

Stokkaveien 36

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr 3 490 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 103/103 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Stokkaveien 36

Stor innholdsrik leilighet over 2 etasjer. Nær sentrum. Gode solforhold på terrasse og i hage. Parkering på tomt

Adresse	Stokkaveien 36 4024 STAVANGER
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 88 340,-
Totalpris	Kr 3 578 340,-
BRA-i/BRA Total	103/103 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1936
Soverom	2
Etasje	2

Et av byens beste områder. Velkommen til en innholdsrik leilighet i Stokkaveien 36, Kampen, Stavanger. Attraktivt for familier med barn og etablerere, med nærhet til skoler, barnehager og gode kollektivtilbud. Området byr på en fredelig atmosfære midt i byen, med kort avstand til dagligvarebutikker og turmuligheter.

Boligen, oppført i 1936, har et bruksareal på 103 m² fordelt på kjeller og 1. etasje. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, to bad, to soverom og bod. Kjelleren er innredet, men ikke bygge meldt. Boligen har en terrasse på 14 m² med behov for oppgradering. Det er registrert vedlikeholdsbehov og avvik på flere bygningsdeler, inkludert bad, kjøkken og drenering. Felles vaskerom i kjeller. Parkering på egen tomt.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	28
Vedlegg	31
Budgivning	73

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Urban beliggenhet nær det meste. 10 minutters gange til sentrum hvor en kan nyte kafèer, uteliv og shopping. Eiendommen ligger i et attraktivt område på Kampen i Stavanger, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og enslige.

For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærheten, som Hvertvigtunet barnehage og Solvang barnehage, begge innen 6 minutters gangavstand.

Dagligvarebutikker som Coop Prix Misjonsveien og Rema 1000 Bjergsted ligger henholdsvis 2 og 7 minutters gangavstand fra eiendommen.

Området tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det finnes flere sportsfasiliteter som Rudlå balløkke og Kampens plass balløkke, begge innen 4 minutters gangavstand.

Nabolaget er vurdert som veldig trygt og har et godt kollektivtilbud med høy kvalitet på barnehager og skoler.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Stokkaveien 36, 4024 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

12-0052/26

SELGER

Kristine Aimee Vismonte Diaz
Napoleon Manacsá Diaz

MATRIKKE

Gårdsnummer 59, bruksnummer 1419, seksjonsnummer 1,
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 328 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt med nabo oppe. Parkering på tomt som er gruset. Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. : Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. I forhold til at det er innredet i kjeller med bla. våtrom må det vurderes om det vil være nødvendig å oppgradere de dreneringsmessige forholdene. Grunnmur kan være oppført av lødd stein og vangemur. Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten trenger oppgradering.

SAMEIEBRØK

1/2

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.03.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1936

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein fra rundt 1985. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein i tilgjengelige deler sett fra bakkenivå. Alder er vurdert ut fra materialdesign.

Nedløp og beslag: Icopal firkantrenner har til orientering en tendens til å lekke i skjøter. Renner kan være fra rundt 1988 med tilhørende slitasje.

Veggkonstruksjon: Tre av fasadene er malingslitte. Fasaden mot hagen er skiftet en gang i tiden, men

tidspunktet for dette er ikke kjent. Ved inspeksjon fra undersiden av nedre kledningsbord er det flere forhold som tyder på at veggen er etterisolert og påført asfalt vindtett. Det foreligger ikke dokumentasjon på tiltaket eller i hvilken grad isoleringen er gjennomført, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen. Kledningen er for øvrig i normal stand.

Fasaden er ikke avsluttet mot grunnmuren med vannstokk, hvilket ikke er i tråd med reguleringsplanen for trehusbyen.

Sidevegg på ark har defekter/råte. Entrepertiet er ikke godkjent/byggesøkt.

Takkonstruksjon/Loft: Åskonstruksjon fra byggeår oppført i samsvar med krav i byggeåret.

Vinduer: I stue er det vinduer av forholdsvis ny dato. Når er ikke identifiserbart. Normalt vedlikeholdsbehov.

Vinduer - 2: Vinduer i kjeller er fra 1979 med forventbar slitestegrad.

Dører: Felles inngangsdør er ikke i tråd med retningslinjene for trehusbyen. Felles kjellerdør av forholdsvis ny dato.

Skyvedør i stue fra 1986, motstand etter 50% av åpningsstillingen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stue har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe fra byggeår med peisovn som kan være fra 1988 med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget. Feieluken i kjeller kan også være byttet rundt denne tidsperioden.

Rom Under Terreng: Kjelleretasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen synlige tegn til fuktskjolder i parkettgulv.

Innredete rom under terreng med grunnmur av denne alder

har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier over 20 vekt% = Skadepotensiale TG 3

Målt verdi er 38,4 vekt%.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

Fuktsikring og drenering: Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur kan være oppført av lødd stein og vangemur. Det er referansenivå og visuelle observasjoner av grunnmurens tilgjengelige deler på inn og utsiden, som danner grunnlaget for satt tilstandsgrad.

Terrengforhold: § 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Tilbygg som danner entreparti er ikke byggegodkjent.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Stedvis råte kan observeres i sidevegger på ark mot vest.

Tiltaket kan gjennomføres ved en nødvendig vedlikeholdsprosess. Også skader i tilbygg som ikke er byggegodkjent.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Det er ukjent utførelse mellom åsbjelker (isolert/uisolert). Observasjoner er gjort i forbindelse med tilstandsrapportering av seksjon 2.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer - 2

Det er påvist andre avvik. Alle vinduer i kjeller er fra 1979 dvs. pr. da 47 år. Utskiftninger bør fortløpende vurderes. Trege vridere med slitasje utvendig. Flere mangler innpuss og har stått slik siden de ble montert.

Konsekvens/tiltak: Vinduer i kjeller bør vurderes for utskiftning grunnet alder, slitasje og trege vridere.

Manglende innpuss kan ha gitt skadeforhold som inndrev/innsekter etc.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Flere sår, skader i felles utvendig dør.

Konsekvens/tiltak: Skyvedøren bør justeres slik at den glir lett og fungerer som forutsatt, for å unngå ytterligere slitasje og redusert brukervennlighet. Felles entredør har

flere sår og skader, og bør vurderes skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon, sikkerhet og estetikk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut/monteres. Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong for å hindre vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik. Feierrapport er ikke fremvist.

Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1011H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år. De vil også registrere alle data i forhold til fyringsanlegget. Tilsynet vil i den sammenheng bidra med informasjon for brannsikkerheten (røykvarslere, slukkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter tilsynet.

Konsekvens/tiltak: Erfaringsmessig har piper og ildsted behov for rehabilitering ved passerte 50 år.

Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik. Det er krav i byggeforskriftene at det skal være ansvarlig foretak for å gjennomføre uttak i bjelkelag og montere trapp. Innredning i kjeller er ikke

byggesøkt og av den grunn er det påregnelig at det ikke er ansvarlig søker for etablering av trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på at trappen er etablert i henhold til gjeldende regelverk og med ansvarlig foretak. Manglende dokumentasjon og byggesøknad medfører usikkerhet om trappens sikkerhet og forskriftsmessige utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller mangler ved konstruksjonen.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Det er påvist andre avvik: Rommet har ikke vanntett gulv og våtromsoppbrett langs vegger.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Det bør etableres vanntett gulv og våtromsoppbrett langs veggene for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje eller vannsøl. Manglende tetting kan føre til fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller – Bad – Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 – 30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko. Målinger bak kledde vegger tilsier skaderisiko mellom vegger og grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Tiltak bør vurderes opp mot eventuell oppgradering til dagens krav til våtrom.

Kjeller – Bad – Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Badet har to sluker, en i dusjonen og en under boblekar. Sluk under boblekar er ikke tilgjengelig uten å demontere frontpanel.

