NORDVIK

Stokkaveien 67

4 soverom | 148 kvm | Enebolig



Velkommen til

Stokkaveien 67

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
69	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.03.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk villa med garasje og sentral beliggenhet – stort potensial

Prisantydning	**5 790 000,-**
Omkostninger	**146 130,-**
Totalpris	**5 936 130,-**
BRA-i	**148 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eiet**

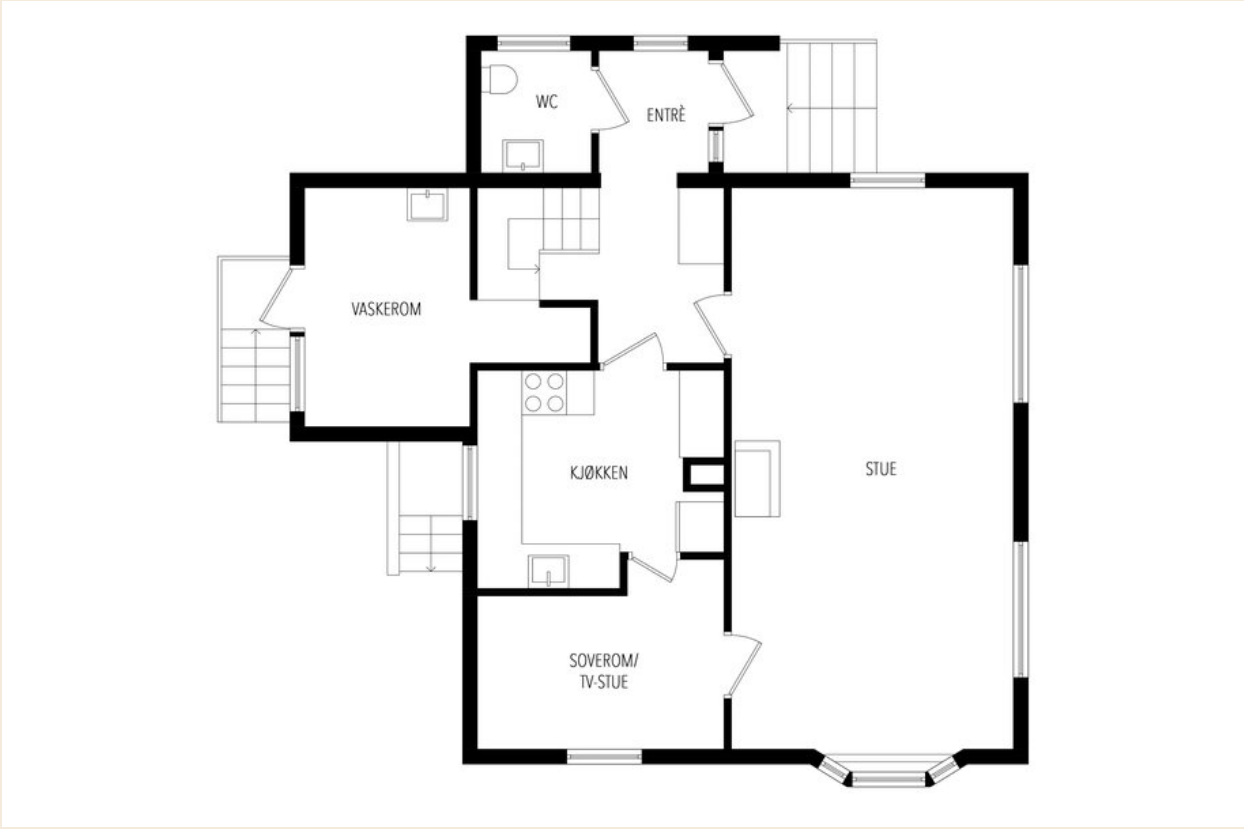
Kort fortalt

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med sentral beliggenhet og kort avstand til Stavanger sentrum. I nærområdet finner du dagligvarebutikker, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Området byr også på fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

- Fire soverom
- Funksjonell planløsning over flere etasjer
- Romslig stue
- Store vindusflater som gir godt lysinnslipp
- Separat vaskerom med egen inngang
- Gode solforhold
- Garasje med elbillader
- Kjeller og loft med gode oppbevaringsmuligheter
- Nordvestvendt hage/terrasseplatting
- Eiendom med stort potensial – behov for utvendig vedlikehold og innvendig modernisering

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 85 kvm

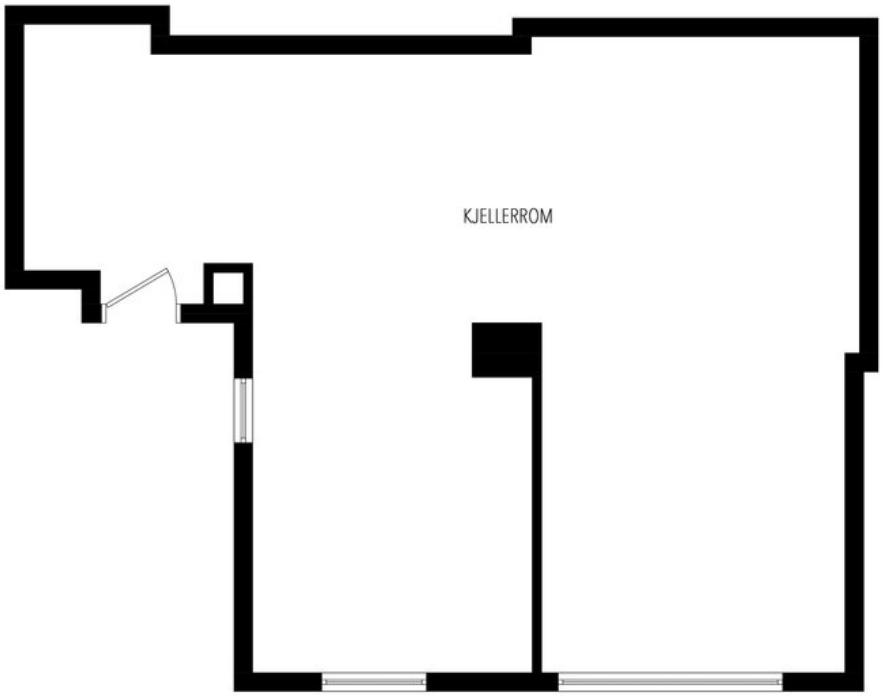


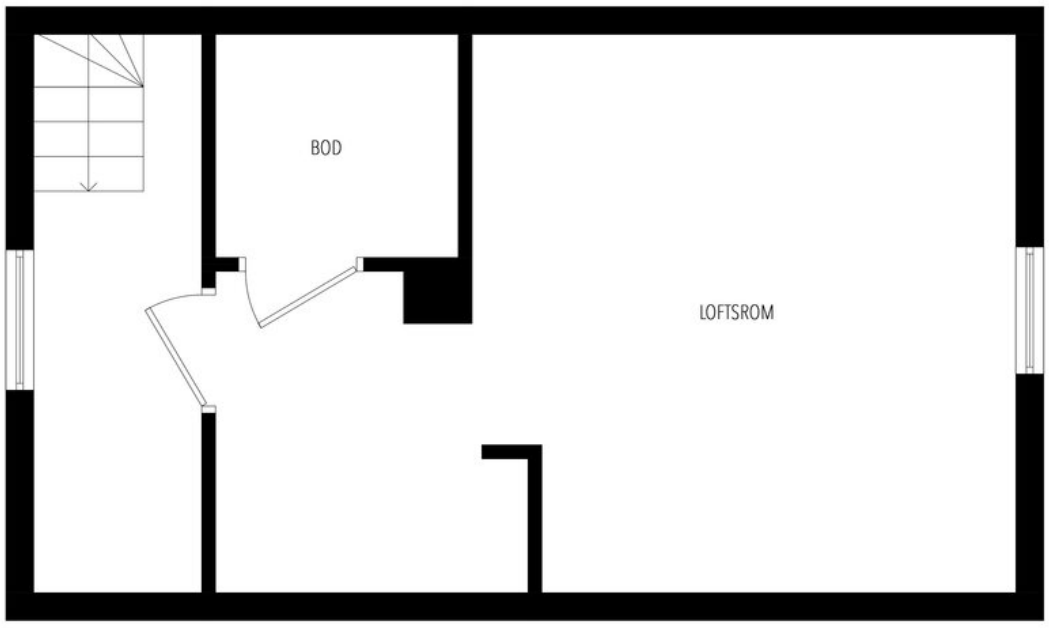


2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 50 kvm





3. Etasje
BRA-i: 19 kvm
Total BRA: 19 kvm





Romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til sofagruppe.

Peis med innsats bidrar til en lun og hyggelig atmosfære i oppholdsrommet.
















SYRUP




GALERIE DES PENTES
KINFOLK









Badet har spotter i taket, dusjkabinett og vegghengt servant med god plass til oppbevaring.





Toalettrom i første etasje.







Innbydende inngang til boligen.





Uteområdet byr på mange unike muligheter.

Parkering i garasje og på egen tomt.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0264/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Stokkaveien 67, 4024 STAVANGER
Gnr 59, bnr 1441 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Krj Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
144 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
165 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 936 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 955 830,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 67 kvm
Totalt BRA: 215 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Vindfang, toalttrom, gang/trapp, vaskerom, stue/kjøkken, soverom.
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Trapp/gang, bad, tre soverom.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Trapperom, allrom.
Total BRA: 19 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 50 kvm. Entrè/kjellerrom.
Total BRA: 50 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Solforhold
Nordvest vendt hage/terrasse.

Innhold
Kjeller: Entrè/kjellerrom.
1. etasje: Vindfang, toalttrom, gang/trapp, vaskerom, stue/kjøkken, soverom og garasje.
2. etasje: Trapp/gang, bad, tre soverom.
Loft: Trapperom, allrom.

Standard
Boligen har innvendige overflater bestående av blant annet parkett, laminat, tepper, gulvbelegg og furubord på gulv. Veggene består hovedsakelig av malte plater, og takene har hvite takplater eller panel som gir et lyst og trivelig preg. Boligen har behov for oppgraderinger utvendig samt modernisering innvendig,

Stuen er romslig og ligger separat fra øvrige oppholdsrom, noe som gir en god og skjermet stuesone.

Her er det god plass til både sittegruppe og spisebord. Fra entréen er det adkomst til både gjestetoalett og separat vaskerom, noe som gir en praktisk planløsning i boligens hovedetasje. I stuen er det installert peis med innsats og steinplate på gulv, noe som bidrar til både god varme og en hyggelig atmosfære i oppholdsrommet. Boligen har også pipe med brannmur.

Badet i 2. etasje har fliser på gulv og vegger samt gulvvarme for god komfort. Rommet er utstyrt med servantinnredning, wc og dusjkabinett. Dusjkabinettet leder vann direkte til sluk.

Kjøkkenet er i hvit utførelse med sort laminert benkeplate og stålvask. Over benkeplaten er det fliser på vegg, og kjøkkenet har plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenviften har avtrekk ut gjennom vegg.

Boligen har også eget vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Kjelleren gir gode oppbevaringsmuligheter og kan benyttes til lagring eller hobbyformål.

Det er gjennomført tilsyn av pipe og ildsted av Rogaland brann og redning IKS i 2026, hvor anlegget ble vurdert til å være i orden.

Boligen har også en nordvestvendt hage med terrasseplatting, som gir gode solforhold ettermiddag og kveld. Her ligger det til rette for hyggelige uteopphold i rolige omgivelser.

