



Velkommen til

Øvre Stokkavei 82A
4022 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Øvre Stokkavei 82A
4022 Stavanger

Omfattende oppgradert enebolig (2023-24) | HTH-kjøkken og 2 nye bad | Innredet hybel i kjeller 11.000,- |Elbillader

Velkommen til Øvre Stokkavei 82a.

Dette er en betydelig oppgradert enebolig i et familievennlig område på Stokka. Boligen har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med gjennomgående, lys parkett og utgang til en skjermet hage med en støpt platting. Her bor man med kort vei til Lassa idrettspark, skoler og dagligvarebutikker.

Høydepunkter:

Omfattende oppgradert 2023-24 med ny kledning,

etterisolering, drenering og de fleste vinduer

Moderne HTH-kjøkken fra 2023 med laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer

To nye, flislagte bad fra 2023 med gulvvarme

Separat innredet enhet i underetasjen med egen inngang, leies ut for 11.000,- pr. mnd

Hovedsoverom i andre etasje med utgang til balkong

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	10 500 000
Omkostninger*	kr	263 590
Totalpris inkl. omk.	kr	10 763 590
BRA/BRA-I		177/163 m ²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 463 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1971
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	10 500 000
Omkostninger*	kr	263 590
Totalpris inkl. omk.	kr	10 763 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 262 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 263 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 20 682 pr. år for 2026

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Anslått årskostnad for kommunale avgifter er kr 20 682,- for 2026.

Registerbetegnelse

Gnr. 27, bnr. 543 i Stavanger kommune.

Areal

Enebolig:

BRA-i: 163 m2
BRA total: 163 m2

Kjeller

BRA-i: 60 m2.

1. etasje

BRA-i: 65 m2.
TBA: 56 m2.

2. etasje

BRA-i: 38 m2.
TBA: 3 m2.

Garasje:

BRA-e: 14 m2
BRA total: 14 m2

1. etasje

BRA-e: 14 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen. Utvendige arealer på bakkeplan lar seg ikke måle helt nøyaktig på grunn av områdenes utforming. Arealet er derfor angitt omtrentlig og basert på en skønnsmessig vurdering. Betongplattning og terrasseplattning på bakkeplan er medregnet i TBA for 1. etasje.

Garasje

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen. Bygget er vurdert som en garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

4

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har garasje. Ifølge godkjente tegninger er bygningen vist som carport, men fremstår som en lukket garasje ved befaring. Garasjen har en åpning i veggen mot boligen.

Tomt

Tomteareal er 463 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med plen, gruslagte stier, diverse beplantning og hekk. Det er etablert en støpt uteplass og flere hyggelige soner i hagen.

Byggeår
Ca. 1971

Innhold

Enebolig over tre etasjer med garasje, som består av følgende rom:

Hovedbygning:

Kjeller BRA-i: Gang hybel, vaskerom/trapperom, stue/kjøkken hybel, bad/vaskerom hybel og soverom hybel.

1. etasje BRA-i: Gang med trapp, trapperom, bad 1.etasje og stue/kjøkken 1.etasje.

2. etasje BRA-i: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2 og soverom 3 med garderobe.

Garasje:

1. etasje BRA-e: Garasje.

Balkong på 3 m² ut fra soverom i 2. etasje. Terrasse på terreng og støpt platting på bakkeplan i hagen med et samlet areal på 56 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 18.02.1970, samt tillatelse til bruksendring i kjeller datert 17.07.2026. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning for garasjen. På tegningene er bygningen vist som en carport, mens den i dag fremstår som en lukket garasje, og en slik fasadeendring er normalt søknadspliktig.

Standard

Velkommen til Øvre Stokkavei 82A

I et attraktivt og familievennlig boligområde på Stokka finner du denne innholdsrike eneboligen som har gjennomgått omfattende oppgraderinger de senere årene. Her kombineres moderne standard med praktiske løsninger, gode uteområder og en fleksibel planløsning som passer både familier og de som ønsker ekstra plass eller mulighet for utleie.

Boligen fremstår lys og innbydende med en åpen stue- og kjøkkenløsning som danner husets naturlige samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære, mens direkte utgang til hagen gjør det enkelt å flytte måltider og sosiale sammenkomster utendørs på fine dager. Kjøkkenet ble installert i 2023 og har moderne innredning fra HTH med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater.

Både hovedbadet og badet i den innredede enheten er oppgradert i 2023 og holder en moderne standard med fliser og gulvvarme. I andre etasje finner du tre gode soverom, hvor hovedsoverommet har utgang til egen balkong. Etasjen gir en naturlig og funksjonell avdeling mellom oppholdsrom og private soner.

Underetasjen inneholder en separat innredet enhet med egen inngang, stue/kjøkken, soverom og bad. Dette gir boligen en ekstra dimensjon og gode muligheter for den som ønsker plass til familie, gjester eller en potensiell leieinntekt.

Utvendig er eiendommen betydelig oppgradert med blant annet ny kledning, nye vinduer og drenering. Hagen er opparbeidet og skjermet, med plen, beplantning og en flott støpt platting fra 2024 som gir gode rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster. Garasje med elbillader og luft-til-luft varmepumpe bidrar til en praktisk og komfortabel hverdag.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Stokka, med kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og populære rekreasjonsområder. Lassa idrettspark og flere flotte turmuligheter ligger i nrområdet, samtidig som Stavanger sentrum er lett tilgjengelig.

En flott mulighet for deg som ønsker en oppgradert familiebolig med moderne standard, gode uteområder og fleksible bruksmuligheter.

Velkommen til visning!

Høydepunkter:

Omfattende oppgradert i perioden 2023–2024
Ny kledning, vinduer og drenering
Moderne HTH-kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer
To stilrene bad oppgradert i 2023 med fliser og gulvvarme
Separat innredet enhet i underetasjen med egen inngang
Opparbeidet og skjermet hage med ny støpt platting fra 2024
Garasje med elbillader installert i 2023
Luft-til-luft varmepumpe fra 2023
Tre soverom i hoveddel samt balkong fra hovedsoverom

Boligens hovedetasje byr på en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og direkte utgang til hagen og den romslige plattingen. Kjøkkenet har moderne innredning og gode arbeidsflater, mens badet holder en gjennomført og tidsriktig standard.

I andre etasje finner du tre soverom, hvorav hovedsoverommet har utgang til egen balkong. Underetasjen inneholder en separat innredet enhet med stue/kjøkken, soverom og bad, samt eget inngangsparti.

Velkommen til en innholdsrik og oppgradert bolig med attraktiv beliggenhet på Stokka.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Kjeller Vaskerom/Trapperom - Generell | Våtrommet må ferdigstilles for å tåle normal bruk i henhold til gjeldende forskrifter.

- Kjeller Vaskerom/Trapperom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet mangler vanntett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Store deler av loftet er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 | Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljene for vinduene som er satt inn i grunnmuren, da fallet bort fra vinduene ikke er fagmessig utført. Vinduet i vaskekjeller har usikker fremtidig funksjon på grunn av høy alder og manglende isolasjonsevne i glasset, og karmene er slitt og har sprekker.
- Utvendig - Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist nedbøyning og skjevheter, samt tegn på svak konstruksjon. Det er påvist setninger i fundamenter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendig - Rom under terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i den innforede veggen i stue/kjøkken og direkte i trevegg i trappegang i kjeller. Det er ikke påvist fuktskader i disse to områdene.
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er observert fuktkrevende insekter på loftet ved pipen.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring utført i henhold til standarden frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Det er påvist skjevheter i muren.
- Kjeller Vaskerom/Trapperom - Overflater, vegger og himling | Rommet er ikke ferdigstilt, og det er åpninger i veggene samt uferdige arbeider med overflater.
- Kjeller Vaskerom/Trapperom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Kjeller Vaskerom/Trapperom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjeller Vaskerom/Trapperom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen. Måleresultat 17 i tilgjengelig konstruksjon.
- Kjeller Bad/Vaskerom Hybel - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Kjeller Bad/Vaskerom Hybel - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk.
- Kjeller Bad/Vaskerom Hybel - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt gjennomføringer ved vannskapet og ved åpninger til hovedstoppekranen.
- 1. Etasje Bad 1. etasje - Dokumentasjon for våtrom | Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

- 1. Etasje Bad 1. etasje - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk.
- 1. Etasje Stue/Kjøkken 1. etasje - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TGIU - Ikke undersøkt/utlgjengelig

- Kjeller Bad/Vaskerom Hybel - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Fuktmåling er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen. Fuktmåling ble utført i tilgjengelig konstruksjon via inspeksjonsluke, med måleresultat 15,9. Det var ikke mulig å foreta måling bak bruksvannsonen grunnet manglende tilgang.

- 1. Etasje Bad 1. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere på tak: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ytterligere kontroll av pipen må påregnes dersom den skal tas i bruk med ildsted. Rehabilitering av pipen kan ikke utelukkes.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Stokkavei på Stokka, i et etablert eneboligstrøk vest i Stavanger. Området domineres av eneboliger med velstelte hager, og gatene er rolige. Tomten ligger ikke ut mot noen gjennomfartsåre, og nærmiljøet bærer preg av det.

For barnefamilier er tilbudet i nærheten godt. Stokkatunet barnehage og Hakkebakkeskogen private barnehage ligger begge et par minutters gange unna, og Preg barnehager Lassa er i samme avstand. Nærmeste barneskole er Eiganes skole og Lassa skole, begge nåbare til fots på under et kvarter. For ungdomstrinnet er Wang Ung Stavanger og Kannik skole aktuelle

alternativer.

Dagligvarehandelen er unnagjort raskt, med Helgø Meny Stokka og Coop Extra Eiganes begge i kort kjøreavstand. Busstopp ved Stokka kirke, med linje 14 og X73, gir kollektivtilknytning uten bil. Stavanger sentrum er rundt ti minutters kjøring, og flyplassen på Sola nås på under tjue minutter med bil.

Lassa idrettspark med fotball- og ballspillanlegg er et par minutters kjøring unna, og det er treningssentre i området. Mosvatnet, som er et populært turmål for gange og sykling, ligger ikke langt unna. Stavanger sentrum med sitt restauranttilbud, Gamle Stavanger og kulturliv er lett tilgjengelig med bil.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig oppført i 1971 med grunnmur av betong, etasjeskillere i trekonstruksjoner og yttervegger med trekledning. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon og har liggende bordkledning. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Taket er et saltak med takkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein og undertak av rupanel. Boligen har malte vinduer med 3-lags glass og aluminiumsbeslåtte karmene, vinduer med 2-lags glass og et eldre trevindu. Ytterdør i 1. etasje er av treverk og hovedytterdør i kjelleretasjen er malt. Garasje:

Garasjen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og søyler, bindingsverk i tre med liggende bordkledning og et flatt tretak tekket med takpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for bygning, støpning av terrasse og planering datert 24.02.1971. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg tillatelse til mindre tiltak for bruksendring datert 17.07.2026. Tillatelsen gjelder omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleren. Det er i tillatelsen stilt vilkår om at tiltakshaver må sende inn søknad om ferdigattest, og at byggeverket eller deler av det ikke må tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Eiendommen har også et frittstående garasjeuthus/anneks som i matrikkelen er registrert med byggeår 1975 og 13 m² BRA. Strukturen er vist utvendig på den nordlige fasadetegningen for hovedhuset, men ytterligere byggetegninger eller dokumentasjon for selve annekset finnes ikke i kommunens arkiv.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet og varmepumpe. Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe (Toshiba, montert i 2023) i stuen i første etasje. Det er gulvvarme på badet i første etasje samt på badet/vaskerommet i kjellerens hybeldel og stue, gang i hybel.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet. Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvatnen

Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fra Lyse

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Eiendommen selges med et løpende leieforhold av en del av kjelleren. Avtalt leie er kr 11.000,- per måned, i tillegg til strøm.

Den del av boligen som leies ut er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes for varig opphold. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan 760, Stokka felt B. Gnr. 27 bnr. 10 (G.Kolnes). Gnr. 27 bnr. 48, 38, 212, 543, 57 og 73-168, vedtatt 30.06.1976. Av eiendommens areal er 403,4 m² regulert til boliger, 20,22 m² til park og 39,83 m² til gangvei.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 709, Reguleringsplan for området nord for Duegården, Stokka, gnr.27, bnr. 59,69 mfl, vedtatt 28.05.1975. Planen berører eiendommen med 0,0 m² regulert til kjøreveg.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), vedtatt 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H110, Nedslagsfelt drikkevann, i henhold til Kommuneplanens arealdel 2023-2040. 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.

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

Vei, vann og avløp

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

Eier av gnr. 27 bnr. 57 og gnr. 27 bnr. 73-168 gir eier av gnr. 27 bnr. 543 rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledning over sine eiendommer. Fra felles kum/stakekum og videre ut til offentlige ledninger påhviler det gjensidig vedlikeholdsplikt for brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 717 962 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 6 871 847 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Kristoffer Skibeli

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

20.04.1970 - Dokumentnr: 3614 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 27 BNR: 57

Eier av gnr. 27 bnr. 57 gir eier av denne eiendommen (gnr. 27 bnr. 543) rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledning over sin eiendom fram til felles stakekumme, samt rett til vedlikeholdsarbeider. Fra felles stakekum og videre ut til offentlige ledninger påhviler det gjensidig vedlikeholdsplikt for brukerne. Eventuell skade kan kreves erstattet etter skjønn.

