notar



STAVANGER

Løkkeveien 70

Enebolig | BRA-i/BRA Total 73/85 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 4 417 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Prisantydning	Kr 4 290 000,-
Omkostninger	Kr 127 240,-
Totalpris	Kr 4 417 240,-
BRA-i/BRA Total	73/85 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1856
Soverom	2
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	19
Vedlegg	34
Budskjema	95

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Rizwan Malik

Eiendomsmegler

malik@notar.no
913 29 949

Velkommen til Løkkeveien 70

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en flott bolig med god standard beliggende med gangavstand til sentrum. Denne boligen har 360° Virtuell visning, trykk på linken for en bedre opplevelse. Boligen har i første etasje en lys og koselig stue med parkettgulv, vedovn og varmepumpe. Videre har vi et flott kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt bad med varmekabler, flislagt vaskerom med wc med varmekabler, kontor, hagestue med utgang til terrasse. I boligens andre etasje har vi loftstue, soveom med utgang til terrasse og kontor. Det er tilgang til Lyse Altibox. Dette er en koselig og sjarmerende enebolig med god standard kun få minutters spasertur fra sentrum. Velkommen til en hyggelig visning!



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Å bo i Løkkeveien betyr nærhet til byen og alt den har å by på. Med populære knutepunkter som Breiavannet, Torget og Vågen har du tilgang på alt fra trendy caféer og restauranter, til offentlig kommunikasjon, skoler, shoppingfasiliteter og fjorden. Elixia ligger like ved, som gir mulighet for trening før jobb.
Torget fungerer også som et samlepunkt for servicetilbud som apotek, posthus, kjøpesenter, butikker og restauranter. Godt utvalg for den kresne på både gourmet og internasjonal mat har du like i nærheten.
Kun et par minutters gange fra din egen ytterdør kan du slikke i deg is på brygga. Med utallige kjente spisesteder og muligheten for late timer i sommersolen, er Vågen i Stavanger et godt alternativ, hverdags som til fest. Kvelden kan starte med middag, fortsette med kino, og avsluttes med en humørfylt kveld på Intimscenen på Teateret. Eller hva med bowling og middag, en drink og til slutt noen få minutters gange hjem til egen seng.
Velkommen til Løkkeveien 70.

Adkomst

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

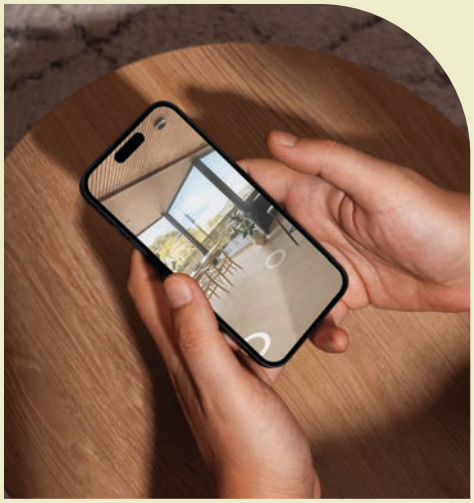
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



































Løkkeveien 70

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER

Oppdragsnummer
22-0155/26

Selger
Asas Utleie AS

Matrikkel
Gårdsnummer 58, bruksnummer 716, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
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.
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 87 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt som er bebygget.

Takst
Tilstandsrapport datert 04.11.2026. utført av Tore Helvig.

Byggeår
1856
Tilbygg 1925

Byggemåte
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktet fra bakkenivå og delvis fra takfot i stige. Taket er tekket med eternitt/sementplater. Besiktiget fra bakkenivå og delvis fra takfot ved takterrasse.
Takrenner og nedløp av varierende utførelse, alder og kvalitet (plast og metall). Taket er et saltak med kompakt takkonstruksjon. Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning. Vindu av malt tre fra 1989, takvindu av malt tre fra 1986, begge med 2-lags glass. Eldre vindu med 1-lags glass av ukjent årgang. PVC vinduer med 2-lags glass fra 2015. Vinduer av tre med 2-lags glass fra 2003. Malt hovedytterdør av ukjent alder med 1-lags glass. Boligen har en takterrasse på ca. 7m2 med tilkomst via vindu på soverom i hoveddel. Terrassen er tekket med papp og kledd med terrassebord. Boligen har en terrasse på ca. 7m2 med tilkomst fra hagestuen. Utvendig trapp til entrè av stein og betong.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering,
murerarbeid, tømrerarbeid etc). Ja
Det har blitt laget en vinterhage med peis og skyvedør
-
For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger
- Bad 2019
- Kjøkken 2020

Modernisert/Påkostet år
2019 - 2020

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, området er regulert til bolig og næring.
Det skal bygges nytt leilighetskompleks i Løkkeveien 65-69, Løvdahlsparken. Prosjektet ligger ute for salg, https://www.finn.no/realestate/project/ad.html?finnkode=473044874
Retningslinjer for Trehusbyen - Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023.
Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040. Bestemmelser og retningslinjer - Vedtatt i kommunestyret 19.06.2023. Justert etter bystyretvedtak 22.04.2024 og kommunal og distriktdepartementets vedtak 07.06.2024 og 28.06.2024.
Bestemmelser for 2332, områderegulering for Vestre Platå, Eiganes og Våland bydel Vedtatt av Stavanger bystyre 29.10.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe, vedovn.
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.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox.

Parkeringsforhold
Soneparkering.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Bebyggelse
Området er bebygget med boliger og næring.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder vegg mellom soverom og loftstue som er endret litt.
Det foreligger ikke godkjente tegninger for innredning av vinterhagen. Kjøper påtar seg risiko/krav/pålegg fra kommunen ved kjøp. Kommunen kan kreve tilbakeføring/riving.
Det foreligger hverken godkjente utvendige hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.
Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden.

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.
Det er ikke utarbeidet målinger for radon.

Innhold
1.etg. Entre/gang, bad, stue, kjøkken, kontor, vaskerom.
2.etg. Loftstue, soverom, kontor.

Standard
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.
Gulv er med parkett, laminat, heltre gulv og flis.
Veggene er kledd med panel, tømmervegger og murt forblending.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Boligen er utstyrt med en mursteinpipe av gammel årgang som er utvendig beslagslått.

Det er installert en vedovn i stue i 1. etasje (hoveddel)
Eier opplyser at det ikke er tilgang til krypkjeller, og takstmann finner heller ingen adkomstvei eller inspeksjonsluke på befaringen.
Spiraltrapp til 2. etasje i hoveddel.
Malt tretrapp til 2. etasje i tilleggsdel.
Innvendige dører er malte profilerte dører.
VÅTROM Gå til side
Bad i 1. etasje (hoveddel)
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av tettesjikt og øvrige detaljer i våtrommet.
Våtrommet har flis, malte plater og murstein på veggene, samt himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk på gulv i dusjsonen er målt til ca. 1:50.
Fall mot sluk fra døråpning er også målt til ca. 1:50.
Det er observert påstrykningsmembran/smøremembran ved sluk på gulv. Tettesjikt bak overflatekledning på vegg og resterende gulvflater er således ikke visuelt besiktiget. Det er plastsluk med synlig membran tilsluttet med klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til 30 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er i hovedsak skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres i sin helhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse.
Vurderingen og fastsettelse av tilstandsgrad er derfor basert på visuelle observasjoner i sluk/terskel, negative fuktsøk samt erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via ventilrist i dørblad.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,7 vektprosent.
Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom (tilleggsdel)
Vaskerom i 1. etasje (tilleggsdel) Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er utført med fliser på gulv og panel på vegg og panel i tak.
Det er opplegg for vaskemaskin og et gulvstående toalett i rommet.
Rommet har elektrisk gulvvarme og naturlig avtrekk.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kontor tilleggsdel, og måleresultatet var 14,5 vektprosent.
KJØKKEN Gå til side
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet kobberrør som vannforsyningsrør, og avløpsrør i plast og gamle

støpejernsrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2025 i stue i 1. etasje
(hoveddel)
OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1990 plassert i
entrè/gang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Årstall for oppgradering av elektrisk anlegg er ikke kjent.
Det mangler samsvarserklæring(er