Innvendige overflater:
Det er parkett, laminat, tepper, gulvbelegg, furubord på gulv, malte, platet vegger og hvite takplater, panel i tak. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 53 mm i stue. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 50 mm i gang/soverom. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv på loft over en lengde på ca 2 m og 10 mm i allrom. Kjeller er grovstøpt og ikke kontrollert. Pipe med brannmur, hvit peis, ovn innsats med dører og steinplate på gulv. Pipe utvendig som er pusset. På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe. Rogaland brann og redning IKS har hatt tilsyns kontroll av pipe og peis i 2026 og i ok stand. Hulltaking er ikke utført da gulv er av betong, yttervegger er av lødd naturstein, leca og støpt betong. Hvitmalt trapper fra byggeåret med teppe i trinn og rekkverk. Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Teknisk:
Vannrør i kobber fra byggeåret. Avløpsrør i PVC. Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom/wc. Varmepumpe fra 2023. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2023 med stoppekrane. Automatsikringer i el skap alder ukjent kjeller i kjeller og på loft.

Parkering
Parkering gjøres i garasje og på egen tomt. Det er installert elbillader på eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring - K.O.T elektro skiftet til automatsikringer + installerte spesiell varmeovn i ett soverom. Foreligger ikke dokumentasjon.
Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring - Siddis elektro har gjort diverse, foreligger dokumentasjon.

4.2 Er det installert elbillader på eiendommen/boligen?
Ja
Stavanger kommune sørget for installasjon da de var leietakere av huset.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasader/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Flere vinduer er i dårlig forfatning.

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:

Drenering er fra byggeåret. Steinsetting som er vanlig i eldre hus.
Grunnmur i lødd naturstein, lecablokker og støpt betong som er utvendig pusset. Ingen synlig platoonplast på utsiden av grunnmur.
Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
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 samt takbeslag, 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.
Yttervegger med liggende kledning.
Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.
Vinduer fra 1977, 1982 og 2012. Noe justering må alltid påregnes, avhengig av årstid. Noen vinduer fra 1977 og 1982 er det skiftet til nyere glass.
Teak hoveddør, malt kjellerdør og terrassedører.
Terrasse på ca. 18 m² i impregnert treverk bak boligen må rengjøres.
Terrasse på ca. 20 m² belagt med naturstein, grillplass og levegg med naturstein.
Balkong på ca. 8 m² med malt glassfiberduk og rekkverk som har for lav høyde.
Rekkverk mot vei har for lav høyde.
Hovedtrapp i betong med naturstein.
Trapp i imp tre med rekkverk ut fra vaskerom 1 et.
Betongtrapp med fliser til kjeller.
Garasje fra 1983 må oppgraderes/renoveres.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har oversteget sin garantitid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· 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.
Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av
fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Taktekkingen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for
vedlikehold eller utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og
følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Utvendig - Nedløp og beslag
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner, nedløp og beslag.
Nedløpet må kobles bak inngangen.
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.
Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når funksjonen svekkes, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Nedløpet bør kobles korrekt bak inngangen for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader på konstruksjonen.

Utvendig - Veggkonstruksjon
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Råteskader er observert i kledningen ved hovedtrappen og i hjørnet til venstre.
Råte er også påvist i kledningen ved trappen til høyre for inngangen.
Råte i vannbor og listverk på vindu på loft mot vei.
Det anbefales at boligen skrapes og males utvendig.
Konsekvens/tiltak
· Råteskadet trekledning må skiftes ut.
· Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
Råteskadet kledning, vannbord og listverk bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.
Det anbefales at boligen skrapes og males utvendig for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden.
Dersom råteskadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen og økte utbedringskostnader.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
· Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
· Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er observert noe misfarging i panel sett fra kott.
Det er tegn til stripete borebiller i kott på loft.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
· Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
· Innhent dokumentasjon, om mulig.
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadedyraktivitet og eventuelle skader på takkonstruksjonen.
Tiltak for å hindre videre angrep fra borebiller bør vurderes, da dette kan føre til svekkelse av trekonstruksjoner over tid.
Manglende mulighet for inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre risiko for skjulte skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Terrassen bak boligen bør rengjøres.
Det er registrert sprekker i den flislagte benken og i enkelte naturstein på gulvet.
Det er også sprekker i leveggen, samt manglende stein i

plattingen.
For lav høyde i rekkverk mot vei.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Terrassen bak boligen bør rengjøres for å forhindre oppsamling av smuss og forlenge levetiden på treverket.
Sprekker i den flislagte benken, naturstein på gulvet og leveggen, samt manglende stein i plattingen, bør utbedres for å hindre videre forringelse, vanninntrenging og økt risiko for skader på konstruksjonen.
Lav høyde på rekkverk må utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Utvendig - Andre utvendige forhold
· Det er påvist andre avvik:
Det er påvist råte i enkelte kledningsbord samt manglende vindusglass.
Taktekkingen har høy alder, og det er løse takbord.
Det er fuktskjolder i det innvendige taket.
Konsekvens/tiltak
· Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
Garasjen bør renoveres, inkludert utskifting av råteskadet kledning, montering av nytt vindusglass, utbedring eller utskifting av taktekking og sikring av løse takbord.
Tiltakene bør gjennomføres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for vanninntrenging, og sikre konstruksjonens stabilitet og funksjon

Innvendig - Overflater
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er slitt parkett i stue, fuktsvellinger i laminatgulv i 2. etasje, samt brudd i enkelte fliser i gang. Innvendige overflater bør oppgraderes. Det mangler enkelte takplater i kjellertak.
Konsekvens/tiltak
· Overflater må utbedres eller skiftes.
Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere både bruksverdi og levetid på overflatene.
Manglende takplater i kjellertak bør også kompletteres for å unngå økt risiko for støv, fukt og eventuelle skader på underliggende konstruksjon.

Innvendig > Rom Under Terreng
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er registrert salt- og fuktutslag på yttervegg av betong i grovkjeller.
Konsekvens/tiltak
· Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel forbedret drenering eller tetting av yttervegg.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp.

Innvendig - Innvendige trapper
· Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
Trappen har enkelte bruksmerker og et eldre teppe, noe som indikerer slitasje utover det som er normalt for alderen.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjøres lokale tiltak.
Det bør vurderes å utbedre eller fornye trappen og teppet for å opprettholde sikkerhet og funksjon, da økt slitasje kan medføre risiko for snubling, fall og ytterligere forringelse av trappens tilstand.

Innvendig - Innvendige dører
· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Enkelte innvendige dører har skader og tydelig bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring må påregnes.
Lokal utbedring eller overflatebehandling bør vurderes for dører med skader og tydelig bruksslitasje, for å sikre funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vannrørene er fra byggeåret og har en alder på 90 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Vannrørene bør vurderes for utskifting, da alder på 90 år medfører betydelig økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Tiltak bør iverksettes for å unngå plutselige skader og følgekostnader ved eventuelle lekkasjer.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrørene er fra byggeåret og har en alder på ca. 90 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.
Konsekvens/tiltak
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vurdering av avløpsrørene for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.
Ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt bør utskifting

vurderes, da økt alder medfører risiko for plutselige skader og følgeskader på bygningen.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er kun naturlig avtrekk på våtrom og wc, noe som gir begrenset ventilasjon sammenlignet med mekaniske løsninger.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
· Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Det bør etableres mekanisk avtrekk på våtrom og wc for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig inneluft og redusert komfort.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er fra byggeåret og er nå 90 år gammel, noe som innebærer at den har overskredet forventet levetid.
Det er registrert salt - og fuktutslag på yttervegger i kjeller.
Dersom kjelleren skal innredes, anbefales det å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring. Ved dagens bruk vurderes behovet som mindre, men det bør følges med på utviklingen.
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.
Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring dersom kjelleren skal innredes, for å unngå økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Ved dagens bruk anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig, da eldre drenering med salt- og fuktutslag kan føre til ytterligere skader på kjellervegger over tid.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
· Det er påvist andre avvik:
Det er registrert setningsskader i yttervegg på grunnmur, og det er observert høydeforskjeller på etasjeskiller. Det vurderes at det kan være en sammenheng mellom svikt i grunnmur og skjevheter i etasjeskiller.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Setningsskader i grunnmur og skjevheter i etasjeskiller bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen, da dette kan medføre økt risiko for ytterligere skader og redusert bæreevne.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Vann- og avløpsrørene er ca. 90 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vann - og 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.
· Avløpsanlegget må sjekkes.
Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann - og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen av ikke å undersøke eller fornye gamle rør kan være lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan føre til vannskader, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Kjøkken - Etasje 1 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert fuktsvelling i sideplaten ved vasken. I tillegg flasser kantlisten på benkeplaten ved komfyren av.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør utbedres fuktsvelling i sideplaten ved vasken og skadet kantlist på benkeplaten bør repareres eller skiftes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Overflater vegger og himling
Arbeidet med flisene er ikke utført i henhold til fagmessige standarder.
Det er montert spotter i taket, noe som medfører risiko for kondensdannelse på grunn av temperaturforskjeller mellom inneluft og uteluft.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Flisarbeidet bør utbedres slik at det oppfyller fagmessige krav, for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for kondensdannelse rundt spottene i taket, da dette kan føre til fuktskader og muggvekst over tid.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv
· Det er avvik:
Flisene på gulvet er ufagmessig utført, og det er benyttet sement i overgangen mellom gulv og vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør foretas utbedring av flisarbeidet og overgang mellom gulv og vegg, samt sikres korrekt utførelse av membran ned i sluk med tilstrekkelig fall.
Mangelfull utførelse kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

· 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.
· 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.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og tilstand til membran. Manglende synlig membran i sluk og overskredet garantitid medfører økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Ventilasjon
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk ut gjennom vegg, noe som gir begrenset ventilasjon sammenlignet med mekaniske løsninger.
Konsekvens/tiltak
· Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det bør vurderes å oppgradere til mekanisk ventilasjon for å sikre bedre luftutskiftning og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.
Begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig inneklima.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig - Vinduer
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduene er malingsslitte.
Det er begynnende råteskader i vinduene i karnappet.
Råteskader er observert i nedre hjørne av kjellervinduet.
Det er fuktskjolder i enkelte vinduskarmer innvendig (vennligst spesifiser hvilke rom eller plasseringer dersom mulig).
Låsemekanismen i enkelte vinduer fungerer ikke.
Det er råteskader i belistning og vannbord under loftsvindu mot vei.
Vinduer med tolags glass fra byggeåret. Ett punktert vindu ble oppdaget på kjøkkenet og ett takvindu på bad i 2. etasje på befaringsdagen. Det må påregnes utskifting av vinduer etter hvert, da det er risiko for at flere punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage, da det ofte kreves spesielle lysforhold for å identifisere dette.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas lokal utbedring.
· Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
· Vinduer må justeres.
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Vinduer med råteskader og fuktskjolder bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Malingsslitte vinduer og sprekker i treverket bør utbedres og overflatebehandles for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonaliteten.
Låsemekanismer som ikke fungerer må repareres eller byttes for å sikre forsvarlig bruk og sikkerhet.
Det må påregnes ytterligere utskifting og vedlikehold av vinduer over tid, da flere punkteringer og skader kan oppstå. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje over en lengde på ca. 2 m, og 53 mm i stue.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje over en lengde på ca. 2 m, og 50 mm i gang/soverom.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang før utbedring.
Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og problemer ved legging av nye overflater.

Spesialrom - Etasje 1 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
· Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, og mangler mekanisk ventilasjon slik dagens krav tilsier.
Konsekvens/tiltak
· Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Generell
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er hull i skjøten på gulvbelegget, og gulvbeleggets alder har oversteget garantitiden.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.
For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør

tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Gulvbelegget bør skiftes ut og vaskerommet renoveres for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.
Hull i skjøten og alder på gulvbelegget medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da vegg på vaskerom er yttervegger samt vegg
fra bolig til vaskerom er av laftet plank.
Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler og helt tørt.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da vegg på vaskerom er yttervegger samt vegg fra bolig til vaskerom er av laftet plank.
Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler og helt tørt.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

· Det er avvik i rømningsveier.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Vinduet på loftet er for lite i forhold til krav til rømningsveier.
Enkelte vinduer på soverom i 2. etasje lot seg ikke åpne.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.
Det mangler håndrekke i de innvendige trappene.
Rekkverket på balkongen har for lav høyde i forhold til gjeldende krav.
Konsekvens/tiltak
· Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
· For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
· Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Vinduet på loftet bør skiftes ut eller utvides slik at det tilfredsstiller krav til rømningsvei, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.
Vinduer på soverom i 2. etasje som ikke lar seg åpne må utbedres, slik at de kan benyttes som rømningsvei og for å ivareta personsikkerheten.
Det bør gjennomføres radonmåling og dokumentasjon på dette bør fremskaffes. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.

NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.
Håndrekke bør monteres i de innvendige trappene for å redusere risiko for fall og ivareta sikkerheten.
Rekkverket på balkongen bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav, for å redusere risiko for fallulykker.

Innbo og løsøre
Ingen 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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har varmepumpe fra 2023, peis og fast monterte ovner som oppvarminskilde.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 936,-pr. 2025

Fastdel renovasjon: kr 2 256,88 ,-
Restavfall 240 liter: kr 5 244,38 ,-
Fastdel vann: kr 1 926,02 ,-
Stipulert vann: kr 2 234,92 ,-
Feiing og tilsyn: kr 500 ,-
Fastdel avløp: kr 2 634,66 ,-
Stipulert avløp: kr 3 188,84 ,-

Totalt: kr 17 936 ,-

Andre utgifter
Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 641 467,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 202 096,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 81671196

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 238 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt til å være nøyaktige og mindre nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet mellom 13 - 200 cm. 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.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Stokka i Stavanger. Området er kjent for rolige omgivelser, gode nabolag og nærhet til både natur og byliv.

I kort avstand finner man flotte rekreasjonsområder rundt Stokkavatnet, et svært populært turområde med turstier som egner seg godt for både gå- og løpeturer. Like i nærheten ligger også Mosvatnet, som byr på fine turmuligheter året rundt.

Området har nærhet til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og treningssentre, samt gode kollektivforbindelser til Stavanger sentrum og øvrige bydeler. Her bor man sentralt med kort vei til det meste, samtidig som man har grønne og rolige omgivelser rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Boligen ble første gang tatt i bruk i 1936.

Det foreligger tegninger for tilbygg av bad datert 1949.

Det foreligger tegninger og vedtak for utskiftning av vinduer datert 28.02.1959

Det foreligger tegninger og vedtak for tilbygg av garasje datert 11.11.1982

Det foreligger tegninger innvendig i forbindelse med tilbygg av bad av 1. etasje og 2. etasje. Tegningene stemmer med dagens situasjon og planløsning. Det foreligger ingen tegninger av loft og grovkjeller.

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

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Detaljregulering for Misjonsmarka sør. Eiganes og Våland bydel." ID 2418, datert 27.05.2019 er eiendommen regulert til uteoppholdsareal, frittliggende småhusbebyggelse og offentlig trafikkområde

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" ID KP 2023-2040, Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Vedrørende hensynsoner:
Areal 238.15 kvm
Hensynsonenavn H570_21
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø.
Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Areal 238.16 kvm
Hensynsonenavn H110
Kpsikring 110 - 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.

Retningslinjer for trehus bygg: Retningslinjer for Trehus byen
«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til eterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1103/59/1441:
18.11.1958 - Dokumentnr: 3782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring:

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 090,- 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 11. mars 2026

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stokkaveien 67

Nabolaget Kampen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	9 min 0.8 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Bergeland vgs - Tanke Svilands... 250 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	12 min 1 km

Offentlig transport

Birkebeinerveien Linje 14	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 1.5 km
Stavanger Sola	18 min

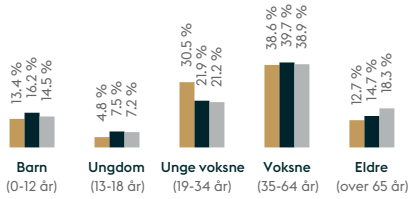
Barnehager

Kampen barnehage (0-5 år) 37 barn	6 min 0.5 km
Stokkadalen barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 ... 32 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Misjonsveien	3 min
Coop Extra Eiganes	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kampen	1 917	1 073
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Stavanger stadion	3 min
Gramstadhagen balløkke	5 min
SATS Herbarium	14 min
EVO Kannik	16 min

«Fredfullt midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100



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
Stokkaveien 67, 4024 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 59, bnr. 1441

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2365 **Eiendomsverdi ref nr:** XS1445

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
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 samt takbeslag, 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.
Yttervegger med liggende kledning.
Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.
Vinduer fra 1977, 1982 og 2012. Noe justering må alltid påregnes, avhengig av årstid. Noen vinduer fra 1977 og 1982 er det skiftet til nyere glass.
Teak hoveddør, malt kjellerdør og terrassedører.
Terrasse på ca. 18 m² i impregnert treverk bak boligen må rengjøres.
Terrasse på ca. 20 m² belagt med naturstein, grillplass og levegg med naturstein.
Balkong på ca. 8 m² med malt glassfiberduk og rekkverk som har for lav høyde.
Rekkverk mot vei har for lav høyde.
Hovedtrapp i betong med naturstein.
Trapp i imp tre med rekkverk ut fra vaskerom 1 et.
Betongtrapp med fliser til kjeller.
Garasje fra 1983 må oppgraderes/renoveres.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, laminat, tepper, gulvbelegg, furubord på gulv, malte, platet vegger og hvite takplater, panel i tak.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 53 mm i stue.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 50 mm i gang/soverom
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv på loft over en lengde på ca 2 m og 10 mm i allrom.
Kjeller er grovstøpt og ikke kontrollert.
Pipe med brannmur, hvit peis, ovn innsats med dører og steinplate på gulv.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Rogaland brann og redning IKS har hatt tilsyns kontroll av pipe og peis i 2026 og i ok stand.
Hulltaking er ikke utført da gulv er av betong, yttervegger er av lødd naturstein, leca og støpt betong.
Hvitmalt trapper fra byggeåret med teppe i trinn og rekkverk.
Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1 et:
Det er gulvbelegg på gulv, panelte vegger og tak. Utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. Gulvbelegg klemt ned i sluk med ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Det er hull i gulvbelegg skjøt og alder på gulvbelegget har oversteget sin garanti tid. Hulltaking er ikke utført da vegg på vaskerom er yttervegger samt vegg fra bolig til vaskerom er av laftet plank. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler og helt tørt.
Vaskerommet må renoveres.

Bad 2 et:
Varme i gulv/fliser på gulv, fliser på vegger og hvitmalt panel i tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit WC og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg. Membran er ikke synlig ned i sluk, men det er fall på gulv mot sluk. Det er god høyde fra topp slukrist til topp dørterskel.
Hulltaking er ikke utført da vegg på vaskerom er yttervegger samt vegg fra bolig til vaskerom er av laftet plank. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler og helt tørt. Arbeidet med flisene er ikke fagmessig utført, og alder på badet er ukjent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hvit utførelse med sort laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

WC 1 et:
Det er gulvbelegg på gulv, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Naturlig avtrekk ut i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom/wc
Varmepumpe fra 2023.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2023 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap alder ukjent kjeller i kjeller og på loft.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er fra byggeåret. Steinsetting som er vanlig i eldre hus.
Grunnmur i lødd naturstein, lecablokker og støpt betong som er utvendig pusset. Ingen synlig platoonplast på utsiden av grunnmur.
Terrenget er med avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

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

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

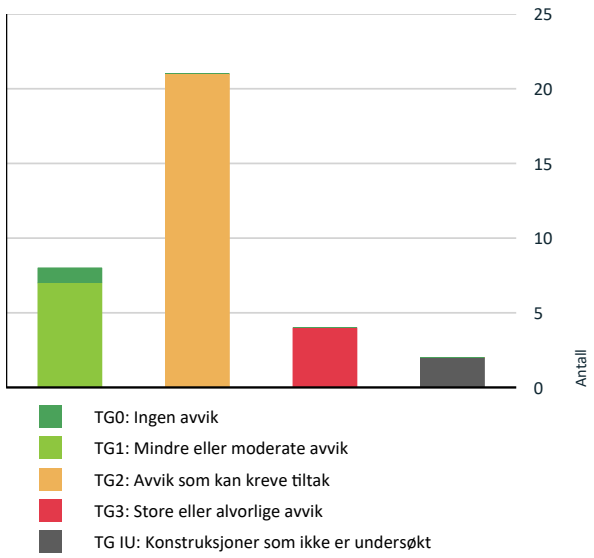
Enebolig

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

Ingen tegninger over innredet loft og grovkjeller.

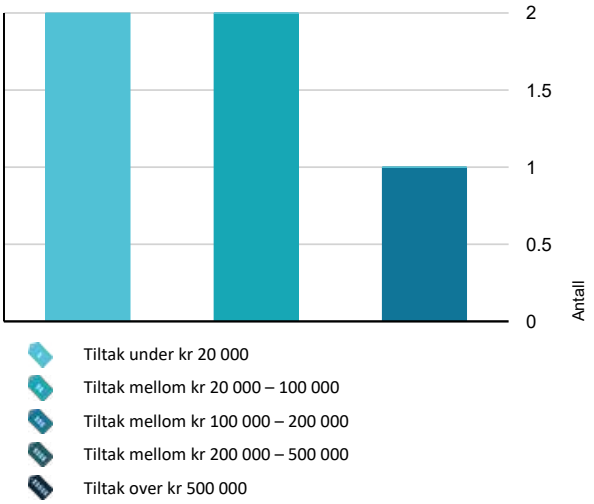
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 03.03.2026 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 > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Påbygget boligen med vaskerom og bad i 1949. Garasje bygget i 1983.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Påbygg + garasje	Påbygget med vaskerom og bad i 1949. Garasje bygget i 1983.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

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.

Taktekkingen har oversteget sin garantitid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

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

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Taktekkingen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar
Renner og nedløp i plast samt takbeslag, 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner, nedløp og beslag.
Nedløpet må kobles bak inngangen.

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.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når funksjonen svekkes, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Nedløpet bør kobles korrekt bak inngangen for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader på konstruksjonen.


Nedløp må kobles bak inngang.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar
Yttervegger med liggende kledning.

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

Råteskader er observert i kledningen ved hovedtrappen og i hjørnet til venstre.
Råte er også påvist i kledningen ved trappen til høyre for inngangen.
Råte i vannbor og listverk på vindu på loft mot vei.
Det anbefales at boligen skrapes og males utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning, vannbord og listverk bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Det anbefales at boligen skrapes og males utvendig for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden.

Dersom råteskadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport


Råte i kledning ved trapp og hjørne til venstre.


Det er tegn til stripete borrebiller i kott på loft.


Råte i kledning ved trapp.


Det er tegn til stripete borrebiller i kott på loft.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er observert noe misfarging i panel sett fra kott.
Det er tegn til stripete borebiller i kott på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadedyraktivitet og eventuelle skader på takkonstruksjonen.

Tiltak for å hindre videre angrep fra borebiller bør vurderes, da dette kan føre til svekkelse av trekonstruksjoner over tid.

Manglende mulighet for inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre risiko for skjulte skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 3 Vinduer

Kommentar

Vinduer fra 1977, 1982 og 2012. Noe justering må alltid påregnes, avhengig av årstid. Noen vinduer fra 1977 og 1982 er det skiftet til nyere glass.

Årstall: 1959

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er malingsslitte.
Det er begynnende råteskader i vinduene i karnappet.
Råteskader er observert i nedre hjørne av kjellervinduet.
Det er fuktskjolder i enkelte vinduskarmer innvendig (vennligst spesifiser hvilke rom eller plasseringer dersom mulig).
Låsemekanismen i enkelte vinduer fungerer ikke.
Det er råteskader i belistning og vannbord under loftsvindu mot vei.