Konsekvens/tiltak: Tiltak må relateres til eventuell modernisering til dagens standard. Fall til sluk i dusjonen er ca 1:100, krav i etableringsår er 1:50 i nedslagsområde for vann.

Kjeller – Bad – Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

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

1.etg. – Bad – Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Veggflater er ikke egnet for direkte vannsøl. Det frarådes å gjøre endringer som innebærer at kabinett fjernes.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å beholde dusjkabinett og unngå endringer som medfører direkte vannsøl på veggflater, da overflatene ikke er egnet for dette. Dersom veggene utsettes for vannsøl, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

1.etg. – Bad – Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Tiltak må relateres til modernisering.

1.etg. – Bad – Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik: Bruksslitasje i innredning, avtrekksknapp for toalett mangler.

Konsekvens/tiltak: Tiltak må relateres til renovering.

1.etg. – Bad – Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ventilering med kun spalteventil i vindu er ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.etg. – Kjøkken – Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. Det er skader i benkeplate og sokler som medfører at disse må skiftes ut.

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

1.etg. – Kjøkken – Avtrekk

Det er påvist andre avvik.: Det anbefales å skifte avtrekkvifter inkludert kanaler når disse er mer enn 20 år.
Konsekvens/tiltak: Skifte avtrekkvifte.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Varmepumpen er ikke kontrollert mht. effekt.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. I forhold til at det er innredet i kjeller med bla. våtrom må det vurderes om det vil være nødvendig å oppgradere de dreneringsmessige forholdene.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør vurderes oppgradering av dreneringen, spesielt siden kjelleren er innredet med blant annet våtrom. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Tetting av synlige sprekker utvendig anbefales.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

TG3

Rom Under Terreng

Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges tilstandsgraden 3 når verdien er mer enn 20 vekt%.
Konsekvens/tiltak: Alt av organiske materialer må fjernes. Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjellerens skjulte konstruksjoner, samt utbedre årsakene til fuktinntrengning, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt forbedre drenering og fuktsikring av grunnmur. Høy fuktighet og målt verdi på 38,4 vekt% medfører risiko for råte samt dårlig innneklima.

Kjeller – Bad – Ventilasjon

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom. Avtrekkviften fungerte ikke ved enkel test.
Konsekvens/tiltak: Bytte avtrekkvifte.

1.etg. – Bad – Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ved nillvelling av fall til sluk, registreres motfall til sluken. Ved motfall skal tilstandsgraden 3 settes jf. § 2-2 i forskriften og Norsk Standard 3600.
Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og sikre at oppbrett ved dørterskel har korrekt høyde i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall og lavt oppbrett øker risikoen for vannlekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak bør relateres til eventuell modernisering til dagens standard.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer

enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rør i rørskapet er ikke forskriftsmessig montert. Skapet er heller ikke vanntett med fagmessig dreusutkast.

I andre deler som fks til bad i 1.etg. og felles vaskerom er det kobberrør av eldre dato.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Rør i rørskap bør etableres på ny.

TGIU

1.etg. - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Bygget er oppført med skillevegger av tømmer. Det vurderes slik at skillevegg mot kjøkken er lettvegg. Pga. kjøkkeninnredningen er det ikke mulig å gjennomføre hulltaking når innredningen har ryggplate i underskap (ikke mulig å søke etter stender, rør, elektriske kabler)

Det er gjennomført kontroll i fellesareal under badet uten å registrere avvik.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Boligen er ikke oppført etter byggeforskrifter regulert etter

dagens forskriftskrav. Brann og lydkrav mellom boenhetene i er i tråd med krav i 1936. Endringer gjennomført er i 1988 er ikke i tråd med krav i 1988.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2012. Selgers egenerklæring er delvis fylt ut på Engelsk og Norsk. Ønskes en gjennomgang med megler for å sikre forståelse så er det bare å ta kontakt.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: bathroom 1st flr: There is a water stain on the ceiling that appears to indicate a possible leak. It may also be the result of a one-time water spill or splash incident from the upstairs neighbour.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Refer to item no. 18

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: I responded 'yes' to indicate that we are unsure or unaware whether this has been done previously.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: There are visible signs of possible moisture/drainage problems on the basement bedroom floors. However, this was recently assessed (February 2026) by a professional inspector through the insurance company, and his assessment concludes that the floors are dry. The report can be provided upon request. Inspector remark as follows: Moisture damage in parquet floor 2 bedrooms - due to water spills and probably after using a lot of water when cleaning.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: 1. In 2016 or 2017, the upstairs neighbor reported

experiencing minor roof leaks on her side of the house. Additionally, in 2023 or 2024, a few roof tiles on the lower edge section were found dislodged by the previous owner/peers. This issue was repaired on own initiative. No further professional inspection or verification has been carried out since then. 2. There was a leakage in Window in Kitchen that was renovated/changed by House Insurance in 2017.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: see "tilstandsrapport"

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Rats have previously been observed on the property, and a report exists. This can be requested from the megler. Insects have also occasionally been found inside the basement. Additionally, there are areas of mold on the ceiling and walls of the first-floor bedroom, these were professionally cleaned by the previous tenants before moving out; however, the overall cleaning standard is currently being disputed.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse: In 2018 Lyse via OneCo has change the electric meter from analog to digital.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: In 2018 Lyse via OneCo has change the electric meter from analog to digital.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: The common entrance of the house was previously renovated by the former owner of the second-floor unit.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at godkjenning er gitt. Det er ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold. The basement has been furnished and converted without a building permit from the municipality and without approval. No public inspection of the construction work has been carried out. The property is sold as it appears and the seller does not assume responsibility for building permits or obtaining approval for the conversion now. The municipality may take action against the owner, for example by demanding a return or a request for a survey, imposing a violation fee, etc. The municipality may require that current regulations and legislation be used when conducting a survey, which include requirements for ceiling height, light area, ventilation, escape route, fire protection, size of outdoor area, number of parking spaces, etc. Regardless of the municipality's response, the buyer is responsible and at risk since the home is being sold as it appears. The area is measurable even if they are not approved for permanent residence. The basement is built by the previous-previous-previous owners way back in time.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: There is an insurance Skaderapport dated 3 March 2026 that details the damages caused by the previous tenants. This report can be requested directly from the megler.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: 1. Fence: The owners of the 2nd-floor apartment have demolished the front fence to facilitate their move-in logistics and the renovation of their section of the property. They have committed to rebuilding the fence at their own cost by 1 September 2026. Please consult megler. 2. Neighbors: The new owners of the 2nd-floor apartment are currently carrying out renovations in their unit (from February 2026). The previous owner (vanskelig nabo) of the apartment above was ordered by the court to move out and sell her unit. You may consult the megler. 3. Boiler: The hot water tank belonging to apartment above on the 2nd.floor is registered on to this apartment's electricity meter. New owners must agree with the owners of the apartment above on compensation for this. Please consult megler. 4. Insurance: House Insurance cost should be divided between the two apartments' owners. 5. Rental: The apartment was rented out from 2020 to 2026. It was sold and later bought back as part of a court settlement (2018-2020) related to a dispute concerning a vanskelig nabo. You may consult the megler. 6. Acoustic Insulation: The property is an older horizontally divided two-family house, and the sound and insulation levels is not be comparable to those of newer buildings. The new owners of the apartment above are currently renovating, and buyer is responsible to discuss this aspect directly with them. Please consult the megler. 7. Dishwasher Leakage: In 2022 or 2023, a leakage occurred in the kitchen due to the dishwasher.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: The owners of the 2nd-floor apartment would like to relocate the electricity meter to an external location. At present, the electricity meters for both apartments are situated inside their unit.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Rats have previously been observed on the property, and a report exists. This can be requested from the megler. Insects have also occasionally been found inside the basement. Additionally, there are areas of mold on the ceiling and walls of the first-floor bedroom, these were professionally cleaned by the previous tenants before moving out; however, the overall cleaning standard is currently being disputed.

