hjemmelshaver

Larsen Bjørg Olaus, Larsen Knut Nordahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Vaulen i Stavanger kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.05.2011		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.08.2012		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	
2	25.06.2026	Endret etter merknader fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005

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

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Fjogstad-Hus Sandnes AS
Strandgaten 21

4307 SANDNES

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
JSTE-11/1864-12

JOURNALNR.
47679/12

DATO
13.08.2012

FERDIGATTEST - GNR/BNR 17/2641 - NYBYGG ENEBOLIG + GARASJE OG CARPORT

Gnr./bnr.: 17/2641
Byggestedsadresse: Nedre Lyngnesveien 70, 4018 Stavanger
Tiltakshaver: Knut Nordahl Larsen

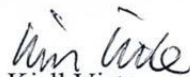
Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 22.12.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen


Kjell Viste
sjefingeniør


Jonny Stenberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10 og SAK10 §§ 8-1 og 8-2

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	15 JUN 2012
S.nr.	11/1864 J.nr. 38318/12
Avd.	KB Arkivkode LYK



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommunens saksnummer	Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
KBU1544/11	Stavanger	17	2641	Nedre Lyngnesveien 70 A, 4018 STAVANGER

Ansvarlig søker

Organisasjonsnummer	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
983815308	Arne Sporaland	51971700	90913613	post@fjogstad-hus.no

Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest

Oppdatert dokumentasjon

Det er IKKE foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen.

Varmesystem

Energiforsyning
elektrisitet

Varmefordeling
elektriske varmekabler

Erklæring

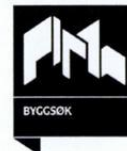
Tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
annet	J	Innmåling med koordinater fra Mellestrand Anleggsservice AS	elektronisk
annet	J	Målsatte kummer, kan også sendes kommunalteknikk	elektronisk
annet	J	Bunnledninger, kan også sendes kommunalteknikk	elektronisk
annet	J	Informasjon til kommunen	elektronisk

Søknad om ferdigattest

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	15 JUN 2012
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode



Signering

(tiltakshaver signere for tiltak uten ansvarlig søker)

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 15.06.2012

Signatur Søknaden er elektronisk signert
FJOGSTAD-HUS SANDNES AS

Egenerklæring

Nedre Lyngnesveien 70, 4018 STAVANGER

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nedre Lyngnesveien 70

Postadresse

Nedre Lyngnesveien 70

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Den ble bygget i 2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3634588

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Knut Nordahl

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Taket på garasjen var opprinnelig bygget uten takrenne. Dvs at vannet skulle ledes gjennom veggen og ut. Da huset var bare et par år gammelt så lekket det vann inn i garasjen. Dette ble reklamert på og utbedret av Fjogstad Hus. Det ble nå lagt ny takrenne på utsiden. Dette er skriftlig godkjent av naboen da rennen er over nabogrensen. Det har ikke vært noe tegn til fukt i garasjen etter dette.

- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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

Opplegg av ladestasjon Denne ble også flyttet inn i garasjen i 2018

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svithun Elektro og Rønning Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Rør

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

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



Montert to nye varmepumper

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ave

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

i 2020 ble det reklamert på og byttet 3 ytterdører da disse trakk til seg vann. Årsaken var delvis at dørene stor ubeskyttet for været. Derfor bygget jeg halvtak over hovedinngang og inngang til bod/garasje. Dette ble ikke søkt om i kommunen, kun klarert med naboer.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48107267

Egenerklæringsskjema

Name

Knut Nordahl Larsen

Date

2026-06-18

Identification



Knut Nordahl Larsen



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

Adresse:

Dato: 2026-03-06

Målestokk: 1:1,000





Hove PLANTESALG AS

Knut Nordahl Larsen

Prestedsteigen 17

4313 Sandnes

Hoveveien 104
4306 SANDNES
Telefon 51 66 26 63
Telefax 51 66 09 11
bente@hoveplantesalg.no
www.hoveplantesalg.no
Bankgiro 3250.05.43352
Org. nr. 979 654 162 mva

Sandnes, den: 22/8-

(11115)

- ☐ Pakkseddel
☐ Regning
☐ Tilbud pris

Antall	Vare	Pris	Beløp
2 stk	Soyle osp	1290	1290,- 2580,-
3 "	Pieris prelude ÷ 50%	169	85,- 255,-
3 "	Rhod Yuh polaris ÷ 50%	349	175,- 525,-
3 "	Rhod scarlett wonder ÷ 50%	198	99,- 297,-
3 "	Evonimus emerald gold	98	98,- 294,-
3 "	Evonimus emerald variety	98	294,-
1 "	Larix shift weeping	798	798,-
1 "	Acer diss garnet	498	498,-
1 "	Hortensia TILBUD	149	149,-
1 "	Ilex belgica (stam)	980	980,-
1 "	Cham obt aurora (stam)	698	698,-
1 "	Pieris forest flame	169	169,-
1 "	Juniperus blue star	349	349,-
1 "	Picea omonka pendula	3900	3900,-
1 "	Acer diss garnet (stam)	1490	1490,-
1 "	Cornus cova Eve	698	698,-
1 "	Yucca	249	249,-
1 "	Fagus syl purpurea pendula	3900	3900,-
3 "	Cham pis sungold	179	537,-
1 "	Cham obt nana gracilis	249	249,-
1 "	Sciadopitys vert beauty green	798	798,-
1 "	Jun horizontalis glacier	998	998,-
1 "	Rhod cat alfred ÷ 50%	398	398,-
1 "	Acer palm. dissectum	498	498,-
1 "	Cham pis Sungold	179	179,-