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Trappen mangler rekkverk og har dårlig funksjonalitet. Første og siste trinn har vesentlig avvikende og for høy trinnhøyde, og det mangler rekkverk i en
adkomst som leder direkte ut mot en trafikkert vei.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det originale glasset i ovnsdøren er erstattet med en stålplate, og det er riss i de innvendige ildfaste steinene. Det mangler underlagsplate på gulvet
under feieluken i 2. etasje, og teglsteinspipen er av eldre dato med ukjent innvendig status.
• Det er observert en underdimensjonert spiraltrapp som fremstår med betydelig mekanisk ustabilitet (vinglete) ved bruk, og det er registrert en løs spile i
rekkverket. I tillegg er rekkverket for lavt, og det er for store åpninger mellom både trappetrinnene og spilene i rekkverket i forhold til gjeldende
sikkerhetskrav.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler røykvarslere i 1. etasje i
begge deler og 2. etasje tilleggsdel.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Apparatet er eldre enn 10 år og har ikke hatt kontroll siste 10
år.
Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring
for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• De ujevne trinnene gir snublefare, som forsterkes av fraværet av rekkverk. Siden trappen er plassert nær trafikkert areal, medfører en eventuell snubling
eller tap av balanse en risiko for fall direkte ut i kjørebanen.
• Trinnene bør justeres eller rekonstrueres for å fjerne snublefaren, og det må monteres et solid rekkverk for å hindre fall.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning
for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglene påvirker den branntekniske sikkerheten ved anlegget. Den uoriginale dørløsningen gir

risiko for redusert tetthet mot røykgasser, og
manglende plate under feieluken gir risiko for merker eller glør på brennbart gulv. For eldre uforede teglpiper er det erfaringsmessig en generell risiko for
utettheter i fuger over tid.
SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.
• Ildstedet bør ikke benyttes før døren og de ildfaste steinene er kontrollert og utbedret. Det må legges en ubrennbar plate under feieluken i 2. etasje. Det
anbefales å bestille et ordinært videotilsyn via feiervesenet for å avklare pipens innvendige tilstand før videre bruk.
• Trappens ustabilitet gir redusert bæreevne og mekanisk trygghet. De for store åpningene og det lave rekkverket utgjør en stor fallsikkerhetsrisiko, med
særskilt fare for at barn kan falle igjennom eller klatre over.
• Trappekonstruksjonen og rekkverket må forsterkes, stabiliseres og oppgraderes for å ivareta nødvendig personsikkerhet. På grunn av
underdimensjonering og omfattende geometriske avvik må det påregnes fullstendig utskifting av trappen til en forskriftsmessig modell.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig
person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker
fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en
kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for
brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre
en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt
større materielle skader.
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og
helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes
ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.
Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte på kjøkken. Koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 73 m²
BRA - b: 12 m²
BRA totalt: 85 m²
TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 48 m² Entré/gang, bad, stue, kjøkken, kontor (tilleggsdel), vaskerom (tilleggsdel).
BRA-b: 12 m² Hagestue.

2. etasje
BRA-i: 25 m² Loftstue, soverom, kontor (tilleggsdel).

TBA fordelt på etasje
1. etasje
7 m² Terrasse.

2. etasje
7 m² Terrasse.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 4 290 000,-

Kommunale avgifter
Kr 10 028,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Feie og tilsynsgebyr, renovasjon, vann og avløp.
Avgiften fordeles på to terminer.

Eiendomsskatt
Kr 962,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi - Primær
Kr. 879 957,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 519 827,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 4 290 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 107 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 127 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 417 240,- (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:

15.12.1900 - Dokumentnr: 900193 - Fradelingsdokument
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Grunnboksdato
03.11.2026

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
931738682

Diverse opplysninger

Diverse
Plantegninger:
Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisser.
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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
17.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Boligspesialisten Stavanger AS
Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

Megler
Rizwan Malik, Eiendomsmegler
Epost: malik@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 39 990,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det ikke 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.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 bygningssakyndig 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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

Er dette ditt nye hjem?

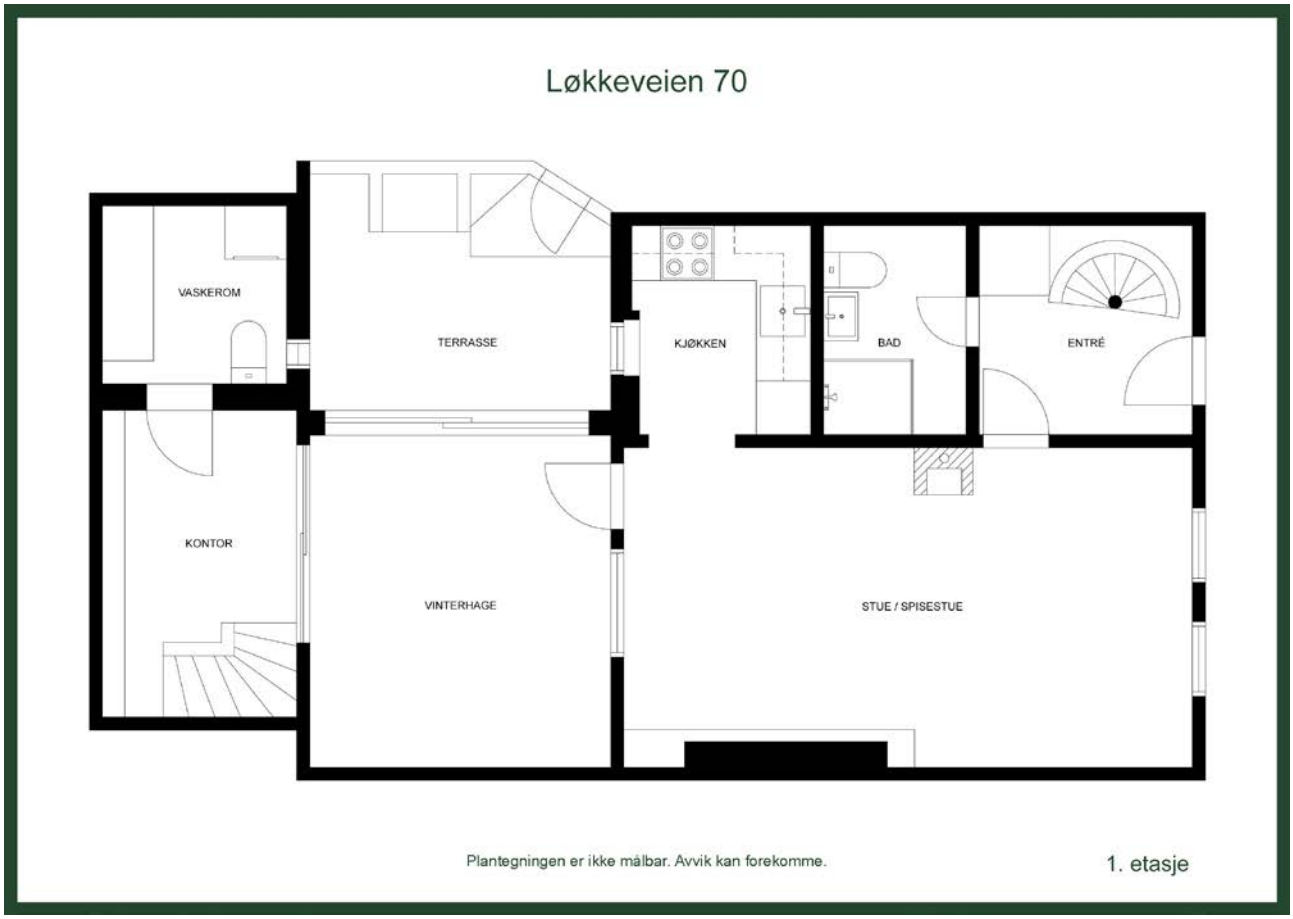
Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

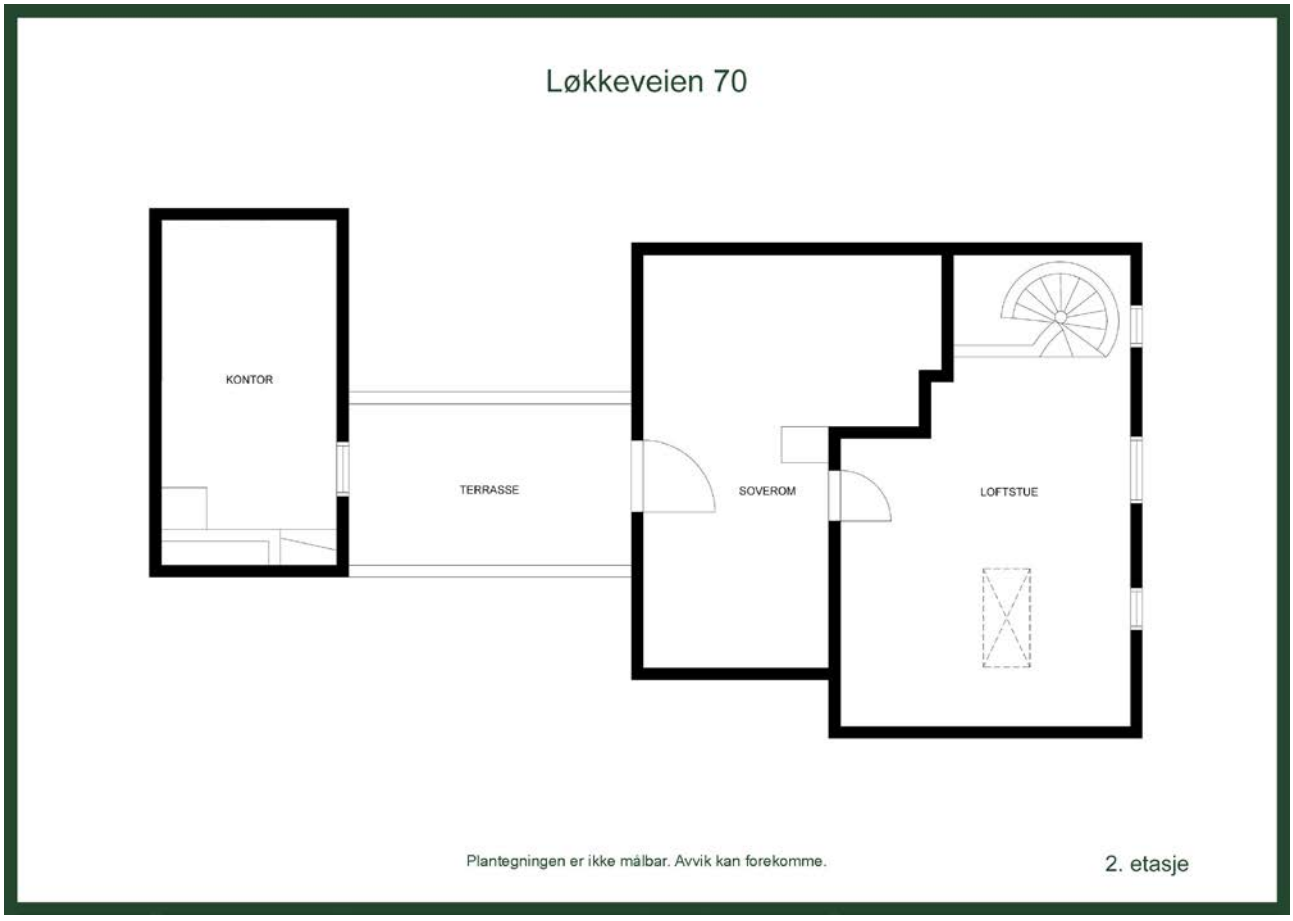
1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.