22.04.1970 - Dokumentnr: 3724 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 27 BNR: 73

Eier av gnr. 27 bnr. 73-168 gir eier av gnr. 27 bnr. 57 og eier av denne eiendommen (gnr. 27 bnr. 543) rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledning over sin eiendom fram til kumme. Fra felles kumme og videre ut til offentlige ledninger påhviler det gjensidig vedlikeholdsplikt for brukerne. Eventuell skade kan kreves erstattet etter skjønn.

22.04.1970 - Dokumentnr: 3724 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 27 BNR: 168

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eier av gnr. 27 bnr. 73-168 gir eier av gnr. 27 bnr. 57 og eier av denne eiendommen (gnr. 27 bnr. 543) rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledning over sin eiendom fram til kumme. Fra felles kumme og videre ut til offentlige ledninger påhviler det gjensidig vedlikeholdsplikt for brukerne. Eventuell skade kan kreves erstattet etter skjønn.

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 10 250 000,-), kr 102 500,-

Betalingsutsettelse, kr 1 500,-

Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Markedspakke Standard, kr 0,-

Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Visningshonorar per visning, kr 0,-

Tinglysing hjemmelsklæring, kr 545,-

Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000,-

Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 200,-

Totalt, kr 136 450,-

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 28.07.2026.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Fredrik Simonsen

Eiendomsmegler

Telefon: 922 82 200

E-post: fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero

Postboks 250 Forus

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















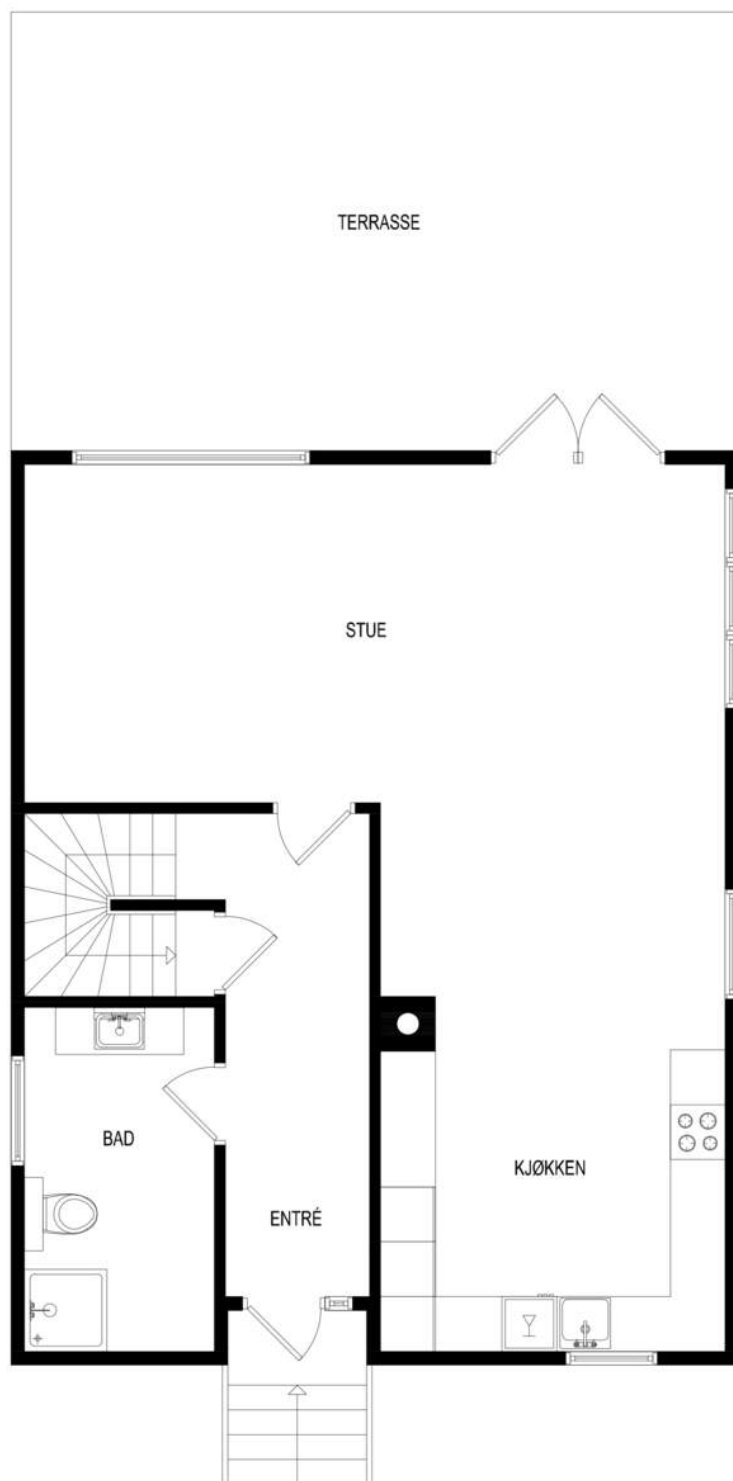






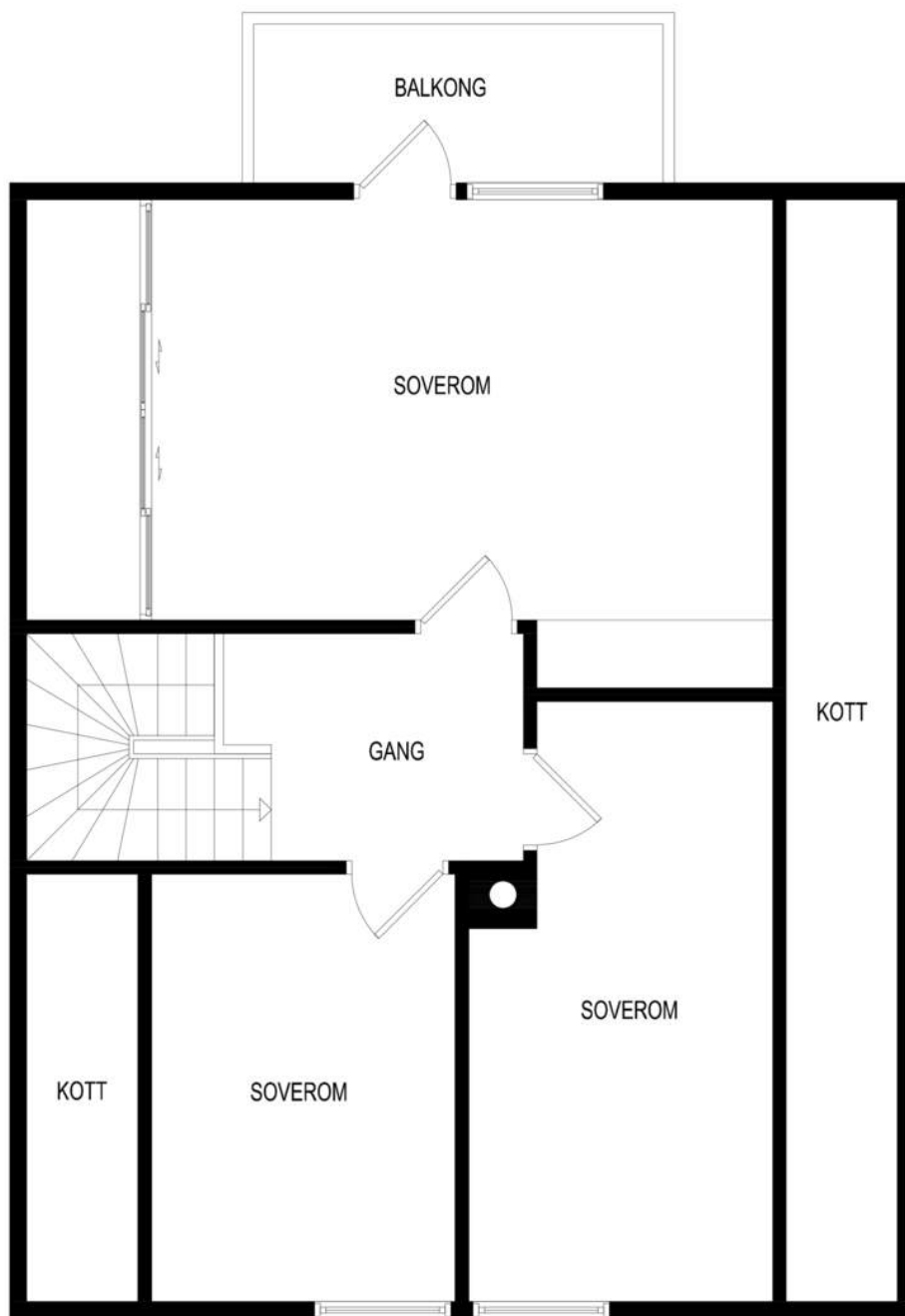






Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommene benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SOAFOTO



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommene benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

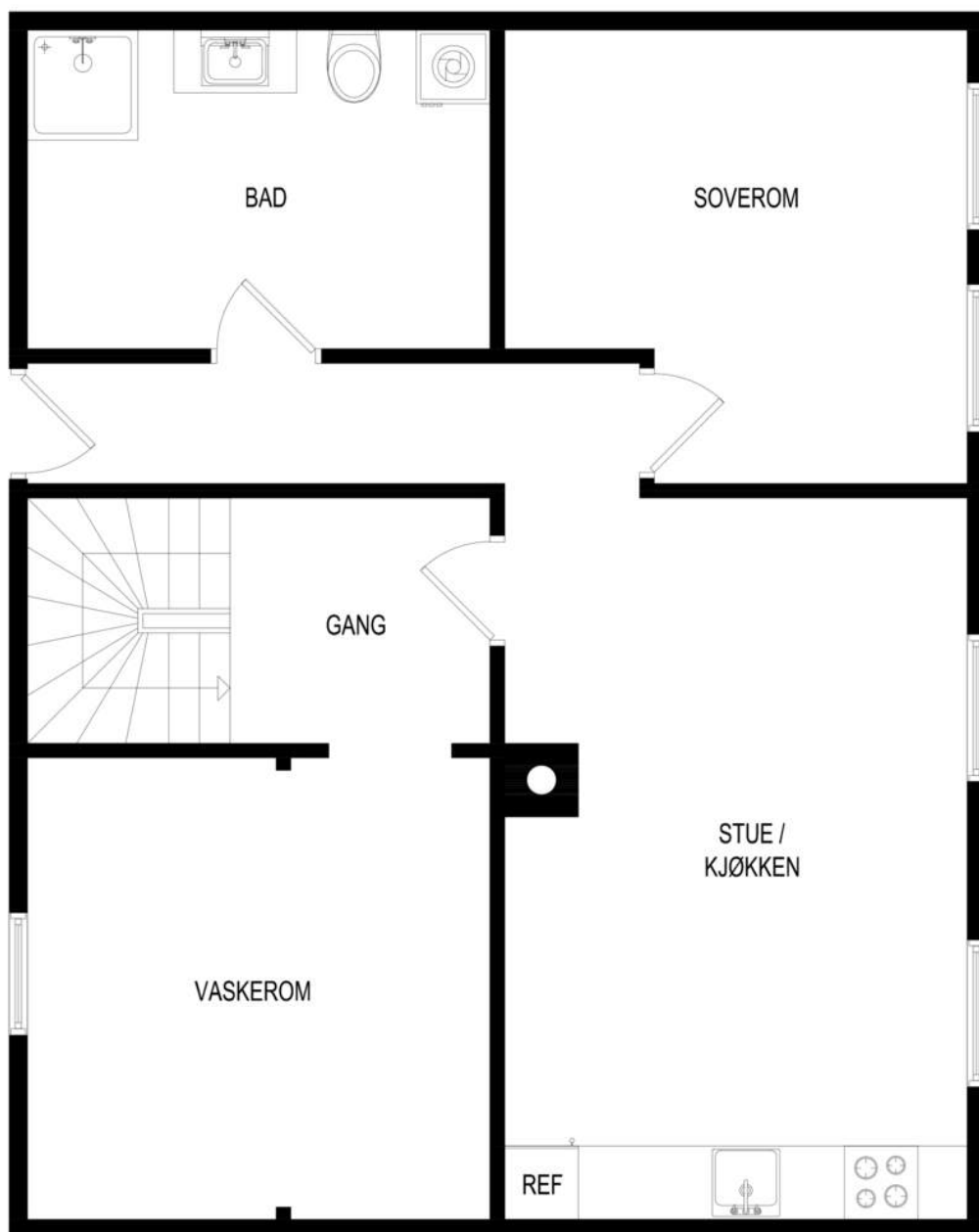
SOAFOTO











Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info.
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
 Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SOAFOTO





































Plantegning



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



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



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



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

ØVRE STOKKAVEI 82A

Nabolaget Stokka/Duegården - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Stokka kirke Linje 14, X73	4 min	0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min	3.4 km
Stavanger Sola	19 min	

SKOLER

Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 8 klasser	6 min	0.5 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 537 elever, 36 klasser	11 min	0.9 km
Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	11 min	1 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	16 min	1.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	23 min	1.9 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	16 min	1.3 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	16 min	1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