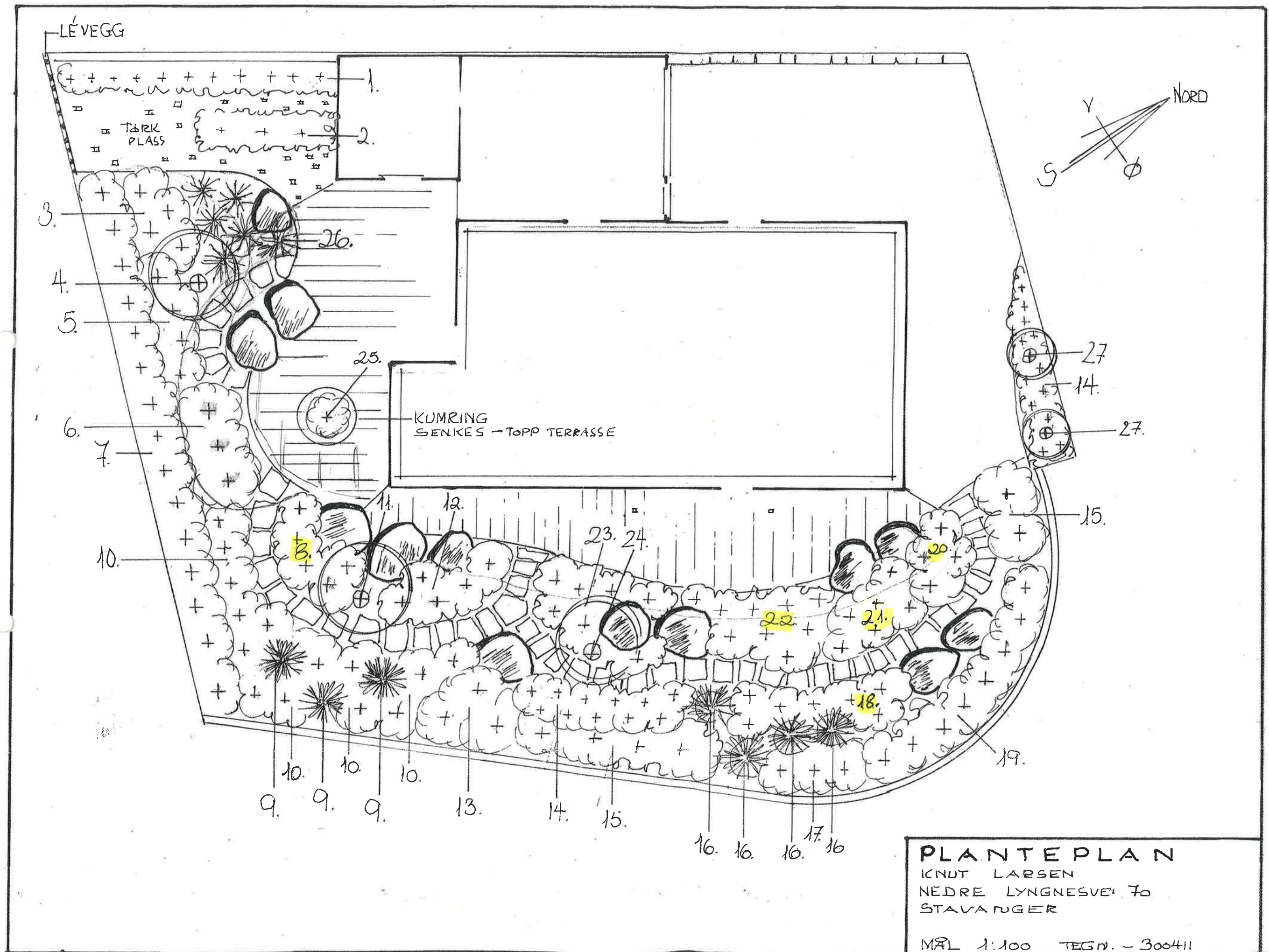


R367

(1115)

- Knut Nordahl Larsen
Presbitersteigen 17
4313 Sandnes

47877 -



Følgende avtale er i dag inngått mellom partene

Bjørge Olaug Larsen og Knut Nordahl Larsen

Nedre Lyngnesveien 70, Gnr;17 Brnr;2641

4018 Stavanger

og

Angelo Brigante og Kirsten Løland

Nedre Lyngnesveien 72, Gnr;17 Brnr;2642

4018 Stavanger

1

Årsak til avtale:

Det foreligger pr. dato en større lekkasje på garasjen i nr.70 grunnet dårlig løsning på avløpet fra taket. Det er i dag skjult takrenne innebygget/nedsenket i garasjetaket, og denne løsningen viser seg å ikke holde tett.

Løsning på lekkasje:

Når dette nå skal utbedres av Fjogstad Hus, ønsker eier av nr. 70, å gjøre dette med en utvendig takrenne i hele garasjens lengde. Det vil si at den øverste delen av kledningen fjernes og takflaten forlenges helt ut til yttervegg. Det skal ikke være takutstikk. Det monteres så en ny takrenne utenpå kledningen. Nedløpet vil kobles på det samme som brukes i dag, og vil ikke berøre eiendommen i nr.72. Utførelsen vil være i aluminium tilsvarende den som nr.70 i dag har mot vest.

Godkjenning fra nr.72

Da garasjen ligger i nabogrensen, vil det si at takrennen vil «berøre» eiendomsgrensen til nr.72, og eiere av denne vil derfor måtte godkjenne denne løsningen. Det presiseres at takrennen kun vil være i toppen av garasjen og derfor kun er en indirekte berøring. Alle kostnader og fremtidig vedlikehold tilfaller selvfølgelig eier av nr.70.

Eiere av nr. 72 godkjenner ved signatur av denne avtalen ovenfor nevnte utførelse.

Denne avtalen er bindende for begge eiendommene, og vil være gjeldende ved et eventuelt salg av en eller begge eiendommene til nye eiere. Avtalen tinglyses ikke, men må følge et eventuelt fremtidig salg.

Avtalen er utskrevet i to eksemplarer, hvor hver av partene har en hver.

Stavanger 30.januar 2016

Knut N. Larsen

Bjørge O. Larsen

Angelo Brigante

Kirsten Løland

 Bjørge O. Larsen

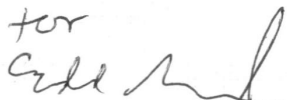
 

Doknr: 967821 Tinglyst: 16.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 17 bnr 99 gis med dette rett til å anlegge vei i 4 meters bredde inklusiv snuhammer, samt anleggelse av VA-anlegg, på våre eiendommer gnr 17 bnr 89, bnr 100 og bnr 2040. Denne erklæring gis iht delingsvedtak KBU RPL 917/09.

Ruth Aadnøy

for


Personnummer.....