Vinduer med tolags glass fra byggeåret. Ett punktert vindu ble oppdaget på kjøkkenet og ett takvindu på bad i 2. etasje på befaringsdagen. Det må påregnes utskifting av vinduer etter hvert, da det er risiko for at flere punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage, da det ofte kreves spesielle lysforhold for å identifisere dette.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vinduer med råteskader og fuktskjolder bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Malingsslitte vinduer og sprekker i treverket bør utbedres og overflatebehandles for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonaliteten.

Låsemekanismer som ikke fungerer må repareres eller byttes for å sikre forsvarlig bruk og sikkerhet.

Det må påregnes ytterligere utskifting og vedlikehold av vinduer over tid, da flere punkteringer og skader kan oppstå. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Malingsslitte vinduer.



Råre i belistning og vannbord under.



Begynnelse til råte i vinduer karnapp.



Råte i kjellervindu nedre hjørne.

TG 1 Dører

Kommentar

Teak hoveddør, malt kjellerdør og terrassedører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse på ca. 18 m² i impregnert treverk bak boligen må rengjøres.

Terrasse på ca. 20 m² belagt med naturstein, grillplass og levegg med naturstein.

Balkong på ca. 8 m² med malt glassfiberduk og rekkverk som har for lav høyde.

Rekkverk mot vei har for lav høyde.

Vurdering av avvik:

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

Terrassen bak boligen bør rengjøres.
Det er registrert sprekker i den flislagte benken og i enkelte naturstein på gulvet.
Det er også sprekker i leveggen, samt manglende stein i plattingen.
For lav høyde i rekkverk mot vei.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassen bak boligen bør rengjøres for å forhindre oppsamling av smuss og forlenge levetiden på treverket.

Sprekker i den flislagte benken, naturstein på gulvet og leveggen, samt manglende stein i plattingen, bør utbedres for å hindre videre forringelse, vanninntrenging og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Lav høyde på rekkverk må utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport


Rekkverk mot vei har for lav høyde.


Sprekker i fliselagt benk og enkelte naturstein på gulv.


Sprekker i levegg og mangel på enkelt stein.

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Hovedtrapp i betong med naturstein.
Trapp i imp tre med rekkverk ut fra vaskerom 1 et.
Betongtrapp med fliser til kjeller.

TG 2 Andre utvendige forhold

Kommentar

Garasje fra 1983 må oppgraderes/renoveres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råte i enkelte kledningsbord samt manglende vindusglass.
Taktekkingen har høy alder, og det er løse takbord.
Det er fuktskjolder i det innvendige taket.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Garasjen bør renoveres, inkludert utskifting av råteskadet kledning, montering av nytt vindusglass, utbedring eller utskifting av taktekking og sikring av løse takbord.

Tiltakene bør gjennomføres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for vanninntrenging, og sikre konstruksjonens stabilitet og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Råte i en del kledningsbord og mangel av vindus glass.


Råte i en del kledningsbord og mangel av vindus glass.


Alder på taktekking og løse takbord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Det er parkett, laminat, tepper, gulvbelegg, furubord på gulv, malte, platet vegger og hvite takplater, panel i tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er slitt parkett i stue, fuktsvellinger i laminatgulv i 2. etasje, samt brudd i enkelte fliser i gang. Innvendige overflater bør oppgraderes. Det mangler enkelte takplater i kjellertak.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere både bruksverdi og levetid på overflatene.
Manglende takplater i kjellertak bør også kompletteres for å unngå økt risiko for støv, fukt og eventuelle skader på underliggende konstruksjon.



Slitt parkettgulv i stue.



Takplater i kjeller mangler.



Takplater i kjeller mangler.



v

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 53 mm i stue.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 50 mm i gang/soverom
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv på loft over en lengde på ca 2 m og 10 mm i allrom.
Kjeller er grovstøpt og ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje over en lengde på ca. 2 m, og 53 mm i stue.
Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje over en lengde på ca. 2 m, og 50 mm i gang/soverom.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang før utbedring.
Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og problemer ved legging av nye overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Pipe med brannmur, hvit peis, ovn innsats med dører og steinplate på gulv.

Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Rogaland brann og redning IKS har hatt tilsyns kontroll av pipe og peis i 2026 og i ok stand.

Tilstandsrapport



Pipe med brannmur, hvit peis, ovn innsats med dører og steinplate på gulv.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Hulltaking er ikke utført da gulv er av betong, yttervegger er av lødd naturstein, leca og støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert salt- og fuktutslag på yttervegg av betong i grovkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel forbedret drenering eller tetting av yttervegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp.



Salt/fuktutslag på yttervegger i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Hvitmalt trapper fra byggeåret med teppe i trinn og rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen har enkelte bruksmerker og et eldre teppe, noe som indikerer slitasje utover det som er normalt for alderen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes å utbedre eller fornye trappen og teppet for å opprettholde sikkerhet og funksjon, da økt slitasje kan medføre risiko for snubling, fall og ytterligere forringelse av trappens tilstand.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte innvendige dører har skader og tydelig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring eller overflatebehandling bør vurderes for dører med skader og tydelig bruksslitasje, for å sikre funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Det er gulvbelegg på gulv, panelte vegger og tak. Utslagsvask i pvc med opplegg for vaskemaskin. Gulvbelegg klemt ned i sluk med ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Det er hull i gulvbelegg skjøt og alder på gulvbelegget har oversteget sin garanti tid.
Vaskerommet må renoveres.

Vurdering av avvik:

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

Det er hull i skjøten på gulvbelegget, og gulvbeleggets alder har oversteget garantitiden.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvbelegget bør skiftes ut og vaskerommet renoveres for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.
Hull i skjøten og alder på gulvbelegget medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Det er hull i gulvbelegg skjøt og alder på gulvbelegget har oversteget sin garanti tid.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke utført da vegg på vaskerom er yttervegger samt vegg fra bolig til vaskerom er av laftet plank.
Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler og helt tørt.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Kommentar

Varme i gulv/fliser på gulv, fliser på vegger og hvitmalt panel i tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit WC og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg. Membran er ikke synlig ned i sluk, men det er fall på gulv mot sluk. Det er god høyde fra topp slukrist til topp dørterskel.

Arbeidet med flisene er ikke fagmessig utført, og alder på badet er ukjent.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser på vegger og hvitmalt panel i tak med spotter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Arbeidet med flisene er ikke utført i henhold til fagmessige standarder. Det er montert spotter i taket, noe som medfører risiko for kondensdannelse på grunn av temperaturforskjeller mellom inneluft og uteluft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flisarbeidet bør utbedres slik at det oppfyller fagmessige krav, for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for kondensdannelse rundt spottene i taket, da dette kan føre til fuktskader og muggvekst over tid.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Membran er ikke synlig ned i sluk med fall på gulv til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flisene på gulvet er ufagmessig utført, og det er benyttet sement i overgangen mellom gulv og vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas utbedring av flisarbeidet og overgang mellom gulv og vegg, samt sikres korrekt utførelse av membran ned i sluk med tilstrekkelig fall.
Mangelfull utførelse kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Fliser på gulv er ufagmessig utført og det er brukt sement i overgang gulv og vegg.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Membran er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Membranen har oversteget sin garantitid.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og tilstand til membran.

Manglende synlig membran i sluk og overskredet garantitid medfører økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Membran er ikke synlig i sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk ut gjennom vegg, noe som gir begrenset ventilasjon sammenlignet med mekaniske løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å oppgradere til mekanisk ventilasjon for å sikre bedre luftutskiftning og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig inneklima.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke utført da vegg på vaskerom er yttervegger samt vegg fra bolig til vaskerom er av laftet plank.
Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkken i hvit utførelse med sort laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktsvelling i sideplaten ved vasken. I tillegg flasser kantlisten på benkeplaten ved komfyren av.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres fuktsvelling i sideplaten ved vasken og skadet kantlist på benkeplaten bør repareres eller skiftes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Det er gulvbelegg på gulv, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Naturlig avtrekk ut i tak.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, og mangler mekanisk ventilasjon slik dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Naturlig avtrekk ut i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Tilstandsrapport

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

Vannrørene er fra byggeåret og har en alder på 90 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

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

Vannrørene bør vurderes for utskifting, da alder på 90 år medfører betydelig økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Tiltak bør iverksettes for å unngå plutselige skader og følgekostnader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør i PVC.

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

Avløpsrørene er fra byggeåret og har en alder på ca. 90 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vurdering av avløpsrørene for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.
Ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt bør utskifting vurderes, da økt alder medfører risiko for plutselige skader og følgeskader på bygningen.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom/wc

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

Det er kun naturlig avtrekk på våtrom og wc, noe som gir begrenset ventilasjon sammenlignet med mekaniske løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på våtrom og wc for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig inneluft og redusert komfort.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe fra 2023.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2023 med stoppekrane.



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2023 med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Automatsikringer i el skap alder ukjent kjeller i kjeller og på loft.

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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1936

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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 ikke foreligger dokumentasjon og anlegget er 90 år gammelt.

Det er en løs elektrisk ledning som henger i kjeller.


Automatsikringer i el skap alder ukjent loft.


Automatsikringer i el skap alder ukjent kjeller.


Det er en løs elektrisk ledning som henger i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

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'

Kommentar

Drenering er fra byggeåret. Steinsetting som er vanlig i eldre hus.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeåret og er nå 90 år gammel, noe som innebærer at den har overskredet forventet levetid. Det er registrert salt - og fuktutslag på yttervegger i kjeller.

Dersom kjelleren skal innredes, anbefales det å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring. Ved dagens bruk vurderes behovet som mindre, men det bør følges med på utviklingen.

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.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring dersom kjelleren skal innredes, for å unngå økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Ved dagens bruk anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig, da eldre drenering med salt- og fuktutslag kan føre til ytterligere skader på kjellervegger over tid.



Salt/fuktutslag på yttervegger i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur i lødd naturstein, lecablokker og støpt betong som er utvendig pusset. Ingen synlig platoonplast på utsiden av grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert setningsskader i yttervegg på grunnmur, og det er observert høydeforskjeller på etasjeskiller. Det vurderes at det kan være en sammenheng mellom svikt i grunnmur og skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Setningsskader i grunnmur og skjevheter i etasjeskiller bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen, da dette kan medføre økt risiko for ytterligere skader og redusert bæreevne.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Terrenget er med avrenning ifra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Vann- og avløpsrørene er ca. 90 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vann - og 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.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann - og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller fornye gamle rør kan være lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan føre til vannskader, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduet på loftet er for lite i forhold til krav til rømningsveier.
Enkelte vinduer på soverom i 2. etasje lot seg ikke åpne.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.
Det mangler håndrekke i de innvendige trappene.
Rekkverket på balkongen har for lav høyde i forhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Vinduet på loftet bør skiftes ut eller utvides slik at det tilfredsstiller krav til rømningsvei, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Vinduer på soverom i 2. etasje som ikke lar seg åpne må utbedres, slik at de kan benyttes som rømningsvei og for å ivareta personsikkerheten.

Det bør gjennomføres radonmåling og dokumentasjon på dette bør fremskaffes. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.
NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Håndrekke bør monteres i de innvendige trappene for å redusere risiko for fall og ivareta sikkerheten.

Rekkverket på balkongen bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav, for å redusere risiko for fallulykker.

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	68	17		85	38
Etasje 2	61			61	8
Loft	19			19	
Kjeller		50		50	
SUM	**148**	**67**			**46**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, toalettrom, gang/trapp, vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Garasje	
Etasje 2	Trapp/gang, bad, soverom, soverom, soverom		
Loft	Trapperom, allrom		
Kjeller		Entré/kjellerrom	

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ingen tegninger over innredet loft og grovkjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Kjell Reidar Jonassen	Kunde
	Thomas Birkeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1441		0	238.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stokkaveien 67

Hjemmelshaver
Krj Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med to etasjer, loft, grovkjeller bygget i 1936 og garasje fra 1983 og plassert i Stokkaveien 67 i Stavanger kommune. Boligen ble påbygget med vaskerom/bad i 1949. 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. 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 belegningstein i gårdsrom, gressplen, terrasse og med levegg i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.03.2026		Gjennomgått		Nei
Diverse dokumenter.	07.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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.