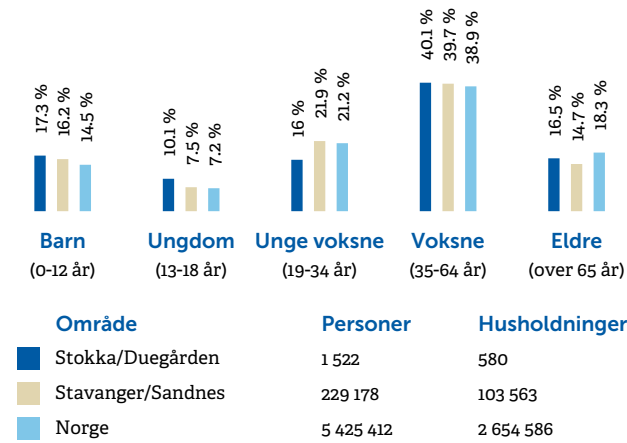
Agathe Backer Grøndahls vei	10 min
------------------------------------	---------------

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 81/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Stokkatunet barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min	0.4 km
Preg barnehager Lassa (0-5 år) 52 barn	5 min	0.4 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Stokka (...) 19 barn	5 min	0.4 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Stokka PostNord, søndagsåpent	6 min	0.6 km
Coop Extra Eiganes Post i butikk, PostNord	7 min	0.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

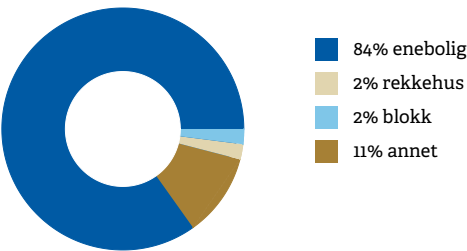
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 89/100
-  **VEDLIKEHOLD HAGER**
Godt velholdt 88/100
-  **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 85/100

SPORT

-  **Lassa idrettspark** 7 min 
Ballspill, fotball 0.6 km
-  **Gustav vigelandsvei balløkke** 8 min 
Ballspill 0.7 km
-  **SATS Madla** 6 min 
-  **MOVA Tjensvoll** 6 min 

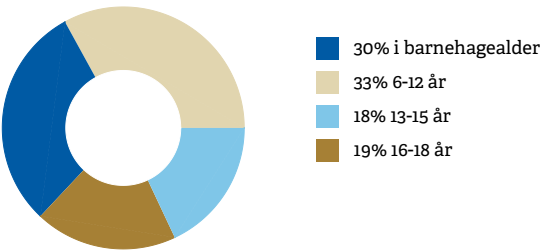
BOLIGMASSE



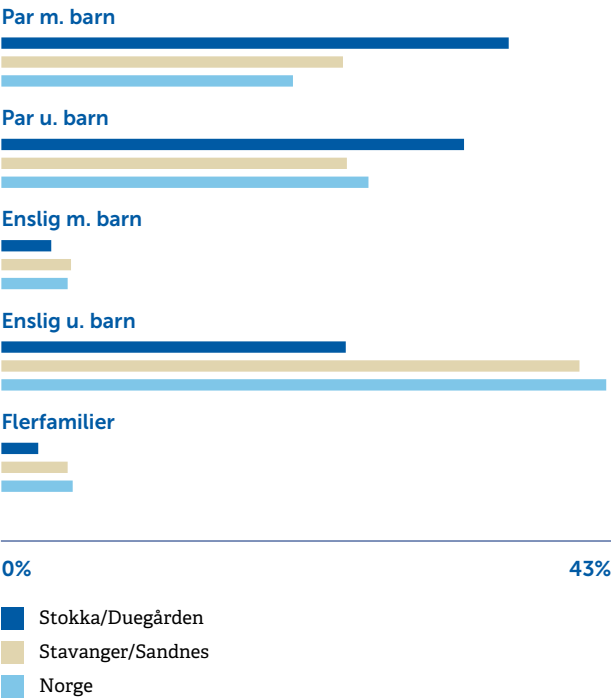
VARER/TJENESTER

-  **AMFI Madla** 6 min 
-  **Vitusapotek Madla** 22 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

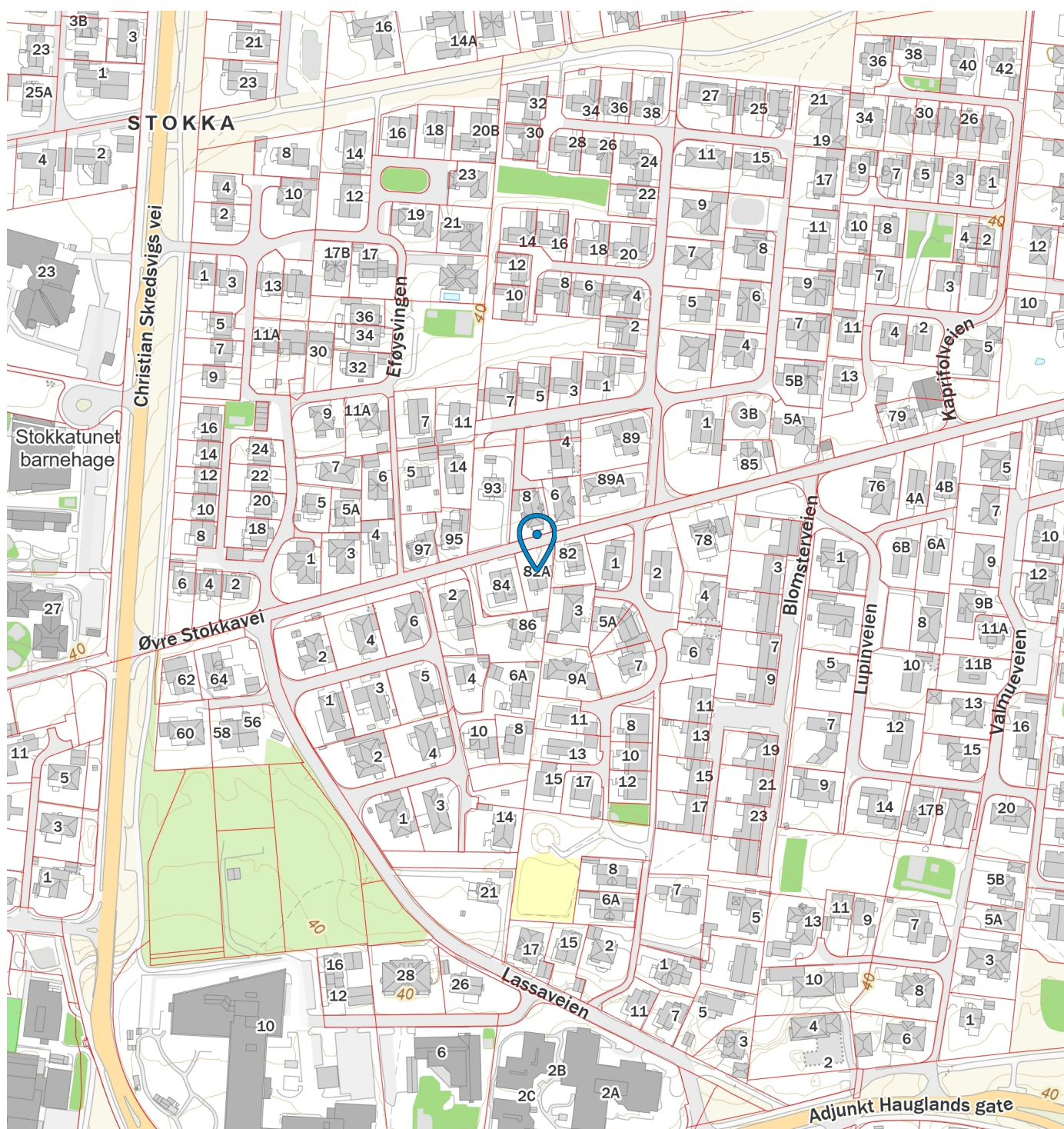
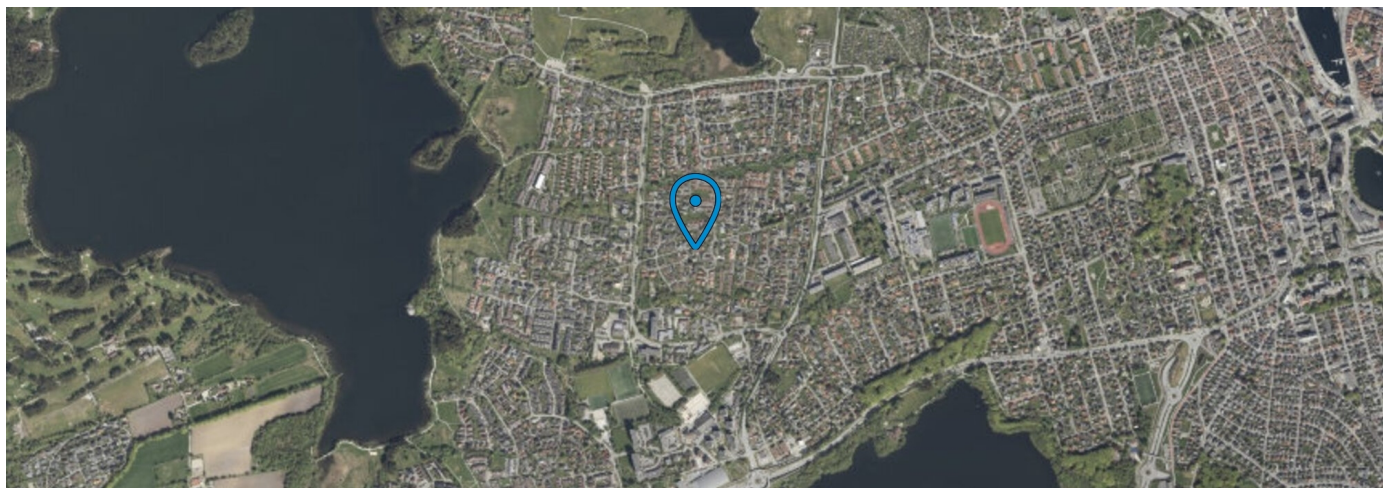


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Skibeli, Kristoffer

27.07.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristoffer Skibeli

Boligen

Øvre Stokkavei 82A

4022 Stavanger

1103-27/543/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2206260128 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Solid bygg Stavanger AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av badene. Alt er nytt.

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

♦ **Ja**

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

Totalrenovering av bad. Alt er nytt av både membran, tettesjikt og sluk på begge badene.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Solid bygg Stavanger AS

Beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer er byttet ut til 3-lagsvinduer fra Gilje, bortsett fra det ene kjellervinduet på vaskerommet. I kjeller ble vinduene gravd ut for å være godkjent rømningsvinuder. Kledningen er byttet, og lektet 10cm ut på utsiden av huset, totalt 20cm isolasjon. Nytt museband. Det er også blitt byttet takrenner. Alt arbeidet er gjort av Solid bygg Stavanger AS.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Min morfar byttet kledning på grasjen. Klassisk handyman. PS: KUN garasjen har han byttet kledning på. Kledning og utlekting på huset ble gjort av fagfolk (Solid Bygg Stavanger AS)

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Merus Adrian Sinoek enkeltpersonforetak

Beskrivelse av arbeidet: Merus Adrian Sinoek driver enkeltpersonforetak hvor han kun driver med drenering /utgraving Her ble det gravd ut, lagt nye drencrør og pukk. Samtidig ble grunnmuren etterisolert. Faktura med MVA er betalt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

3 av 4 sider er drenering ny. Hussyde mot garasje består av mur og fagperson opplyste at det ikke var nødvendig å ta dreneringen her pga fallet gikk bort fra grunnmur.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sørvest VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt rør-i-rør-system i hele huset. Det ble også meislet opp i kjelleren og byttet alle rør under bakken og nye utvendige rør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kristiansen Motorsport Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe fra Toshiba

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ENERGO AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele det elektriske anlegget er byttet ut, samt at det er installert en el-billader.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jeg har innredet kjeller med bad, soverom og stue/kjøkken (utført av fagfolk). Tidligere var det boder og "disponibelt" rom til oppholdsrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bruksendring er søkt og godkjent av Stavanger kommune.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er satt inn brannør og dobbelgips (på begge sider) mellom hoveddel og utleiedel og egen strømmåler, men det er i første omgang kun søkt om bruksendring til soverom/stue/bad og ikke utleiedel.

Utleid i dag for 11.000,- + strøm.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Mitt søskenbarn er forskalingssnekker, så han, med assistanse av meg, la ny platting på baksiden av huset. Det ble bestilt betong fra Sola Betong og plattingen er støpt med fall bort fra huset.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Etter drenering (2023) var uteområdet en "slagmark". Brukt frem til i år og opparbeide hage, blomster, busker, plen o.l.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 27, bnr. 543

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 28.07.2026

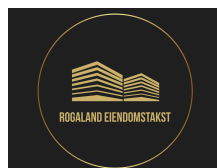
Rapportdato: 04.08.2026

Oppdragsnr.: 22126-1269

Referansenummer: QE5263

Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Gard



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

Rogaland Eiendomstakst AS

Rogaland Eiendomstakst er et selskap med solid bakgrunn og erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Vi har kunnskap og ferdigheter som gjør oss i stand til å utføre grundige tilstandsvurderinger av både boliger og fritidsboliger i en kjøp/salgs prosess.

Vi ønsker å levere god kvalitet, som bygger på pliktoppfyllelse, punktlighet og vennlighet.