140221

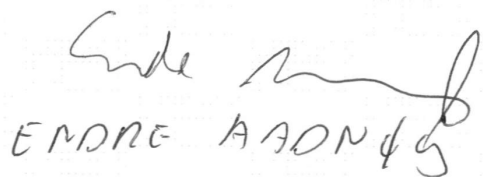
Odd Endre Aadnøy



Personnummer.....

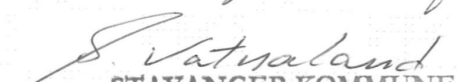
260155

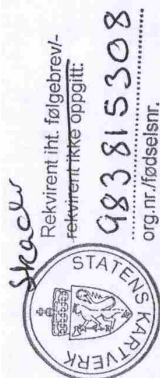
REF AVTALE MELLOM PARTENE
DATERT 17/8-09 SOM ER VEDLAGT.


ENDRE AADNØY

7/12-09

Rett kopi bekræftet:


STAVANGER KOMMUNE
KULTUR OG BYUTVIKLING
GEODATAAVDELINGEN


Doknr: 825164 Tinglyst: 04.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring / Avtale

Nåværende og fremtidig eier av eiendommen Gnr: 19 Bnr: 339 i Stavanger kommune, gis rett til å knyttes til privat vann/avløpsledninger beliggende over eiendommene: Gnr: 17 Bnr: 99 og Bnr 2649. Det vises til avtale signert mellom solidarisk ansvarlige rettighetshavere/eiere, datert 29/12 2010 vedlagt denne erklæringen som vedlegg 1.

Gnr: 19 Bnr: 339 får rett til tilknytning for sin eiendom (en boenhet). Alle utgifter i forbindelse med tilknytning tilfaller denne eiendommen, dette gjelder både opparbeidelse, omkostninger, omkostninger med tilbakeføring av område, offentlige gebyrer og avgifter, kostnader til søknad og tegning med mer.

Det er i dag 5 rettighetshavere på den private avløpsledning. Ved denne avtalen blir det 6 rettighetshavere med solidarisk ansvar.

Eier av Gnr: 19 Bnr: 339 erklærer ved signatur at nåværende og fremtidig eier etter tilknytning, har solidarisk ansvar for den del av avløpsledningen som er felles frem til offentlig ledning.

Vedlagt følger karts-kisse over avløpsledning som vedlegg 2.

Eier av Gnr: 19 Bnr: 339 skal betale vederlag for 1/6 i forhold til kostnader som er forbundet med opparbeidelse og nedleggelse av den private vann/avløpsledningene. Beløpet på kr.108.000,- tilfaller de rettighetshavere/eiere som har bekostet ledningen og deles iht. ideell andel. Følgende eiere og brøk er lagt til grunn: 1/3, tilfaller de faktiske eiere av eiendommene Gnr: 17 Bnr: 2641, 2642 og 2643. Beløpene betales til den enkelte iht. tilsendte fakturaer, og skal være innbetalt før tilknytning skjer.

Denne avtalen skal tinglyses som hefte på eiendommen Gnr: 19 Bnr: 339 i Stavanger kommune

Denne avtalen kan tinglyses som et hefte på tjenende eiendommene: Gnr: 17 Bnr: 99 og 2649. Tinglysing og gebyr tilfaller eier av Gnr: 19 Bnr: 339 i Stavanger kommune.

Bjørn Skidde 170854
Eier av: 19/339 i Stavanger Navn: Pnr:

Stavanger 27.08.2012
Eier av: 17/2643 Mats K Opheim Henriksen (210372) Hege Forus (140973)

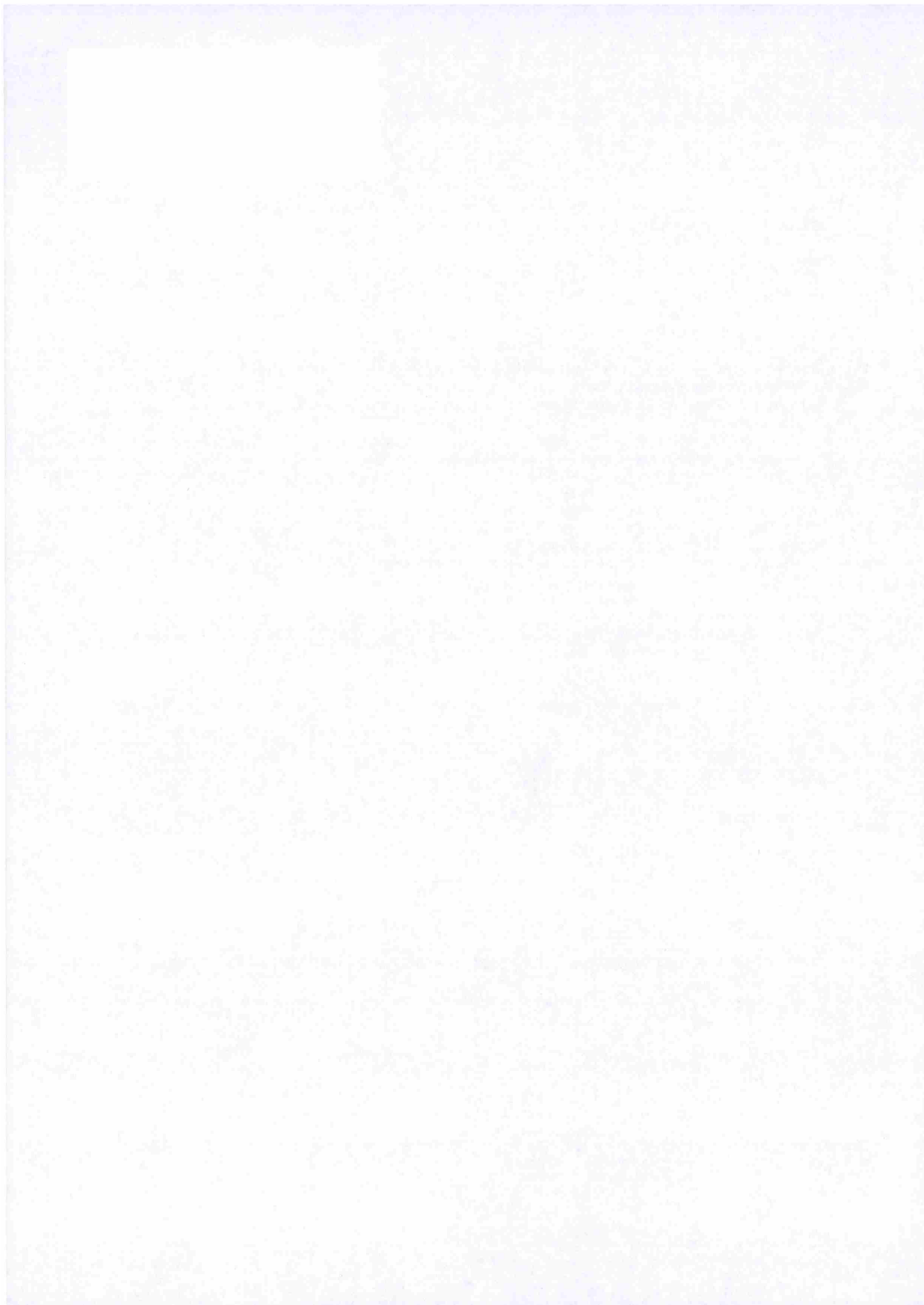
Eier av: 17/2642 Fjogstad-hus, Eiendom A/S (faktisk eier) V/Torstein Fjogstad