• 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/XS1445

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: STOKKAVEIEN 67

Postnummer: Sted: STAVANGER

Gr.nr.: B.nr.: Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår:

Selger og kjennskap

Navn på selger: KRJ - EIENDOM AS

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [ ] Ja [X] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)?

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [ ] Ja [X] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☒ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Gjensidige **Polisenummer:** 81671196

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

K.a.T. elektro skiftet til automatsikringer + installerte spesiell varmeom i et soverom. → ikke dekk.
Siddis elektro har gjort diverse m/dokumentasj.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
Stavanger Kommune sørget for installasjon da de var leietakere av huset.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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.?

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

[ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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)

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[ ] Nei [X] Ja

Eventuell kommentar: Flere vinduer er i dårlig forfatning

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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.

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

[X] Nei
[ ] Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
[ ] Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
[ ] Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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?

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Stavanger - 03.03.26

Signatur

Kjell Reidar Jonassen

Blokkbokstaver

Signatur

Blokkbokstaver

enova

Energiattest



Adresse	
Stokkavelen 67, 4024 STAVANGER	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268150**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4620984**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **1441**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **148,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
444,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
371,44 kWh/m²	**54 972 kWh**



Stokkaveien 67, 4024 STAVANGER

Detaljering

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



Stokkaveien 67, 4024 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

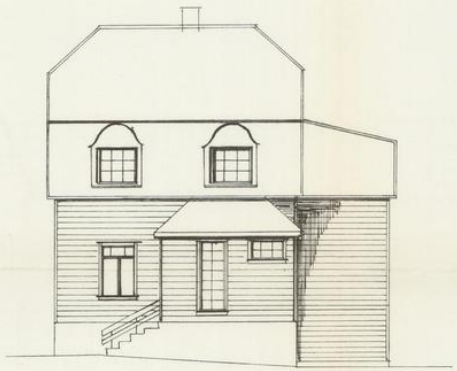
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

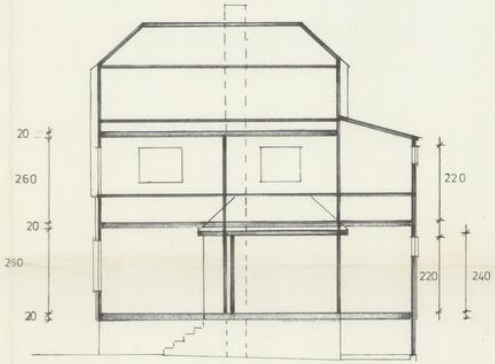
https://www.enova.no



ÖST



NORD



SNITT

NYE FASADER



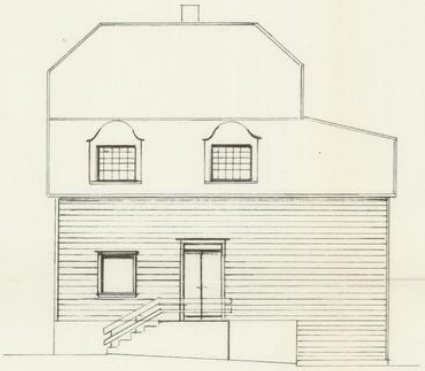
VEST



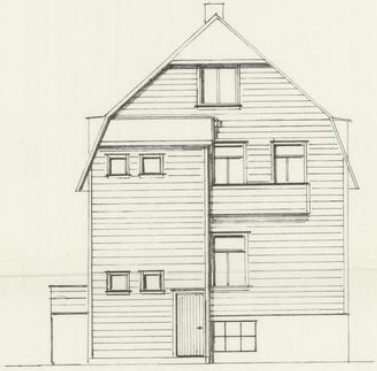
SYD

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
8 NOV. 1982

TOR ÖREN	
STOKKAVEIN 67	
M:1:100	V11-82.

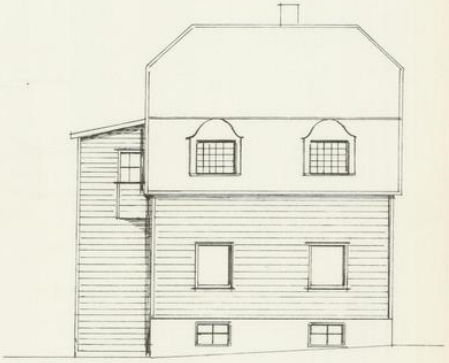


ØST

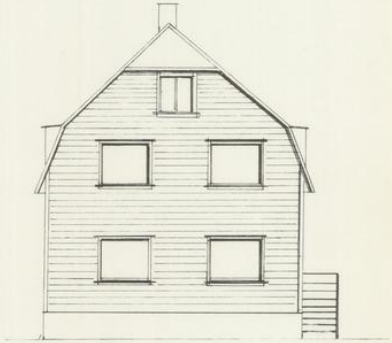


NORD

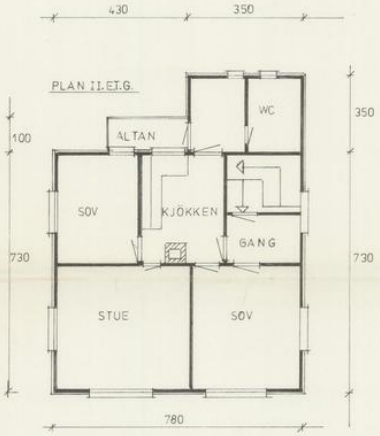
GAMLE FASADER OG PLANER

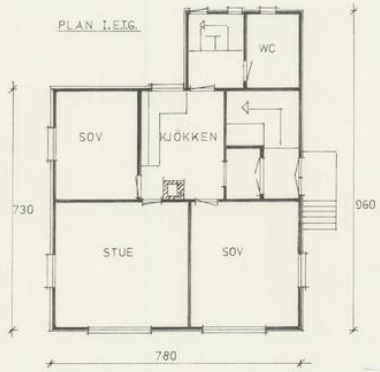


VEST



ØST

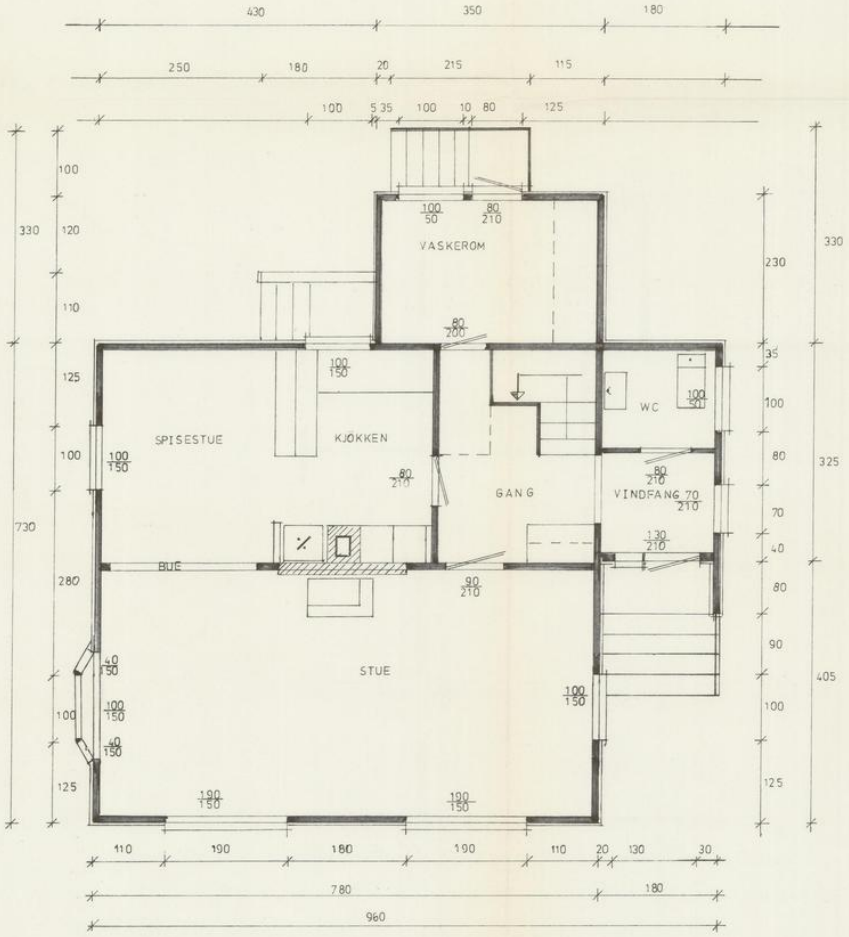




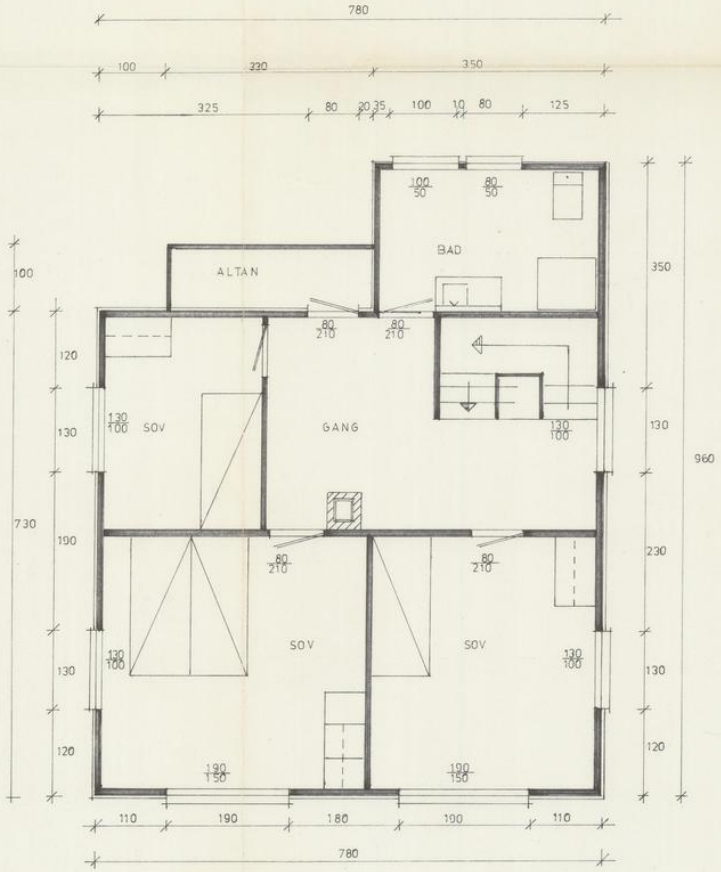
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
8 NOV. 1982

TOR ÖREN
STOKKAVEIEN 67
M:1:100 1/11-82

NY PLAN I.E.T.G.



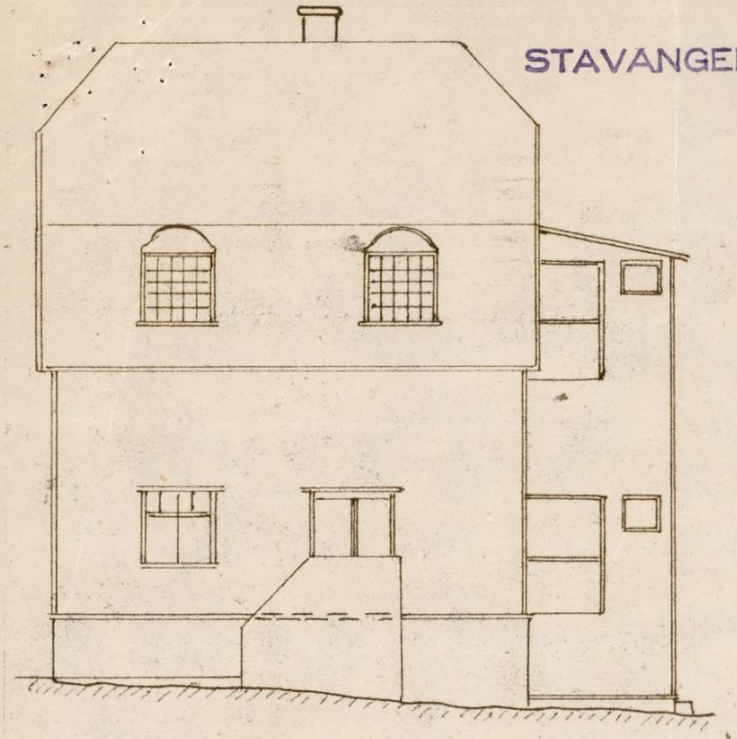
NY PLAN II.E.T.G.