Ved å velge Rogaland Eiendomstakst kan våre kunder være trygge på at de vil få en grundig og pålitelig tilstandsvurdering!



Rapportansvarlig



Eirik Gard

Uavhengig Takstingeniør

eirik@rogaland-eiendomstakst.no

408 69 850



Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skullete 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Øvre Stokkavei 82A, 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje oppført i 1971 som er betydelig renoverert av nåværende fra 2022.

Boligen er oppført med grunnmur av betong, etasjeskillere i trekonstruksjoner og yttervegger med trekledning. Taket er tekket med betongtakstein.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes hovedsakelig bygningens alder, bygningsdeler som ikke er modernisert, påbegynte arbeider, naturlige skjevheter og utførelsesmessige forhold.

Ny eier må påregne enkelte oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold. Det vises for øvrig til rapport sammendraget for nærmere beskrivelse av registrerte forhold.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut i fra egne krav til kvalitet og utforming

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjon og fasade:

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp fra byggeår.

Takrenner og nedløp er av metall fra 2023.

Skorstein over tak er av murstein og har blybeslag i overgangen mellom pipe og tak, og er fra byggeåret.

Taket er et saltak med takkonstruksjon i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon, i 2023 ble yttervegger påforet og isolert. Veggene har liggende bordkledning fra 2023.

Vinduer:

Boligen har vinduer som er malt der utsiden er beslått med aluminium og har 3-lags glass i 1.etasje og i 2.etasje.

I kjelleretasjen er det vinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken og soverom i hybeldelen fra 2021/2022. I vaskeromsdelen er det et eldre tre vindu med 1-lags glass fra byggeår.

Dører:

Ytterdøren i 1. etasje er av treverk. Hovedytterdøren i kjelleretasjen er malt.

Balkongdørene er av malt tre og har 3-lags glass i 1.etasje og i 2.etasje fra 2023.

Balkong/terrasser og utevdnige trapper:

Det er balkong ut fra soverom i 2.etasje.

Det er terrasse på terreng understøttet av bjelker eller pilarer bak carport samt en støpt platting på bakkeplan i hagen.

Boligen har flere utvendige trapper i betong. Det er trapp opp til hovedinngangen i 1. etasje, trapp mellom betongplattingen i hagen og stuen, samt trapp ned til kjellerinngangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater:

Innvendige gulv består av parkett, laminat, malt gulv og fliser
Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille og gulv mot grunn:

Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Radon:

Bygget er ikke utført med radonsperre, og det er heller ikke foretatt måling av radon.

Pipe:

Det er en pipe inne i boligen, med feieluke på loftet og i kjelleren. Pipen er ikke tilkoblet ildsted og er ikke i bruk av nåværende eier.

Rom under terreng:

Gulvene har overflater med laminat, betong (vaskekjeller) og fliser på bad. Veggene består av panel i trapperom og innvendig utforede vegger på deler av grunnmuren med slette overflater.

Det er foretatt hulltaking i påforet grunnmur i stue/kjøkken i hybeldelen, samt fuktkvotemåling i synlig treverk etablert på innsiden av grunnmuren under trappen mellom kjeller og 1. etasje. Fuktkvotemåling i treverket i den påforede veggen i stue/kjøkken viste et fuktinnhold på over 16 vektprosent. Måling i synlig treverk under trappen viste et fuktinnhold på 20 vektprosent.

Fuktinnholdet i treverket skal være lavere enn 15 vektprosent før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. Måleresultatene indikerer forhøyede fuktverdier, og årsaken til fukten bør undersøkes nærmere.

Innvendig:

Innvendige trapper er utført som malt tretrapp.

Innerdører:

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i dusjsonen, mens øvrige deler av gulvet er flate. fall mot sluk på 15mm fra 80 cm fra sluk.

Våtrommet har banemembran og plasts luk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluken for hovedstoppekranen som er plassert i bakkant av dusjsonen, men i våtsonen.

Måleresultat: 15,9.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er lokalt i dusj målt ca 5mm fall på 80cm.

Våtrommet har banemembran og slukrenne ved vegg i dusjsonen og

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 37 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller gang og bad. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom/ trapperom
Våtrommet er under oppføring:
Våtrommet skal bygges etter dagens tekniske forskrifter som er teknisk forskrift 2017.
Veggene er utført med malte plater panel, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har ubehandlet betonggulv uten varmekilde. Det er ikke etablert fall på gulvet, gulvet er tilnærmet flatt.
Det mangler vanntett sjikt på rommet, da rommet er under oppføring.
Det er ikke høydeforskjell på gulvet fra topp dør til topp sluk.
Det er opplegg for vaskemaskin og to stk varmtvannstanker i rommet.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg som skiller trapp fra vaskeromsdel. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller trappen med varmtvannstanker. Måleresultatet var 17.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken hybel
Kjøkkenet er fra IKEA
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstoppersystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › 1.Etasje › Stue/kjøkken 1.etasje
Kjøkkenet er fra HTH
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstoppersystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-systemer er besiktiget i rørskapene i boligen.
Boligen har hovedstoppekranen plassert på bad/vaskerom i kjelleretasjen, bak hvite luker. På bad/vaskerom i kjeller er det også et eget vannskap for hybeldelen. Vannskapet for resterende deler av boligen er plassert i vaskekjelleren med trapp.

Innvendige avløpsrør

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

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med avtrekk fra bad/vaskerom

Varmepumpe:

Det er installert luft-til-luft varmpumpe.

Varmtvannstanker:

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2023.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2012.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er utstyrt med to sikringsskap, hvor ett er plassert i hybeldelen og ett i hoveddelen i kjelleren.
Det har vært el-tilsyn de siste fem årene. Det elektriske anlegget ble montert etter 1. januar 1999, og anlegget ble installert/totalrehabilitert i 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er grunnmursbeskyttelse. Tre av fire sider av boligen er fuktsikret og drenert i 2023, mens veggen mot carport ikke er drenert eller fuktsikret etter byggeåret. For nærmere kontroll av selve dreneringen bør egnet firma kontaktes for å utføre en rørinspeksjon. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig spyling og kontroll av drenskum med intervaller på 1–5 år.

Grunnmuren er av betong. Sidene som ble drenert, ble også isolert med 10 cm isolasjon på utsiden av grunnmuren.
Det er natursteinsmur i eiendomsgrensen.
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er registrert avvik mellom boligens planløsning og de godkjente bygningstegningene.

2. etasje: Godkjente tegninger viser fire soverom samt gang med trapp. Ved befaring er et tidligere soverom innlemmet som garderobe, slik at etasjen i dag består av tre soverom og gang med trapp.

1. etasje: Bad og toalettrom er slått sammen til ett bad. Stue og kjøkken er åpnet opp og fremstår som ett oppholdsrom. Den opprinnelige entréen ved inngangen er fjernet.

Kjeller: Planløsningen samsvarer med tiltaket det ble gitt tillatelse til den 17.07.2026.

Det er imidlertid ikke mottatt ferdigattest for det godkjente tiltaket i kjeller. Tiltaket er derfor ikke endelig avsluttet etter plan- og bygningsloven, og de omsøkte arealene skal i utgangspunktet ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt. Dette forholdet bør avklares med kommunen.

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Garasje

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

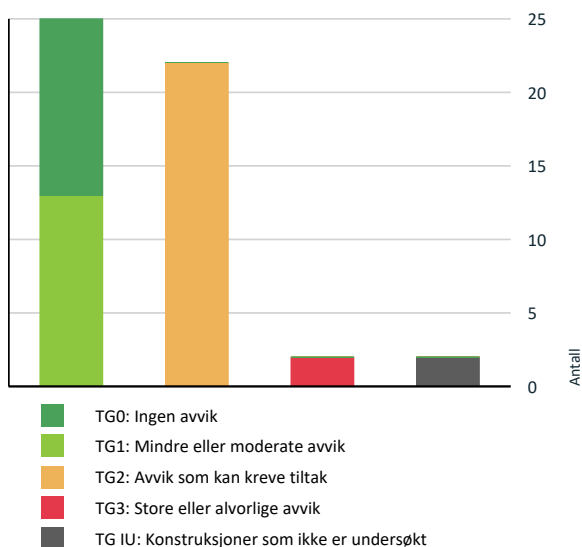
På godkjente tegninger er bygningen vist som carport. Ved befaring fremstår den som en lukket garasje, noe som utgjør et avvik fra godkjente tegninger.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

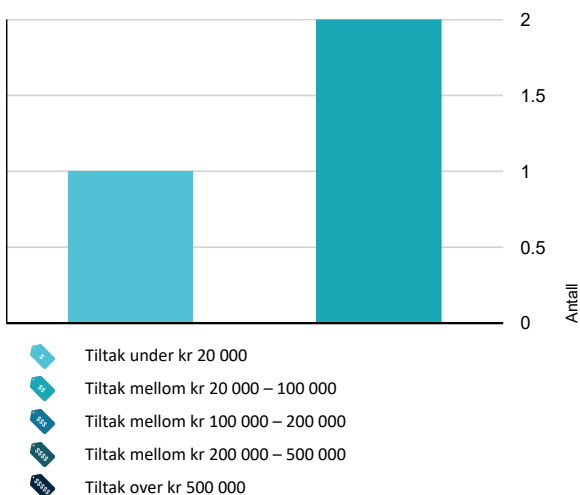
Sammendrag av boligens tilstand

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

Forutsetter at opplysninger gitt fra eier er fullstendige og at eventuelle feil opplysninger rettes før rapport brukes i forbindelse med salg.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ trapperom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ trapperom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ trapperom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ trapperom > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ trapperom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/ trapperom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater gulv	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken 1.etasje > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ytterligere kontroll av pipen må påregnes dersom den skal tas i bruk med ildsted. Rehabilitering av pipen kan ikke utelukkes.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1971

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	I 2023 ble begge badene totalrenovert med nye overflater, membran, tettesjikt og sluk. Arbeidet er opplyst utført av Solid Bygg Stavanger AS
2023	Modernisering	I 2023 ble fasadene oppgradert med ny bordkledning, etterisolering, nytt musebånd og nye takrenner. Samtidig ble de fleste vinduene skiftet til 3-lags vinduer fra Gilje. Arbeidet er opplyst utført av Solid Bygg Stavanger AS.
2023	Modernisering	I 2023 ble deler av boligen drenert med nye drenerør, pukk og utvendig etterisolering av grunnmur på 3 av 4 sider av huset. Siden mot carport/garasje ble ikke drenert/fuktsikret. Arbeidet er opplyst utført av Merus Adrian Sinoek Enkeltpersonforetak
2023	Modernisering	I 2023 ble vann- og avløpsinstallasjonene i boliegn fornyet med nytt rør-i-rør-system. Samtidig ble avløpsrør under gulv og utvendige rør skiftet. Arbeidet er opplyst utført av Sørvest VVS AS.
2023	Modernisering	I 2023 ble det montert ny Toshiba varmepumpe. Arbeidet er opplyst utført av Kristiansen Motorsport Service AS.
2023	Modernisering	I 2023 ble det elektriske anlegget fornyet, og det ble installert elbillader. Arbeidet er opplyst utført av ENERGO AS
2024	Modernisering	I 2024 ble det etablert ny platting på baksiden av boligen. Arbeidet er opplyst utført av ufaglært med bistand fra forskalingsnekker.
2023	Modernisering	I 2023 ble kjelleren bruksendret og innredet med bad, soverom og stue/kjøkken. Arbeidet er opplyst utført av fagfolk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot på siden mot carport. Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

- Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå og takfot.
- Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som øker risikoen for slitasje, lekkasjer og fremtidige skader på takkonstruksjonen.
- Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå fuktskader og kostbare reparasjoner.



Takpapp over trebord under takpanner



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall fra 2023.

Skorstein over tak er av murstein og har blybeslag i overgangen mellom pipe og tak, og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
- Store deler av loftet er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet om tilstanden og utførelsen av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

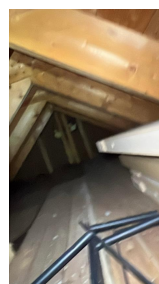
- Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i takkonstruksjonen, og eventuelle skader bør utbedres.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen, samt mulige følgeskader på øvrige bygningsdeler.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
 - Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
- Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av aktivitet fra biologiske skadegjørere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre skade. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på takkonstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelen.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.



Mangler ventiler oppe i skråvegger som skal gi lufting av kaldt loft

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon, i 2023 ble yttervegger påforet og isolert. Veggene har liggende bordkledning fra 2023.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer som er malt der utsiden er beslått med aluminium og har 3-lags glass i 1.etasje og i 2.etasje fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

I kjelleretasjen er det vinduer med 2-lags glass i stue/kjøkken og soverom i hybeldelen fra 2021/2022. I vaskeromsdelen er det et eldre tre vindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vinduet i vaskeskjeller har usikker fremtidig funksjon på grunn av høy alder og manglende isolasjonsevne i glasset.

Karmene er også slitt og har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Vinduet i vaskeskjeller bør vurderes for utskifting på grunn av høy alder, slitasje og dårlig isolasjonsevne.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, redusert komfort, samt risiko for ytterligere forringelse og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Eldre kjellervindu.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren i 1. etasje er av treverk. Hovedytterdøren i kjelleretasjen er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
 - Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene rundt ytterdørene for å sikre korrekt tetting og montering.
- Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert energieffektivitet.