Hjemmelshaver: Bård Ingve Skjæveland / 250682

Hjemmelshaver: T. Skjæveland (Tonje Skjæveland / 130583)

Sm. 27/8.2012
Eier av: 17/2641 Knut Nordahl Larsen (050956) Bjørge O. Larsen (240656)

Eier av: 17/89 og 2649 Odd Endre Aadnøy (260155) Mariann Aadnøy (260951)



VEOLEGG (1)


Erklæring om felles solidarisk ansvar i Stavanger Kommune

Undertegnede, som eiere av gårds- og bruksnummer 17/89, 17/2641, 17/2642 og 17/2643 avgir nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Stavanger kommune ved vann- og avløpsverket.

Eierne av eiendommen erklærer med dette at eiendommene har felles solidarisk ansvar for den del av vann- og / eller avløpsledningen som er felles frem til offentlig ledning.

Sted / dato STAVANGER, 29.12.2010
Eier av gnr. 17, bnr. 89:

Odd Endre Aadnøy
 Odd Endre Aadnøy
 F. nr: 260155

Marianne Aadnøy
 Marianne Aadnøy
 F. nr: 260951

Eier av gnr. 17, bnr. 2641:

Knut Nordahl Larsen
 Knut Nordahl Larsen
 F. nr: 050956

Björg Olaug Larsen
 Björg Olaug Larsen
 F. nr: 240656

Eier av gnr. 17, bnr. 2642:

Bård Ingve Skjæveland
 Bård Ingve Skjæveland
 F. nr: 250682

Tonje Skjæveland
 Tonje Skjæveland
 F. nr: 130583

Eier av gnr. 17, bnr. 2643:

Mats Krometin Opheim Henriksen
 Mats Krometin Opheim Henriksen
 F. nr: 210372

Hege Forus
 Hege Forus
 F. nr: 140973

Til vitterlighet:

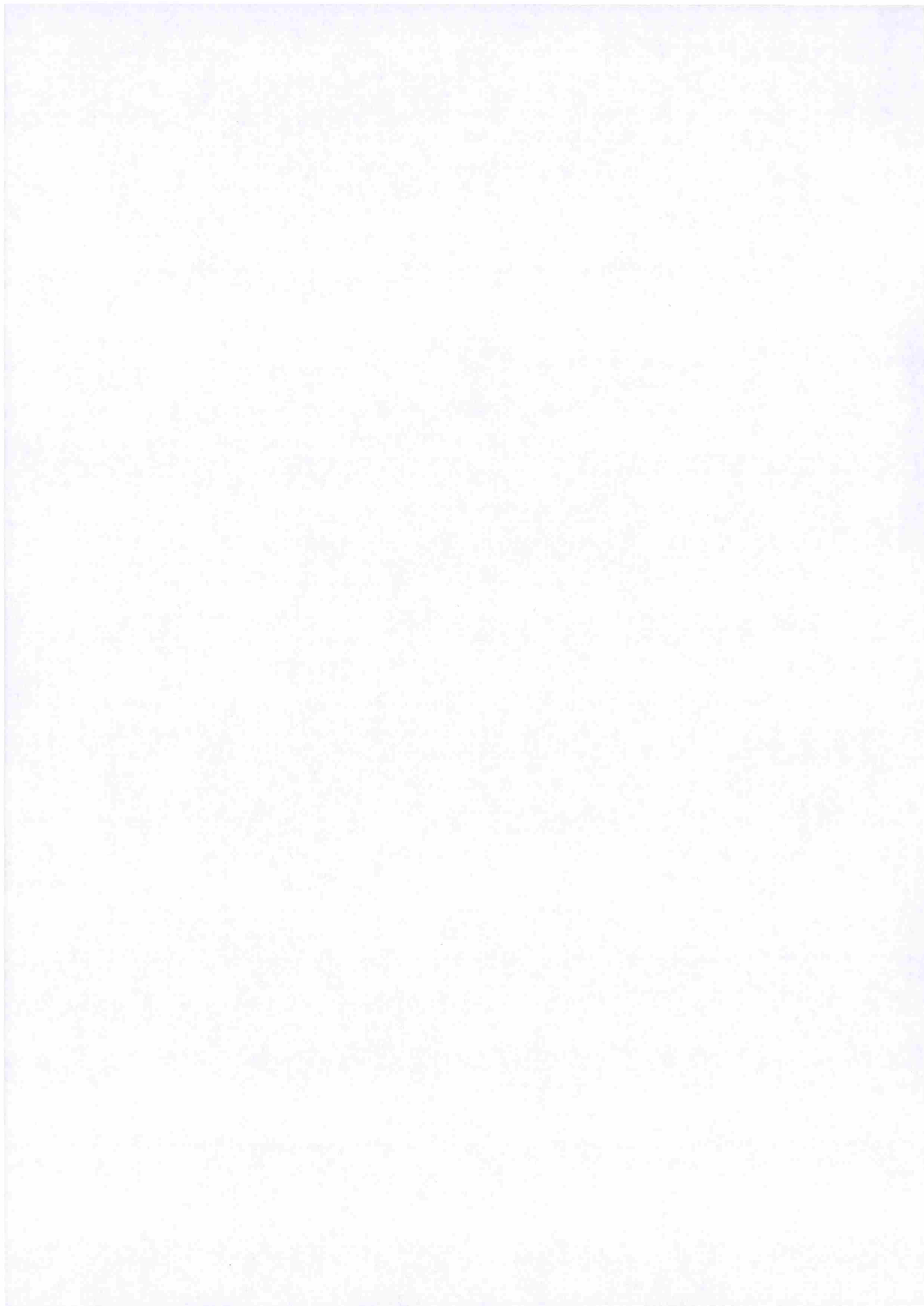
Sted / dato Stavanger 29/12-2010

Sign. Paul E. Birkén
 Navn PAUL KONRAD JAKOBSEN Født 16.07.1964

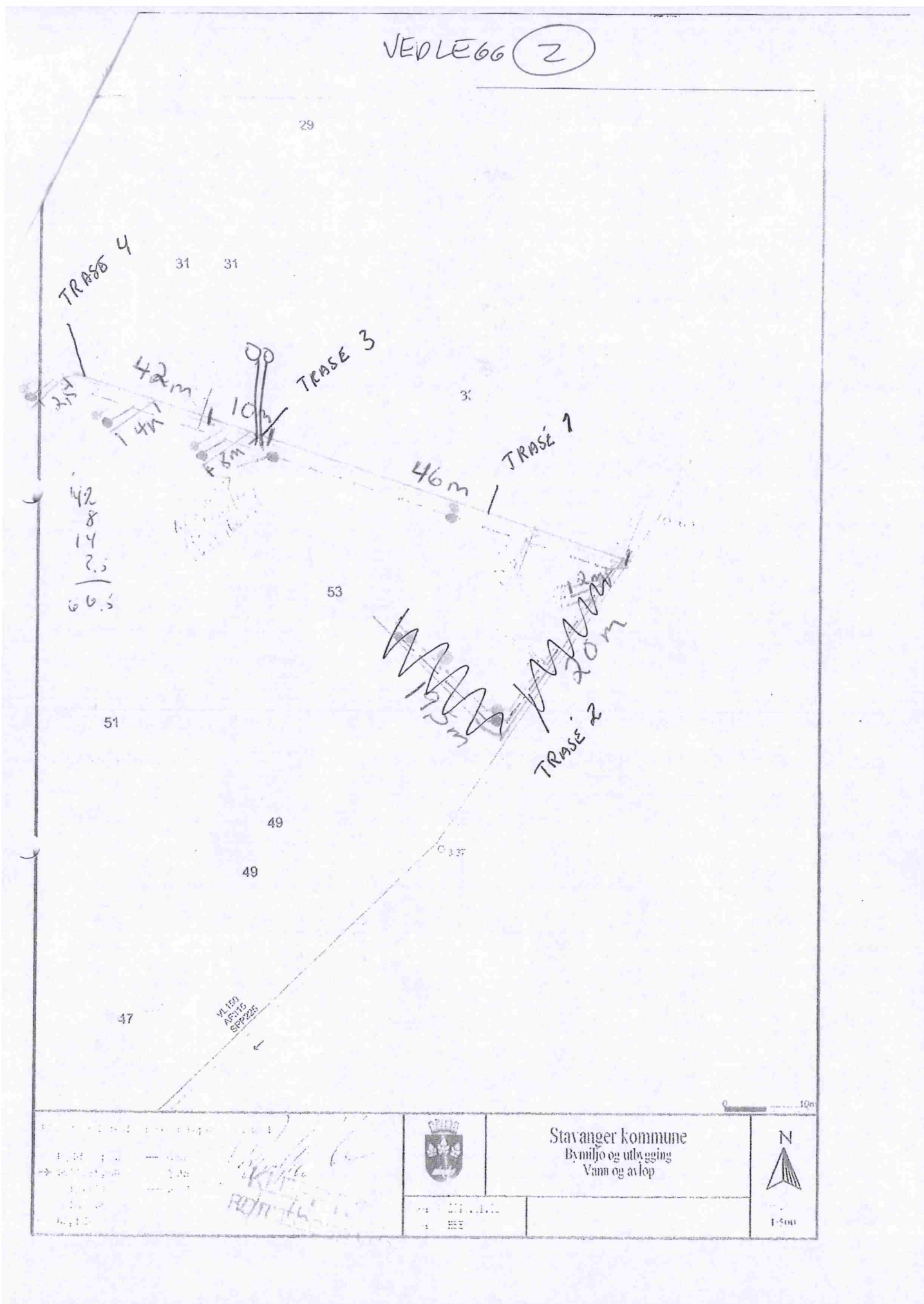
Sign. Paul E. Birkén
 Navn PAUL ESPEN BIRKEN Født 17.08.81