Kommentar fra selger: Regarding item 15 (Oljetank), I initially selected "No" in order to proceed with the checklist. However, the correct answer is that "I AM NOT SURE".

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2000:

- Fliselagt bad av ukjent alder, ut fra desig på fliser, sluk mm, rundt 2000 eller deromkring (referanse bereder).
- Det er to beredere i felles vaskerom i kjeller. En fra 1980 tallet med begrenset restlevetid og en fra 2000.

1988:

- Bruksendring og seksjonering jf. stemplete tegninger fra kommunen.
- Overflater som parketter og belegg er fra rundt 1988.
- Pipe fra byggeår med peisovn som kan være fra 1988 med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget.
- Trapp kan være montert i 1988 i forbindelse med bruksendring av kjeller.
- Badet kan være etablert rundt 1988 ut fra innredning og bruk av overflater på vegger og gulv.
- Gulvbelegg fra 1988 fungerer som tettesjikt for dagens gulv.
- Innredningen kan være fra 1988, kabinett kan være nyere.
- Det vurderes at kjøkkeninnredningen er fra 1988.
- Avløpsrør av plast fra 1988 og senere i synlige sluker og

avløp.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? 1988 i forbindelse med seksjonering samme år.

1986:

- Skyvedør i stue fra 1986, motstand etter 50% av åpningsstillingen.

1979:

- Vinduer i kjeller er fra 1979 med forventbar slitasjegrad.

Arbeid utført i regi av Sameie:

1998:

- arkoppløft i 1998.

1988:

- Renner kan være fra rundt 1988 med tilhørende slitasje.

1985:

- Taket er tekket med betongstein fra rundt 1985.

1981:

- Utvidet med byggegodkjent terrasse i 1981

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for strøket mellom Stokkaveien og Steingata. (plan-ID 295). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boliger (327.08 kvm) og offentlig trafikkområde (0.48 kvm)..
23.11.1944

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikraftttredelse 28.06.2024. 327.57 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B5.

Det pågår planarbeid for plan 2683, Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4582 Misjonsveien, i nærheten av eiendommen. Planen er på status som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570_16 Bevaring kulturmiljø i kommuneplanen. Dette er en del av Trehusbyen,

hvor det gjelder særskilte retningslinjer for å bevare områdets kulturhistoriske verdi og særpreg.

OPPVARMING

Vedovn og varmekabler på bad ellers elektrisk. 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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Sentralt

SKOLEKRETS

Området har flere skoler i nærheten, inkludert Kampen skole (1-7 kl.) og BISS Sentrum (1-10 kl.), begge innen 6 minutters gangavstand. Eiganes skole (1-7 kl.) og Kannik skole (8-10 kl.) ligger henholdsvis 12 og 10 minutters gange unna. Videregående skoler som Bergeland vgs og St. Olav videregående skole er også lett tilgjengelige.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste holdeplass, Niels Juels gate, kun 1 minutt gange unna, hvor buss 5,6 og 10 og 15 stopper.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Stokkaveien 36 er en gammel tomannsbolig som der kun foreligger tegninger i fra seksjonering i 1988 med stempel fra kommunen. Det er seksjoneringsdokumenter fra 1988 som viser

planløsning i kjeller og 1.etg. I ettertid er det innredet bad i kjeller (ikke søknadplikt å gjøre gang om til soverom), arealet er godkjent som gangareal og oppholdsrom i henhold til seksjonering (transportareal til soverom). Ett rom er registrert som bod. Kommunen har stemplet planløsningen, det er ikke søkt om endringer mht. trapp og å åpne bod til soverom.

Takhøyde i kjellerens soverom er målt til 1,90 i partier.

Takhøyden tilfredsstiller ikke kravene i byggeforskriftene i 1988 eller dagens krav. Felles entreperti med entredør over trapp er ikke bygge godkjent. Kjøper overtar risikoen for evt krav om utbedring av påpekte mangler. Se forøvrig selgers egenerklæring også.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Kjelleretasje: Fellesvaskerom, gang, bad, soverom(lav takhøyde) og innredet bod.

Første etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken

Terrasse- og balkongareal

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2010 med skader i benkeplate og sokler. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekk. Det er oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad kjeller:

Flislagt bad fra rundt 2000. Badet er utstyrt med dusjsone,

vaskseksjon, toalett og boblekar. Det er avvik i fallforhold til sluk. Badet har to sluker, hvorav den ene er i dusjsonen og den andre er under boblekaret og ikke tilgjengelig uten demontering av frontpanel. Det er mekanisk avtrekk i vegg, men avtrekksviften fungerte ikke ved test. Boblefunksjonen i boblekaret er ikke funksjonstestet.

Bad 1. etasje:

Bad fra rundt 1988, innredet med lukket dusjkabinett, vaskseksjon og toalett. Innredningen er fra 1988 og har bruksslitasje, og avtrekksknapp for toalett mangler. Gulvet har belegget og det er motfall til sluken, som er en Jøtul-sluk fra 1980-tallet. Veggflatene er ikke egnet for direkte vannsøl. Ventilasjon er kun via spalteventil i vindu.

Innvendige overflater:

Overflatene består av parkett og belegget fra rundt 1988, og har en del slitajegrad utover det som kan forventes.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er etablert et rør-i-rørskap i kjeller som ikke er forskriftsmessig montert. Skapet er ikke vanntett med fagmessig drengutkast. I andre deler, som til bad i 1. etasje og felles vaskerom, er det kobberrør av eldre dato.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 1988.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk.

- Varmesentral: Varmepumpen er vurdert til å være mer enn 15 år gammel.

- Varmtvannstank: Det er to beredere i felles vaskerom i kjeller, en fra 1980-tallet og en fra 2000. Det er vurdert at berederen fra 2000 tilhører leiligheten.

Varmtvannsberederen som tilhører leiligheten i etasjen over (2. etasje) er registrert på denne leilighetens strømmåler. Her må ny eier finne en forsvarlig måte og få kostnaden dekket.

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. §

3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 103 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 41 m² Gang, bad, soverom og bod (se kommentar om innredning i beskrivelsen)

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Boligen har felles vaskerom i kjeller. Fellesareal måles og vurderes ikke.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 032,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastdel renovasjon: kr 188,08

Restavfall 120 l: kr 553,03

Fastdel vann: kr 114,79

Stipulert vann (1,5m³ pr m²): kr 133,20

Fastdel avløp: kr 157,02

Stipulert avløp (1,5m³ pr m²): kr 190,05

Feiing og tilsyn: kr 112,50

Totalt: kr1336 pr mnd i 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt må påregnes for 2026

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Lite sameie som organiserer seg selv. Felles vedlikehold.

Frem til i dag har det kun vært betalt felles forsikring. Det anbefales å sette av penger til vedlikehold slik at en får oppgradert bygning og uteområde på felleskapet. Partene må avregne bruk av varmtvann i 2 etasje på 1 etasje sin strømmåler. Evt må dette ordnes ved hjelp av elektriker.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 431 398,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 725 592,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det må påregnes økning til 2026 og kan fåes av selger på forespørsel

OMKOSTNINGER

kr. 3 490 000,- (Prisantydning)

kr. 87 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 88 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 578 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

07.07.1988 - Dokumentnr: 13736 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Ny eier av den øvre seksjonen har nettopp flyttet inn og er åpen for dialog om å forbedre både det indre og ytre fellesskapet til felles beste. Varmtvannstanken til 2 etasje blir i dag belastet av strømmåler for 1 etasje.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner

Epost: lsb@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6–8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved

budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.









Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Plantegning



Vedlegg

STOKKAVEIEN 36

Tilstandsrapport fra Tor Arve Lea datert 04/03-2026

Egenerklæring fra selger datert 09/03-2026

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Stokkaveien 36 , 4024 STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 1419, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 20158-1839

Referansenummer: MB1168

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingenør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingenør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingenør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "T. Lea".

Tor Arve Lea

lea@byggkontroll.com

907 47 523



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1936 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)

Grunnmur: Lødd stein og vangemur.

Yttervegger: Tømmervegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekkt med betongstein.

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass

Horisontaldelt tomannsbolig ferdigstilt i 1936 senere utvidet med byggegodkjent terrasse i 1981 og arkoppløft i 1998.

Byggets tilstand utvendig bærer preg av vedlikeholdsetterslep og ulovlig oppsett entreparti. Registrert skade i upsekasse under takrenne på ark i retning nr. 38. Innvendig behov for oppdateringer til dagens standard for overflater. Bad i kjeller kan være fra rundt 2000, registrert avvik med ventilasjon og rør i rørskap i forbindelse med bader. Bad i 1.etg. kan være fra seksjoneringsåret 1988. Kjøkkeninnredning har diverse avvik som må rettes på. Kontroll av det elektriske anlegget bør gjennomføres. Måler er plassert i leilighet i 2.etg. Det foreligger dokumentasjon på at det er eller har vært rotter i bygningen jf. opplysninger gitt i egenerklæring og dokument fremvist fra Insecta. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/byggningsdelen ble tatt i bruk (1936). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1928, referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026. Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner, oftest i bygg, oppført før 1970.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

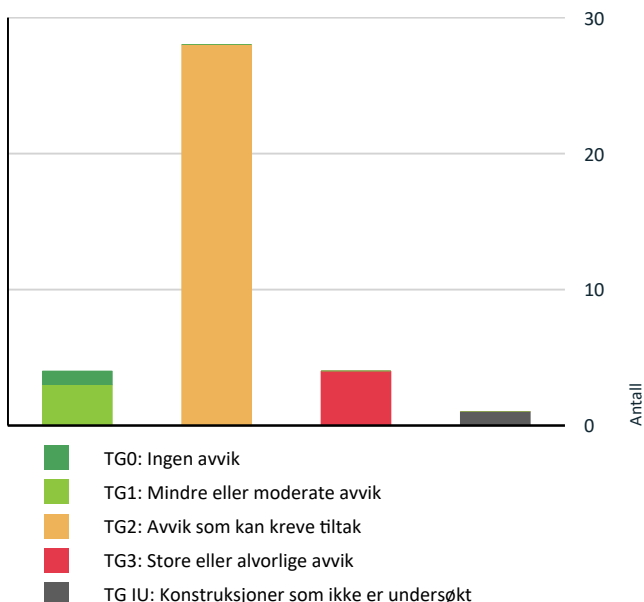
Det er seksjoneringsdokumenter fra 1988 som viser planløsning i kjeller og 1.etg. I ettertid er det innredet bad i kjeller (ikke søknadplikt å gjøre gang om til soverom), arealet er godkjent som gangareal og oppholdsrom (transportareal til soverom). Ett rom er registrert som bod. Kommunen har stemplet planløsningen, det er ikke søkt om endringer mht. trapp og å åpne bod til soverom.

Takhøyde i kjellerens soverom er målt til 1,90 i partier. Takhøyden tilfredsstiller ikke kravene i byggeforskriftene i 1988 eller dagens krav.

Felles entreparti med entredør over trapp er ikke byggegodkjent. Defekter registrert i kasse.

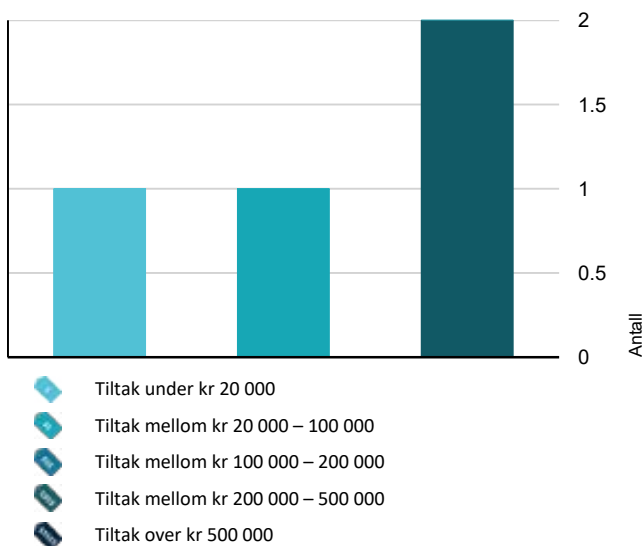
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges tilstandsgraden 3 når verdien er mer enn 20 vekt%.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rørskapet er ikke forskriftsmessig montert. Skapet er heller ikke vanntett med fagmessig dreusutkast.

I andre deler som fks til bad i 1.etg. og felles vaskerom er det kobberør av eldre dato.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Avtrekkviften fungerte ikke ved enkel test.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Ved nillvelling av fall til sluk, registreres motfall til sluken. Ved motfall skal tilstandsgraden 3 settes jf. § 2-2 i forskriften og Norsk Standard 3600.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Tilbygg som danner entreparti er ikke byggegodkjent.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det er ukjent utførelse mellom åsbjelker (isolert/uisolert). Observasjoner er gjort i forbindelse med tilstandsrapportering av seksjon 2.

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Alle vinduer i kjeller er fra 1979 dvs. pr. dao 47 år. Utskiftninger bør fortløpende vurderes. Trege vridere med slitasje utvendig. Flere mangler innpuss og har stått slik siden de ble montert,

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Flere sår, skader i felles utvendig dør.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Feierrapport er ikke fremvist.
Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1011H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år. De vil også registrere alle data i forhold til fyringsanlegget. Tilsynet vil i den sammenheng bidra med informasjon for brannsikkerheten (røykvarsler, slokkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter tilsynet.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er krav i byggeforskriftene at det skal være ansvarlig foretak for å gjennomføre uttak i bjelkelag og montere trapp. Innredning i kjeller er ikke byggesøkt og av den grunn er det påregnelig at det ikke er ansvarlig søker for etablering av trapp til kjeller.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke vanntett gulv og våtromsoppbrett langs vegger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

I forhold til at det er innredet i kjeller med bla. våtrom må det vurderes om det vil være nødvendig å oppgradere de dreneringsmessige forholdene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko. Målinger bak kledde vegger tilsier skaderisiko mellom vegger og grunnmur.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Badet har to sluker, en i dusjsonen og en under boblekar. Sluk under boblekar er ikke tilgjengelig uten å demontere frontpanel.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Veggflater er ikke egnet for direkte vannsøl. Det frarådes å gjøre endringer som innebærer at kabinett fjernes.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bruksslitasje i innredning, avtrekksknapp for toalett mangler.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilering med kun spalteventil i vindu er ikke tilfredstillende.

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skader i benkeplate og sokler som medfører at disse må skiftes ut.

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det anbefales å skifte avtrekksvifter inkludert kanaler når disse er mer enn 20 år.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Regulert etter byggeforskrifter av 1928.

Anvendelse

Standard

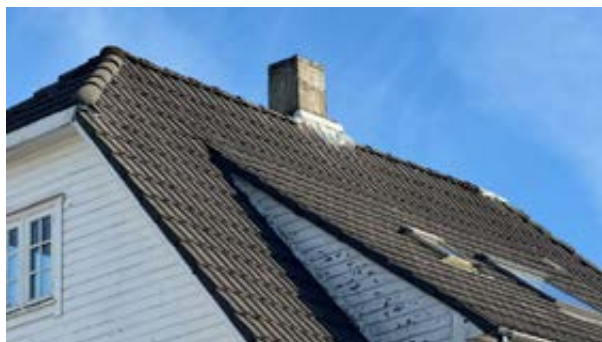
Standard innvendig bærer preg av bruksslitasje.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger opp gjennom de senere år. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1988	Seksjonerer	Bruksendring og seksjonering jf. stemplete tegninger fra kommunen.
1981	Terrasse	Godkjent tegning i byggesak.