TG 0 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene er av malt tre og har 3-lags glass i 1. etasje og i 2. etasje fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong ut fra soverommet i 2. etasje, som er bygget på bjelker som stikker ut fra boligen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon på befaringstidspunktet.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av konstruksjonen og eventuelle nødvendige utbedringer for å sikre tilstrekkelig bæreevne.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere nedbøyning, redusert sikkerhet og i verste fall konstruksjonssvikt.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
 - Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
 - Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

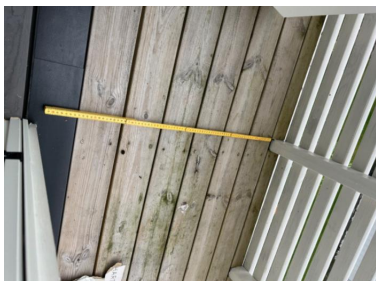
Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk er større enn maksimalt 2 cm



Rekkverket er lavere enn 100cm



Det er målt skjevheter i konstruksjonen som bør sjekkes ut.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i tre:

Det er terrasse på terreng understøttet av bjelker eller pilarer bak carport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning og skjevheter, samt tegn på svak konstruksjon.
- Det er påvist påvist setninger i fundamenter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring eller forsterkning av konstruksjonen for å rette opp nedbøyning og skjevheter, samt sikre tilstrekkelig bæreevne. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere deformasjon, redusert sikkerhet og mulig sammenbrudd av terrassen.
 - Setningene i fundamenterne bør utbedres for å hindre videre bevegelser og skader på konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert stabilitet og økt risiko for følgeskader på terrassen.
 - Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde.
- Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker og personskade.



Terrasseplattning på bakkeplan med rekkverk til kjellertrapp



Utvendige trapper

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har flere utvendige trapper i betong. Det er trapp opp til hovedinngangen i 1. etasje, trapp mellom betongplattingen i hagen og stuen, samt trapp ned til kjellerinngangen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.



Åpning i rekkverk

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv består av parkett, laminat, malt gulv og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Det er foretatt kontrollmålinger av gulv i enkelte punkter i boligens etasjer ved bruk av laser.

Kjeller:

I stue/kjøkken ble det registrert en høydeforskjell på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 5 mm ble målt på soverom med

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

dør under garasje over en lengde på ca. 2 meter.

1.etasje:

I stue/kjøkken ble det registrert en høydeforskjell på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 4 mm ble målt på gang gulv over en lengde på ca. 2 meter.

2.etasje:

I soverom med feieluke og pipe ble det registrert en høydeforskjell på ca. 12 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 15 mm ble målt på soverom over en lengde på ca. 2 meter.

Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av hele etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
 - Det bør vurderes om høydeforskjellene har praktisk betydning for bruk av rommene. Dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller forverres over tid, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang.
- Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og i enkelte tilfeller indikasjon på underliggende konstruksjonssvikt.



Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke utført med radonsperre, og det er heller ikke foretatt måling av radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har radonsperre eller dokumenterte målinger. Uten slike tiltak øker risikoen for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en pipe inne i boligen, med feieluke på loftet og i kjelleren. Pipen er ikke tilkoblet ildsted og er ikke i bruk av nåværende eier.

Vurdering av avvik:

- Ytterligere kontroll av pipen må påregnes dersom den skal tas i bruk med ildsted. Rehabilitering av pipen kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Dersom pipen skal tas i bruk med ildsted, bør det gjennomføres en grundig kontroll av pipens tilstand for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Rehabilitering kan bli nødvendig for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk, og for å unngå risiko for brann eller lekkasje av røykgasser.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:

Gulvene har overflater med laminat, betong (vaskekjeller) og fliser på bad. Veggene består av panel i trapperom og innvendig utforede vegger på deler av grunnmuren med slette overflater.

Det er foretatt hulltaking i påforet grunnmur i stue/kjøkken i hybel delen, samt fuktkvotemåling i synlig treverk etablert på innsiden av grunnmuren under trappen mellom kjeller og 1. etasje.

Fuktkvotemåling i treverket i den påforede veggen i stue/kjøkken viste et fuktinnhold på over 16 vektprosent. Måling i synlig treverk under trappen viste et fuktinnhold på 20 vektprosent.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Fukttinnholdet i trevirket skal være lavere enn 15 vektprosent før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

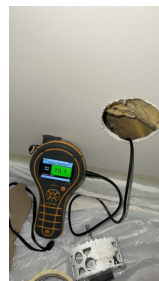
Måleresultatene indikerer forhøyede fuktverdier, og årsaken til fukten bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i den innforede veggen i stue/kjøkken og direkte i trevegg i trappegang i kjeller. Det er ikke påvist fuktskader i disse to områdene.

Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
 - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det forhøyede fuktnivået i den innforede veggen.
- Tiltak for å redusere fuktigheten bør iverksettes for å unngå utvikling av sopp, råte og fremtidige skader på konstruksjonen. Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til redusert levetid på materialene og dårligere inneklima.



Fukt måling i stue/kjøkken i hybel del fuktmålt 15,1%



Måling direkte i treverk som henger på grunnmur under trapp viser fuktmåling 20,2%



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er utført som malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsfare.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskafe ved ferdsel i trappen.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskafe. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

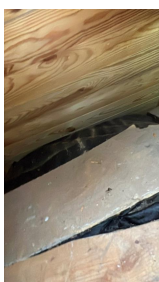
TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter på loftet ved pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne fuktkrevende insekter og undersøke årsaken til forekomsten, for eksempel fuktproblemer ved pipen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner og videre spredning av insekter.



Spor fra borebiller på loft

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/ TRAPPEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er under oppføring:

Våtrommet skal bygges etter dagens tekniske forskrifter som er teknisk forskrift 2017.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må ferdigstilles for å tåle normal bruk i henhold til gjeldende forskrifter.

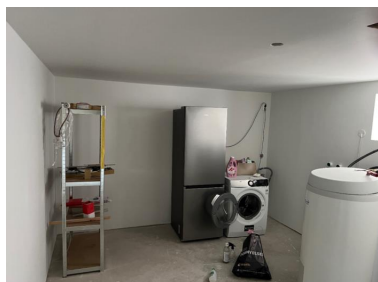
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må ferdigstilles i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK17) for å sikre at det tåler normal bruk og oppfyller krav til fuktsikring og sikkerhet.

Manglende ferdigstillelse medfører risiko for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt til å gjelde bygging av fall på gulv og etablering av tettesjikt som vinylbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM/ TRAPPEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

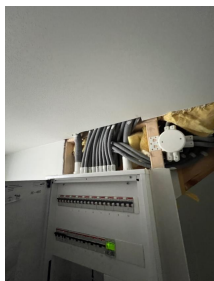
Veggene er utført med malte plater panel, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet er ikke ferdigstilt, og det er åpninger i veggene samt uferdige arbeider med overflater.

Konsekvens/tiltak

- Rommet bør ferdigstilles, og åpninger i veggene samt uferdige arbeider med overflater må utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Uferdige overflater kan også medføre økt risiko for fukt- og støvinnhengning i konstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM/ TRAPPEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

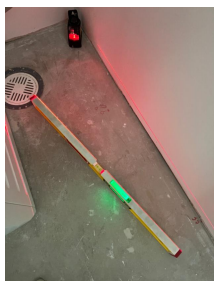
Våtrommet har ubehandlet betonggulv uten varmekilde. Det er ikke etablert fall på gulvet, gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
 - Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann og redusere risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt fare for fuktskader og redusert brukervennlighet av våtrommet.
 - Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet slik at alt vann ledes til sluk.
- Konsekvensen ved manglende fall er økt risiko for at vann ved lekkasje ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Rommet er ikke ferdigstilt. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM/ TRAPPEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det mangler vanntett sjikt på rommet, da rommet er under oppføring.
Det er ikke høydeforskjell på gulvet fra topp dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader. Manglende høydeforskjell mellom dør og sluk øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell vannansamling på gulvet. Konsekvensen av manglende vanntett sjikt og utilstrekkelig fall er økt fare for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.
 - Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved rørgjennomføringer og døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Manglende høydeforskjell medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i rom uten tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM/ TRAPPEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og to stk varmtvannstanker i rommet.

KJELLER > VASKEROM/ TRAPPEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte under dør i trapp eller egen tilluftsventil i vegg. Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimatet er satt for å gjelde etablering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM/ TRAPPEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg som skiller trapp fra vaskeromsdel. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller trappen med

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

varmtvannstanker. Måleresultatet var 17.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).
- Måleresultat 17 i tilgjengelig konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.
 - Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.
 - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser med hulltaking bak bruksvannsonen, da dette er det mest fuktutsatte området.
- Konsekvensen av manglende undersøkelse i dette området er at eventuelle skjulte fuktskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økt risiko for skade på konstruksjonen over tid.
- Måleresultatet på 17 vektprosent indikerer forhøyet fuktighet i konstruksjonen. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell årsak til fukt, for å unngå risiko for sopp, råte og skader på bygningsdelen.

Siden ytterveggen er grunnmur hvor fuktsikring og drenering ikke er utbedret, er det risiko for at fukten kommer utenfra, noe som kan føre til ytterligere skader dersom tiltak ikke gjennomføres.



Fuktmåling ved hulltaking i vegg som er etablert mellom trapp og varmtvannstanker. Det ble målt 17% fukt i treverk.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i dusjonen, mens øvrige deler av gulvet er flate. fall mot sluk på 15mm fra 80 cm fra sluk.

Årstall: 2023

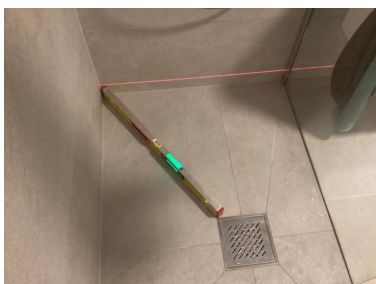
Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fall i dusj



Fall i dusj



Svakt fall fra dusj og inn i rommet.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har banemembran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

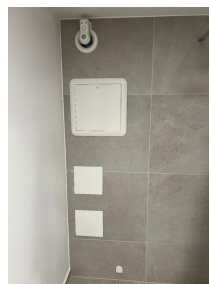
- Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt gjennomføringer ved vannskapet og ved åpninger til hovedstoppekranen. Dette medfører økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen innenfor våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør utbedres tetting rundt gjennomføringer ved vannskapet og åpningene til hovedstoppekranen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen innenfor våtsonen.

Åpningene bør overvåkes, og vann bør brukes med forsiktighet slik at det ikke spyles vann inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler.



Åpninger/gjennomføringer i bakken av våtsonen



Hovedstoppekran

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluken for hovedstoppekranen som er plassert i bakkant av dusjsonen, men i våtsonen. Måleresultat: 15,9.

Vurdering av avvik:

- Fuktmåling i konstruksjonen er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).
- Fuktmåling ble utført i tilgjengelig konstruksjon via inspeksjonsluke, med måleresultat 15,9. Det var ikke mulig å foreta måling bak bruksvannsonen (det mest fuktutsatte området) grunnet manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.
 - Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktverdiene, spesielt i de mest fuktutsatte områdene som ikke var tilgjengelige for måling.
- Dersom fukten kommer utenfra på grunn av manglende fuktsikring og drenering, kan dette føre til ytterligere skader på konstruksjonen over tid. Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Fuktmåling

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen som er mottatt, består av bilder av enkelte deler av utførelsen av membran.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er lokalt i dusj målt ca 5mm fall på 80cm.

Årstall: 2024

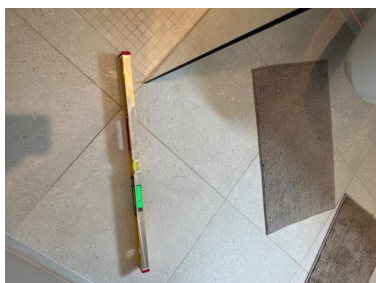
Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fall mot dusjsone



Fall i dusj. Det er målt 5mm fall på 80cm.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har banemembran og slukrenne ved vegg i dusjsone og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 37 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller gang og bad. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



Fuktmåling uten utslag på målbar fukt.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra IKEA

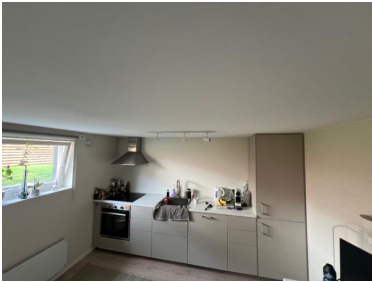
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstoppersystem.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Kjøkken i kjelleretasjen

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.



Test av avtrekksvifte på kjøkken i kjeller

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 1.ETASJE

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra HTH

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstoppersystem.

Årstill: 2023

Kilde: Egenerklæring



Kjøkken 1. etasje

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 1.ETASJE

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.



Test av avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-systemet er besikket i rørskapene i boligen.

Boligen har hovedstoppekranen plassert på bad/vaskerom i kjelleretasjen, bak hvite luker. På bad/vaskerom i kjeller er det også et eget vannskap for hybeldelen. Vannskapet for resterende deler av boligen er plassert i vaskekjelleren med trapp.