Løkkeveien 70
VASKEROM
TERRASSE
KJØKKEN
BAD
ENTRÉ
KONTOR
VINTERHAGE
STUE / SPISESTUE
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
1. etasje


Løkkeveien 70
KONTOR
TERRASSE
SOVEROM
LOFTSTUE
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
2. etasje

Løkkeveien 70

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Tilstandsrapport datert04.11.2026, egenerklæring datert 12.11.2026, energiattest datert 13.11.2026. Reguleringskart, eiendomskart, retningslinjer for Trehusbebyen. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

HELVIG TAKST AS

Enebolig

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 716

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22413-1258 **Referansenummer:** RE4207

Foretak: HELVIG TAKST AS

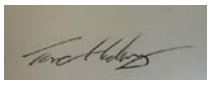
HELVIG TAKST AS

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.

Helvig Takst AS



Rapportansvarlig



Tore Helvig
Uavhengig Takstingeniør
helvigtakst@gmail.com
470 28 470

HELVIG TAKST AS

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av et eldre trehus (hoveddel) med et nyere tilleggsbygg, hvor det er registrert flere vesentlige og kritiske avvik (TG 2 og TG 3) samt sikkerhetsavvik (HMS). Bygningsmassen bærer preg av et omfattende oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.
Detaljer om alle registrerte avvik, konsekvenser og tiltak finnes under de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1856

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktet fra bakkenivå og delvis fra takfot i stige.
Taket er tekket med eternitt/sementplater. Besiktiget fra bakkenivå og delvis fra takfot ved takterrasse.
Takrenner og nedløp av varierende utførelse, alder og kvalitet (plast og metall)
Taket er et saltak med kompakt takkonstruksjon.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.
Vindu av malt tre fra 1989, takvindu av malt tre fra 1986, begge med 2-lags glass.
Eldre vindu med 1-lags glass av ukjent årgang.
PVC vinduer med 2-lags glass fra 2015.
Vinduer av tre med 2-lags glass fra 2003.
Malt hovedytterdør av ukjent alder med 1-lags glass.
Boligen har en takterrasse på ca. 7m2 med tilkomst via vindu på soverom i hoveddel. Terrassen er tekket med papp og kledd med terrassebord.
Boligen har en terrasse på ca. 7m2 med tilkomst fra hagestuen.
Utvendig trapp til entrè av stein og betong.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv er med parkett, laminat, heltre gulv og flis.
Veggene er kledd med panel, tømmervegger og murt forblending.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Boligen er utstyrt med en mursteinpipe av gammel årgang som er utvendig beslagslått.
Det er installert en vedovn i stue i 1. etasje (hoveddel)
Eier opplyser at det ikke er tilgang til krypkjeller, og takstmann finner heller ingen adkomstvei eller inspeksjonsluke på befaringen.
Spiraltrapp til 2. etasje i hoveddel.
Malt tretrapp til 2. etasje i tilleggsdel.
Innvendige dører er malte profilerte dører.

VÅTROM

Gå til side

Bad i 1. etasje (hoveddel)
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av tettesjikt og øvrige detaljer i våtrommet.
Våtrommet har flis, malte plater og murstein på veggene, samt himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk på gulv i dusjsonen er målt til ca. 1:50.
Fall mot sluk fra døråpning er også målt til ca. 1:50.
Det er observert påstrykningsmembran/smøremembran ved sluk på gulv. Tettesjikt bak overflatekledning på vegg og resterende gulvflater er således ikke visuelt besiktiget. Det er plastsluk med synlig membran tilsluttet med klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til 30 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er i hovedsak skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres i sin helhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse.
Vurderingen og fastsettelse av tilstandsgrad er derfor basert på visuelle observasjoner i sluk/terskel, negative fuktsøk samt erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via ventilrist i dørblad.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,7 vektprosent.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom (tilleggsdel)
Vaskerom i 1. etasje (tilleggsdel) Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er utført med fliser på gulv og panel på vegg og panel i tak.
Det er opplegg for vaskemaskin og et gulvstående toalett i rommet.
Rommet har elektrisk gulvvarme og naturlig avtrekk.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kontor tilleggsdel, og måleresultatet var 14,5 vektprosent.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet kobberrør som vannforsyningsrør, og avløpsrør i plast og gamle støpejernsrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2025 i stue i 1. etasje (hoveddel)
OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1990 plassert i entrè/gang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Årstall for oppgradering av elektrisk anlegg er ikke kjent.
Det mangler samsvarserklæring(er)

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er ingen synlig grunnmursplast eller andre utvendige tegn til moderne drens- eller fuktsikringssystemer rundt grunnmuren på befaringstiden.
Grunnmuren fremstår utvendig med puss/påstøp. Den nøyaktige innvendige og bærekonstruksjonsmessige oppbygningen er ukjent, men erfaringsmessig er det en eldre, steinsatt mur med senere påstøp/slemmet overflate.
Boligen ligger i lettskrånet terreng. Det er registrert tilfredsstillende fall i terrenget fra boligen og ut mot veien. På baksiden av

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Beskrivelse av eiendommen

bygningskroppen er terrenget stedvis tildekket med terrassekonstruksjon og faste dekker helt inn mot grunnmuren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

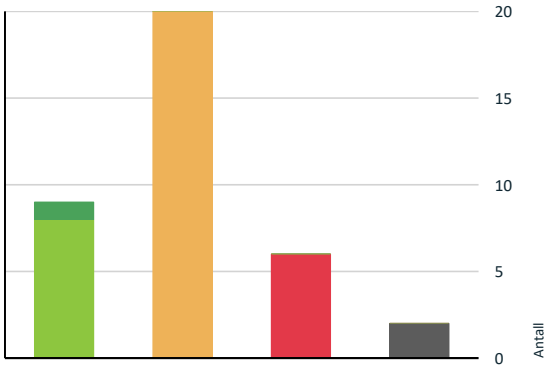
Det foreligger plantegninger for 2. etasje for hoveddel og tilleggsdel (uthus), men det mangler tegninger for hele 1. etasje inkludert hagestue.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Sammendrag av boligens tilstand

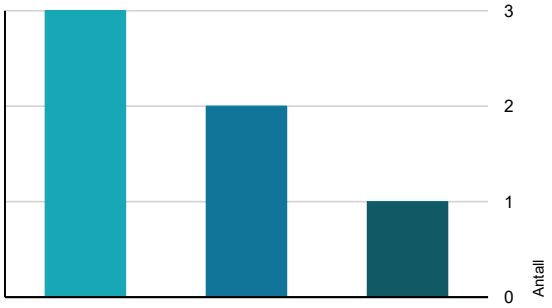
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > PVC Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (tilleggsdel) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (tilleggsdel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking hoveddel	Gå til side
Utvendig > Taktekking tilleggsdel	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Trappen mangler rekkverk og har dårlig funksjonalitet. Første og siste trinn har vesentlig avvikende og for høy trinnhøyde, og det mangler rekkverk i en adkomst som leder direkte ut mot en trafikkert vei.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det originale glasset i ovnsdøren er erstattet med en stålplate, og det er riss i de innvendige ildfaste steinene. Det mangler underlagsplate på gulvet under feieluken i 2. etasje, og teglsteinspipen er av eldre dato med ukjent innvendig status.	
⚠	Det er observert en underdimensjonert spiraltrapp som fremstår med betydelig mekanisk ustabilitet (vinglete) ved bruk, og det er registrert en løs spile i rekkverket. I tillegg er rekkverket for lavt, og det er for store åpninger mellom både trappetrinnene og spilene i rekkverket i forhold til gjeldende sikkerhetskrav.	
⚠	Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler røykvarslere i 1. etasje i begge deler og 2. etasje tilleggsdel.	
⚠	Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Apparatet er eldre enn 10 år og har ikke hatt kontroll siste 10 år.	

