

Nedre Stokkavei 74B



Velkommen til

Nedre Stokkavei 74B



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Stokka

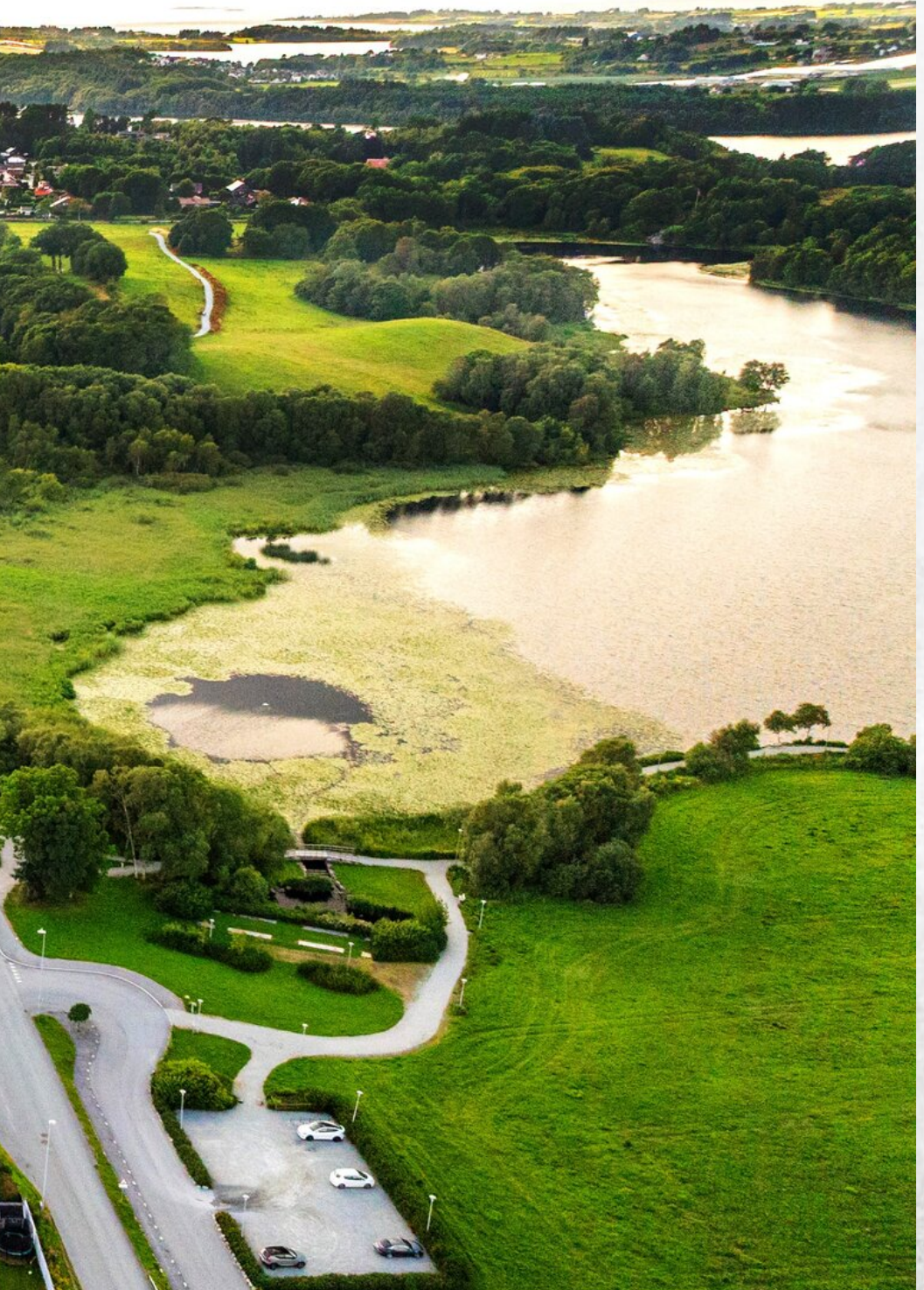
Familievennlig og innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel, hage og terrasse – sentralt beliggende på populære Stokka

Prisantydning	10 100 000,-
Omkostninger	253 850,-
Totalpris	10 353 850,-
BRA-i	276 kvm
Totalt BRA	298 kvm
Soverom	7
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977

Megler	Thomas Birkeland
Telefon	911 55 429
E-post	t.birkeland@nordvikbolig.no


74 B C





Kort fortalt

- Velholdt og romslig enebolig over tre etasjer med egen utleiedel og solrik tomt i attraktive Stokka!
- Boligen har totalt 7 soverom, 3 stuer og 3 bad + WC, og passer perfekt for storfamilien, generasjonsbolig eller deg som ønsker stabile leieinntekter.
- Hoveddelen byr på god planløsning med romslig stue og kjøkken, vedovn, fire soverom i 1. etasje og loft med ekstra stue, soverom og toalett.
- Underetasjen har romslig gang, soverom, bad, vaskerom, bodplass og egen leilighet med stue/kjøkken, bad og soverom.
- Flott, opparbeidet uteområde med terrasse og hage. Barnevennlig beliggenhet nær skole, barnehage, turområder og kort vei til sentrum. En bolig med mange muligheter!
- God plass til parkering av flere biler i gårdsrom og i tillegg i egen garasje.

Arealer og innhold

BRA-i:	276 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	298 kvm
TBA:	47 kvm

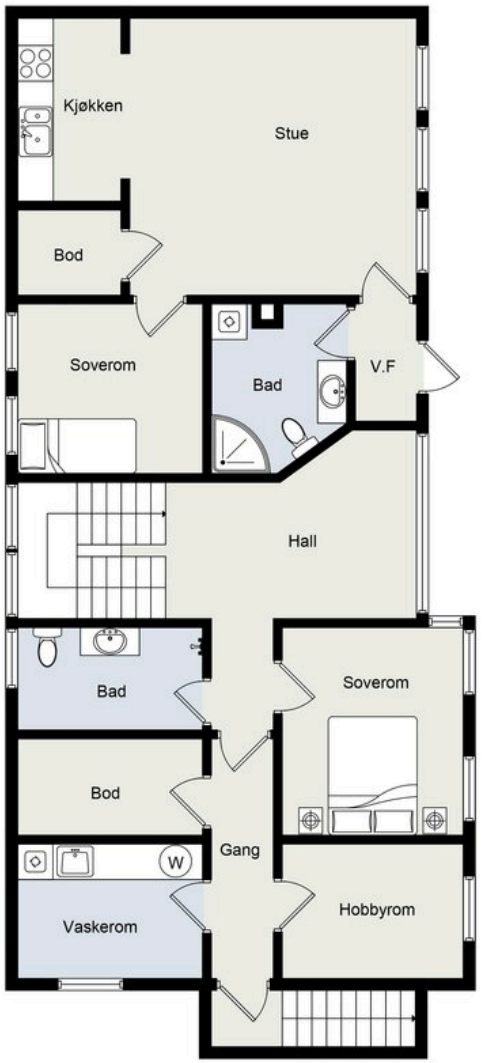
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Leilighet 74C: Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Soverom
BRA-i: 63 kvm. Kjeller: Gang/trapp, Soverom, Bad, Gang, Bod, Vaskerom, Bod
BRA-e: 22 kvm. Garasje, Utvendig bod
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 6 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom, Soverom, Soverom, Stue/kjøkken
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 38 kvm.