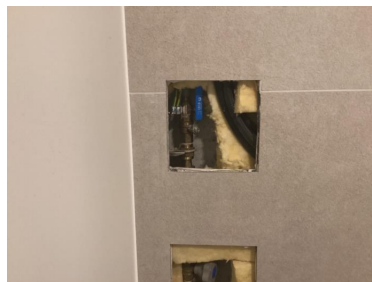
Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Hovedstoppekranen



Vannskap i vaskekjeller/rom

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med avtrekk fra bad/vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Utvendig del av varmepumpe.



Varmepumpe i stue 1.etasje

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er utstyrt med to sikringsskap, hvor ett er plassert i hybeldelen og ett i hoveddelen i kjelleren.

Det har vært el-tilsyn de siste fem årene. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og anlegget ble installert/totalrehabilitert i 2023.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Tre av fire sider av boligen er fuktsikret og drenert i 2023, mens veggen mot carport ikke er drenert eller fuktsikret etter byggeåret.

For nærmere kontroll av selve drencledningen bør egnet firma kontaktes for å utføre en rørinspeksjon. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig spyling og kontroll av dremskum med intervaller på 1–5 år.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Fuktsikringen på veggen mot carport bør vurderes nærmere, og det anbefales å planlegge oppgradering eller utskifting for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Sidene som ble drenert, ble også isolert med 10 cm isolasjon på utsiden av grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur i eiendomsgrensen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst fra eier at muren er fredet. Det må gjøres ytterligere undersøkelser med relevante myndigheter før eventuelle utbedringer kan gjennomføres, for å avklare hvilke tiltak som er tillatt.

Konsekvensen av skjevheter i muren kan være økt risiko for ytterligere deformasjon eller sammenrasing over tid.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt.

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ytterligere kontroll av pipen må påregnes dersom den skal tas i bruk med ildsted. Rehabilitering av pipen kan ikke utelukkes.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde.
- Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker og personskade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har radonsperre eller dokumenterte målinger. Uten slike tiltak øker risikoen for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.
- Dersom pipen skal tas i bruk med ildsted, bør det gjennomføres en grundig kontroll av pipens tilstand for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Rehabilitering kan bli nødvendig for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk, og for å unngå risiko for brann eller lekkasje av røykgasser.
- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsfare.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

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

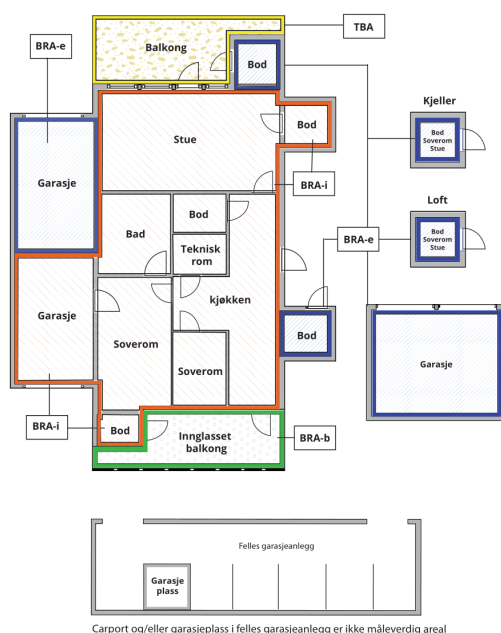
Hva er måleverdig areal?

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 avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	60			60	
1.Etasje	65			65	56
2.Etasje	38			38	3
SUM	163				59
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang hybel, vaskerom/ trapperom, stue/kjøkken hybel, bad/vaskerom hybel, soverom hybel		
1.Etasje	Bad 1.etasje, stue/kjøkken 1.etasje, trapperom, gang med trapp		
2.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3 med garderobe, gang med trapp		

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Utvendige arealer på bakkeplan lar seg ikke måle helt nøyaktig på grunn av områdenes utforming. Arealet er derfor angitt omtrentlig og basert på en skjønnsmessig vurdering. Betongplattning og terrasseplattning på bakkeplan er medregnet i TBA for 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom boligens planløsning og de godkjente bygningstegningene.

2. etasje: Godkjente tegninger viser fire soverom samt gang med trapp. Ved befaring er et tidligere soverom innlemmet som garderobe, slik at etasjen i dag består av tre soverom og gang med trapp.

1. etasje: Bad og toalettrom er slått sammen til ett bad. Stue og kjøkken er åpnet opp og fremstår som ett oppholdsrom. Den opprinnelige entréen ved inngangen er fjernet.

Kjeller: Planløsningen samsvarer med tiltaket det ble gitt tillatelse til den 17.07.2026.

Det er imidlertid ikke mottatt ferdigattest for det godkjente tiltaket i kjeller. Tiltaket er derfor ikke endelig avsluttet etter plan- og bygningsloven, og de omsøkte arealene skal i utgangspunktet ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt. Dette forholdet bør avklares med kommunen.

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Vedlegg: Takstrapport

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, se egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ferdigattest mangler for tiltaket i kjeller. Tiltaket er derfor ikke endelig avsluttet etter plan- og bygningsloven.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Bygget er vurdert som en garasje

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På godkjente tegninger er bygningen vist som carport. Ved befaring fremstår den som en lukket garasje, noe som utgjør et avvik fra godkjente tegninger.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Eirik Gard	Takstingeniør
	Kristoffer Skibeli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	27	543		0	463.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Stokkavei 82A

Hjemmelshaver

Skibeli Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Stokka i Stavanger kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området rundt.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasse bak carport, beplantning, forstøtningsmurer i grense, plen, støpt platting og trapper.

Tinglyste/andre forhold

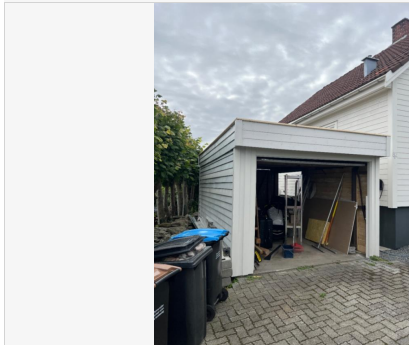
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grunnboksdokumenter, herunder eventuelle servitutter og rettigheter, samt gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet.

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje:

Garasjen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og søyler. Over grunnmuren er det etablert bindingsverk i tre, og fasadene er kledd med liggende bordkledning. Det er etablert en åpning i veggen mot boligen, slik at garasjen ikke fremstår som en lukket konstruksjon.

Takkonstruksjonen er utført som et flatt tretak med sperrekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendig har garasjen betonggulv. Veggene består av synlige lettklinkerblokker og åpent bindingsverk.

På befaring ble det registrert omfattende fuktskader i lettklinkerblokkene, og det ble påvist fuktskader i trekonstruksjonen. Skadene vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktpåvirkning og mangelfull fuktsikring.

På bakgrunn av de registrerte forholdene vurderes konstruksjonen å ha et betydelig utbedringsbehov. Skadeomfanget er ikke fullt ut kartlagt, og det kan derfor ikke utelukkes at det vil være nødvendig med omfattende tiltak, herunder delvis eller full riving og gjenoppføring av garasje-/carportkonstruksjonen. Det anbefales at skadeomfanget undersøkes nærmere før omfanget av nødvendige utbedringstiltak fastsettes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vedlegg: Takstrappport

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.07.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest nybygg	24.02.1971		Gjennomgått	1	Nei
Tillatelse til mindre tiltak - Bruksendring.		Bruksendring av rom i kjeller til Bad, soverom og stue. Ferdigattest foreligger ikke for tilateket	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.02.1970		Gjennomgått	5	Nei
EL- nett Avsluttet tilsynssak	17.02.2025	Målnummer 7359992931267787.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Stokkavei 82A , 4022 STAVANGER
Gnr 27 - Bnr 543
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PREISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Adresse

Øvre Stokkavei 82A, 4022 STAVANGER

Dato for energimerking

29.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-324842

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4338871

Gårdsnummer

27

Bruksnummer

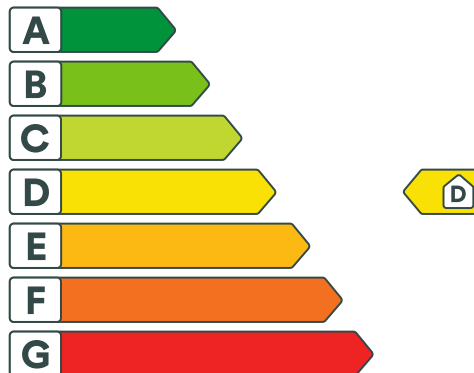
543

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

1971

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

163,0 m²

Oppvarmet bruksareal

163,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

202,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

175,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 658 kWh

Vedlegg: Takstrappport



Øvre Stokkavei 82A, 4022 STAVANGER



Detaljering

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



Øvre Stokkavei 82A, 4022 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Vedlegg: Takstrapport

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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.

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Adresse

Øvre Stokkavei 82A, 4022 STAVANGER

Dato for energimerking

29.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-324842

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4338871

Gårdsnummer

27

Bruksnummer

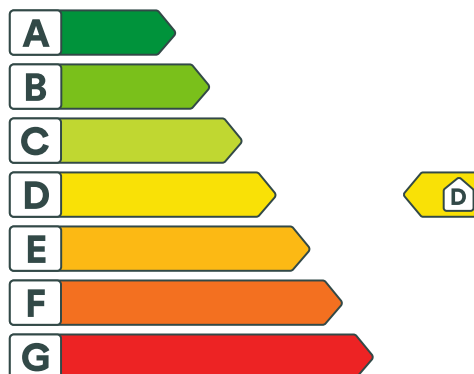
543

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

1971

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

163,0 m²

Oppvarmet bruksareal

163,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

202,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

175,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 658 kWh

Vedlegg: Energiattest



Øvre Stokkavei 82A, 4022 STAVANGER



Detaljering

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



Øvre Stokkavei 82A, 4022 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



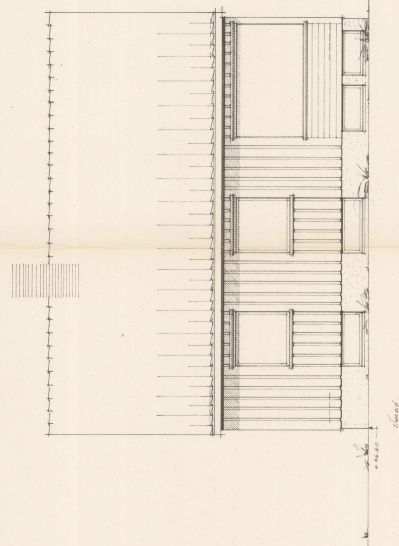
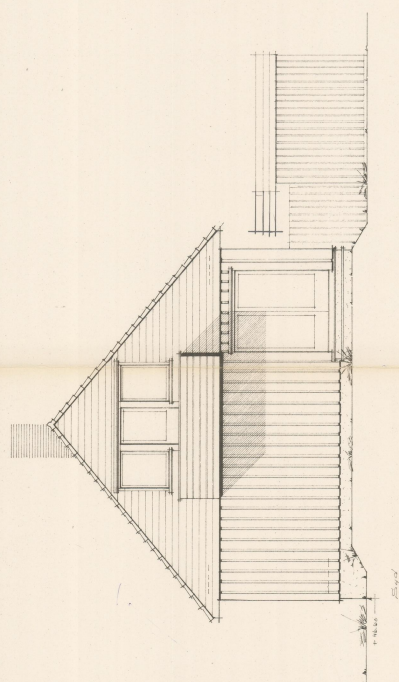
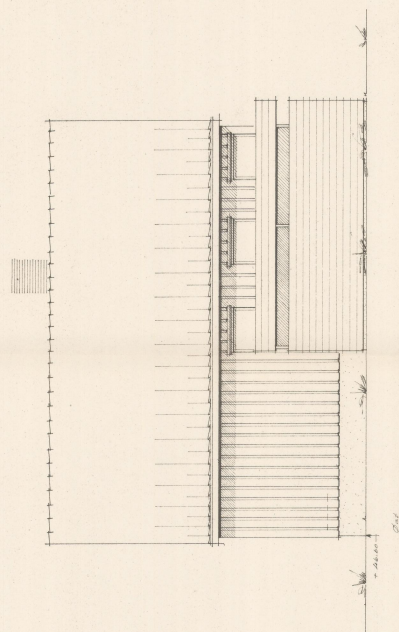
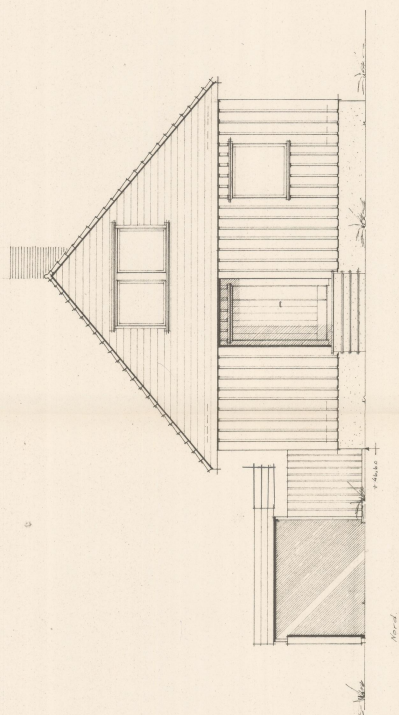
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