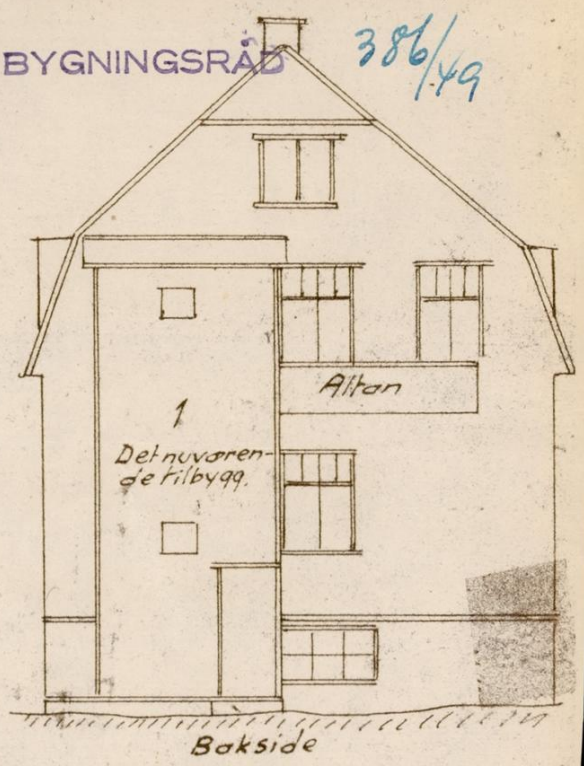


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
8 NOV. 1982

TOR ÖREN
STOKKAVEIEN 67
M:1:50 1/11.82

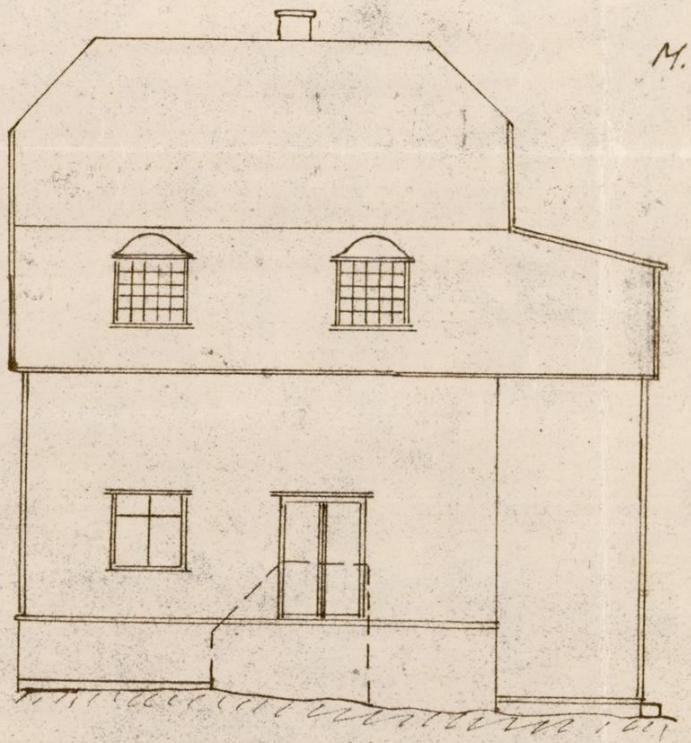
STAVANGER BYGNINGSRÅD 386/49

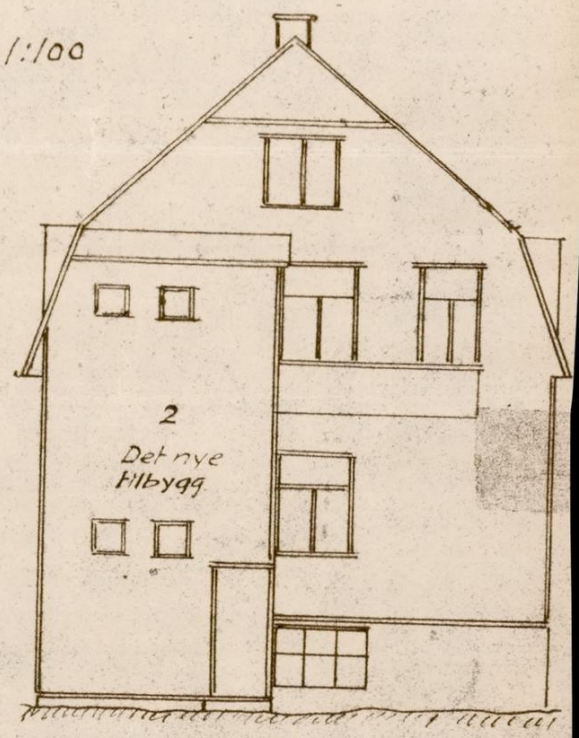




Bakside

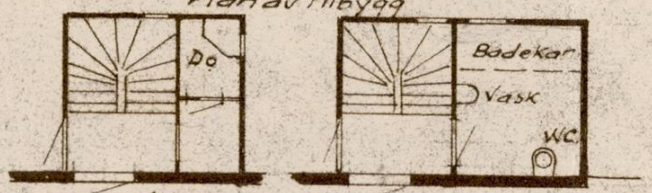
M. 1:100





Bakside

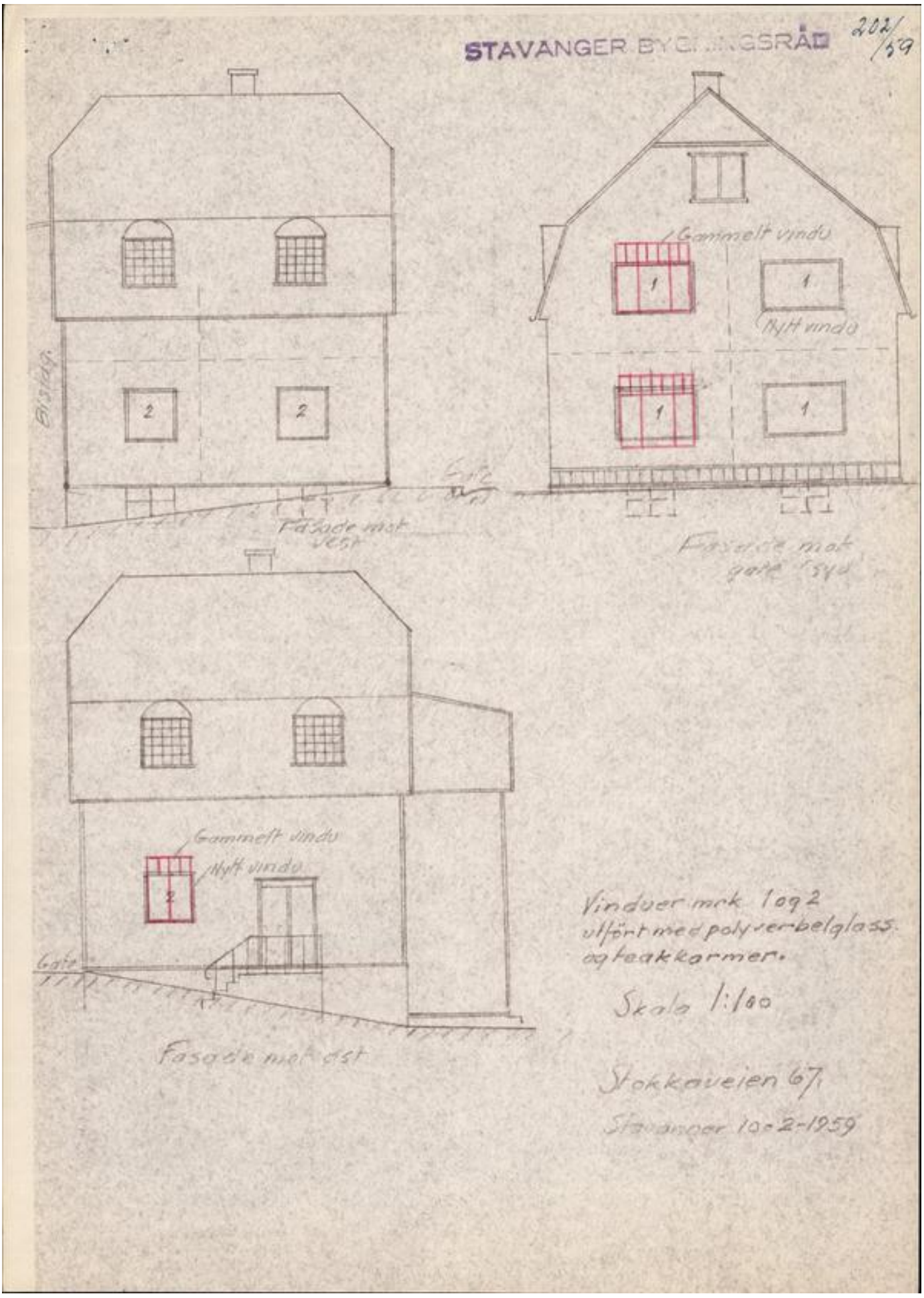
Plan av tilbygg

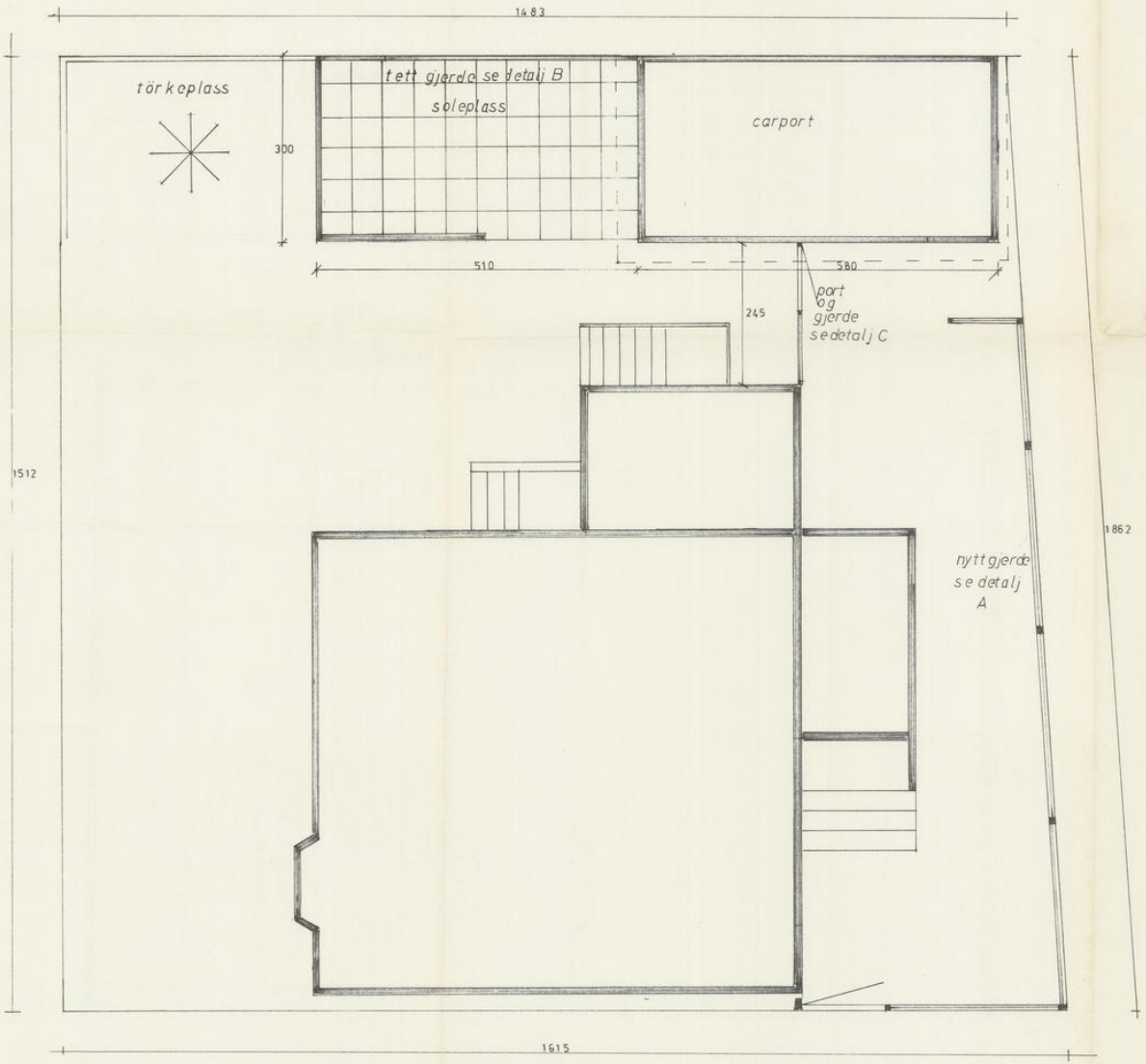


1 Det nuværende. 2 Det nye.

Innredning for bad i tilbygg - Stokkavegen 67.

Stavanger mars 1949


STAVANGER BYGNINGSRÅD
202/59
Gammelt vindu
Nytt vindu
Fasade mot vest
Fasade mot gate (syd)
Gammelt vindu
Nytt vindu
Gate
Fasade mot øst
Vinduer mrk 1 og 2 utført med polyesterbelglass og teakkarmer.
Skala 1:100
Stokkaveien 67
Stavanger 10-2-1959

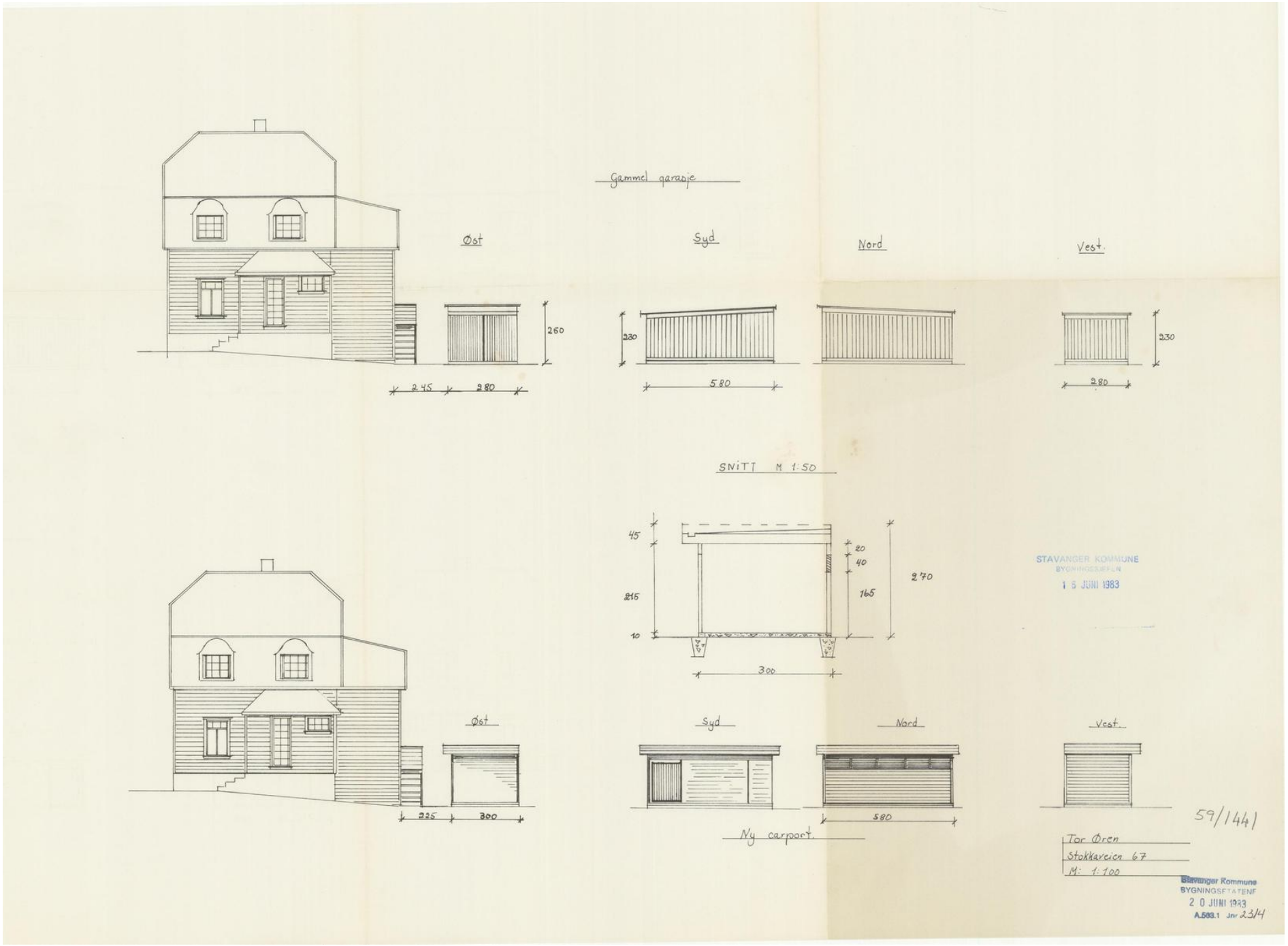


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
16 JUNI 1983

Tor Øren
Stokkavein 67
PLAN HAGE M:1:50

59/1441

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
20 JUNI 1983
A 586.1 Juv 23/4


Gammel garasje
Øst
Syd
Nord
Vest.
260
230
230
245
280
580
280
SNITT M 1:50
45
215
10
20
40
165
270
300
Øst
Syd
Nord
Vest.
235
300
580
Ny carport.
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
15 JUNI 1983
59/1441
Tor Øren
Stokkarveien 67
M: 1:100
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JUNI 1983
A.583.1 Jnr 2314

STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: PAP/ako B 1350 Ref