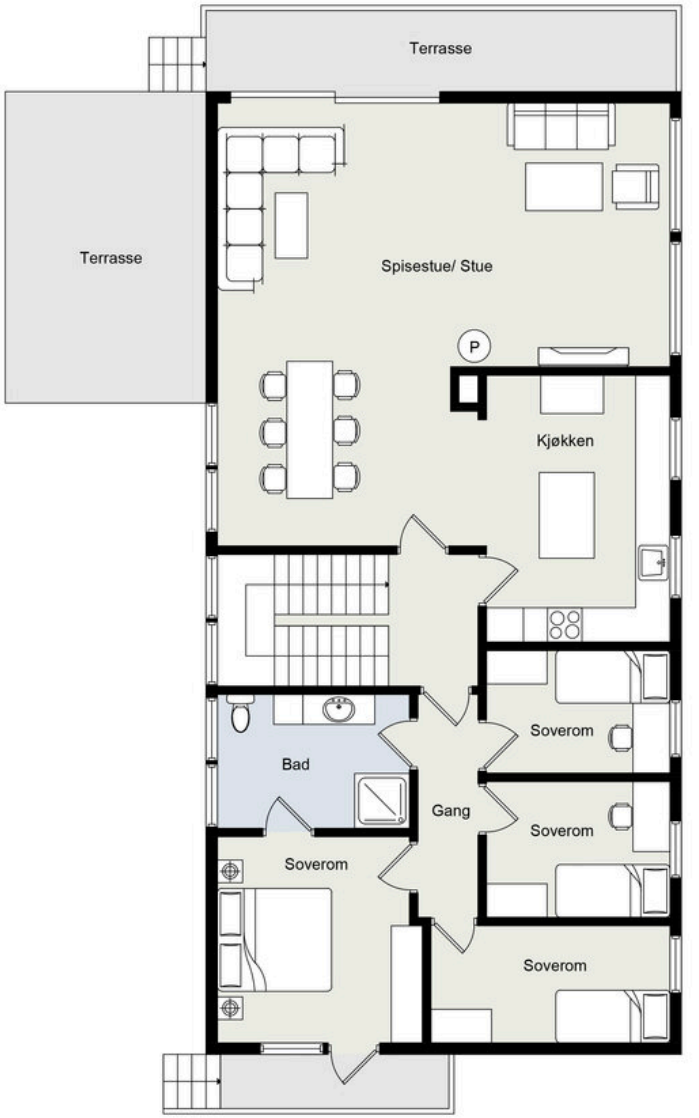
2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Loft: Trapp/gang, Toalettrom, Soverom, Stue, bod, kott
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 3 kvm.

Nedre Stokkavei 74B - U. Etasje



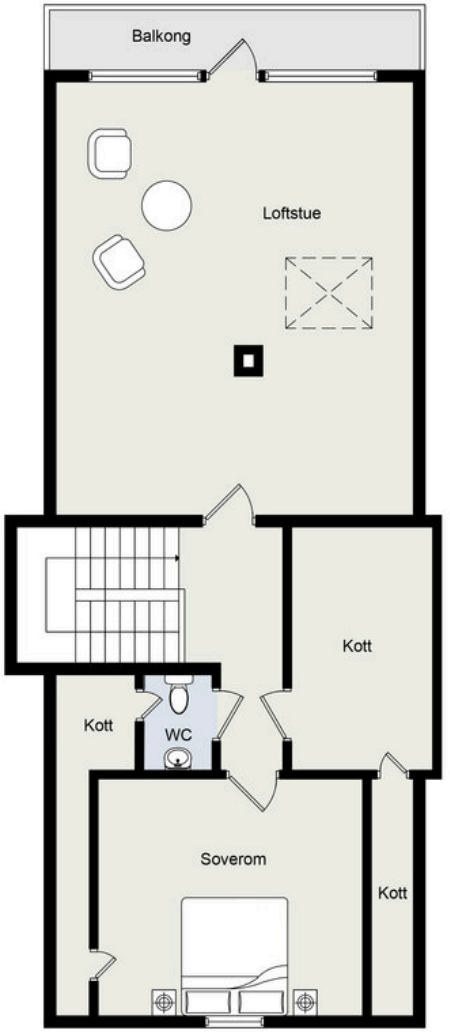
Forklaring av bilde/rommet

Nedre Stokkavei 74B - 1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Nedre Stokkavei 74B - 2. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet






























GRIDELLI







































Informasjon

Nedre Stokkavei 74B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0123/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nedre Stokkavei 74B, 4023 STAVANGER
Gnr 27, bnr 936 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 938 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Hilde Frafjord
Arne Frafjord

Kjøpesum og omkostninger
10 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
252 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
253 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
273 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 353 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 373 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 276 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 298 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Leilighet 74C: Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Soverom
BRA-i: 63 kvm. Kjeller: Gang/trapp, Soverom, Bad, Gang, Bod, Vaskerom, Bod
BRA-e: 22 kvm. Garasje, Utvendig bod
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 6 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom, Soverom, Soverom, Stue/kjøkken
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 38 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Loft: Trapp/gang, Toalettrom, Soverom, Stue, bod, kott
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er en garasje på 18 m2. Utvendig bod på 4 m2 som benyttes av leiligheten.

Solforhold

Sol fra morgen til kveld.

Innhold

Underetasje: Gang/trapp, Soverom, Bad, Gang, Bod, Vaskerom, Bod.
Underetasje, Leilighet 74C: Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Soverom
1. Etasje: Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom, Soverom, Soverom, Stue/kjøkken
Loft: Trapp/gang, Toalettrom, Soverom, Stue

Standard

Underetasje (hoveddel):
Underetasjen har en praktisk planløsning med god lagringsplass. Overflatene består av parkett, fliset, belegg og malte vegger. Panel på vaskerom og i bod. Rommene er lyse og med god takhøyde. Etasjen inneholder soverom, bad, vaskerom, gang, hobbyrom og bod. Hulltaking er utført i et hjørne på vaskerommet, og det ble ikke målt fukt – et positivt tegn. Badet har eldre standard, men fremstår som funksjonelt med våtromsplater og belegg. Trappen opp til hovedetasjen er hvitmalt, med rekkverk, håndløper og teppefliser i trinn. Det er varme i gulvet både på badet og i gangen.

Underetasje – Leilighet (74C):
Leiligheten har egen inngang og fremstår som en arealeffektiv og funksjonell enhet. Gulvene har laminat, og veggene er malte eller panelte – med fliser på badet og i entre`. Leiligheten inneholder åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom, bod og kombinert bad/vaskerom. Badet er flislagt og gir et godt helhetsinntrykk. Kjøkkenet er lyst og praktisk. Dette er en enhet med utleiepotensial og gir gode muligheter for ekstra inntekt.

1. etasje:
Hovedetasjen har en gjennomgående romslig og lys atmosfære, med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Gulvene er belagt med parkett, og veggene har en kombinasjon av malte flater, trepanel og tapet. Stuen har en moderne vedovn og det er videre utgang til solrik terrasse. Kjøkkenet er romslig, lyst og praktisk utformet med god skap- og benkeplass. Den åpne løsningen mot spisestue gir en sosial sone med flott lysinnslipp fra store vinduer. Innredningen er tidløs med hvite fronter, mørk benkeplate og en praktisk kjøkkenøy med ekstra oppbevaring. Integrerte hvitevarer og godt planlagt layout gjør kjøkkenet både funksjonelt og innbydende. Badet er romslig, flislagt og har innredning i heltre. Det er fire soverom i etasjen, noe som gjør boligen godt egnet for barnefamilier eller for dem som ønsker hjemmekontor.

Loft:
Loftet ble nymalt innvendig i 2025 og har en lun og trivelig atmosfære. Overflatene består av malte vegger og panel i himling. Det er parkett i gang og på soverom, og laminat i stue. Etasjen inneholder trappegang, toalettrom, soverom og en hyggelig loftsstue – perfekt som ungdomsavdeling eller gjesteavdeling. Takvinduer gir godt lysinnslipp og en luftig følelse. Fra loftstuen er det også utgang til en solrik balkong.

Parkering

Parkering i garasje, samt romslig gårdsrom med plass til flere biler.

Leiligheten har egen parkeringsplass i gårdsrom ved egen inngang.

Det er koblet opp elbil lader.

Modernisering og påkostninger

Boligen er oppgardert jevnt opp igjennom årene

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etasje - 1989 - Egeninnsats Bad 2 etg . - 2008 - faglært rørlegger - egeninnsats Bad leilighet - usikkert tidspunkt - Forus rør , egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: som over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Frafjord og Hidle , egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikkert hvilket firma - egeninnsats.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger samsvarserklæring på noe av arbeidet Elektro komfort - stue 1996 -
ikke samsvarserklæring Lightpartner AS- Kjøkken 2010 - ikke samsvarserklæring Arne Byberg - 2019 - ligger i boligmappa Rad bygg org.nr 916675828 - varmekabler gang ikke samsvarserklæring Installasjon varmepumpe 2009- ikke samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Når ble kontrollen utført? Ja 2 ganger - men har ikke dokumentasjon.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne Byberg - ladestasjon - 2018.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1997 - Ombygging av car-port med flatt tak til garasje med saltak 1986 -
Bruksendring av leilighet Prosjektering av arbeidet Østerhus. Arne Frafjord er godkjent byggmester har utført arbeidet selv. Bruksendring av loft og kjeller.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, i leiligheten i forbindelse med godkjenning av leiligheten
17.03,2014 vedlegg 1 og etter innsatt ny ventilasjon vedlegg 2.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Skjeggkre