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1856

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Hagestue, utepeis og takterrasse ble bygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktet fra bakkenivå og delvis fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og delvis fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det er observert forskyvninger og manglende takstein flere steder på taket. Enkelte steder er det provisorisk tildekket med takpapp.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konstruksjonen er sårbar for fuktinntrenging, spesielt ved slagregn og vindbelastning som er typisk for området. Den provisoriske løsningen er ikke klimarobust over tid.
• Undertaket må kontrolleres for skader, og manglende samt forskjøvne takstein må reetableres for å sikre tilfredsstillende tetting.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport







TG 2 Taktekking tilleggsdel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med eternitt/sementplater. Besiktiget fra bakkenivå og delvis fra takfot ved takterrasse.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og delvis fra takfot ved takterrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er observert bølgeplater i fibersement (eternitt) som med stor sannsynlighet inneholder asbest. Videre er det registrert visuelle spor i form av flyvehull etter treskadende insekter i lektene under bølgeplatene.

Konsekvens/tiltak

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tekkingen opplyses å holde tett i dag og har ingen umiddelbar funksjonssvikt, men materialet medfører særskilte sikkerhetstiltak og økte kostnader ved demontering eller avhending på grunn av asbestinnholdet. Insektsgnag i lektene kan redusere treverkets mekaniske tverrsnitt og over tid svekke bæreevnen i konstruksjonen.

• Tilstanden på tekkingen må overvåkes. Det må foretas kontroll for å fastslå om insektsangrepet er aktivt, og lokal overflatebehandling med insektsmiddel bør utføres for å stanse videre spredning. Mekanisk svekkede lekter må skiftes ut på sikt (naturlig å samordne med omtekking), og takplatene må da saneres som farlig avfall i henhold til gjeldende forskrifter.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av varierende utførelse, alder og kvalitet (plast og metall)

Vurdering av avvik:

• Det er observert separasjon i skjøten på et nedløp plassert inne i hagestuen. I tillegg mangler det komplett nedløp fra takrennen på tilleggsdelen, og rennene har en del slitasje og groe.

• Det er registrert slitasje og råteskader i vindskier.

Konsekvens/tiltak

• Takvannet ledes ikke bort og renner fritt innvendig i hagestuen samt nedover kledning og fundament. Dette gir umiddelbar risiko for fukt- og råteskader.

• Det separerte nedløpet må skjøtes sammen igjen, og det må monteres nytt, komplett nedløp på tilleggsdelen. Takrenner må ytterligere kontrolleres, renses og skiftes ut ved behov.

• Konsekvensen er videre skadeutvikling i tilliggende konstruksjoner.

• Vindskier med råteskader må skiftes ut, overflatebehandles og tettes forsvarlig i overgangene.







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med kompakt takkonstruksjon.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

Siden konstruksjonen er lukket og platet, er det ikke fysisk mulig å kontrollere de innvendige bygningsdelene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade eller i verste fall konstruksjonssvikt.
- Det anbefales å utføre en grundig vurdering av fagkyndig og utbedre eller forsterke konstruksjonen ved behov.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondensskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kan bli høyere hvis det dukker opp følgeskader eller andre utfordringer i prosessen med utbedring av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Omfattende nedbøyning i takkonstruksjonen.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer og takvinduer

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vindu av malt tre fra 1989, takvindu av malt tre fra 1986, begge med 2-lags glass.
Eldre vindu med 1-lags glass av ukjent årgang.

Vurdering av avvik:
• Takvinduet er punktert og mangler åpningshåndtak, og vinduene har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Punkteringen på takvinduet gir redusert isolasjonsevne og medfører innvendig kondens mellom glasslagene, mens det manglende håndtaket hindrer utlufting. For vinduene betyr alderen økt risiko for fremtidig funksjonssvikt, mekanisk slitasje og redusert termisk isolering.

• Vinduer med punkterte glass, mekaniske mangler eller passert funksjonstid må påregnes skiftet ut i sin helhet, inkludert tilhørende utvendige beslagsløsninger.

TG 3 PVC Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med 2-lags glass fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Vinduet er montert under terrassenivå og det er sprukken fugemasse mot tekking. Avviket gjelder vinduet på soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags glass fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør av ukjent alder med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Døren tar i gulvet ved full åpning. Det er registrert merkbar luftlekkasje (trekk) rundt dørbladet, og døren har en konstruksjon med lav isolasjonsevne etter dagens standard.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• At døren tar i gulvet skaper mekanisk motstand, sliter på gulvoverflaten og kan skade dørblad eller hengsler. Utettheter rundt dørbladet gir varmetap, lokal trekk og risiko for at slagregn presses inn i karmen.

• Døren må justeres eller høvles i underkant for å sikre fri gang over gulvet. Det må monteres eller skiftes ut tetningslister rundt dørbladet for å redusere trekken.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en takterrasse på ca. 7m2 med tilkomst via vindu på soverom i hoveddel. Terrassen er tekket med papp og kledd med terrassebord. Det gjøres oppmerksom på at overgangen mellom vinduet og tekkingen er utett. Dette er tilstandsvurdert under punkt for PVC vinduer da det er innsettingsdetaljer rundt vinduet som er hovedproblemet.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen (pappen) ligger helt skjult under terrassebordene, er ikke visuelt kontrollerbar, og alderen på tekkingen er ukjent.

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

Konsekvens/tiltak
• Den skjulte oppbygningen og manglende historikk gjør at det er risiko for at tekkingen kan ha passert sin funksjonstid, noe som gir fare for uoppdagede fuktskader i bærekonstruksjonen.

• Siden tekkingen ikke kan kontrolleres visuelt, må underliggende himling overvåkes jevnlig for fuktmerker. Ved fremtidig utskifting av terrassebord bør hele taktekkingen blottlegges og fornyes.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på ca. 7m2 med tilkomst fra hagestuen.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til entrè av stein og betong.

Vurdering av avvik:
• Trappen mangler rekkverk og har dårlig funksjonalitet. Første og siste trinn har vesentlig avvikende og for høy trinnhøyde, og det mangler rekkverk i en adkomst som leder direkte ut mot en trafikkert vei.

Konsekvens/tiltak
• De ujevne trinnene gir snublefare, som forsterkes av fraværet av rekkverk. Siden trappen er plassert nær trafikkert areal, medfører en eventuell snubling eller tap av balanse en risiko for fall direkte ut i kjørebanen.

• Trinnene bør justeres eller rekonstrueres for å fjerne snublefaren, og det må monteres et solid rekkverk for å hindre fall.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er med parkett, laminat, heltre gulv og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en lokal, vesentlig svekkelse og oppsmuldring av gulvbordene. Skaden bærer visuelle preg av biologisk nedbrytning, i form av råte og/eller aktivitet fra treskadende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Gulvets bæreevne er betydelig redusert på det berørte partiet, noe som gir risiko for gjennomtråkk ved belastning og fare for at underliggende bjelkelag er berørt av samme skadeutvikling.

• Konstruksjonen må åpnes lokalt for å kontrollere underliggende bjelkelag. Skadede materialer må fjernes og erstattes, og det må foretas tiltak for å stanse eventuell pågående biologisk aktivitet før overflaten reetableres.

Kostnadsestimat er kun for utbedring av overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panel, tømmervegger og murt forblending.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og synlige skjevheter på vegger og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene må ses i sammenheng med øvrige registrerte planavvik på eiendommen. Forholdet medfører kosmetiske ujevnheter og avvik fra dagens krav til planhet, men anses i stor grad som historiske setninger som er typiske for byggets alder.

• Overflater og underliggende bindingsverk må påregnes utforet, rettet opp og fornyet dersom det ønskes tidsmessige og snorrette flater.

TG 3 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger og skjevheter i etasjeskillet der det er målt en høydeforskjell på over 100 mm over en lengde på 2 meter. Forholdet må ses i sammenheng med boligens alder, og indikerer omfattende historiske setninger.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kan bli høyere viss det dukker opp følgeskader eller andre utfordringer i prosessen med utbedring av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en mursteinpipe av gammel årgang som er utvendig beslagslått.
Det er installert en vedovn i stue i 1. etasje (hoveddel)

Vurdering av avvik:
• Det originale glasset i ovnsdøren er erstattet med en stålplate, og det er riss i de innvendige ildfaste steinene. Det mangler underlagsplate på gulvet under feieluken i 2. etasje, og teglsteinspipen er av eldre dato med ukjent innvendig status.