Skader under kasse for takrenner skyldes utettheter i beslag/takvinduer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra rundt 1985. Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein i tilgjengelige deler sett fra bakkenivå. Alder er vurdert ut fra materialdesign.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Icopal firkantrenner har til orientering en tendens til å lekke i skjøter. Renner kan være fra rundt 1988 med tilhørende slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tre av fasadene er malingsslitte. Fasaden mot hagen er skiftet en gang i tiden, men tidspunktet for dette er ikke kjent. Ved inspeksjon fra undersiden av nedre kledningsbord er det flere forhold som tyder på at veggene er etterisolert og påført asfalt vindtett. Det foreligger ikke dokumentasjon på tiltaket eller i hvilken grad isoleringen er gjennomført, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen. Kledningen er for øvrig i normal stand.

Fasaden er ikke avsluttet mot grunnmuren med vannstokk, hvilket ikke er i tråd med reguleringsplanen for trehusbyen.

Sidevegg på ark har defekter/råte. Entrepertiet er ikke godkjent/byggesøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Tilbygg som danner entrepertiet er ikke byggesøkt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Stedvis råte kan observeres i sidevegger på ark mot vest. Tiltaket kan gjennomføres ved en nødvendig vedlikeholdsprosess. Også skader i tilbygg som ikke er byggesøkt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Åskonstruksjon fra byggeår oppført i samsvar med krav i byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det er ukjent utførelse mellom åsbjelker (isolert/uisolert). Observasjoner er gjort i forbindelse med tilstandsrapportering av seksjon 2.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

I stue er det vinduer av forholdsny dato. Når er ikke identifiserbart. Normalt vedlikeholdsbehov.



Rust i hengsler forekommer.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i kjeller er fra 1979 med forventbar slitasjegrade.

Årstall: 1979 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alle vinduer i kjeller er fra 1979 dvs. pr. dao 47 år. Utskiftninger bør fortløpende vurderes. Trege vridere med slitasje utvendig. Flere mangler innpuss og har stått slik siden de ble montert,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer i kjeller bør vurderes for utskiftning grunnet alder, slitasje og trege vridere. Manglende innpuss kan ha gitt skadeforhold som inndrev/innsekter etc.



Mangler innpuss, svikt i bunnkarmer.



Baderomsvindu 1.etg. fra 1979

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Felles inngangsdør er ikke i tråd med retningslinjene for trehusbyen. Felles kjellerdør av forholdsvis ny dato.

Skyvedør i stue fra 1986, motstand etter 50% av åpningsstillingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Flere sår, skader i felles utvendig dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedøren bør justeres slik at den glir lett og fungerer som forutsatt, for å unngå ytterligere slitasje og redusert brukervennlighet. Felles entredør har flere sår og skader, og bør vurderes skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon, sikkerhet og estetikk.



Skader i foringen utvendig på skyvedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier.

Årstall: 1981 Kilde: Offentlig informasjon

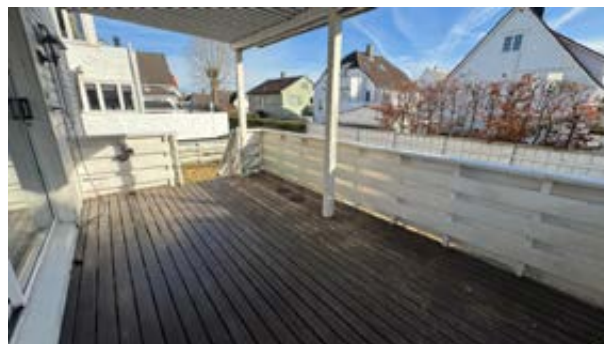
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong for å hindre vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

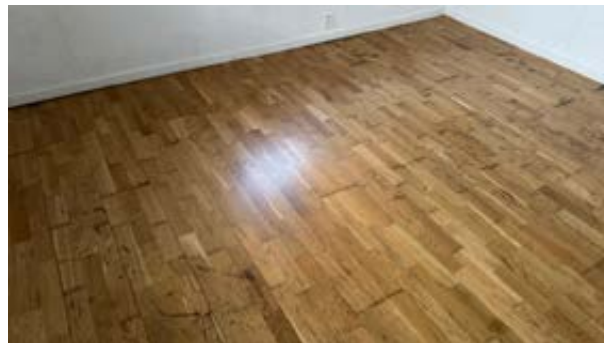
Innvendige overflater har generell slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater som parketter og belegg er fra rundt 1988.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Slitasjegrad og vannskjolder i parketter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår med peisovn som kan være fra 1988 med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget. Feieluken i kjeller kan også være byttet rundt denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Feierrapport er ikke fremvist.

Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1011H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år. De vil også registrere alle data i forhold til fyringsanlegget. Tilsynet vil i den sammenheng bidra med informasjon for brannsikkerheten (røykvarslere, slukkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter tilsynet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Erfaringsmessig har piper og ildsted behov for rehabilitering ved passerte 50 år.



38,9 vekt% i målepunkt er over risikonivå på 20 vekt%.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen synlige tegn til fuktskjolder i parkettgulv.

Innredete rom under terreng med grunnmur av denne alder har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier over 20 vekt% = Skadepotensiale TG 3

Målt verdi er 38,4 vekt%

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges tilstandsgraden 3 når verdien er mer enn 20 vekt%.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjellerens skjulte konstruksjoner, samt utbedre årsakene til fuktnntrengning, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt forbedre drenering og fuktsikring av grunnmur. Høy fuktighet og målt verdi på 38,4 vekt% medfører risiko for råte samt dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp kan være montert i 1988 i forbindelse med bruksendring av kjeller. Trapp i nåværende form er ikke tegnet inn i plantegning stemplet Stavanger kommune i 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er krav i byggeforskriftene at det skal være ansvarlig foretak for å gjennomføre uttak i bjelkelag og montere trapp. Innredning i kjeller er ikke byggesøkt og av den grunn er det påregnelig at det ikke er ansvarlig søker for etablering av trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at trappen er etablert i henhold til gjeldende regelverk og med ansvarlig foretak. Manglende dokumentasjon og byggesøknad medfører usikkerhet om trappens sikkerhet og forskriftsmessige utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller mangler ved konstruksjonen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Felles vaskerom i kjeller inneholder opplegg for vaskemaskin, to beredere og rør i rørskap. Sluk er skiftet i gulv, alder rundt 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke vanntett gulv og våtromsoppbrett langs vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres vanntett gulv og våtromsoppbrett langs veggene for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje eller vannsøl. Manglende tetting kan føre til fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad av ukjent alder, ut fra desig på fliser, sluk mm, rundt 2000 eller deromkring (referanse bereder). Utstyrt med dusjsone, vaskseksjon, toalett og boblekar.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand. Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltent, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 20 - 30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko. Målinger bak kledde vegger tilsier skaderisiko mellom vegger og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes opp mot eventuell oppgradering til dagens krav til våtrom.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

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

Badet har to sluker, en i dusjsonen og en under boblekar. Sluk under boblekar er ikke tilgjengelig uten å demontere frontpanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må relateres til eventuell modernisering til dagens standard. Fall til sluk i dusjsonen er ca 1:100, krav i etableringsår er 1:50 i nedslagsområde for vann.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Synlig membranduk ut under slukens klemring.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vaskseksjon, toalett, dusjhjørne og boblekar. Boblefunksjon i boblekar er ikke funksjonstestet.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Avtrekkviften fungerte ikke ved enkel test.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte avtrekkvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Avtrekksviften fungerte ikke.

KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 8,4 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet kan være etablert rundt 1988 ut fra innredning og bruk av overflater på vegger og gulv. Innredet med lukket dusjkabinett, vaskeseksjon og toalett.



1.ETG. > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggflater er ikke egnet for direkte vannsøl. Det frarådes å gjøre endringer som innebærer at kabinett fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å beholde dusjkabinett og unngå endringer som medfører direkte vannsøl på veggflater, da overflatene ikke er egnet for dette. Dersom veggene utsettes for vannsøl, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.

1.ETG. > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegget kan være fra seksjoneringsår.

Vurdering av avvik:

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

Ved nillvelling av fall til sluk, registreres motfall til sluken. Ved motfall skal tilstandsgraden 3 settes jf. § 2-2 i forskriften og Norsk Standard 3600.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og sikre at oppbrett ved dørterskel har korrekt høyde i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall og lavt oppbrett øker risikoen for vannlekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak bør relateres til eventuell modernisering til dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1:100 motfall.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvbelegg fra 1988 fungerer som tettesjikt for dagens gulv. Sluken er typeisk 1980 talls fra Jøtul. Ikke rengjort på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tiltak må relateres til modernisering.



Sluk må rengjøres.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen kan være fra 1988, kabinett kan være nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bruksslitasje i innredning, avtrekksknapp for toalett mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må relateres til renovering.

1.ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke ventiler i rommet med unntak av spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilering med kun spalteventil i vindu er ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETG. > BAD

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bygget er oppført med skillevegger av tømmer. Det vurderes slik at skillevegg mot kjøkken er lettvegg. Pga. kjøkkeninnredningen er det ikke mulig å gjennomføre hulltaking når innredningen har ryggplate i underskap (ikke mulig å søke etter stender, rør, elektriske kabler)

Det er gjennomført kontroll i fellesareal under badet uten å registrere avvik.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag. Det vurderes at kjøkkeninnredningen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skader i benkeplate og sokler som medfører at disse må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anbefales å skifte avtrekkvifter inkludert kanaler når disse er mer enn 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte avtrekkvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Det er etablert et rør i rørskap i kjeller mot felles vaskerom som er knyttet til skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rørskapet er ikke forskriftsmessig montert. Skapet er heller ikke vanntett med fagmessig dreneringsutkast.

I andre deler som f.eks. til bad i 1.etg. og felles vaskerom er det kobberør av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Rør i rørskap bør etableres på ny.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rør i rørskap er ukomplett



Drensutkast er ikke ført til vanntett gulv med sluk

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 1988 og senere i synlige sluker og avløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpen vurderes til å være mer enn 15 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmepumpen er ikke kontrollert mht. effekt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er to beredere i felles vaskerom i kjeller. En fra 1980 tallet med begrenset restlevetid og en fra 2000. Siden er er rør i rørskap og bad fra rundt 2000 vurderes den nyeste å tilhøre leiligheten (ikke dokumentert)

Egenerklæring: The hot water tank belonging to apartment above on the 2nd floor is registered on to this apartment's electricity meter. New owners must agree with the owners of the apartment above on compensation for this. Please consult megler.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

I egenerklæringen er det opplyst at bereder er koblet til annen brukers strø. Målere anbefales plassert i egne seksjoner.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 I forbindelse med seksjonering samme år.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider og at det er åpent i sikringsskap.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.



Det er ikke deksler rundt sikringene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:

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

I forhold til at det er innredet i kjeller med bla. våtrom må det vurderes om det vil være nødvendig å oppgradere de dreneringsmessige forholdene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes oppgradering av dreneringen, spesielt siden kjelleren er innredet med blant annet våtrom. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur kan være oppført av lødd stein og vangemur. Det er referansenivå og visuelle observasjoner av grunnmurens tilgjengelige deler på inn og utsiden, som danner grunnlaget for satt tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tetting av synlige sprekker utvendig anbefales.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Boligen er ikke oppført etter byggeforskrifter regulert etter dagens forskriftskrav. Brann og lydkrav mellom boenhetene i er i tråd med krav i 1936. Endringer gjennomført er i 1988 er ikke i tråd med krav i 1988.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

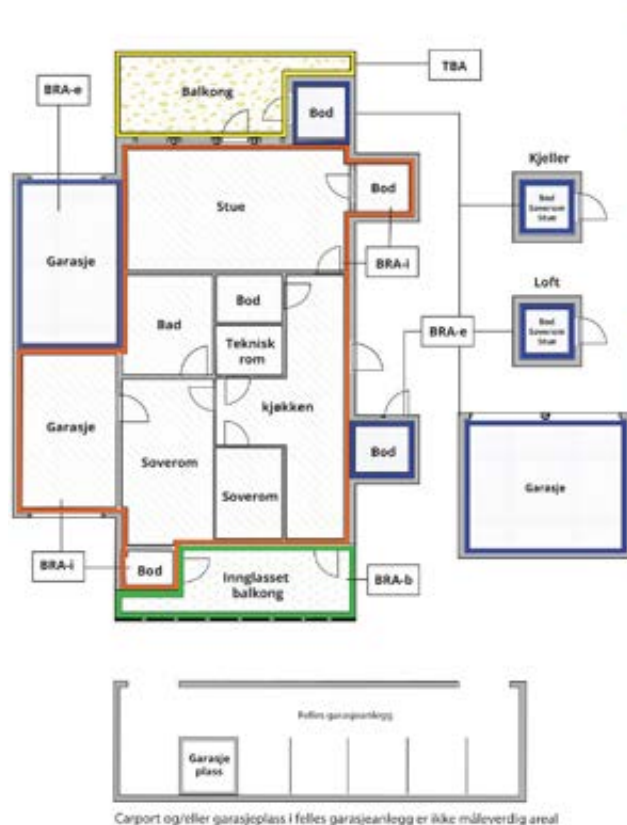
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	41			41	
1.etg.	62			62	14
SUM	103				14
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad, soverom, bod		
1.etg.	Entré/gang, bad, soverom, stue, kjøkken		

Kommentar

Boligen har felles vaskerom i kjeller. Fellesareal måles og vurderes ikke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er seksjoneringsdokumenter fra 1988 som viser planløsning i kjeller og 1.etg. I ettertid er det innredet bad i kjeller (ikke søknadplikt å gjøre gang om til soverom), arealet er godkjent som gangareal og oppholdsrom (transportareal til soverom). Ett rom er registrert som bod. Kommunen har stemplet planløsningen, det er ikke søkt om endringer mht. trapp og å åpne bod til soverom.

Takhøyde i kjellerens soverom er målt til 1,90 i partier. Takhøyden tilfredsstiller ikke kravene i byggeforskriftene i 1988 eller dagens krav.

Felles entreparti med entredør over trapp er ikke byggegodkjent. Defekter registrert i kasse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1419		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stokkaveien 36

Hjemmelshaver

Diaz Kristine Aimee Vismonte, Diaz Napoleon
Manacsa

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Også regulert etter reguleringsplan trehusbyen.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Insecta kontroll dokument		Dokument er lest uten å kunne verifisere innholdet i rapporten. Rapport mangler dokumentasjon/bilder.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (1936). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1928, referanseforskrift.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner, oftest i bygg, oppført før 1970.