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Kjøleskap er frakoblet vanninntak , på grunn av lekkasje.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Nedre stokkavei 74C.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,
grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Tinglyst avtale med nabo om veirett for Nedre stokkavei 74 A.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank på eiendommen

Bygningssakkyndig

Sæve Takst As

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og lekter. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.»
- Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
- Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter med lufting og stående kledning og liggende kledning i brystvegger.
- Skiftet kledning i begge brystvegger i 1995.
- Takkonstruksjonen med delvis lufting, papp som ligger opp helt til sutak.
- Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. TG.2
- Vinduer U et: Vindu inngang fra 2018, vindu sov og bad 2016.
- Vinduer 1 et: Vindu trapp 2018, vindu stue 2013/2018. TG.1
- Hoveddører fra 2018, terrassedør soverom fra 2007, terrassedør i stue fra 2013, malt kjellerdør fra 1977, terrassedør loft i teak utførelse fra 1977.
- Terrasse ut fra stue på ca 17 m2 i imp tre med rekkverk fra 2003.
- Terrasse bakside på 15 m2 med levegg.
- Terrasse ut fra sov på 6 m2.
- Terrasse bak boligen på ca 6 m2.
- Terrasse ved garasje på 6 m2.
- Balkong 2 et, på 3 m2 med sink på gulv og rekkverk.
- Trapper i imp tre fra terrasser.
- Kjellertrapp i betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takstein og undertak er 48 år og har oversteget sin garanti tid.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Nedløp og beslag: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter
årstid. TG.2. Vinduer U et: Vindu inngang fra 2018, vindu sov og bad 2016. Vinduer 1 et: Vindu trapp 2018, vindu stue 2013/2018. TG.1. Vurdering av avvik: Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette. Konsekvens/tiltak: Man kan forvente at enkelte vinduer kan punktere.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter med lufting og stående kledning og liggende kledning i brystvegger. Skiftet kledning i begge brystvegger i 1995. Vurdering av avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er brukt sort papp uten lekter på sidene som gjør at papp ligger delvis opp til sutaksplatene.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.
Det er muggmerker i sutaksplatene oppover i kledd skrå samt i nedre kan tak og vegg sett fra kotter. Det må monteres ventiler i brystvegger i kott for å øke luftsirkulasjonen
og stikke lekter oppover skåtak mellom sutaksplater og papp.

- Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Man kan forvente at enkelte vinduer kan punktere.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Sink på gulv 2 et, balkong har oversteget sin garanti tid.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Man bør beregne å skifte tekkingen på balkong i de nærmeste år.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra

alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres. El-vifte på våtrom må monteres på de som har naturlig avtrekk.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
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 en elektrisk kontroll av anlegget, da det mangler noe dokumentasjon og anlegget er 48 år gammelt. Kostnadsestimatet gjelder kun for selve kontrollen. Anlegget er skjult, og som bygningssakkyndig har jeg ikke kompetanse til å vurdere det elektriske i detalj. Det kan derfor påløpe ytterligere kostnader dersom det avdekkes feil eller behov for utbedringer ved kontroll.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Kjøkken > Leilighet 74C > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Skader i enkelte fronter. Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Hulltaking er utført i hjørne vaskerom U et, med utslag på fuktmåleren på 15,2 % som er tørt. Det er noen fuktskjolder i panel.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Her bør man følge med over tid om dette utvikler seg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper: Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på trapper i imp tre. Det er sprekker i betong platt ved inngang kjellertrapp. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres. Betongplatt med sprekker som bør ordnes

- Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. El-vifte må monteres.

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er hull i gulvbelegg skjøt og hull rundt dørlister med fall på gulv mot dør.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- ingen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger herunder:
1. etasje: platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap (Kjøleskapet er ikke tilkoblet vann og i den stand det er ved visning)
Underetasje/leilighet: Komfyr/stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel .

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Vi har mottatt målinger utført av selger, se under punkt "Radonmåling"

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe fra 2009
- Varmekabler på 3 stk. bad
- Vedovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

2024 - kWh 29055,38 – dette er strømforbruk med leilighet

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 236,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Fastdel renovasjon: kr. 2 257,-
- Restavfall 120L: kr. 3 318,-
- Fastdel vann: kr. 3 127,-
- Stipulert avløp: kr. 3 629,-
- Fastdel avløp: kr. 4 278,-
- Stipulert avløp: kr. 5 177,-
- Feiing og tilsyn: kr. 450,-

Totalt: kr. 22 236,- fordelt på to terminer.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 452,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 773,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 223 382,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 893 526,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF forsikring
Polisenr: 4970428

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber - Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 627 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfalt/grus i gårdsrom, gressplen, terrasse og hekk mot nabogrense.

Eiendomsgrensene er oppgitt til å være mindre nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet på 13 cm eller dårligere. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkel brev, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i perioden 27.02.2014 til 17.03.2014. Målingene viste årsmiddelverdier på 100 Bq/m^3 (gang), 150 Bq/m^3 (stue) og 70 Bq/m^3 (soverom). Stue oversteg da anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m^3.

Etter ombygging i 2014 ble det gjennomført ny radonmåling i perioden 17.03.2015 til 02.04.2015. De oppdaterte målingene viste årsmiddelverdier på 60 Bq/m^3 (stue) og 50 Bq/m^3 (soverom), som er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i populære Stokka – et av Stavangers mest ettertraktede boligområder, og av mange regnet som byens beste bydel å bo i. Det finnes gode grunner til det. Levekårsundersøkelser bekrefter dette inntrykket, da Stokka ofte plasserer seg helt i toppen.

Området byr på gode skoler som Eiganes barneskole og Kannik ungdomsskole, samt et bredt og populært fritidstilbud for barn i alle aldre. Her finnes lekeplasser, idrettslag og servicetilbud i nærmiljøet. Bydelens idrettslag inkluderer Viking, KFUM og Vidar – med tilbud innen blant annet fotball og håndball. Samtidig bor man nært Stavanger sentrum. Området fremstår som veletablert, fredelig og barnevennlig.

Det er også gode kollektivtilbud i nærheten, med bussforbindelser som tar deg raskt til både Stavanger sentrum, UIS og Madla.

Stokka forbindes også med sine to perler – Store og Lille Stokkavatn. Områdene rundt vannene byr på flotte turstier, grønne omgivelser og gode muligheter for rekreasjon, løping og friluftsliv året rundt.

Her bor man skjermet fra byens travelhet, men samtidig med kort vei til alt man trenger.

Bebyggelse

Tilsvarende bebyggelse i området.

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.04.1976.
Det foreligger ferdigattest datert 24.06.2025 - bruksendring loft og hobbyrom.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring til leilighet datert 07.03.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert i 1976 men disse samstemmer ikke med dagens bruk.
Det er registrert mindre avvik:
- Hobby/redskapsbod i kjeller er delt inn i to selvstendige rom; soverom og hobbyrom. Bruksendringen er godkjent av Stavanger kommune, og det foreligger ferdigattest datert: 24.06.2025.
- Deler av vegg på kjøkken i 1.etasje er revet til fordel for åpen løsning. Dette er ikke en endring som krever godkjenning.
- Loft er originalt tegnet inn med gang og disponibelt rom. Loftet er i dag innredet med soverom, toalettrom, kott og loftsstue. Det foreligger ferdigattest for bruksendring loft.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter detaljregulering "Reguleringsplan for området begrenset av Chr. Skredsvigs vei, G. Vigelandsvei, E39 og parkbelte" - ID 2371- datert 10.09.2012. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt boligbebyggelse og hensynssone nedslagsfelt drikkevann.

H110 Nedslagsfelt drikkevann: Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

Regulering under arbeid i område:

Id 2611
Navn Bypakke Nord-Jæren. Stenging av veier i forbindelse med etablering av bomstasjoner - Byhaugveien.
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Forklaring: Bypakke Nord-Jæren planlegger å etablere bomstasjoner, og dette vil føre til stenging av Byhaugveien i forbindelse med arbeidet. Det er ikke spesifisert nøyaktige datoer for når stengingen vil finne sted eller hvor lenge den vil vare, men det er en del av etableringen av bomstasjonene i området. For mer detaljert informasjon om stenging av Byhaugveien og andre veier, kan du sjekke nettsidene til Bypakke Nord-Jæren.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.02.1977 - Dokumentnr: 1883 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:27 Bnr:14

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Eiendommen har privat vei , der naboen har bruksrett.
Kjøper opplyser om at der er en sprekk i steinplanten på kjøkkenøyen.