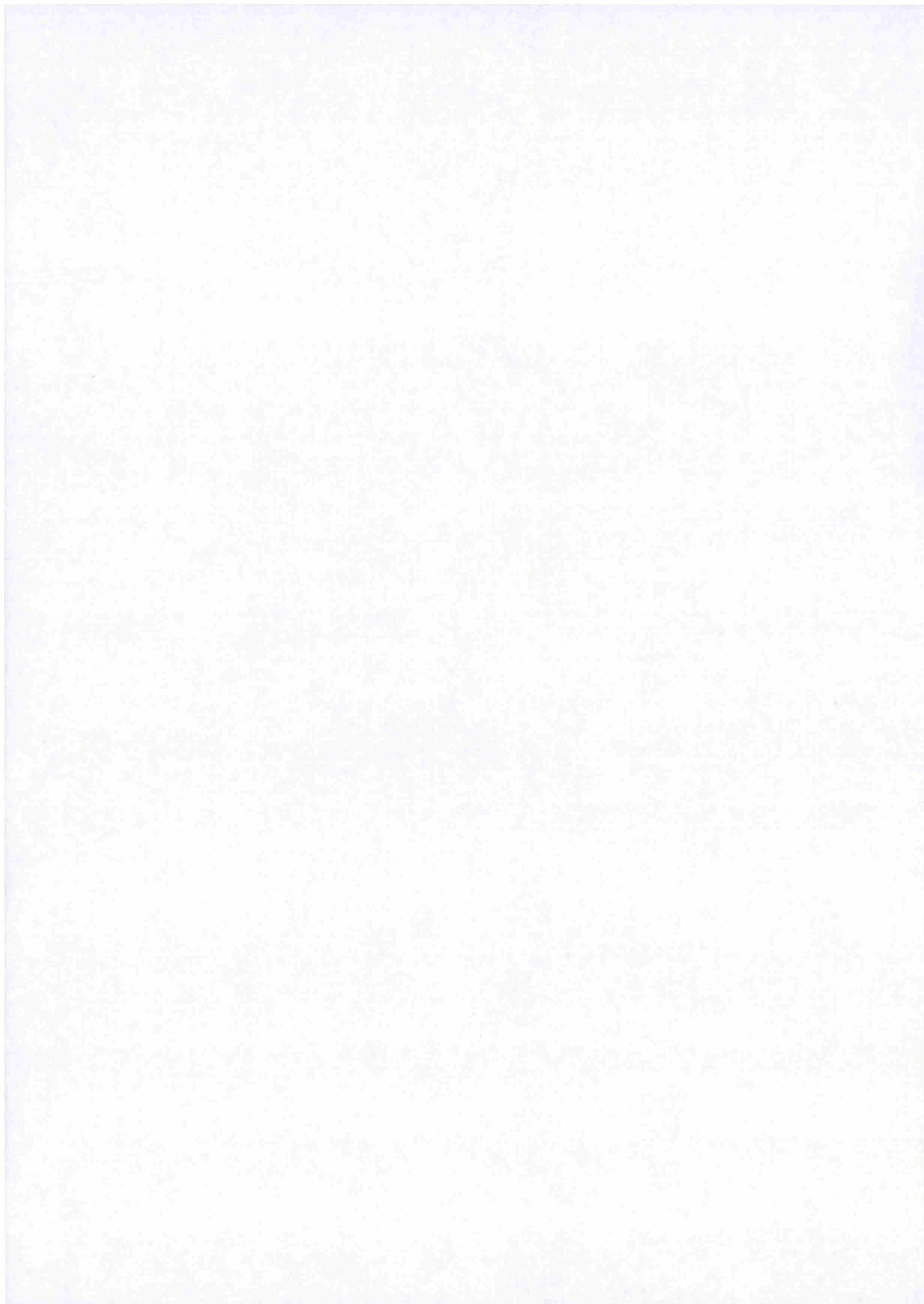


Gunn R. Jacobsen



VEDLEGG (2)





Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 17/2641/0/0

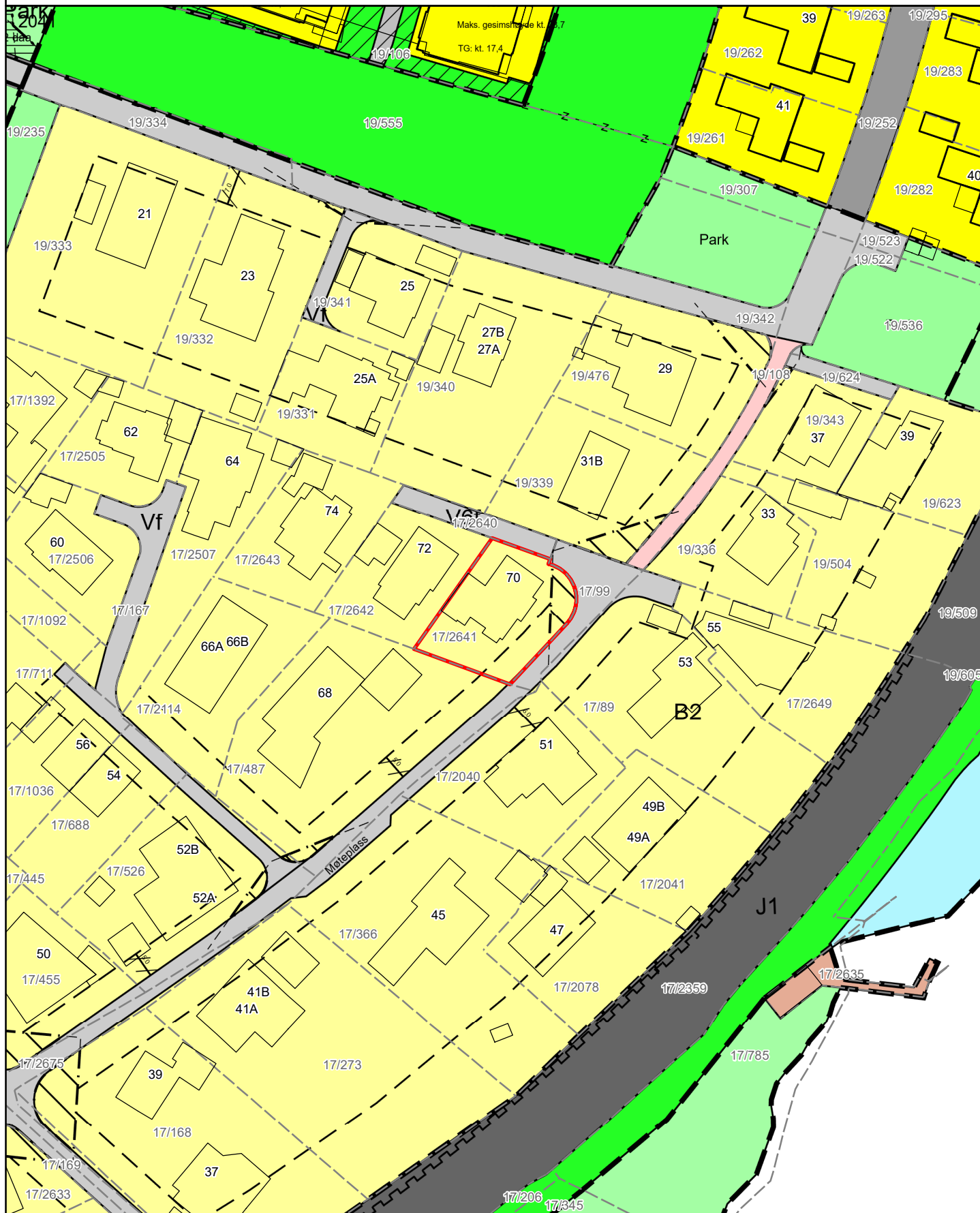
Dato: 2026-03-06

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2349

Ikrafttredelsesdato: 14.5.2012

Stavanger
kommune





Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	09.03.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	17	Bnr:	2641	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nedre Lyngnesveien 70						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	17/487,
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

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

* 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)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

20.08.2025		Terminfaktura Kr 8317 (6)					
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1659,06
FASTDEL VANN	175	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1066,63
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	262,5	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1237,69
FASTDEL AVLØP	175	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1459,06
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	262,5	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1765,97

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Reguleringsbestemmelser for Plan ID 2349. Reguleringsplan for området mellom Nesflåtveien og Stasjonsveien.