Dato: 30.06.83

Tor Øren
Langgt. 16

4000 STAVANGER

STOKKAVEIEN 67 GARASJE - RIVING/NYBYGG SAMT GJERDE

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Den nye garasjen må trekkes minst 1 m lenger tilbake fra eiendomsgrense enn den gamle garasjen var. Fremre del av garasjen må utføres som åpen "carport" for å bedre siktforholdene i innkjørselen.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Ingen del av garasjen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

STAVANGER KOMMUNE

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23

4000 STAVANGER

Ref: PAP/ako B 2129 Ref

Tor Øren
Solandsbakken 51

4000 STAVANGER

STOKKAVEIEN 67 TILBYGG, FASADEENDRING

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører husets inntaksledninger må elverket kontaktes av autorisert installatør.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 15. november 1982

Reidar Haukali

Kartutsnitt over
Stokkaveien 67
M=1:500, Areal=236m^2.
Kartref: N-16 I.

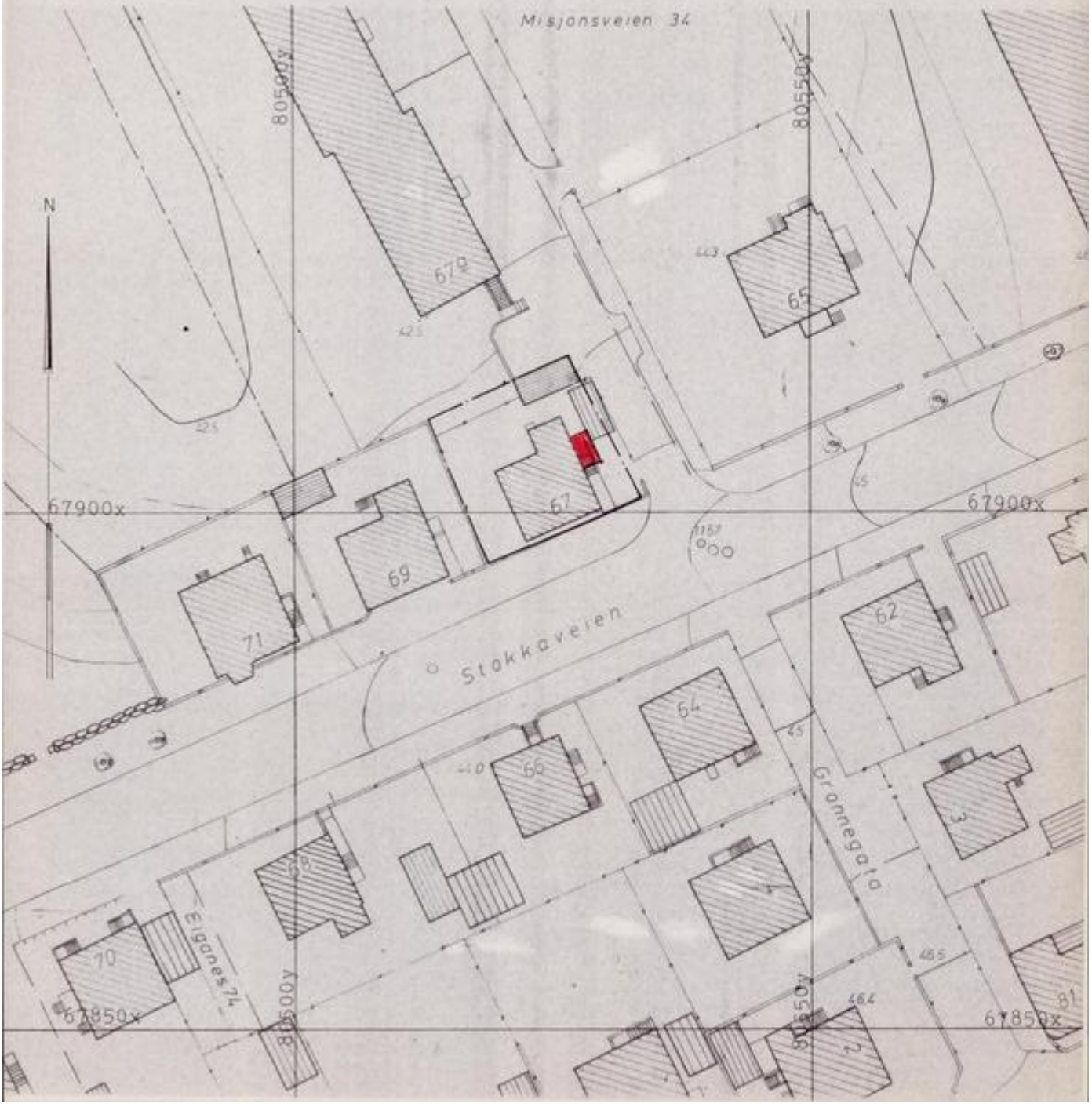
Stavanger Oppmålingsvesen, 11.11.82.

H. Ramsfjell.
bem.

T.Andreassen.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
15 NOV. 1982

Hjemmelshaver : Astrid Gudmestad m.fl.
Stokkaveien 67a : Stokkaveien 67a B/L-A/S
" 69 : Torjus Balle.
" 65 : Det Norske Misjonsselk.
" 66 : Thordis Høivik.
" 64 : Arthur og Ruth Corneliussen.
" 62 : Jonas og Alf Sunde.




STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
8 NOV. 1982

Jnr.202/59.

Fr. Ingeborg Aarrestad,

h e r.

I anledning Deres söknad av 12/2-59 vedk. Stokkaveien 67, har Bygningsrådet i möte den 24/2-59 fattet sådan beslutning:

Tillatelse meddeles som ansökt, idet bygningsloven, dens forskrifter og vedtekter blir å iaktta.

Det må oppgis hvem som önskes godkjent som ansvarshavende.

Stavanger bygningsråd den 28.februar 1959.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

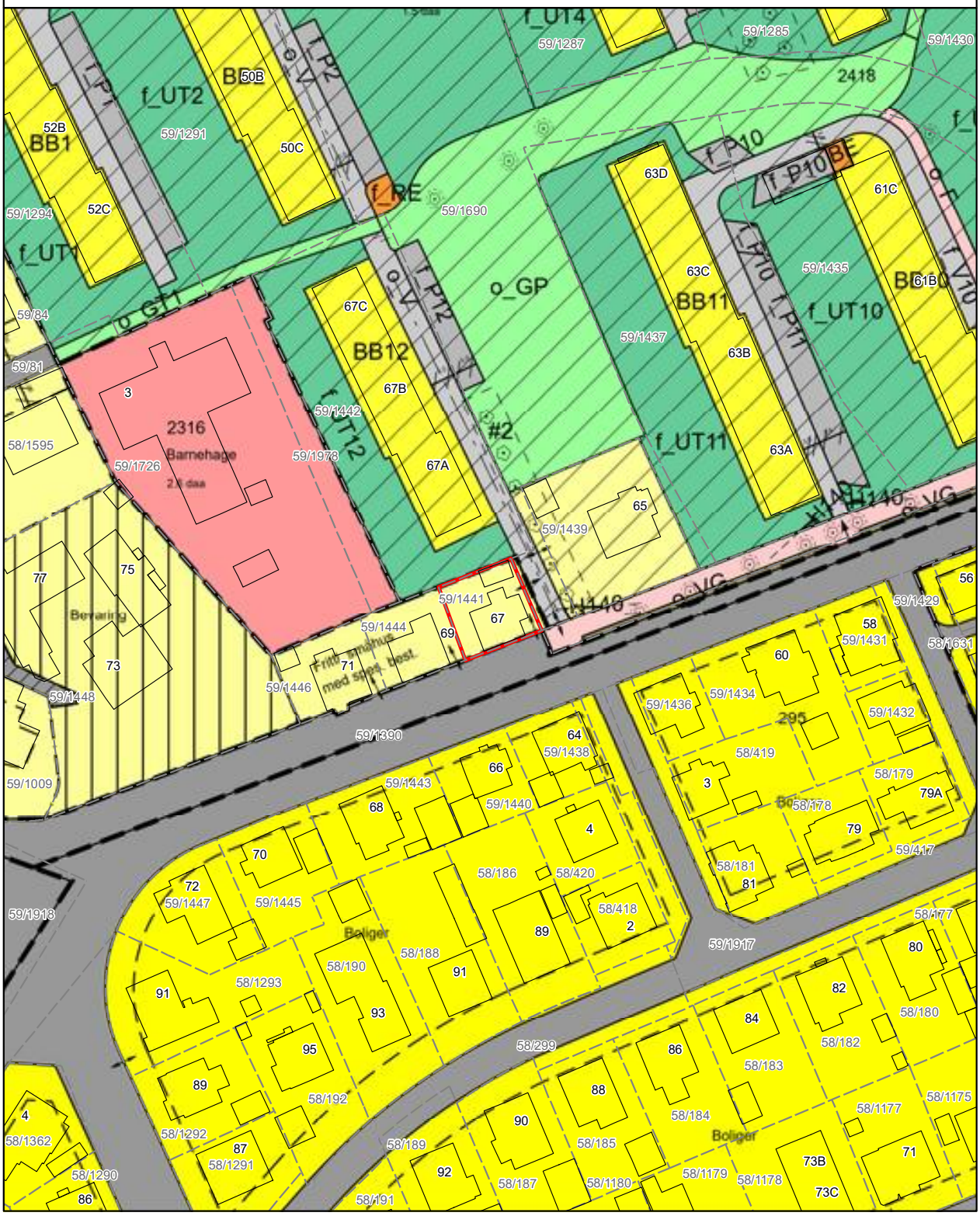
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stokkaveien 67, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1441/0/0
Dato: 2026-02-02 Planident: 1527
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.9.1996

Stavanger kommune

N



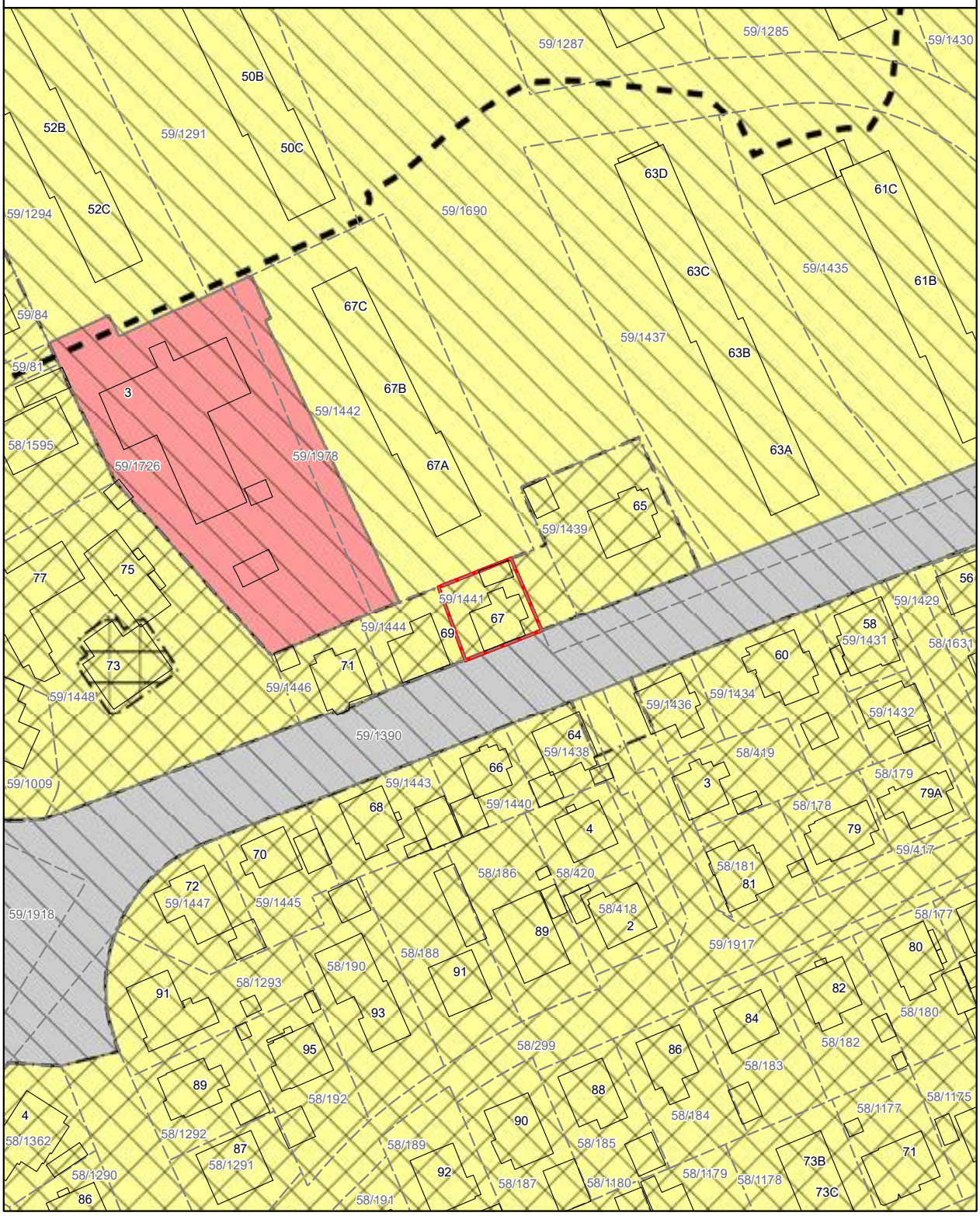
Kommuneplan

Adresse: Stokkaveien 67, 4024 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1441/0/0
Dato: 2026-02-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Velkommen til

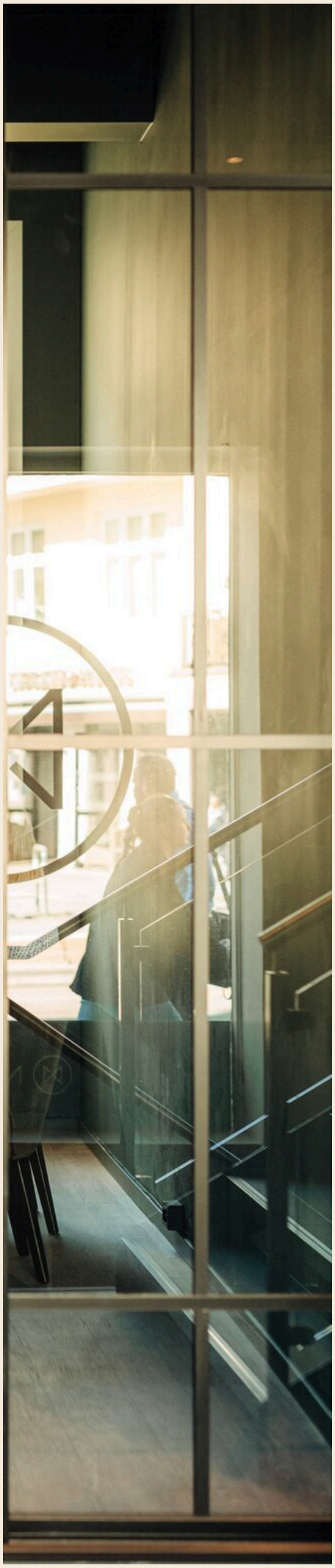
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.

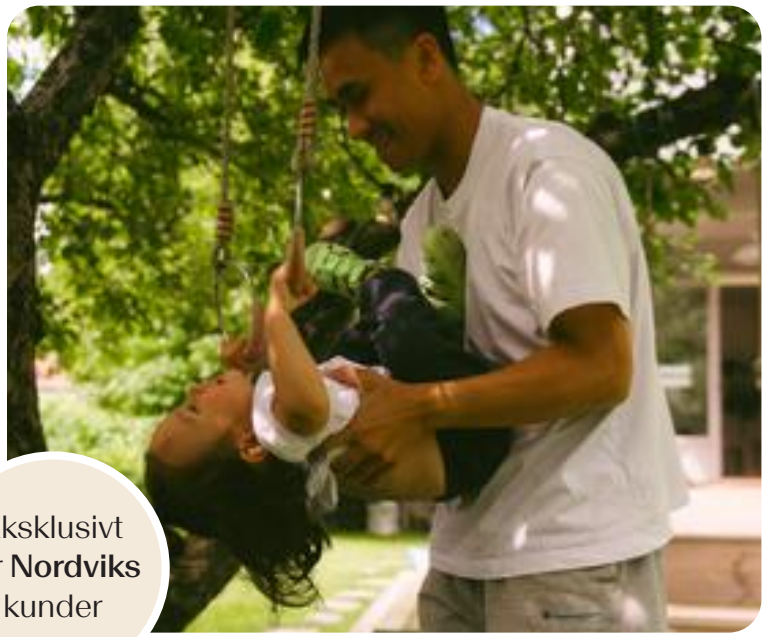


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0264/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stokkaveien 67 4024 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 59, bnr 1441 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Birkeland

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Sørvest Eiendomsmegling AS
t.birkeland@nordvikbolig.no
911 55 429