Kjøper har utført bekjempelse av skjeggkre via Insecta Veto hvor siste bekjempelse var 1.8.25. Rapport kan fås på forespørsel.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 98 900,-
Grunnpakke Hus kr. 4 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 20 000,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og kveld kr. 4 950,-
Utlegg tilstandsrapport - Garasje/ carport + Utvendig bod kr. 1 800,-
Utlegg tilstandsrapport - Leilighet/hybel i bolig kr. 2 500,-
Utlegg tilstandsrapport - Mellomstor enebolig kr. 15 800,-

Samlet skal selger betale kr. 191 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2025

Ansvarlig megler

Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Nedre Stokkavei 74B

Nedre Stokkavei 74B

Nabolaget Stokka/Duegården - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	12 min 1 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Stavanger Kristne grunnskole (... 90 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	22 min 1.9 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	22 min 1.9 km
Bergeland vgs - Tanke Svilands... 250 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km

Offentlig transport

Gustav Vigelands vei Linje 14, X73	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 2.7 km
Stavanger Sola	18 min

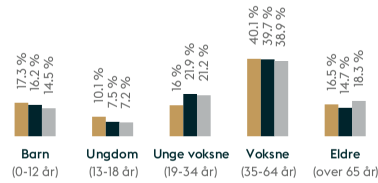
Barnehager

Stokkadalen barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km
Hakkebakkeskogen private bhg. ... 20 barn	10 min 0.9 km
Stokkatunet barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Eiganes	9 min
Helgø Meny Stokka	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokka/Duegården	1 522	580
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Gustav vigelandsvei balløkke	6 min
Stavanger stadion	9 min
SATS Herbarium	5 min
EVO Kannik	6 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 27, bnr. 936

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20178-2181 **Referansenummer:** EB1868

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Vår ref:** Ingve Sæve

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.

Søve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

Ingve Sæve
Uavhengig Takstingeniør
ingve.saeve@gmail.com
926 44 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og lekter.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter med lufting og stående kledning og liggende kledning i brystvegger.
Skiftet kledning i begge brystvegger i 1995.
Takkonstruksjonen med delvis lufting, papp som ligger opp helt til sutak.
Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. TG.2
Vinduer U et: Vindu inngang fra 2018, vindu sov og bad 2016.
Vinduer 1 et: Vindu trapp 2018, vindu stue 2013/2018. TG.1
Hoveddører fra 2018, terrassedør soverom fra 2007, terrassedør i stue fra 2013, malt kjellerdør fra 1977, terrassedør loft i teak utførelse fra 1977.
Terrasse ut fra stue på ca 17 m2 i imp tre med rekkverk fra 2003.
Terrasse bakside på 15 m2 med levegg.
Terrasse ut fra sov på 6 m2.
Terrasse bak boligen på ca 6 m2.
Terrasse ved garasje på 6 m2.
Balkong 2 et, på 3 m2 med sink på gulv og rekkverk.
Trapper i imp tre fra terrasser.
Kjellertrapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, laminat, gulvbelegg på gulv, malte, panelte beong vegger og panelplater, panel og hvite takplater i tak.
Loft er innvendig malt i 2025.
Gang: 120 +/-20 Bq/m3
Stue: tgo +/-20 Bq/m3
Soverom: 90 +/-10 Bq/m3
Års-middel-verdi 100 tso 70
Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.
Pipe utvendig i tegelstein.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Hulltaking er utført i hjørne vaskerom U et, og helt tørt.
Hvitmalt trapp med rekkverk og håndrekke på vegg.
Innvendige dører i ok stand, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 et:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Seksjon med vask/benk, langskap, overskap og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut over tak. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Bad kjeller:
Varme/gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjnisje. Naturlig avtrekk ut i vegg/tak. Gulvbelegg klemt ned i sluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Det er hull i gulvbelegget. Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Vaskerom kjeller:
Det er gulvbelegg på gulv, panelte vegger og tak. Dobbel utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. VB på 198 liter fra 2011 med stoppekrane. Naturlig avtrekk ut i tak. Sentral for støvsugeranlegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med motfall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra bod bak blandebatteri vask og helt tørt.

Bad/vaskerom leilighet 74C:
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i tak. Opplegg for vaskemaskin. VB på 120 liter fra 2012 med stoppekrane. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.
Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri vask og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1 et, i hvit utførelse med sort granitt benkeplate og undrelimt stålvask. Det er integrert topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Glassplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak. Kjøkken med øy og åpen løsning til stue.

Kjøkken leilighet, i grå utførelse med sort laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

SPESIALROM Gå til side

WC loft:
Det er parkett på gulv, panelte vegger og tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Ingen avtrekk fra wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak og el-vifte på bad.
Varmepumpe fra 2009.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2011 med stoppekrane.
VB på 120 liter fra 2012 med stoppekrane i leilighet.
Sentral for støvsugeranlegg.
Automatsikringer i el skap alder ukjent hoveddel.
Automatsikringer i el skap alder ukjent leilighets del.

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert bi-måler i hoved del for å kontrollere forbruk i leilighet.
Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Drenering takvann på inngangsiden er fra 2000.
Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er med liten avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

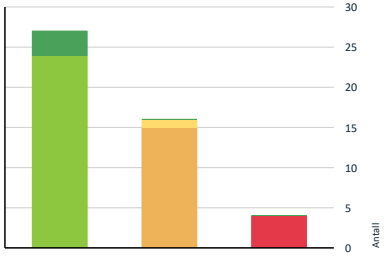
Enebolig

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

Det mangler tegninger av loft. Ferdigattest - Nedre Stokkavei 74B bruksendring loft og hobbyrom

Sammendrag av boligens tilstand

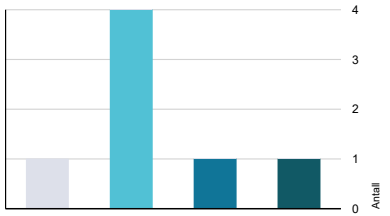
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 15.06.2025 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Leilighet 74C > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og lekter.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein og undertak er 48 år og har oversteget sin garanti tid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter med lufting og stående kledning og liggende kledning i brystvegger.
Skiftet kledning i begge brystvegger i 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen med delvis lufting, papp som ligger opp helt til sutak.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er brukt sort papp uten lekter på sidene som gjør at papp ligger delvis opp til sutaksplatene.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er muggmerker i sutaksplatene oppover i kledd skrå samt i nedre kan tak og vegg sett fra kotter.
Det må monteres ventiler i brystvegger i kott for å øke luftsirkulasjonen og stikke lekter oppover skåtak mellom sutaksplater og papp.


Muggdannelser i nedre kant sutaksplater.


Muggdannelser i sutak oppover i isolert skråtak.

TG 2 Vinduer

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. TG.2
Vinduer U et: Vindu inngang fra 2018, vindu sov og bad 2016.
Vinduer 1 et: Vindu trapp 2018, vindu stue 2013/2018. TG.1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man kan forvente at enkelte vinduer kan punktere.

TG 1 Dører

Hoveddører fra 2018, terrassedør soverom fra 2007, terrassedør i stue fra 2013, malt kjellerdør fra 1977, terrassedør loft i teak utførelse fra 1977.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue på ca 17 m2 i imp tre med rekkverk fra 2003.
Terrasse bakside på 15 m2 med levegg.
Terrasse ut fra sov på 6 m2.
Terrasse bak boligen på ca 6 m2.
Terrasse ved garasje på 6 m2.
Balkong 2 et, på 3 m2 med sink på gulv og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Sink på gulv 2 et, balkong har oversteget sin garanti tid.

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

Man bør beregne å skifte tekkingen på balkong i de nærmeste år.

TG 3 Utvendige trapper

Trapper i imp tre fra terrasser.
Kjellertrapp i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapper i imp tre.
Det er sprekker i betong platt ved inngang kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres.
Betongplatt med sprekker som bør ordnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Det mangler rekkverk på trapper i imp tre.


Det mangler rekkverk på trapper i imp tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett, laminat, gulvbelegg på gulv, malte, panelte beong vegger og panelplater, panel og hvite takplater i tak.
Loft er innvendig malt i 2025.

TG 0 Radon

Gang: 120 +/-20 Bq/m3
Stue: tgo +/-20 Bq/m3
Soverom: 90 +/-10 Bq/m3
Års-middel-verdi 100 tso 70

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.