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.05.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Kommunalstyret 30.08.2012	Endret § 5 etter klage	pbl § 12-14
Delegert 26.04.2021	Tillegg i §§ 6.9, 7.3 og 13.	pbl § 12-14
Delegert 18.06.2025 Saksnr: 2025/228634-3	§ 11.2 og § 15	pbl § 12-14
Delegert 05.12.2025 Saksnr: 2025/274935-5	Tilføyelse i § 11.2 og § 7.3 for gnr/bnr 17/986.	pbl § 12-14

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette rammer for videre fortetting av området med bebyggelse med frittliggende småhus, og avklare standard for veinettet.

§ 2. Plankrav

For delingssøknader med fire eller flere boliger kreves detaljert reguleringsplan, hvor det blant annet skal avsettes arealer til sandlek.

§ 3. Krav til søknad om byggetillatelse

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak, kreves utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vise opparbeiding av utearealene, parkeringsareal for biler, gangareal, utendørs boder, steingjerder, eksisterende trær som skal beholdes/fjernes samt eventuelle gjerder mot vei. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før ferdigattest gis.

I byggesøknaden skal det følge snittegninger (tvrr- og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse på tomten og til naboeiendommene. Det skal leveres kotert situasjonskart med angivelse av eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert.

Utomhusarealer og adkomst skal være universielt utformet.

Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon ang. støy og radon, samt nødvendige avbøtende tiltak. For boliger som ligger mot jernbanen og mot fv 44 skal det dokumenteres innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

§ 4. Betingelser for deling av tomter

For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger skal tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².

Samtidig med søknad om deling må det vises disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal (se krav til uteareal).

Det skal legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

For hver boenhet skal det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).

§ 5. Rækkefølgekrav

Før nye boliger som ligger nærmere fv 44 enn 50 m kan tas i bruk skal nødvendig støyskjerming være på plass jfr. plan 2106 kollektivfelt langs med fv 44.

Tilstøtende offentlige trafikkarealer, adkomstvei V4f og gangvei til lekeplass Lek1, samt opparbeidelse av sandlekeplass innenfor Lek1, skal være sikret opparbeidet før deling og bygging tillates innenfor felt B3. Opparbeidelse av offentlig trafikkareal og sandlekeplassen skal godkjennes av kommunen.

Før bilsperrer evt. kan fjernes, skal det gjennomføres en trafikkanalyse. Fortau langs med østsiden av Buflåtveien skal opparbeides i henhold til plankartet dersom gaten åpnes.

Ved opparbeidelse av Nedreveien skal prinsippet for universell utforming legges til grunn for adkomstene til boligene langs nordre side av veien. Nedreveien skal ikke utvides i bredde foran de eiendommene som ikke får universell utforming, eller får redusert universell utforming, pga utvidelse.

§ 6 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1 Krav til landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

6.2 Boligenes utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m avstand til nabogrense.

Bebyggelsens utforming, høyde, takform, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke avvike vesentlig fra dette. Tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.

Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

Arkene/takopplett skal være i samme stil eller form.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til nabobygg og landskapet sett i fra avstand.

Det er ikke tillatt å endre terrenget for å oppnå høyere plassering av tiltak i terreng, eller for å oppnå høyere utnyttelse enn det tomtens naturlige topografi innbyr til. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås.

Der hvor det er nødvendig å oppføre en forstøtningsmur, skal forstøtningsmuren avtrappes med en maks høyde på 0,5 m og følge naturlig terreng.

6.3 Krav til uteareal

Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boligtomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, oppstillingsplass og gangveier. Eksisterende vegetasjon/steingjerder skal beholdes og vedlikeholdes i størst mulig grad.

Utearealene skal ligge primært på bakkeplan. Terrasser over garasjer skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Takterrasser godkjennes ikke.

6.4 Innhegning

Innhegninger mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateflukt, fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein. I tilfelle gjerde skal høyden ikke overstige 0,8 m inkl. fundament. Gjerde i frisiktsone kan ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen. Gjerder skal utføres i lett material (flettverk, stakitt). Innhegninger mot naboeiendommer kan utføres med hekk eller buskplanting. Eksisterende steingjerder bør beholdes hvor de naturlig faller inn i nabogrense eller kan tjene som gjerde mot gate.

6.5 Støyskjerming

Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA og utendørs støynivå ved uteoppholdsareal på bakken skal ikke overstige 55 dBA. Støyskjermer skal ha en helhetlig utforming som ivaretar skjønnhetshensyn. Plan for støyskjerming skal godkjennes av kommunen.

6.6 Energi/miljø

Ved ombygging av boliger og da hvor det er teknisk/arkitektonisk mulig skal energikravene i forskrift overholdes. Ved oppføring av nybygg skal det tilstrebes energikarakter B eller bedre.

6.7 Avkjørsler

Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde og med nødvendig sikt 2 x 10 m. For hjørneeieendommer/eiendommer med veier på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærveien, og utenfor kurven.

6.8 Innhegning mot jernbanen

Mot jernbanen skal det settes opp flettverksgjerde mot jernbanen i forbindelse med byggetiltak, dersom dette ikke er tilfredsstillende i dag.

6.9 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes på egen eiendom. Overvannshåndtering skal gjennomføres slik at tiltaket ikke medfører økt fare for flom og erosjonsskader på jernbanen.

§ 7. Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse

7.1 Utnytting

For tomter der tillatt bebygd areal (BYA) allerede er overskredet, anses tomten som ferdig utbygd.

7.2 Område B1 atriumshus

Boligene skal oppføres i en etasje. Høyde fra terreng til hovedgesims skal ikke overstige 4m.