Konsekvens/tiltak
• Manglene påvirker den branntekniske sikkerheten ved anlegget. Den uoriginale dørløsningen gir risiko for redusert tetthet mot røykgasser, og manglende plate under feieluken gir risiko for merker eller gløp på brennbart gulv. For eldre uforede teglpiper er det erfaringsmessig en generell risiko for utettheter i fuger over tid.
• Ildstedet bør ikke benyttes før døren og de ildfaste steinene er kontrollert og utbedret. Det må legges en ubrennbar plate under feieluken i 2. etasje. Det anbefales å bestille et ordinært videotilsyn via feiervesenet for å avklare pipens innvendige tilstand før videre bruk.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det registreres en ventil i utvendig grunnmur. Eier opplyser at det ikke er tilgang til krypkjeller, og takstmann finner heller ingen adkomstvei eller inspeksjonsluke på befaringen. Konstruksjonen er dermed i sin helhet utilgjengelig for visuell eller fysisk kontroll.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Spiraltrapp til 2. etasje i hoveddel.

Vurdering av avvik:
• Det er observert en underdimensjonert spiraltrapp som fremstår med betydelig mekanisk ustabilitet (vinglete) ved bruk, og det er registrert en løs spile i rekkverket. I tillegg er rekkverket for lavt, og det er for store åpninger mellom både trappetrinnene og spilene i rekkverket i forhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak
• Trappens ustabilitet gir redusert bæreevne og mekanisk trygghet. De for store åpningene og det lave rekkverket utgjør en stor fallsikkerhetsrisiko, med særskilt fare for at barn kan falle igjennom eller klatre over.
• Trappekonstruksjonen og rekkverket må forsterkes, stabiliseres og oppgraderes for å ivareta nødvendig personsikkerhet. På grunn av underdimensjonering og omfattende geometriske avvik må det påregnes fullstendig utskifting av trappen til en forskriftsmessig modell.

TG 2 Innvendige trapper 2

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt tretrapp til 2. etasje i tilleggsdel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert for store åpninger mellom trappetrinnene, og det mangler håndløpere på vegg. Videre er frihøyden (takhøyden) i toppen av trappeløpet for lav, og rekkverket har en høyde på kun 0,85 meter.

Konsekvens/tiltak

• De store åpningene og det lave rekkverket gir økt risiko for fall, spesielt for barn. Manglende håndløpere reduserer brukskomforten og støtten ved gange, mens den lave frihøyden medfører stangfare/skaderisiko ved passering.

• Det må monteres håndløpere på vegg, og det må foretas tiltak for å tette eller redusere åpningene mellom trinnene. Rekkverkshøyden må økes til forskriftsmessig nivå, og det må utvises forsiktighet ved passering på grunn av den lave frihøyden som er låst av eksisterende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er registrert visuelle spor (flyvehull) etter treskadende insekter flere steder i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Insektsangrep medfører en risiko for skjulte skader i underliggende og bærende trekonstruksjoner som ikke er visuelt tilgjengelige. Gnag fra larver kan over tid svekke treverkets mekaniske styrke og tverrsnitt.

• Det må foretas en utvidet kontroll for å fastslå om angrepet er aktivt. Lokal overflatebehandling med insektsmiddel bør utføres for å stanse videre spredning, og skjulte konstruksjoner må kontrolleres nærmere dersom overflater åpnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje (hoveddel)
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av tettesjikt og øvrige detaljer i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis, malte plater og murstein på veggene, samt himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk på gulv i dusjsonen er målt til ca. 1:50.
Fall mot sluk fra døråpning er også målt til ca. 1:50.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er observert påstrykningsmembran/smøremembran ved sluk på gulv. Tettesjikt bak overflatekledning på vegg og resterende gulvflater er således ikke visuelt besiktiget. Det er plastsluk med synlig membran tilsluttet med klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til 30 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er i hovedsak skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres i sin helhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen og fastsettelse av tilstandsgrad er derfor basert på visuelle observasjoner i sluk/terskel, negative fuktsøk samt erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via ventilrist i dørblad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,7 vektprosent.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (TILLEGGSDEL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i tilleggsdel. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er utført med fliser på gulv og panel på vegg og panel i tak.
Det er opplegg for vaskemaskin og et gulvstående toalett i rommet.
Rommet har elektrisk gulvvarme og naturlig avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er konstatert at det mangler membran i sluket. I tillegg er det utført en ufagmessig modifikasjon ved at det er laget hull i slukkroppen direkte inn til et underliggende, rustet soilrør for bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Det ingen membran under klemring, og i tillegg en utett løsning med et gammelt soilrør som er ført inn i slukkroppen.

1. ETASJE > VASKEROM (TILLEGGSDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kontor tilleggsdel, og måleresultatet var 14,5 vektprosent.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

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

• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet kobberrør som vannforsyningsrør i boligen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet avløpsrør i plast og gamle støpejernsrør.
Stakeluke er ikke lokalisert. Eventuell staking kan utføres via sluk eller vannlås.
Avløpsrør er innebygget og derfor ikke tilgjengelige for kontroll.
Tilstandsgrad er satt utelukkende på bakgrunn av rørenes alder.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Flere rom mangler faste lufteventiler og har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventiler øker risikoen for dårlig innemiljø, opphopning av fukt og muggdannelse.
- Det bør etableres faste ventilasjonsåpninger som veggventiler eller spalteventiler i vinduer i alle oppholdsrom som et mininum.

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2025 i stue i 1. etasje (hoveddel)

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1990 plassert i entrè/gang.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Årstall for oppgradering av elektrisk anlegg er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Ufagmessige løsninger.



Løse ledninger ut av yttervegg ved takterrasse



Løs jordingskabel på gulv 2. etg



Sikringsskap lokalisert på soverom i 2. etasje

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler røykvarslere i 1. etasje i begge deler og 2. etasje tilleggsdel.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Apparatet er eldre enn 10 år og har ikke hatt kontroll siste 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast eller andre utvendige tegn til moderne drens- eller fuktsikringssystemer rundt grunnmuren på befaringstiden. Eiendommen er oppført uten kjeller, men har en potensiell underliggende krypkjeller som er utilgjengelig for inspeksjon. Overflatevann fra tak og nedløp ledes i dag ufullstendig bort fra grunnen rundt bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig grunnmursplast eller andre utvendige tegn til drens- eller fuktsikringssystemer rundt grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av overflatevann gir erfaringsmessig høy risiko for fuktoppsamling mot muren. Dette kan medføre fuktinntrenging og høye fuktnivåer i den potensielle krypkjelleren under, med påfølgende fare for biologiske skader i underliggende konstruksjoner.

• Terrengforhold må overvåkes, og taknedløp må utbedres for å hindre unødig fuktbelastning mot grunnen. Det må påregnes etablering av ny utvendig drenering og fuktsikring dersom det ved fremtidig adkomst til krypkjelleren avdekkes høye fuktverdier.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren fremstår utvendig med puss/påstøp. Den nøyaktige innvendige og bærekonstruksjonsmessige oppbygningen er ukjent, men erfaringsmessig er det en eldre, steinsatt mur med senere påstøp/slemmet overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert store planavvik og setninger i overliggende konstruksjoner på eiendommen. Den nøyaktige konstruksjonsmessige oppbygningen er skjult under puss/påstøp.

Konsekvens/tiltak

• De store setningene i etasjeskillet indikerer historisk eller pågående svikt i fundamenteringen eller undergrunnen. Eldre grunnmurer av denne typen mangler erfaringsmessig moderne fuktsikring, noe som gir en løpende risiko for fuktvandring opp i bunnkonstruksjonen.

• Overflaten må overvåkes nøye. Det må påregnes kontroll og eventuell lokal utbedring/understøpning dersom det avdekkes at setningene på eiendommen fortsatt er aktive under de planlagte arbeidene med oppretting av gulv og tak.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lettskrånet terreng. Det er registrert tilfredsstillende fall i terrenget fra boligen og ut mot veien. På baksiden av bygningskroppen er terrenget stedvis tildekket med terrassekonstruksjon og faste dekker helt inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Terreng og fallforhold er skjult og ikke visuelt kontrollerbare på de områdene som er tildekket med terrasse og faste dekker inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Den skjulte oppbygningen på baksiden medfører en generell risiko for at eventuelt overflatevann kan bli stående inn mot grunnmuren uten tilfredsstillende bortledning, noe som øker fuktbelastningen mot konstruksjonen over tid.

• Konstruksjonene og terrengforholdene under terrassen må overvåkes i den grad det er praktisk mulig. Ved eventuell fremtidig demontering eller utskifting av terrassen bør fallforholdene inn mot muren kontrolleres og eventuelt korrigeres.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Trappen mangler rekkverk og har dårlig funksjonalitet. Første og siste trinn har vesentlig avvikende og for høy trinnhøyde, og det mangler rekkverk i en adkomst som leder direkte ut mot en trafikkert vei.

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

• Det originale glasset i ovnsdøren er erstattet med en stålplate, og det er riss i de innvendige ildfaste steinene. Det mangler underlagsplate på gulvet under feieluken i 2. etasje, og teglsteinspipen er av eldre dato med ukjent innvendig status.