Pipe utvendig i tegelstein.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Tilstandsrapport



Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført i hjørne vaskerom U et, og helt tørt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Hulltaking er utført i hjørne vaskerom U et, med utslag på fuktmåleren på 15,2 % som er tørt.
Det er noen fuktskjolder i panel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Her bør man følge med over tid om dette utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking er utført i hjørne vaskerom U et, med utslag på fuktmåleren på 15,2 % som er tørt.
Det er noen fuktskjolder i panel.



Hulltaking er utført i hjørne vaskerom U et, med utslag på fuktmåleren på 15,2 % som er tørt.

TG 1 Innvendige trapper

Hvitmalt trapp med rekkverk og håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i ok stand, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Seksjon med vask/benk, langskap, overskap og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut over tak. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er ikke synlig i sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

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

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

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

Tilstandsrapport

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





Membran er ikke synlig i sluk.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med vask/benk, langskap, overskap og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut over tak.
Det er laget en inspeksjonsluke for å kontrollere evt lekkasjer fra vegghengt toalett - denne luken er i trappegangen

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

El-vifte ut i vegg/tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Varme/gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit wc og dusjnisje. Naturlig avtrekk ut i vegg/tak. Gulvbelegg klemt ned i sluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Det er hull i gulvbelegget.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gulvbelegg klemt ned i sluk.

Tilstandsrapport



Det er hull i gulvbelegget.

KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Det er gulvbelegg på gulv, panelte vegger og tak. Dobbel utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. VB på 198 liter fra 2011 med stoppekrane. Naturlig avtrekk ut i tak. Sentral for støvsugeranlegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med motfall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Vurdering av avvik:

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

Det er hull i gulvbelegg skjøt og hull rundt dørlister med fall på gulv mot dør.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er hull i gulvbelegg skjøt og hull rundt dørlister med fall på gulv mot dør.



Det er hull i gulvbelegg skjøt og hull rundt dørlister med fall på gulv mot dør.



Gulvbelegg klemt ned i sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er utført i vegg fra bod bak blandebatteri vask og helt tørt.

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Hulltaking er utført i vegg fra bod bak blandebatteri vask og helt tørt.

LEILIGHET 74C > BAD/VASKEROM

Generell

Varme/fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i tak. Opplegg for vaskemaskin. VB på 120 liter fra 2012 med stoppekrane. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Badet må renoveres grunnet alder.

LEILIGHET 74C > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tapetserte overmalte vegger og hvite takplater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LEILIGHET 74C > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LEILIGHET 74C > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Membran ned i sluk med klemring.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Membran ned i sluk med klemring

LEILIGHET 74C > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Hvit seksjon med vask/benk og speilskap på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i tak. Opplegg for vaskemaskin. VB på 120 liter fra 2012 med stoppekrane.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LEILIGHET 74C > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

El-vifte ut i vegg/tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LEILIGHET 74C > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri vask og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i hvit utførelse med sort granitt benkeplate og undrelimt stålvask. Det er integrert topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Glassplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak. Kjøkken med øy og åpen løsning til stue.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

LEILIGHET 74C > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i grå utførelse med sort laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.
Kjøkken med åpen løsning til stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader i enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

LEILIGHET 74C > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er parkett på gulv, panelte vegger og tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Ingen avtrekk fra wc.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

El-vifte må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen avtrekk fra wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeåret.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i PVC.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak og el-vifte på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

El-vifte på våtrom må monteres på de som har naturlig avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

Tilstandsrapport



Varmepumpe fra 2009.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2011 med stoppekrane.
VB på 120 liter fra 2012 med stoppekrane i leilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2011 med stoppekrane.

TG 1 Andre installasjoner

Sentral for støvsugeranlegg.



Sentral for støvsugeranlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i el skap alder ukjent hoveddel.
Automatsikringer i el skap alder ukjent leilighets del.
Det er montert bi-måler i hoved del for å kontrollere forbruk i leilighet.

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.
   1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er vedlagt samsvarserklæring kun på oppl. ladestasjon el-bil Arne Byberg - 2019

   Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidet Elektro komfort - stue 1996 -
   Ikke samsvarserklæring Lightpartner AS- Kjøkken 2010 -
   Ikke samsvarserklæring. Rad bygg org.nr 916675828 - varmekabler gang.
   Ikke samsvarserklæring Installasjon varmepumpe 2009.

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
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 en elektrisk kontroll av anlegget, da det mangler noe dokumentasjon og anlegget er 48 år gammelt. Kostnadsestimatet gjelder kun for selve kontrollen. Anlegget er skjult, og som bygningssakkyndig har jeg ikke kompetanse til å vurdere det elektriske i detalj. Det kan derfor påløpe ytterligere kostnader dersom det avdekkes feil eller behov for utbedringer ved kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Automatsikringer i el skap alder ukjent.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Drenering takvann på inngangsiden er fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er med liten avrenning ifra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

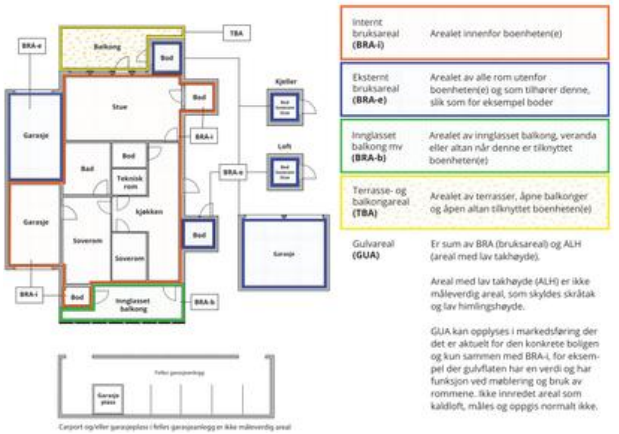
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	124			124	38
Loft	44			44	3
Kjeller	63	22		85	6
Leilighet 74C	45			45	
SUM	**276**	**22**			**47**
SUM BRA	**298**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom, Soverom, Soverom, Stue/kjøkken		
Loft	Trapp/gang, Toalettrom, Soverom, Stue		
Kjeller	Gang/trapp, Soverom, Bad, Gang, Bod, Vaskerom, Bod	Garasje, Bod	
Leilighet 74C	Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Soverom		

Kommentar

Nye regler for areal måling for bolig fra 1.1.2024.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det mangler tegninger av loft. Ferdigattest - Nedre Stokkavei 74B bruksendring loft og hobbyrom

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	262	14

Kommentar

Enebolig: Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er en garasje på 18 m2 og utvendig bod på 4 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Arne Frafjord	Kunde
	Thomas birkeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	27	936		0	500.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Stokkavei 74 B

Hjemmelshaver
Frafjord Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En enebolig med to etasjer, loft og garasje fra 1977, plassert i Nedre Stokkavei 74 B i Stavanger kommune. Det ble innredet til leilighet i U et, i 1988 og godkjent i de kommunale instanser i 2016. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt/grus i gårdsrom, gressplen, terrasse og med hekk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
584 500	1989

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Nedre Stokkavei 74B	25.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	Tilstandsrapport
2	25.06.2025	
3	25.06.2025	
4	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nedre Stokkavei 74 B, 4023 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 936
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EB1868

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

Stavanger kommune

ARNE FRAFJORD

NEDRE STOKKAVEI 74B
4023 STAVANGER

Dato 24.06.2025
Saksnr. 2025/236667 - 6
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Nedre Stokkavei 74B - 27/936 - bruksendring loft og hobbyrom

Tiltakshaver:	ARNE FRAFJORD
Søknad mottatt:	18.06.2025

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 05.06.2025.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Ansvar

Ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Kjetil Pedersen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Dette er dokumentasjon som eier/bruker plikter å oppbevare!

ARNE BYBERG A/S
Arne Byberg AS
Skvadronveien 21
Sola
Telefon: 51644600
Org.nr.: 918 249 540
E-post: post@arnebyberg.no

Ordrenr.: **15221**

Kunde : ARNE FRAFJORD
Faktura adr. : NEDRE STOKKAVEI 74 B

Postnr./sted : 4023 STAVANGER
Kundens tlf : / 959 70 384
Bestilt av :
Bestilt dato : 2018-12-20T00:00:00

Anleggsadr. : NEDRE STOKKAVEI 74 B
Postnr./sted : 4023 STAVANGER

Elektroarbeidene omfattes av følgende
☐ Ny installasjon ☑ Tillegg ☐ Endring

Beskrivelse av arbeidene
OPPL. LADESTASJON EL-BIL

Rapport fra Risikovurdering

☑ Standard arbeid ⦸ Er der krav til spesielle sikr. tiltak/utstyr?
Evnt. hva:

☑ Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?
☑ Er bruken avklart med eier / kunde?
Kommentar:

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V. Planlegging og utførelse er i henhold til forskrift/norm:

☑ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2010
☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2006

☐ Andre:

Samt gjeldende monteringsanvisninger.