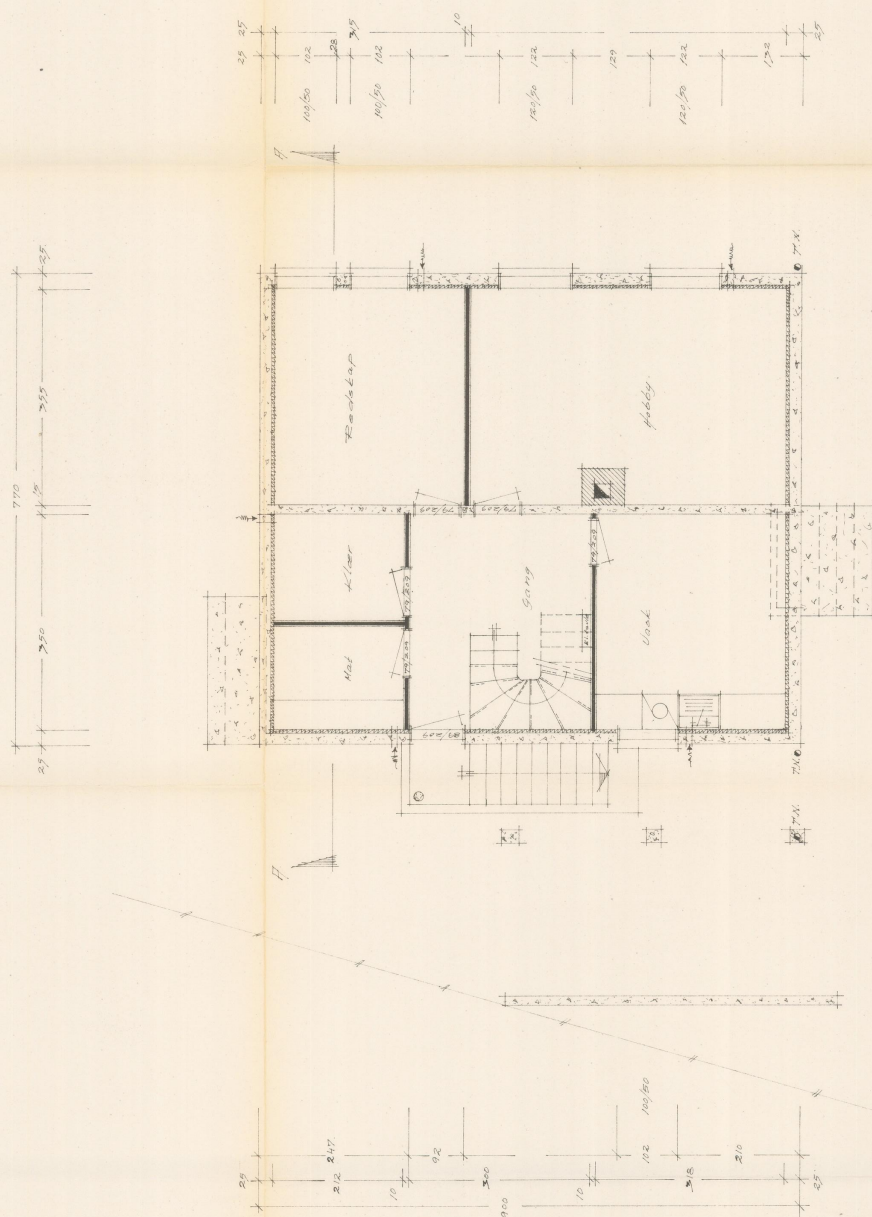
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Stavanger Kommune
BYGNINGSSETTENE
3 1625 1970

	HR. PER A. PEDERSEN, 27 / 543 STOKKA.		No. 1	Type 89	Reg. no. 4
	FASADER		1:50	Date 18-2-70	Drawn by

Vedlegg: Kommunalinformasjon

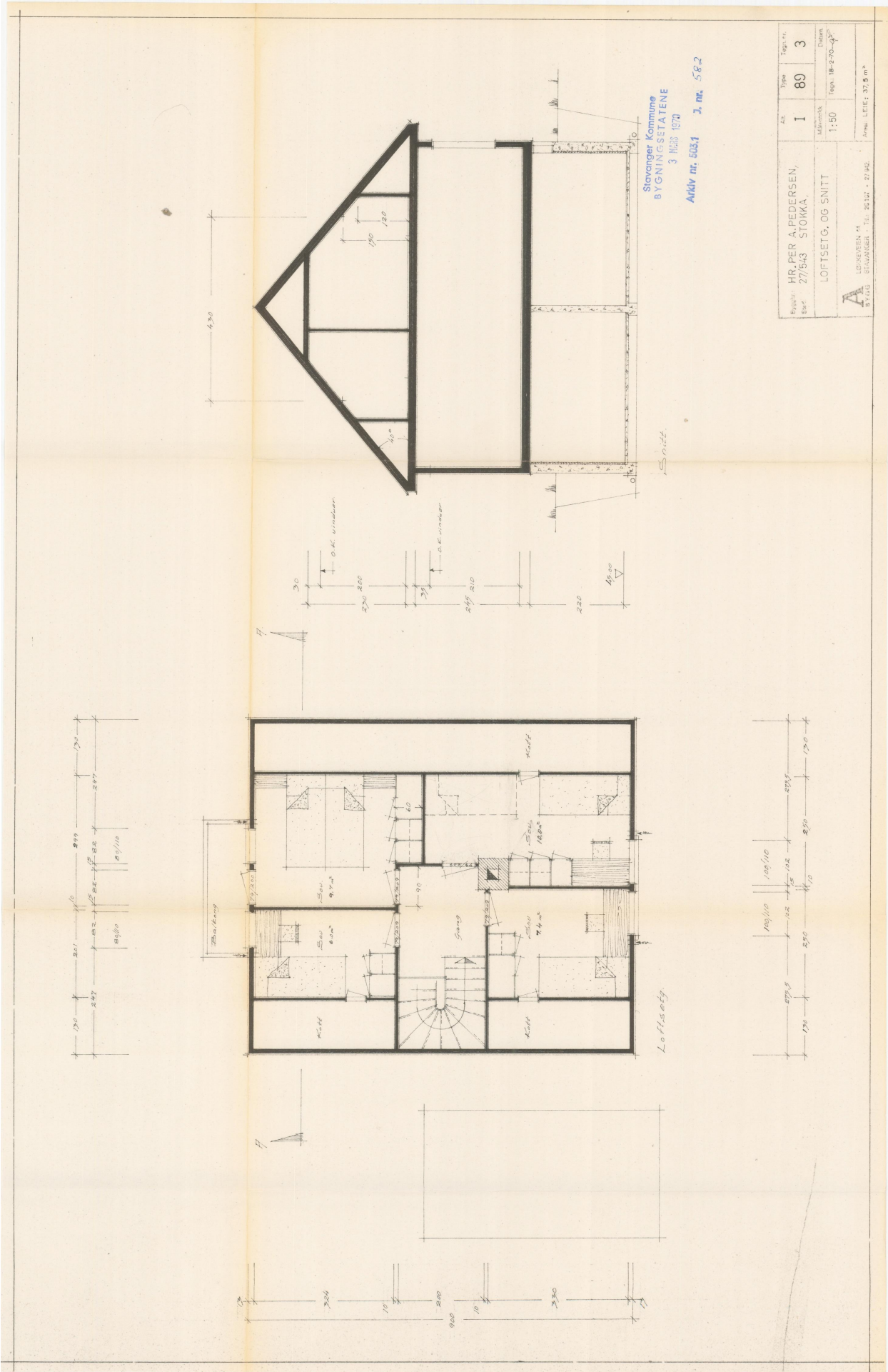


Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
3 MARS 1970

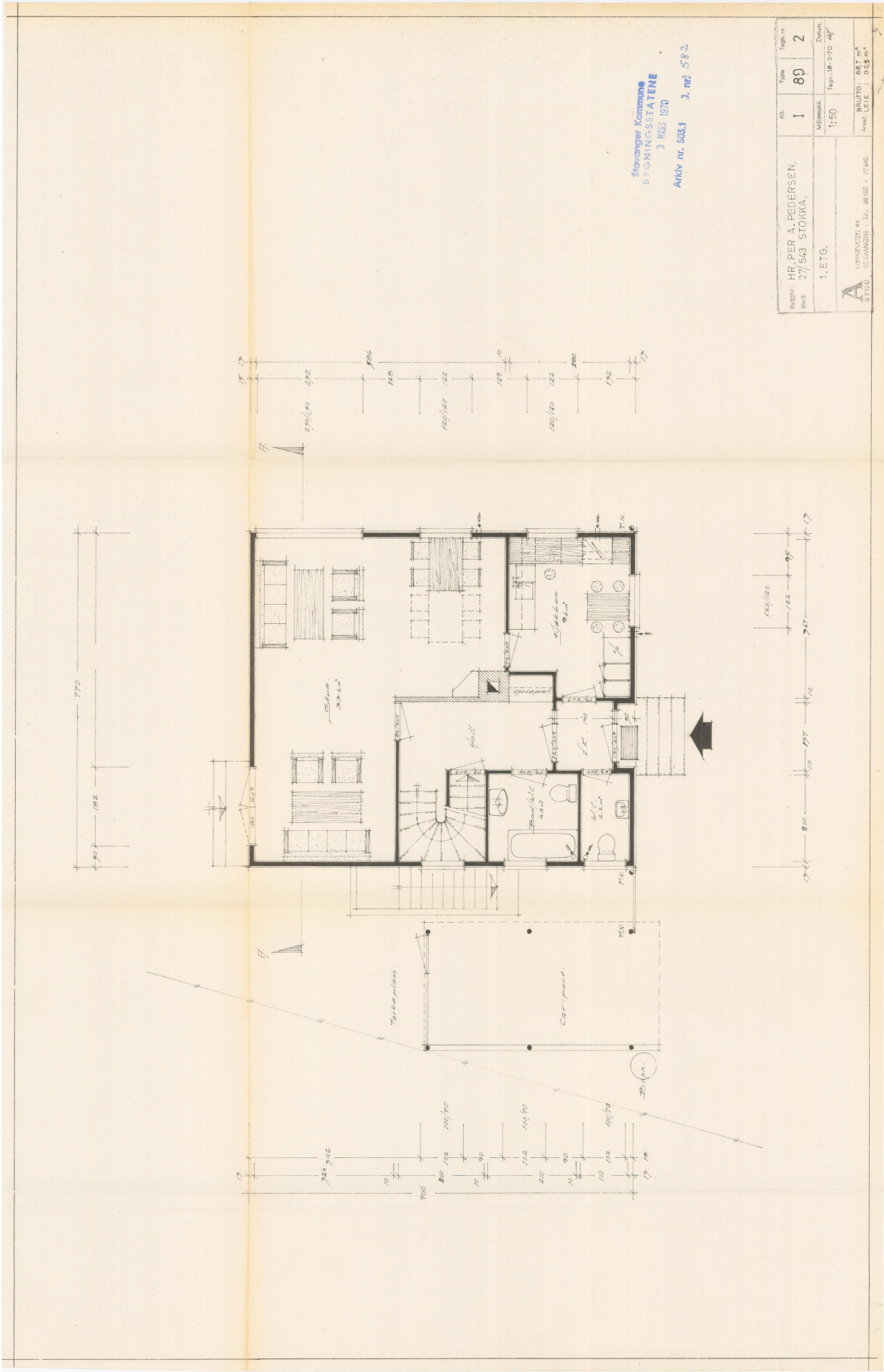
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 582

A	ÅRSTEDEN 44 NYGÅRD STADIONEN 15, 23 07 - 27 49
KJELLER	
HR. PER A. PEDERSEN, 27/543 STOKKA.	
Besøgt:	Tegnet nr.
Seset:	Alte:
	I
	89
	1.
Målestokk	Datum
1:50	Tegnet: 18-270 46'
	Areall: BRUTTO: 693 m ²