Det tillates maksimalt inntil 120 m² BYA for hver boligseksjon. Det tillates kun en boenhet per bolig.

Områdets enhetlige uttrykk skal opprettholdes. Nye tiltak som påvirker bygningenes karakter kan kun tillates dersom løsningen framgår av felles plan for alle atriumshusene. Dette gjelder alle tiltak som berører fasade og tak, påbygg, tilbygg, garasjer, carporter, hageboder og lignende.

7.3 Utnyttelse og høyde felt B2-B7 frittliggende småhus

På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger. Tomannsbolig (to likeverdige enheter) tillates når tomten kan deles opp i to hensiktsmessige og likeverdige parseller. Felles tomt skal ikke være mindre enn 700 m². For eneboliger kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² dersom krav til parkering, utnytting og uteoppholdsareal er ivarettatt.

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil 30 %-BYA.

På utskilt tomt fra gnr/bnr 17/986 tillates maksimalt 171 m² BYA.

Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt nødvendig parkeringsareal (uavhengig om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasjeanlegg, carport eller parkering skjer på terreng uten overbygging) inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på tomta.

Byggenes skal som hovedregel ha saltak. Maks gesimshøyde = 5,2 m og maks. mønehøyde = 7,0 m. (ingen gavlvegg høyere enn 8 m). I felt B2-1 tillates maks gesimshøyde = 5,7 m og maks. mønehøyde = 7,2 m. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Der det etableres grupper av hus med samme hovedform og utforming kan andre takformer tillates. For flate tak kan tillates 2 etasjer innenfor maks gesimshøyde = 6,0 m. I tilfelle pulttak oppføres skal maks gesimshøyde ligge på 6,2 m. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

7.4 Felt B3

Hver tomt skal bebygges med en enebolig plassert innenfor regulert byggegrense. Garasjer kan plasseres utenfor byggelinjene men ikke nærmere Lyngnesveien enn 8 m.

Det tillates ikke flere atkomster mot Lyngnesveien enn regulert felles atkomstvei. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 7.3

7.5 Område B4

Det skal på hver tomt oppføres en boenhet som frittliggende enebolig med garasje i felles nabogrense, eller som tomannsbolig i nabogrense. Det skal være 8 m mellom ytterveggene til tilstøtende boliger. Byggene skal ha en helhetlig prosjektering. Tomannsbolig skal bygges som et prosjekt. Tilstøtende eiendommer skal ha felles atkomst til Lyngnesveien som markert med pil på planen. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 7.3.

7.6 Parkering/garasjer

Parkering skal skje på egen tomt. På eiendommene skal det opparbeides parkering iht. Stavanger kommunes parkeringsnorm. Garasje og en oppstillingsplass på 18 m² skal regnes med i bebygd areal BYA.

Inn- og utkjøringsforhold til garasje/avkjørsel skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m. Størrelse på garasje skal være maksimalt 35 m².

Garasjer skal plasseres innenfor byggegrensene. Hvor bolig er regulert inn med omsluttende byggegrenser (felt B3), kan det tillates at garasjer oppføres utenfor regulert byggegrense. I disse tilfellene skal garasje plasseres minimum 5m fra veikant, evt. 1 m dersom garasjen plasseres parallelt med vei.

Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Ved plassering av garasjer/carport i nabogrense må det dokumenteres vedlikeholdsrett for fasader i nabogrense fra berørte boligeiendommer.

§ 8 Lekeplass

Lekeplass angitt som Lek1, 2, 3, 4 og 5 skal vedlikeholdes av kommunen og skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Lekeplass angitt som Lf skal være felles som angitt i bestemmelsene § 14. Lekeplassene skal følge kommuneplanens bestemmelser om uterom og lekeplasser i boligområder. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Felles lekeplasser skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Plan skal sendes parksjefen til gjennomsyn før opparbeidelse.

§ 9 Område for energianlegg

Området merket med T skal benyttes til nettstasjon. Nettstasjonen må plasseres slik at elektromagnetiske felt ikke får negativ effekt for boligområdene. Nettstasjonen skal også ha en slik utforming at de tilpasses omgivelsene.

I den utstrekning det er behov for kan området benyttes til ny nettstasjon /lokal trafo for el. forsyning i området, nedgravde avfallsbeholdere, lokal miljøstasjon (returpunkt).

§ 10 Område for renovasjonsanlegg

Område for søppeloppstillingsplass merket med S er offentlig oppsamlingsplass. Området merket med S1 og S2 skal vedlikeholdes privat.

§ 11.1 Samferdselsanlegg

Veger skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Det skal legges vekt på universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveier skal være tilpasset rullende brukere ved kryssingspunkt.

§ 11.2 Avløpsanlegg.

Innenfor felt o_AV tillates bygg for pumpestasjon. Maksimal høyde skal ikke overstige 3,5 m. Bygg kan plasseres i formålsgrense.

§ 12. Grønnstruktur - friområder

Friområdet skal opparbeides etter planer godkjent av Parksjefen i Stavanger kommune og legge til rette for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

§ 13. Hensiktssoner

Sikringssone -frisikt

I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de møtende veibanene, og i den utstrekning gjeldende trafikknormen krever. Tre i frisisone skal beskjæres av fagkyndige, og oppstammes.

§ 14. Fellesområder

Områder angitt med f er privat og felles arealer og skal driftes privat. Der ikke er annet er anngitt gjelder offentlig vedlikehold og eierskap.

Kjørevei Vf er felles for alle eiendommene som veien går over samt for de eiendommene veien fører frem til. Felles gangvei er felles for de samme boligtomtene.

Felles lekeplass L1f er felles for område B1.

Lekeplass L2f og vei V2f er felles for felt B6.

Oppstillingsplass for søppel S1f og parkeringsplass P1f samt vei V3f er felles for felt B7.

Oppstillingsplass for søppel S2f og vei V4f er felles for gnr/bnr 17/2391, 17/2392, 17/2393 og 17/2394.

Vei V5f er felles for gnr/bnr 17/102 og 17/1847.

Vei V6f er felles for gnr/bnr 17/2641, 17/2642 og 17/2643.

§ 15 Bestemmelsesgrense

Innenfor bestemmelsesgrense #1 på eiendommen gnr/bnr 17/986, skal det settes av plass for en biloppstillingsplass for servicebil til pumpestasjon o_AV.