Utstyr som er levert er innkjøpt via godkjent leverandør, og er i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema.

Ansvarlig installatør: Kenneth Røyneberg
Ansvarlig saksbehandler: Ernst Fatnes
Ansvarlig montør: Trond Risa
Dato: 15.01.2019

ARNE BYBERG A/S (Skvadronveien 21, 4033 SOLA, Tlf. 51 64 46 00 - www.arnebyberg.no)

Rapport fra Sluttkontroll

Anleggstype: ☑ 230/400V TN-C-S ☐ 230V IT ☐ 230V TT

Målernummer:

Måling / Prøving: **Verdi:**

☑ Er det målt kontinutet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?
Kommentar:

☑ Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.) R>1Mohm
Kommentar:

☑ Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? ☐ Målt ☑ Beregnet
Kommentar:

☑ Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?
Kommentar:

☑ Er anlegget funksjonstestet?
Kommentar:

☑ Er det kontrollert spenningsfall?
Kommentar:

☑ Er det foretatt kontroll av N og faseleder i TN ANLEGG
Kommentar:

Visuell kontroll:

☑ Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?
Kommentar:

☑ Er kabler og utstyr betryggende festet?
Kommentar:

☑ Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?
Kommentar:

☑ Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)
Kommentar:

⦸ Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?
Kommentar:

☑ Er kabeltversnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?
Kommentar:

☑ Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløserstrøm?
Kommentar:

☑ Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?
Kommentar:

☑ Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?
Kommentar:

⦸ Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?
Kommentar:

☑ Er alle tilkoblinger riktig utført?
Kommentar:

☑ Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?
Kommentar:

☑ Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?
Kommentar:

Merking / dokumentasjon:

☑ Er anlegget tilstrekkelig merket:
Kommentar:

⦸ Er sjult varme dokumentert og eier informert?
Kommentar:

☑ Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?
Kommentar:

⦸ Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?
Kommentar:

Besvarelser: ☑ =Ja, ⊗ =Nei, ⦸ =Ikke aktuelt, ☐ =Ikke besvart

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frafjord, Hilde Karin Wilhelmsen	9578-5990-4-3335198	2025-06-15 20:43:01
Frafjord, Arne	9578-5990-4-3335194	2025-06-15 20:45:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
15. jun. 2025

Oppdragsnummer
43-0123/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Stokkavei 74B, 4023 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Hilde Frafjord, Arne Frafjord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. desember 1987

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4970428
Forsikret i: if

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etasje - 1989 - Egeninnsats Bad 2 etg . - 2008 - faglært rørlegger - egeninnsats Bad leilighet - usikkert tidspunkt - Forus rør , egeninnsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: som over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Frafjord og Hidle , egeninnsats

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikkert hvilket firma - egeninnsats

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger samsvarserklæring på noe av arbeidet Elektro komfort - stue 1996 - ikke samsvarserklæring Lightpartner AS- Kjøkken 2010 - ikke samsvarserklæring Arne Byberg - 2019 - ligger i boligmappa Rad bygg org.nr 916675828 - varmekabler gang ikke samsvarserklæring Installasjon varmepumpe 2009- ikke samsvarserklæring

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja 2 ganger - men har ikke dokumentasjon

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arne Byberg - ladestasjon - 2018

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1997 - Ombygging av car-port med flatt tak til garasje med saltak 2016 - Bruksendring av leilighet Prosjektering av arbeidet Østerhus. Arne Frafjord er godkjent byggmester har utført arbeidet selv . Bruksendring av loft og kjeller

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke slikt

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke det på eiendomen

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, i leiligheten i forbindelse med godkjenning av leiligheten 17.03,2014 vedlegg 1 og etter innsatt ny ventilasjon vedlegg 2

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Skjeggkre

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Kjøleskap er frakoblet vanninntak , på grunn av lekkasje.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Nedre stokkavei 74C

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja

Beskriv: Tinglyst avtale med nabo om veirett for Nedre stokkavei 74 A

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank på eiendommen

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0123/25

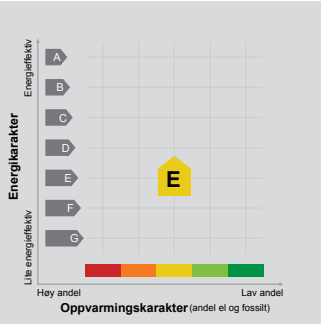
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Frafjord, Arne	**2025-06-15**	**Frafjord, Hilde Karin Wilhelmsen**	**2025-06-15**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Frafjord, Arne		bankID Frafjord, Hilde Karin Wilhelmsen	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Stokkavei 74B
Postnummer	4023
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	936
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4344138
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149964
Dato	31.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	298
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 10: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

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

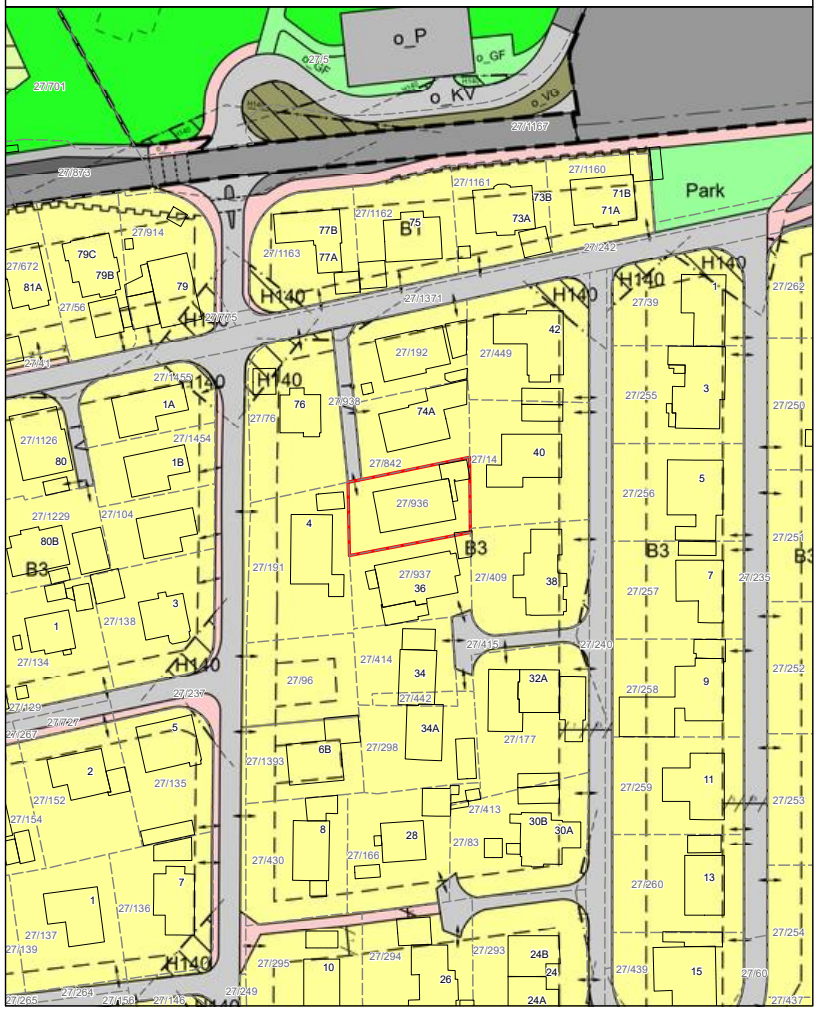
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Nedre Stokkavei 74B, 4023 STAVANGER
Gnr/Bnr: 27/936/0/0
Dato: 2025-06-15
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2371
Ikrafttredelsesdato: 10.9.2012