• Det er observert en underdimensjonert spiraltrapp som fremstår med betydelig mekanisk ustabilitet (vinglete) ved bruk, og det er registrert en løs spile i rekkverket. I tillegg er rekkverket for lavt, og det er for store åpninger mellom både trappetrinnene og spilene i rekkverket i forhold til gjeldende sikkerhetskrav.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler røykvarslere i 1. etasje i begge deler og 2. etasje tilleggsdel.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Apparatet er eldre enn 10 år og har ikke hatt kontroll siste 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• De ujevne trinnene gir snublefare, som forsterkes av fraværet av rekkverk. Siden trappen er plassert nær trafikkert areal, medfører en eventuell snubling eller tap av balanse en risiko for fall direkte ut i kjørebanen.

• Trinnene bør justeres eller rekonstrueres for å fjerne snublefaren, og det må monteres et solid rekkverk for å hindre fall.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglene påvirker den branntekniske sikkerheten ved anlegget. Den uoriginale dørløsningen gir risiko for redusert tetthet mot røykgasser, og manglende plate under feieluken gir risiko for merker eller glør på brennbart gulv. For eldre uforede teglpiper er det erfaringsmessig en generell risiko for utettheter i fuger over tid.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Tilstandsrapport

• Ildstedet bør ikke benyttes før døren og de ildfaste steinene er kontrollert og utbedret. Det må legges en ubrennbar plate under feieluken i 2. etasje. Det anbefales å bestille et ordinært videotilsyn via feiervesenet for å avklare pipens innvendige tilstand før videre bruk.

• Trappens ustabilitet gir redusert bæreevne og mekanisk trygghet. De for store åpningene og det lave rekkverket utgjør en stor fallsikkerhetsrisiko, med særskilt fare for at barn kan falle igjennom eller klatre over.

• Trappekonstruksjonen og rekkverket må forsterkes, stabiliseres og oppgraderes for å ivareta nødvendig personsikkerhet. På grunn av underdimensjonering og omfattende geometriske avvik må det påregnes fullstendig utskifting av trappen til en forskriftsmessig modell.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

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

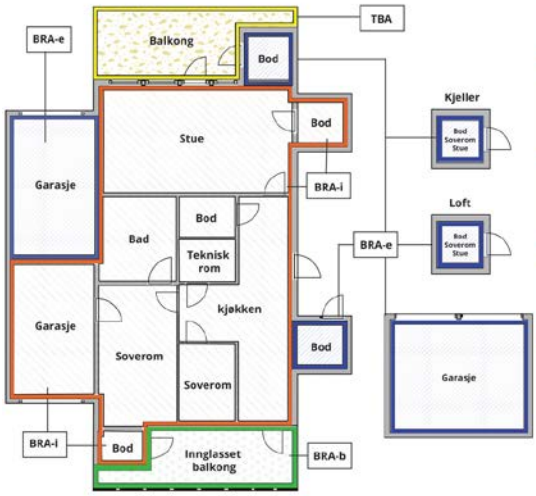
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	48		12	60	7
2. Etasje	25			25	7
SUM	**73**		**12**		**14**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad, stue, kjøkken, kontor (tilleggsdel), vaskerom (tilleggsdel)		Hagestue
2. Etasje	Loftstue, soverom, lagerrom (tilleggsdel)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger for 2. etasje for hoveddel og tilleggsdel (uthus), men det mangler tegninger for hele 1. etasje inkludert hagestue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hagestue, utepeis og takterrasse ble bygget i 2021.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som viser terrasse i høyde med 2. etasje, men det mangler byggetegninger for hele 1. etasje, samt for hagestuen som ble oppført i 2021. Det er dermed ikke mulig å verifisere om tilbyggene og konstruksjonsendringene i 1. etasje (inkludert takterrasse) er søknadspliktige, omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuell manglende offentlig godkjenning.

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Tore Helvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	716		0	87.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løkkeveien 70

Hjemmelshaver
Asas Utleie AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stavanger sentrum, i bydelen Eiganes og Våland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten består stort sett av bebygd areal opparbeidet med noe platting og heller.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen midlertidige brukstillatelser/ferdigattester på denne eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.11.2026		Gjennomgått		Nei

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr 58 - Bnr 716
1103 STAVANGER

HELVIG TAKST AS
Skudeviga 31
4625 FLEKKERØY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger Park

Oppdragsnr.
22-0155/26

Selger 1 navn
Avat Sengsefid

Gateadresse
Løkkeveien 70

Poststed
STAVANGER

Postnr
4008

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: IF
Polise/avtalenr.: 931738682

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

Document reference: 22-0155/26

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

Svar: Nei

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt laget en vinterhage med peis og skyvedør

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: Nei

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

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

Document reference: 22-0155/26

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

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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

Document reference: 22-0155/26

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0155/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AVAT SENGSEFID	28206b4ba962cb0a5aff-07352b30fbfcb9901811	12.11.2026 17:43:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0155/26

- 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

Løkkeveien 70 - Nabolaget Vestre Platå - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Studenter**

Offentlig transport

Henrik Steffens gate Linje 8, 10, 15, N89	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 0.8 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	11 min 0.9 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	12 min 1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Stavanger katedralskole 375 elever	8 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Herbarium Shopping Stavanger	3 min
P-Kyrre, Stavanger	3 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

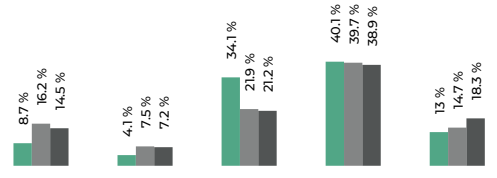
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Platå	1 243	725
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 104 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Helgø Meny Herbarium	3 min
Rema 1000 Bjergsted	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

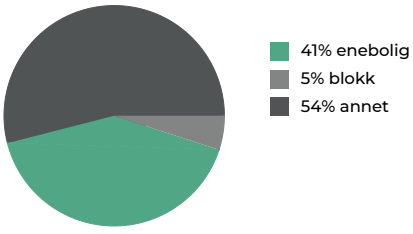
Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

Sport

Rudlå balløkke Ballspill	6 min 0.4 km
Kampens plass balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
SATS Herbarium	4 min
ICON Stavanger	8 min

Boligmasse



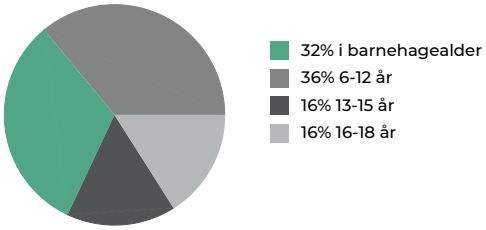
«Det er et rolig nabolag med nærliggende muligheter som er viktige for meg som dagligvarebutikk, take away restaurant og turområder. :o)»

Sitat fra en lokalkjent

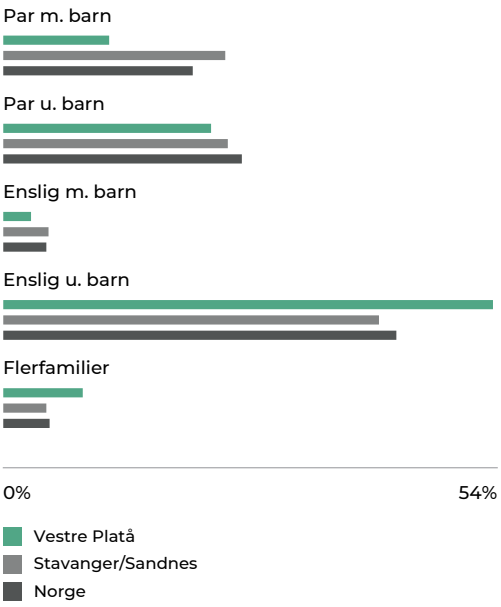
Varer/Tjenester

Herbarium	4 min
Apotek 1 Herbarium	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