PERSONVERN



Adresse

Stokkaveien 36, 4024 STAVANGER

Dato for energimerking

06.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266899

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4620682

Gårdsnummer

59

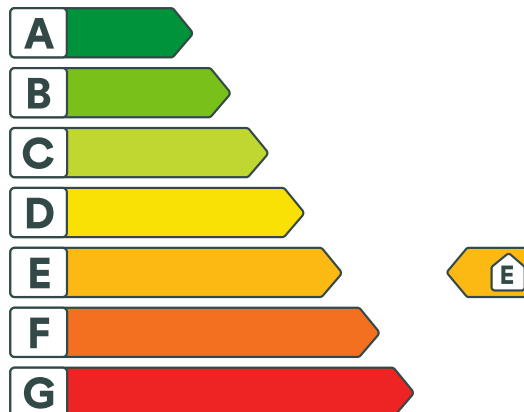
Bruksnummer

1419

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1936

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

103,0 m²

Oppvarmet bruksareal

103,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

259,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

223,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 697 kWh



Stokkaveien 36, 4024 STAVANGER



Detaljering

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0052/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Napoleon Manacsa Diaz	Kristine Aimee Vismonte Diaz

Gateadresse	
Stokkaveien 36	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4024

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 12-0052/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

bathroom 1st flr: There is a water stain on the ceiling that appears to indicate a possible leak. It may also be the result of a one-time water spill or splash incident from the upstairs neighbour.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Refer to item no. 18

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I responded 'yes' to indicate that we are unsure or unaware whether this has been done previously.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

There are visible signs of possible moisture/drainage problems on the basement bedroom floors. However, this was recently assessed (February 2026) by a professional inspector through the insurance company, and his assessment concludes that the floors are dry. The report can be provided upon request. Inspector remark as follows: Moisture damage in parquet floor 2 bedrooms - due to water spills and probably after using a lot of water when cleaning.

6 Kjenner du til om det er/har vært utttheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1. In 2016 or 2017, the upstairs neighbor reported experiencing minor roof leaks on her side of the house. Additionally, in 2023 or 2024, a few roof tiles on the lower edge section were found dislodged by the previous owner/peers. This issue was repaired on own initiative. No further professional inspection or verification has been carried out since then. 2. There was a leakage in Window in Kitchen that was renovated/changed by House Insurance in 2017.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

see "tilstandsrapport"

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rats have previously been observed on the property, and a report exists. This can be requested from the megler. Insects have also occasionally been found inside the basement. Additionally, there are areas of mold on the ceiling and walls of the first-floor bedroom, these were professionally cleaned by the previous tenants before moving out; however, the overall cleaning standard is currently being disputed.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

In 2018 Lyse via OneCo has change the electric meter from analog to digital.

Arbeid utført av

OneCo

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

In 2018 Lyse via OneCo has change the electric meter from analog to digital.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

The common entrance of the house was previously renovated by the former owner of the second-floor unit.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at godkjenning er gitt. Det er ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold. The basement has been furnished and converted without a building permit from the municipality and without approval. No public inspection of the construction work has been carried out. The property is sold as it appears and the seller does not assume responsibility for building permits or obtaining approval for the conversion now. The municipality may take action against the owner, for example by demanding a return or a request for a survey, imposing a violation fee, etc. The municipality may require that current regulations and legislation be used when conducting a survey, which include requirements for ceiling height, light area, ventilation, escape route, fire protection, size of outdoor area, number of parking spaces, etc. Regardless of the municipality's response, the buyer is responsible and at risk since the home is being sold as it appears. The area is measurable even if they are not approved for permanent residence. The basement is built by the previous-previous-previous owners way back in time.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

There is an insurance Skaderapport dated 3 March 2026 that details the damages caused by the previous tenants. This report can be requested directly from the megler.

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1. Fence: The owners of the 2nd-floor apartment have demolished the front fence to facilitate their move-in logistics and the renovation of their section of the property. They have committed to rebuilding the fence at their own cost by 1 September 2026. Please consult megler. 2. Neighbors: The new owners of the 2nd-floor apartment are currently carrying out renovations in their unit (from February 2026). The previous owner (vanskelig nabo) of the apartment above was ordered by the court to move out and sell her unit. You may consult the megler. 3. Boiler: The hot water tank belonging to apartment above on the 2nd floor is registered on to this apartment's electricity meter. New owners must agree with the owners of the apartment above on compensation for this. Please consult megler. 4. Insurance: House Insurance cost should be divided between the two apartments' owners. 5. Rental: The apartment was rented out from 2020 to 2026. It was sold and later bought back as part of a court settlement (2018–2020) related to a dispute concerning a vanskelig nabo. You may consult the megler. 6. Acoustic Insulation: The property is an older horizontally divided two-family house, and the sound and insulation levels is not be comparable to those of newer buildings. The new owners of the apartment above are currently renovating, and buyer is responsible to discuss this aspect directly with them. Please consult the megler. 7. Dishwasher Leakage: In 2022 or 2023, a leakage occurred in the kitchen due to the dishwasher.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

The owners of the 2nd-floor apartment would like to relocate the electricity meter to an external location. At present, the electricity meters for both apartments are situated inside their unit.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rats have previously been observed on the property, and a report exists. This can be requested from the megler. Insects have also occasionally been found inside the basement. Additionally, there are areas of mold on the ceiling and walls of the first-floor bedroom, these were professionally cleaned by the previous tenants before moving out; however, the overall cleaning standard is currently being disputed.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Regarding item 15 (Oljetank), I initially selected "No" in order to proceed with the checklist. However, the correct answer is that "I AM NOT SURE".

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Napoleon Diaz	f84f9e1c21562d3109133d6 bf39829b117654a15	09.03.2026 16:10:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kristine diaz	a38d3ce23d15afa6ce7caa beb46db870aab0e993	09.03.2026 16:10:32 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Stokkaveien 36 - Nabolaget Kampen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

 Niels Juels gate Linje 5, 10	1 min  0.1 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min  1.3 km
 Stavanger Sola	17 min 

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	4 min  0.4 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	6 min  0.4 km
Eiganes skole (1-7 kl.) 545 elever, 37 klasser	12 min  1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	10 min  0.9 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	21 min  1.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	9 min  0.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	9 min  0.8 km

Ladepunkt for el-bil

 Smedvigkvartalet	8 min 
 P-Kyrre, Stavanger	8 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

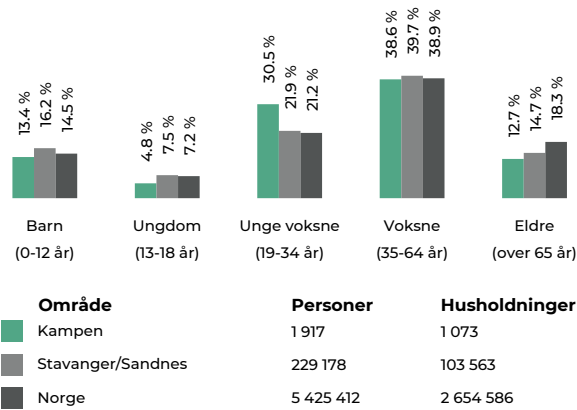
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hertervigtnet barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min  0.4 km
Solvang barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min  0.5 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 110 barn	9 min  0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Misjonsveien Søndagsåpent	2 min  0.1 km
Rema 1000 Bjergsted	7 min 



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

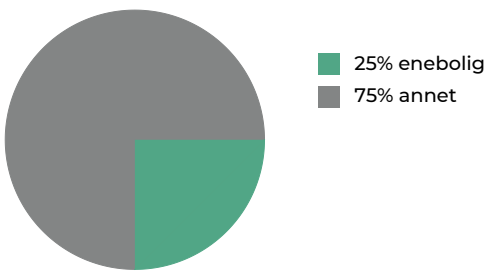
Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

⚽ Rudlå balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Kampens plass balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚶 SATS Herbarium	10 min	🚶
🚶 ICON Stavanger	13 min	🚶