Stavanger kommune

N

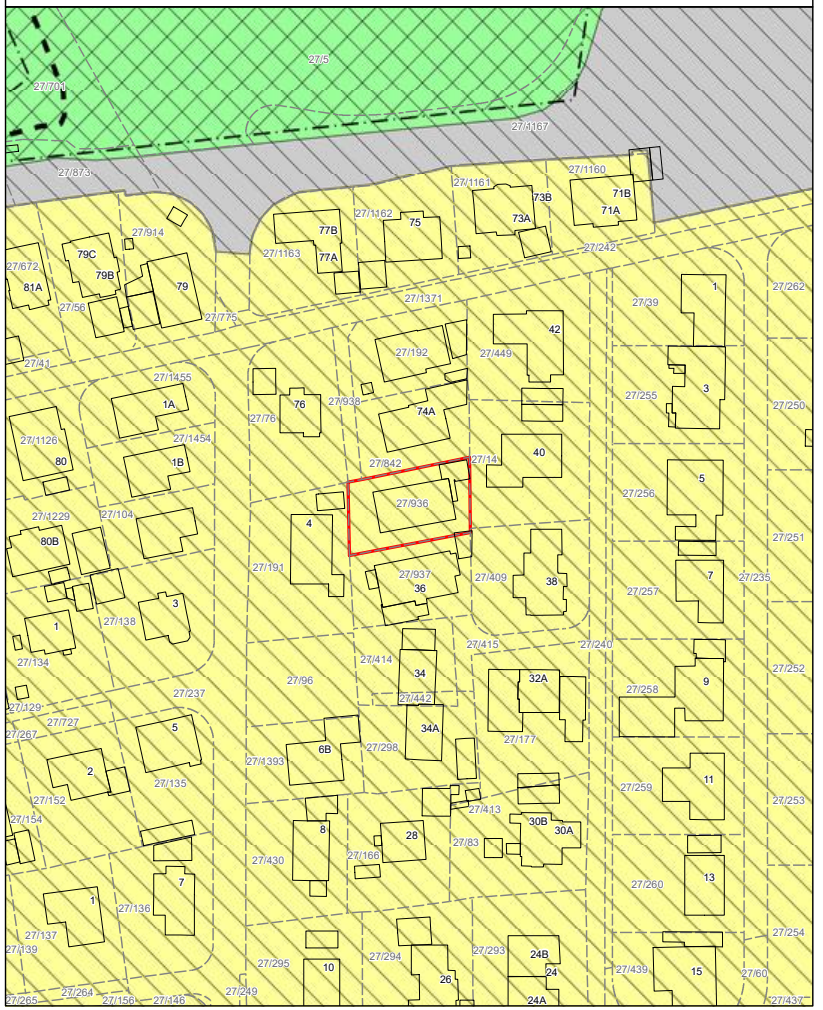


Kommuneplan

Adresse: Nedre Stokkavei 74B, 4023 STAVANGER
Gnr/Bnr: 27/936/0/0
Dato: 2025-06-15
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



PLAN 2371 REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BEGRENSET AV CHR. SKREDSVIGS VEI, G. VIGELANDS VEI, E39 OG PARKBELTE, EIGANES OG VÅLAND BYDEL.

Vedtatt av Stavanger bystyre 10.09.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Justerte bestemmelser vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 16.03.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

§ 1 Formål
Formålet med reguleringsplanen er å ivareta boligområdenes småhuskarakter og gi rammer for eventuell fortetting/deling av eiendommer, samtidig som områdets arkitektoniske, estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter opprettholdes og styrkes.

§ 2 Plankrav
Hvis en eller flere tilstøtende grunneiendommer søkes slått sammen/delt opp slik at det til sammen er mulig å bygge fire eller flere boenheter, kreves detaljert reguleringsplan som viser felles adkomstveg og felles sandlekeplass.

§ 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 og ny vegetasjon som skal beplantes og eventuelle gjerder mot vei. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før brukstillatelse gis.

I byggesøknaden skal det følge målsatte snittegninger (tverrsnitt og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse og nabobebyggelse, med eksisterende og nytt terreng. Det skal leveres kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert.

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

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon angående støy, og nødvendige avbøtende tiltak. Se bestemmelse § 5.7.

§ 4 Rekkefølgekrav
Brukstillatelse for ny bolig kan ikke gis før adkomstvei til og langs tomten er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

§ 5 Fellesbestemmelser

5.1 Krav til landskapstilpasning
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.
Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Der terrenget på en naturlig måte ligger til rette for det, kan det tillates boenhet i kjeller. Bygget skal legges så lavt som mulig, og tilpasses landskapet.

5.2 Boligens utforming og plassering
Boligbebyggelsen skal legges innenfor de regulerte byggegrensene. Bebyggelsens (nybygg, tilbygg og påbygg) utforming og plassering skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

Bygningene skal tilpasses omkringliggende bebyggelse når det gjelder hovedtakform og tekking. Takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Dette regnes ikke som hovedgesimshøyde. Oppbygg skal underordnes og tilpasses husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Arker og takopplett skal være i samme stil eller form. Takterrasser tillates ikke på boligens hovedtak, og ikke nærmere nabogrense enn 3 meter.

5.3 Avkjørsler
Avkjørsler som vist på plankart kan ha en maksimal bredde på 4,5 meter, og ivareta frisiktskravene iht. gjeldende vegnorm. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom.

5.4 Parkering og garasjer (frittliggende og sammenbygde)
Parkering skal skje på egen tomt. På eiendommen skal det opparbeides parkering iht. Stavanger kommunes parkeringsnorm.

Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m^2. Garasjer kan ha maks mønehøyde lik 3,5 meter for enkel garasje og 4,0 meter for dobbel garasje, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer kan tillates plassert utenfor byggegrensen, og 1 meter fra nabogrense, der ikke annet er bestemt i øvrige bestemmelser. Mot offentlig veg må avstanden være 5 meter hvis garasjen er plassert vinkelrett på veien. Hvis det er trafikksikkerhetsmessig og tilrådelig forsvarlig ut fra gatebildet på den enkelte strekning, og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres minimum 1 meter fra vei.

Garasjene skal plasseres slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning, sammen med bolighus og nabohus.

5.5 Krav til uteareal
Uterom og adkomst skal være universelt utformet.

Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meter dybde på solrikt areal.

Utearealkravene gjelder både for eksisterende og nye boliger. Kravene gjelder også ved endring av antall boenheter i eksisterende bebyggelse.

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, oppstillingsplass og gangveier. Minimum 20 % av tomten skal beplantes med plen og eller busker og trær. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Overvann skal håndteres på egen eiendom.

5.6 Innhegning
Mindre terrengforskjeller skal tas opp i form av skråning på en naturlig måte. Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 meter.

Innhegninger mot gate skal utføres fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein. Gjerder skal utføres som åpne og lette konstruksjoner. Gjerder eller murer langs eiendommen kan ha en maksimal høyde på 1 meter, og må plasseres minimum 0,5 meter fra regulert veikant.

5.7 Bestemmelser om støy

Utendørs støynivå skal ikke være over 55 dBA. Nødvendig støyskjerming skal skje som fasadetiltak og eventuell lokal skjerming av uteplass for hver berørt eiendom. Støyskjermer skal utformes enhetlig. Støyskjermer tillates oppført som et tett gjerde med en maks høyde på 1,5 meter. Materialbruk over denne høyden (1,5 meter), skal være glass. Støyskjermer skal utformes med materialer som absorberer lyd.

Ved ombygging eller nybygg av boliger, skal det for eiendommer som ligger minimum 50 meter i fra europavei 39, fylkesvei 415 og fylkesvei 417, i rød eller gul støysone, utarbeides en støyfaglig utredning før eiendommen kan utnyttes til støyfølsom bruk.

§ 6 Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse

6.1 Område B1 – Nedre Stokkavei 79 – 103A

Tomtene kan bebygges med inntil %-BYA = 25 %, iht grad av utnytting T-1459 og NS3940:2012.

Boligene skal ha hovedmøneretning nord-syd, være mest mulig enhetlige i bygningsvolum og form, og legges i regulert byggelinje mot nord, langs Gustav Vigelands vei.

Eksisterende boliger kan påbygges kun med saltak og med takvinkel 27°. Tilbygg tillates i en etasje som vinkelbygg til hovedhuset, mot vest, eller som forlengelse av hovedhuset mot sør. Maks mønehøyde over topp grunnmur skal ikke overstige 6,3 m. Eventuelt takoppbygg kan tillates mot vest og utgjøre maks 1/3 av husets lengde. Slike oppbygg-skal ha pulttak med takvinkel 22,5°.

Nybygg skal oppføres i tråd med bestemmelsen over.

6.2 Område B2 – Gerhard Munthes vei 1-23

Tomtene bebygges med inntil %-BYA = 25 %, iht grad av utnytting T-1459 og NS3940:2012.

Bebyggelsen skal legges i regulert byggelinje mot Gerhard Munthes vei og ha saltak med hovedmøneretning øst-vest. Boligene skal være frittliggende, og med en avstand til nabogrense mot nord på 4,0 m.