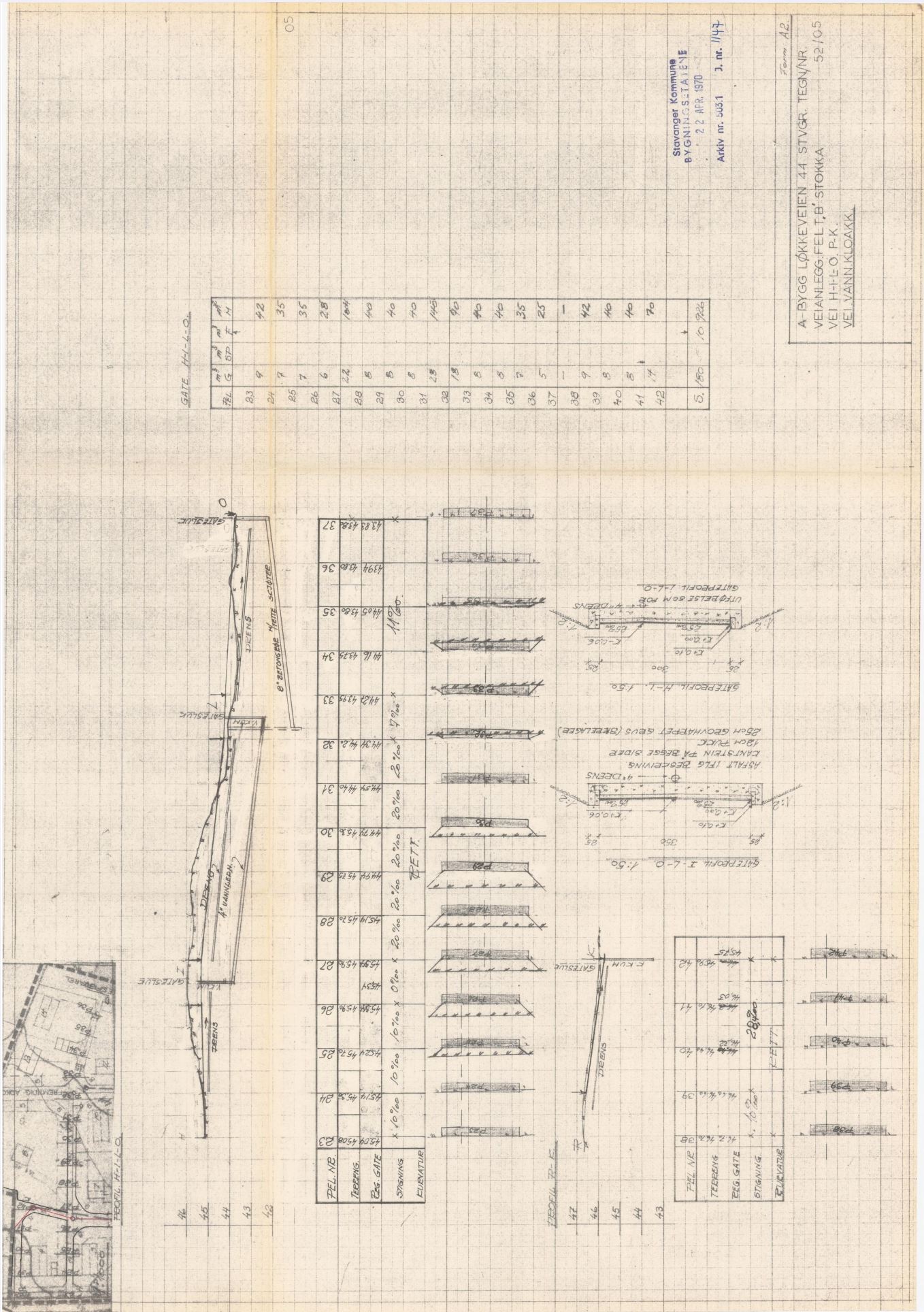
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Stavanger
kommune

KRISTOFFER SKIBELI

Øvre Stokkavei 82A
4022 STAVANGER

Dato	17.07.2026
Saksnr.	2026/35920
Deres ref.	
Side	1

Tillatelse til mindre tiltak - Øvre Stokkavei 82A - 27/543 - Bruksendring

Tiltakshaver: KRISTOFFER SKIBELI
Søknad mottatt: 15.07.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jmfør § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller:
 - Bad 8m² BRA
 - Soverom 11m² BRA
 - Stue 18m² BRA

Forutsetninger for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

4. Du må melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål boliger i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 760 Stokka felt B. Gnr. 27 bnr. 10 (G.Kolnes). Gnr. 27 bnr. 48, 38, 212, 543, 57 og 73-168, vedtatt 30.06.1976.

Beskrivelse av søknad

Det er søkt om bruksendring av rom i eksisterende enebolig på Øvre Stokkavei 82A (gnr. 27 bnr. 543). Tiltaket gjelder innredet kjelleretasje der disponibelt rom søkes godkjent som soverom, kjellerstue søkes godkjent som oppholdsrom/stue, og to boder søkes godkjent som bad. Tiltaket er utført innenfor eksisterende boenhet og eksisterende bygningsmasse, uten fasadeendringer eller endringer i byggets bæresystem. Søker opplyser at rommene har tilfredsstillende dagslys, ventilasjon, oppvarming og rømningsmuligheter, og at badet er etablert med nødvendige tekniske installasjoner. Det opprettes ikke ny boenhet som følge av tiltaket.

Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Informasjon

Bruk seriøse håndverkere. Se mer informasjon:

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

For digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak:

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Tiltak omfattet av pbl. § 20-4, bokstav a) til e)	10800,00	1	10800,00	
Reduksjon: Fullstendig søknad	-3000,00	1	-3000,00	
Reduksjon: Tiltak i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter	-3000,00	1	-3000,00	

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Marte Helene Lillevik
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Øvre Stokkavei 82A, 4022 STAVANGER

Gnr/Bnr: 27/543/0/0

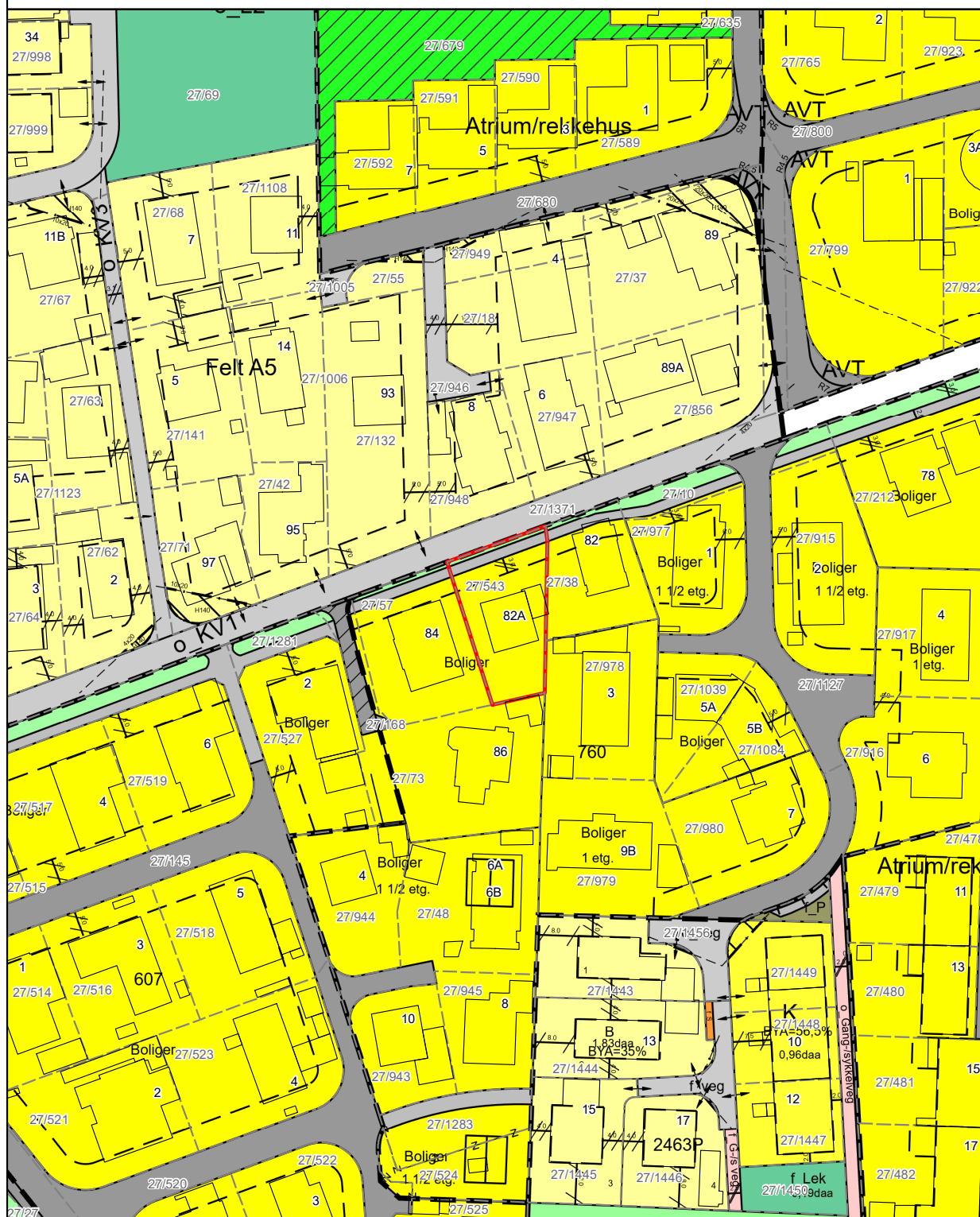
Dato: 2026-07-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 760

Ikrafttredelsesdato: 30.6.1976

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomskart med grenser

Adresse: Øvre Stokkavei 82A, 4022 STAVANGER

Gnr/Bnr: 27/543/0/0

Dato: 2026-07-27

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

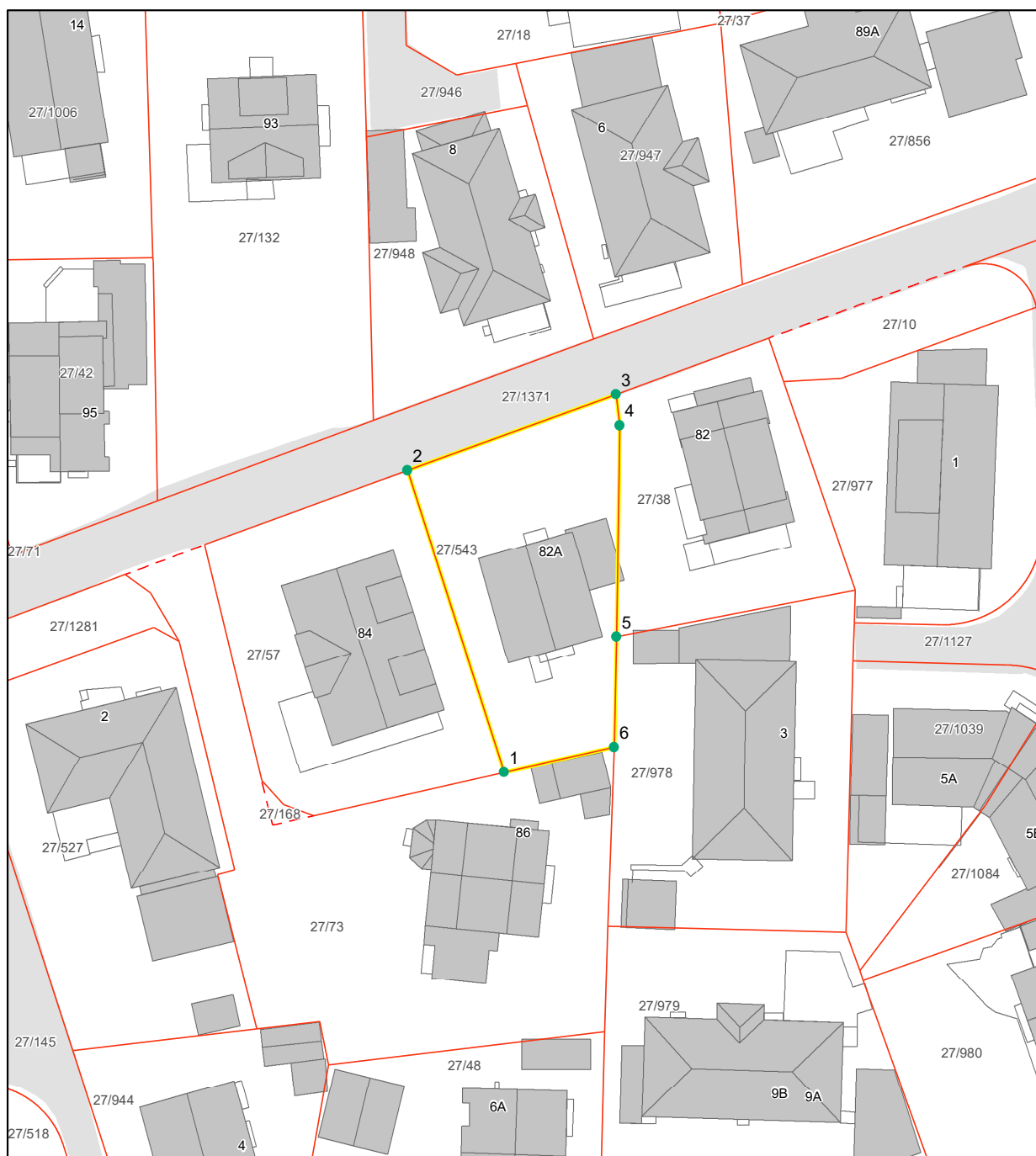


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 760 FOR STOKKA FELT B (GNR. 27 BNR. 10 OG 48 M.F.L.)

Stadfestet av fylkesmannen 30.06.1976.

Korrigert § 3 iht vedtak av KBU 17.02.2012 i medhold av PBL 2008 § 12-14

§ 1

Det regulerede område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres med hovedmøneretning som vist på planen.

§ 2

I området kan oppføres bolighus i 1 og 1½ etasje der dette framgår av planen.

§ 3

Ingen tomt kan bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + garasje, dog minst 120 m². For Tulipanstien 4 er minstearealet 100 m²

§ 4

Innenfor de viste frisisiksoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 5

Bebyggelsen skal plasseres så lavt i terrenget som mulig.

§ 6

Garasje skal anmeldes sammen med bolighuset.

§ 7

Eksisterende trevegetasjon og steingjerder i tomtegrense skal bevares.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2206260128 / Fredrik Simonsen, tlf. 92282200

Øvre Stokkavei 82A, 4022 Stavanger

Gnr. 27, bnr. 543 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