Boligmasse

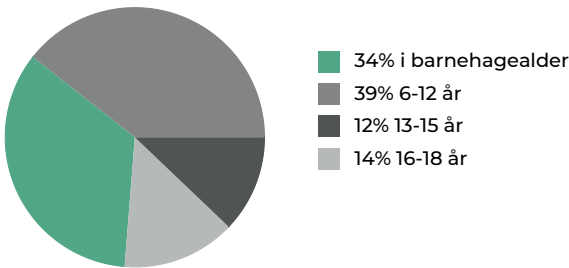


«Fredfullt midt i byen»
Sitat fra en lokalkjent

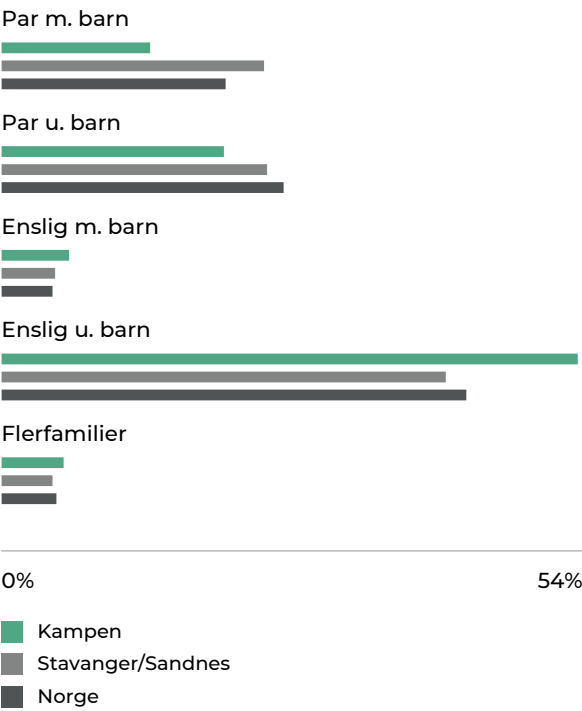
Varer/Tjenester

📖 Herbarium	10 min	🚶
🏪 Apotek 1 Bjergsted	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

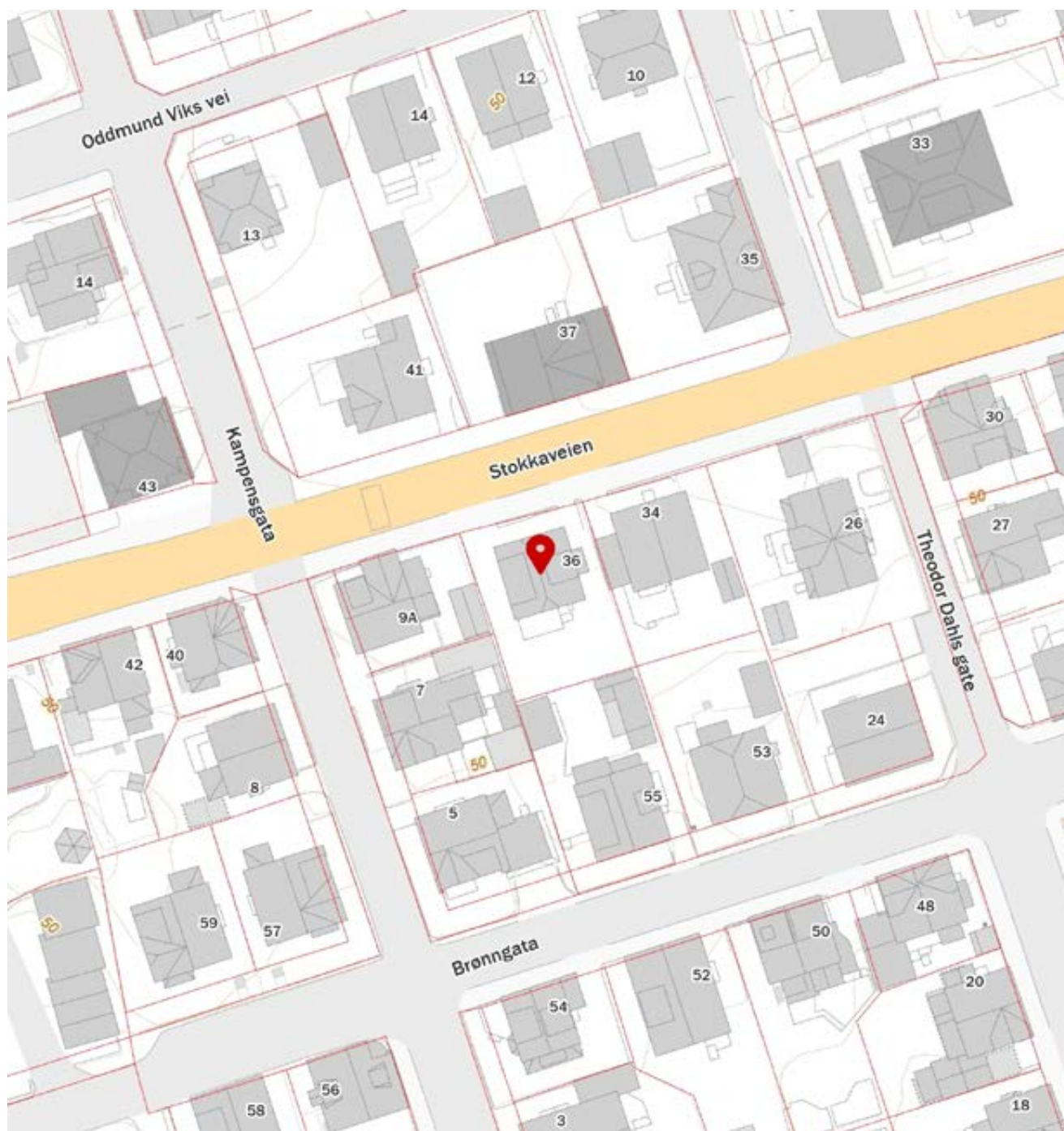
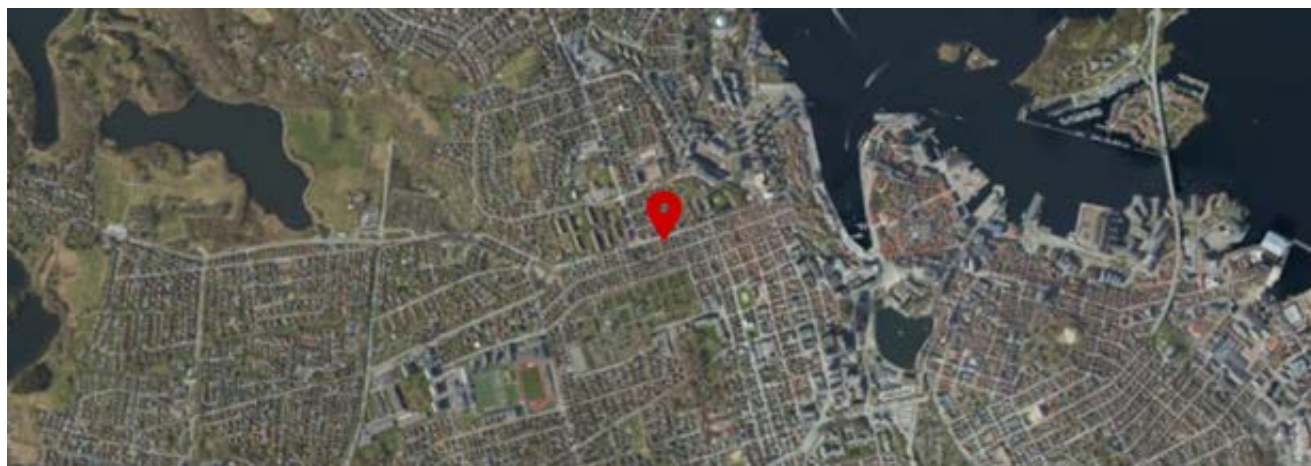


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

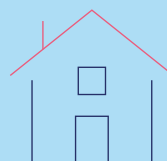
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0052/26

Adresse: Stokkaveien 36, 4024 STAVANGER, gnr. 59, bnr. 1419, snr. 1 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/