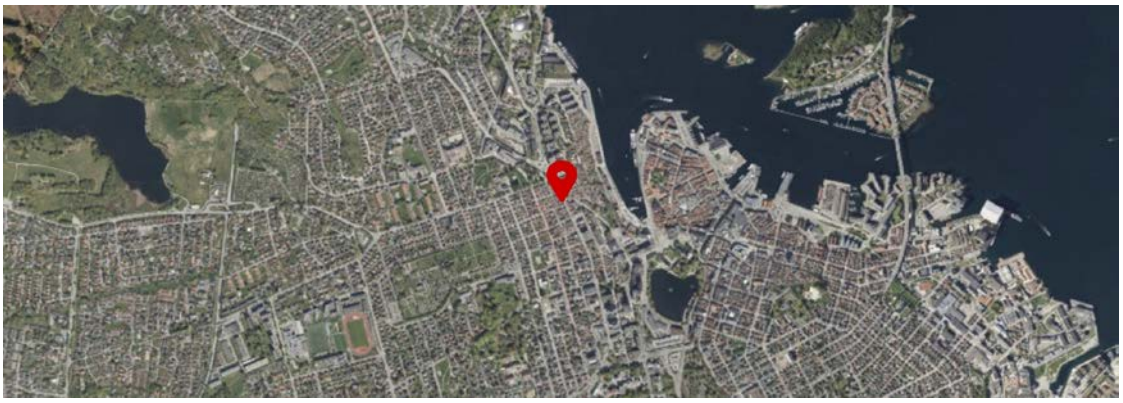
Familiesammensetning

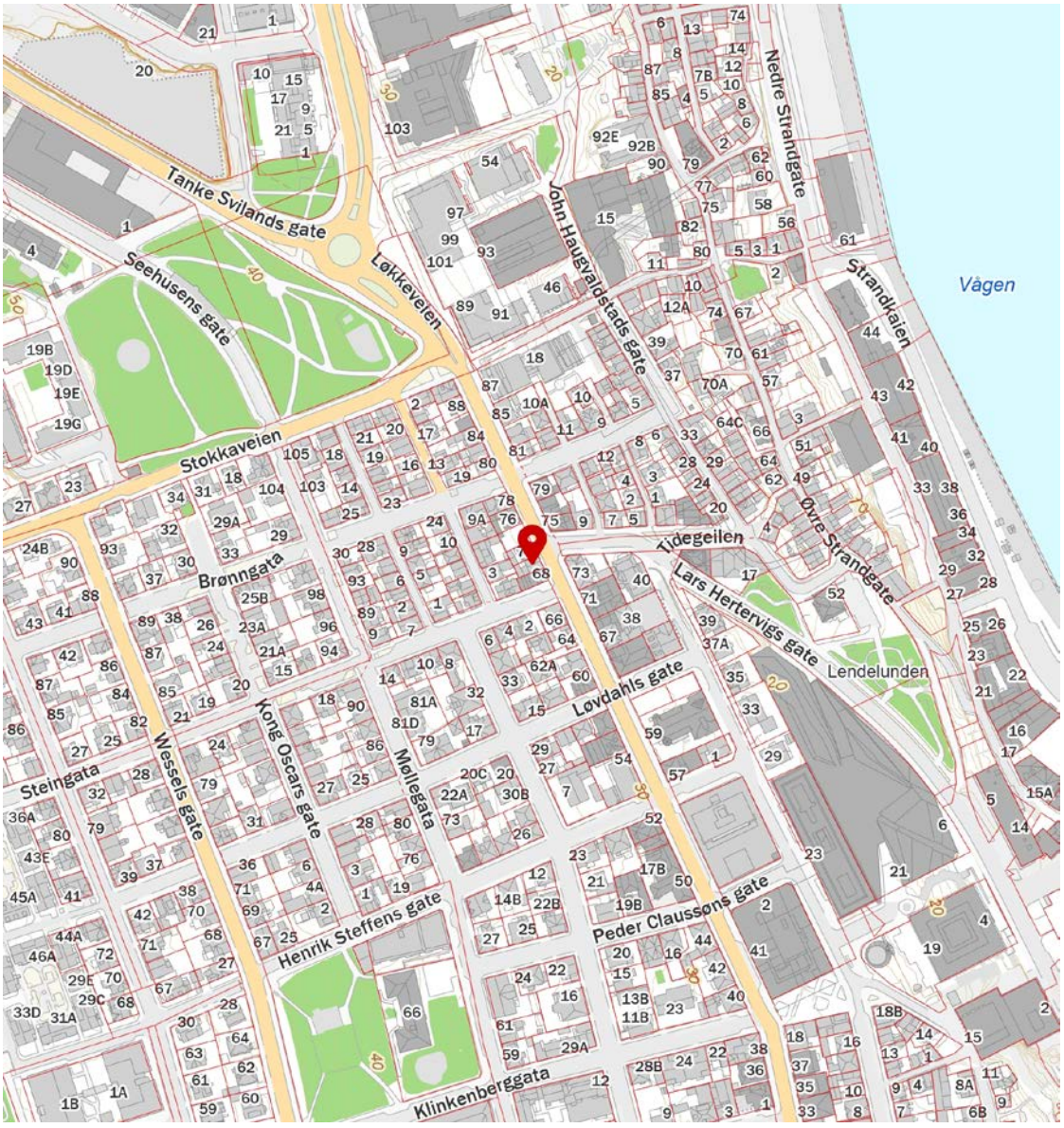


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 JULI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

STAVANGER KOMMUNE

Servicetorg

Postadr: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr: Olav Kyrresgate 23, 4005 Stavanger
Telefon 51 50 70 90. Faks 51 50 74 00
E-post: postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no

FORENKLET BYGGEKART

Gnr:	Bnr:	Fnr:	Areal (DEK):	Areal (GAB):	Adresse:	Dato: **15.7.2003**	Sign:
58	**716**	**0**	**87**	**87.0**	**LØKKEVEIEN 70**		



Tegnforklaring:

Eiendomsgrense
-sikker
-usikker

Grensepunkt
Fastmerke

N

Målestokk: **1:500**
Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89
Høydegrunnlag NN 1954
Ekvidistanse 1 meter

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 APR. 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

STAVANGER KOMMUNE

Servicetorg

Postadr: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr: Olav Kyrresgate 23, 4005 Stavanger
Telefon 51 50 70 90. Faks 51 50 74 00
E-post: postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no

Forenklet byggekart - eiendomsopplysninger

Dato: 18.3.2003 **Sign:JSK**

GNr	BNr	FNr	Areal (DEK)	Areal (GAB)	Adresse
58	716	0	87	87.0	LØKKEVEIEN 70
SUM			87	87	

Hjemmelshavere:

GNr	BNr	FNr	SNr	Navn	Adresse	Post
58	716	0	0	HANNS ELLIOT BARCLAY	LØKKEVEIEN 70	4008 STAVANGER

Naboer/ gjenboere: (Det er søkerens ansvar å varsle de aktuelle naboer/ gjenboere til hver søknad.)

GNr	BNr	FNr	SNr	Navn	Adresse	Post
~~58~~	~~715~~	~~0~~	~~0~~	~~BUTT JAVAID MAHMOOD~~	~~GÅSEMYRVEIEN 11~~	~~4085 HUNDVÅG~~
58	718	0	0	HOLGERSEN HALDIS	JENS TVEDTS GATE 1	4024 STAVANGER
~~58~~	~~721~~	~~0~~	~~0~~	~~STAVANGER KOMMUNE~~	~~POSTBOKS 8001~~	~~4068 STAVANGER~~
58	825	0	0	NILSEN ARTHUR	MURGATA 3	4008 STAVANGER
~~58~~	~~719~~	~~0~~	~~0~~	~~KIELLANDSHAGEN INVEST SELS~~	~~DUESVEI 6~~	~~4009 STAVANGER~~
58	1131	0	0	FINNESTAD SVEIN ASKELL	DREGGARMEN 2	4056 TANANGER

Planopplysninger

Kommune- eller kommunedelplan som angår eiendommen:

Planident	Plannavn	Godkjent dato
KPL-1103	Gjeldende arealdel i kommuneplanen 1998-2009 er på analog form, og ble vedtatt i bystyret 29.09.1997.	29.09.1997

Regulerings-/ bebyggelsesplaner som angår eiendommen:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 APR. 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

STAVANGER KOMMUNE

Servicetorg

Postadr: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr: Olav Kyrresgate 23, 4005 Stavanger
Telefon 51 50 70 90. Faks 51 50 74 00
E-post: postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no

PLANKART

Gnr:	Bnr:	Fnr:	Areal (DEK):	Areal (GAB):	Adresse:	Dato: **18.3.2003**	Sign:
58	**716**	**0**	**87**	**87.0**	**LØKKEVEIEN 70**		



Tegnforklaring:

Eiendomsgrense
-sikker
-usikker

Grensepunkt
Fastmerke

Reguleringsplan linje
Planens begrensing

N

Målestokk: **1:500**

Datum: Euref 89

Ekvidistanse 1 meter

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 APR. 2003
S.nr. 03/04709 J.nr. 023422/03
Avd. KB. Arkivkode ... L42

STAVANGER KOMMUNE

Servicetorg

Postadr: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr: Olav Kyrresgate 23, 4005 Stavanger
Telefon 51 50 70 90. Faks 51 50 74 00
E-post: postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no

FORENKLET BYGGEKART

Gnr:	Bnr:	Fnr:	Areal (DEK):	Areal (GAB):	Adresse:	Dato: **18.3.2003**	Sign:
58	**716**	**0**	**87**	**87.0**	**LØKKEVEIEN 70**		