Gjennomsnittlig gesimshøyde skal være 3,50 m over ferdig planert terreng. Takvinkel skal være 27°.

Garasje skal plasseres innenfor byggelinjen/byggegrensen, fortrinnsvis langs nordre nabogrense.

6.3 Frittliggende småhusbebyggelse. Område B3

Tomtene bebygges med inntil %-BYA = 28 %, iht grad av utnytting T-1459 og NS3940:2012.

Høyde fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng til gesims skal ikke overstige 5,5 m. Boligene skal fortrinnsvis ha saltak. Møneretning skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse, med en takvinkel på mellom 27° og 35°. Maks mønehøyde = 7,5 m. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Hvis flatt tak tillates, kan maks gesimshøyde være 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Hvis pulttak tillates, kan maks gesimshøyde være 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyest gesims skal være orientert mot vest.

§ 7 Samferdselsanlegg– Felles avkjørsel

Områder angitt med Vf i plankartet er felles for tilliggende eiendommer.

§ 8 Bebyggelse og anlegg – område for energianlegg

Området skal benyttes til nettstasjon. Nettstasjon må plasseres slik at elektromagnetiske felt ikke får negativ effekt for boligområdene. Nettstasjonen skal ha en slik utforming at den er tilpasses omgivelsene. Adkomst til nettstasjonen skal skje fra tilgrensende kjøreveg i øst.

§ 9 Bebyggelse og anlegg – lekeplass

Lekeplassen skal opparbeides etter planer godkjent av Parksjefen i Stavanger kommune. Området skal opparbeides med varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. "Rundskriv T-5/99 B Tilgjengelighet for alle". All materialbruk ved opparbeidingen skal være miljøvennlig og giftfri.

§ 10 Offentlige trafikkområder

Trafikkområdene skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen. Det skal legges vekt på universell utforming.

Alle trafikkarealer må utformes i samsvar med kommunalteknisk vegnorm.

§ 11 Hensynssone – frisikt

I områdene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m til 3,0 m over tilstøtende veibaner.

§ 12 Grønnstruktur – park

I parkområder kan det oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til parkarealet. Slike bygninger må plasseres slik at grøntbeltenes funksjon ikke ødelegges.

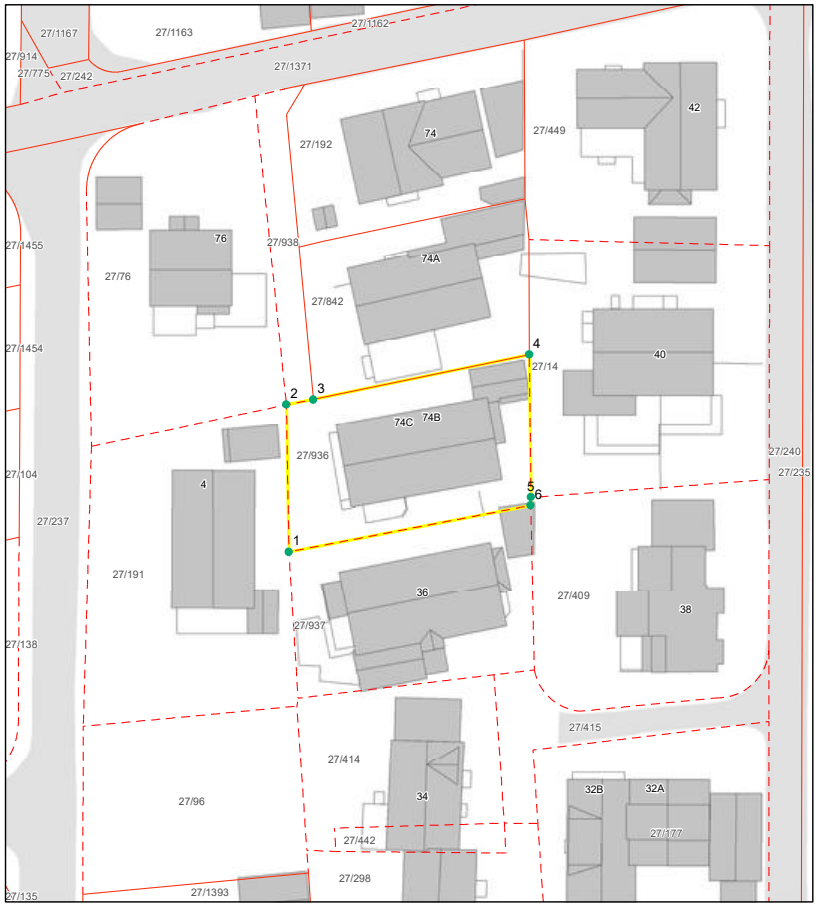
Eiendomskart med grenser

Adresse: Nedre Stokkavei 74B, 4023 STAVANGER
Gnr/Bnr: 27/936/0/0
Dato: 2025-06-15
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.6.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
500.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541138.79794	310208.331495	Ikke spesifisert	17.34	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541156.07845	310208.032554	Ikke spesifisert	3.25	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541156.7056	310211.209199	Ikke spesifisert	26.03	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6541161.96295	310236.620706	Ikke spesifisert	16.81	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6541145.2033	310236.812559	Ikke spesifisert	0.94	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
6	6541144.2601	310236.787607	Ikke spesifisert	29.07	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

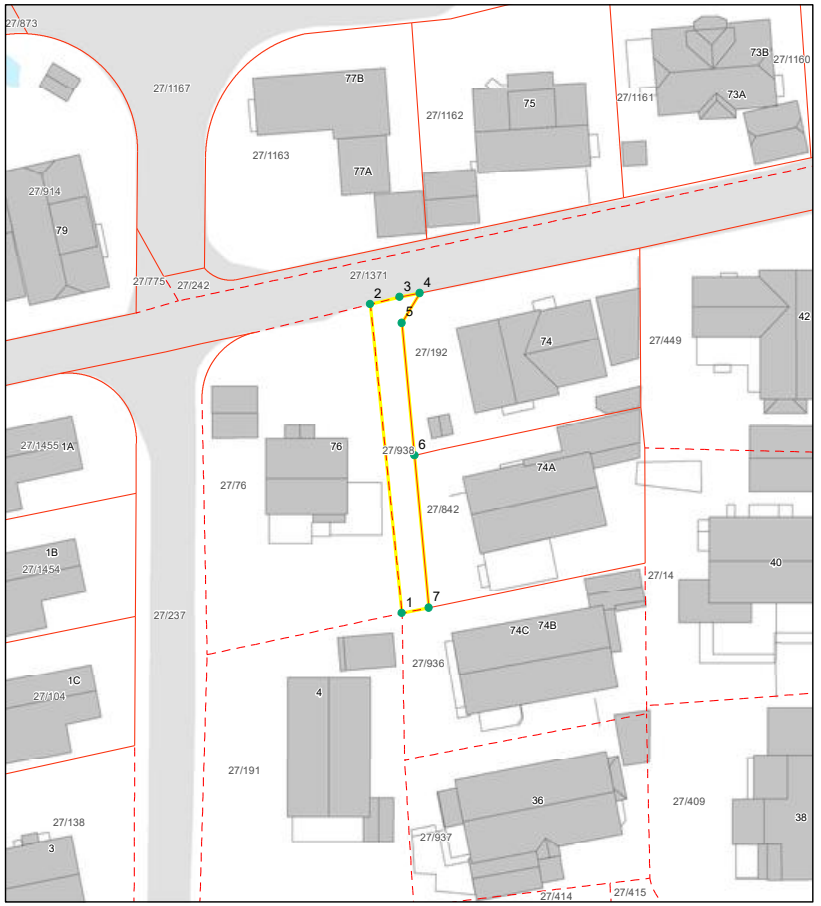
Eiendomskart med grenser

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 27/938/0/0
Dato: 2025-08-04
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.8.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
126.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541156.07845	310208.032554	Ikke spesifisert	36.62	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541192.39966	310204.312744	Ikke spesifisert	3.55	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541193.24058	310207.750372	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6541193.71658	310210.139855	Ikke spesifisert	4.11	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6541190.21218	310208.023801	Ikke spesifisert	15.7	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6541174.63053	310209.510716	Ikke spesifisert	18.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6541156.7056	310211.209199	Ikke spesifisert	3.25	Umerket		Terrengmålt	13	0

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din

[!*!avdelings netside**!*!]**

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 43-0123/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Stokkavei 74B 4023 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 27, bnr 936 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 938 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no