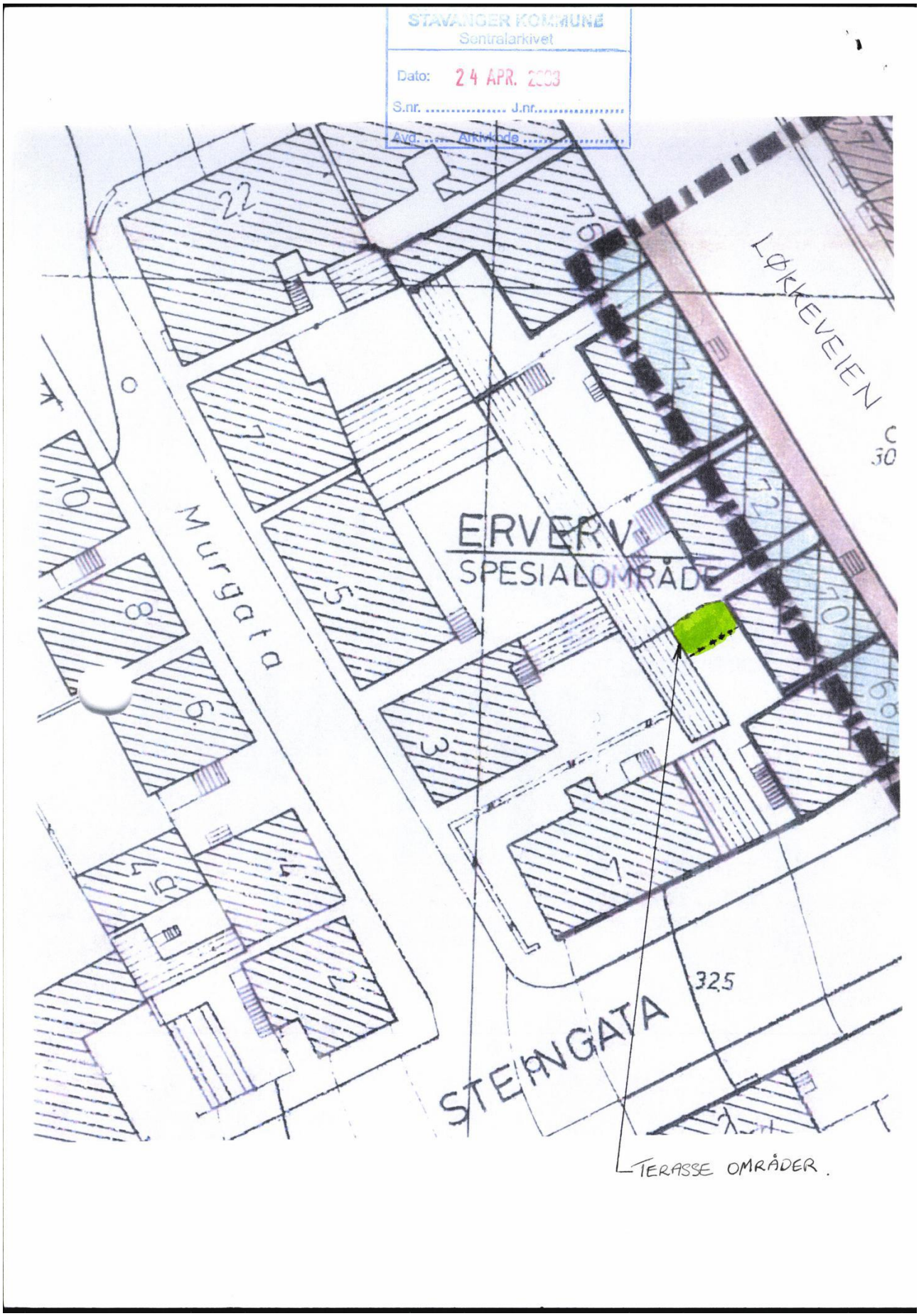
Tegnforklaring:

Eiendomsgrense
-sikker
-usikker

Grensepunkt
Fastmerke

N

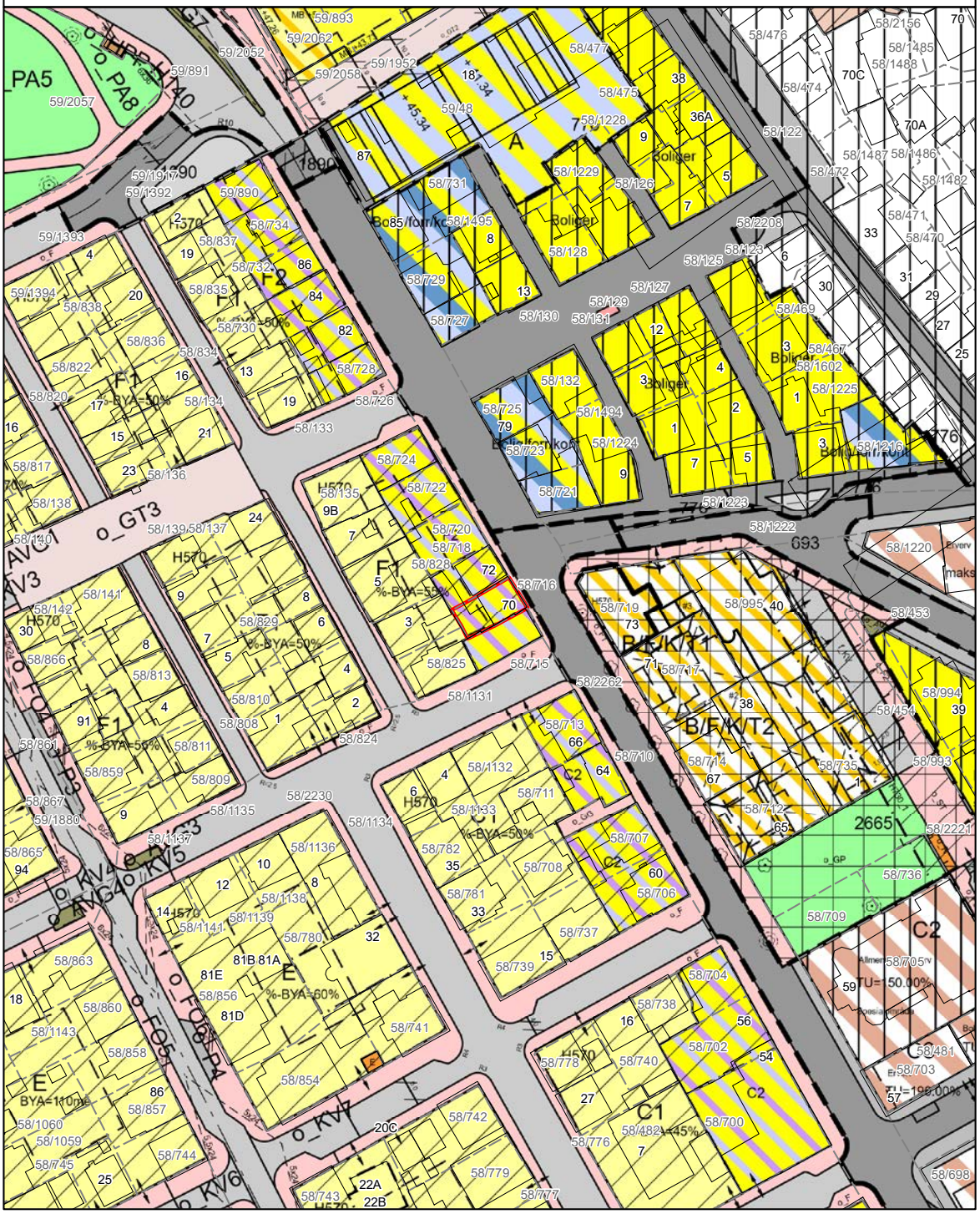
Målestokk: **1:500**
Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89
Høydegrunnlag NN 1954
Ekvidistanse 1 meter


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 24 APR. 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
LØKKEVEIEN
ERVERV
SPESIALOMRÅDE
Murgata
STEINGATA
32.5
TERASSE OMRÅDER.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/716/0/0
Dato: 2026-11-10
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2332
Ikrafttredelsesdato: 29.10.2018

Stavanger kommune


N
58/716
58/715
58/714
58/713
58/712
58/711
58/710
58/709
58/708
58/707
58/706
58/705
58/704
58/703
58/702
58/700
58/698
58/736
58/735
58/738
58/739
58/737
58/741
58/742
58/743
58/744
58/745
58/1060
58/1059
58/1143
58/1141
58/1139
58/1138
58/1136
58/1135
58/1134
58/1133
58/1132
58/1131
58/1130
58/1129
58/1128
58/1127
58/1126
58/1125
58/1123
58/1222
58/1223
58/1224
58/1225
58/1602
58/1494
58/1495
58/1487
58/1486
58/1485
58/1482
58/1488
58/2156
58/2208
58/2262
58/2221
58/2230
58/1220
58/1216
58/1217
58/1218
58/1219
58/1228
58/1229
58/1227
58/1226
58/1221
58/1215
58/1214
58/1213
58/1212
58/1211
58/1210
58/1209
58/1208
58/1207
58/1206
58/1205
58/1204
58/1203
58/1202
58/1201
58/1200
58/1199
58/1198
58/1197
58/1196
58/1195
58/1194
58/1193
58/1192
58/1191
58/1190
58/1189
58/1188
58/1187
58/1186
58/1185
58/1184
58/1183
58/1182
58/1181
58/1180
58/1179
58/1178
58/1177
58/1176
58/1175
58/1174
58/1173
58/1172
58/1171
58/1170
58/1169
58/1168
58/1167
58/1166
58/1165
58/1164
58/1163
58/1162
58/1161
58/1160
58/1159
58/1158
58/1157
58/1156
58/1155
58/1154
58/1153
58/1152
58/1151
58/1150
58/1149
58/1148
58/1147
58/1146
58/1145
58/1144
58/1143
58/1142
58/1141
58/1140
58/1139
58/1138
58/1137

ambita

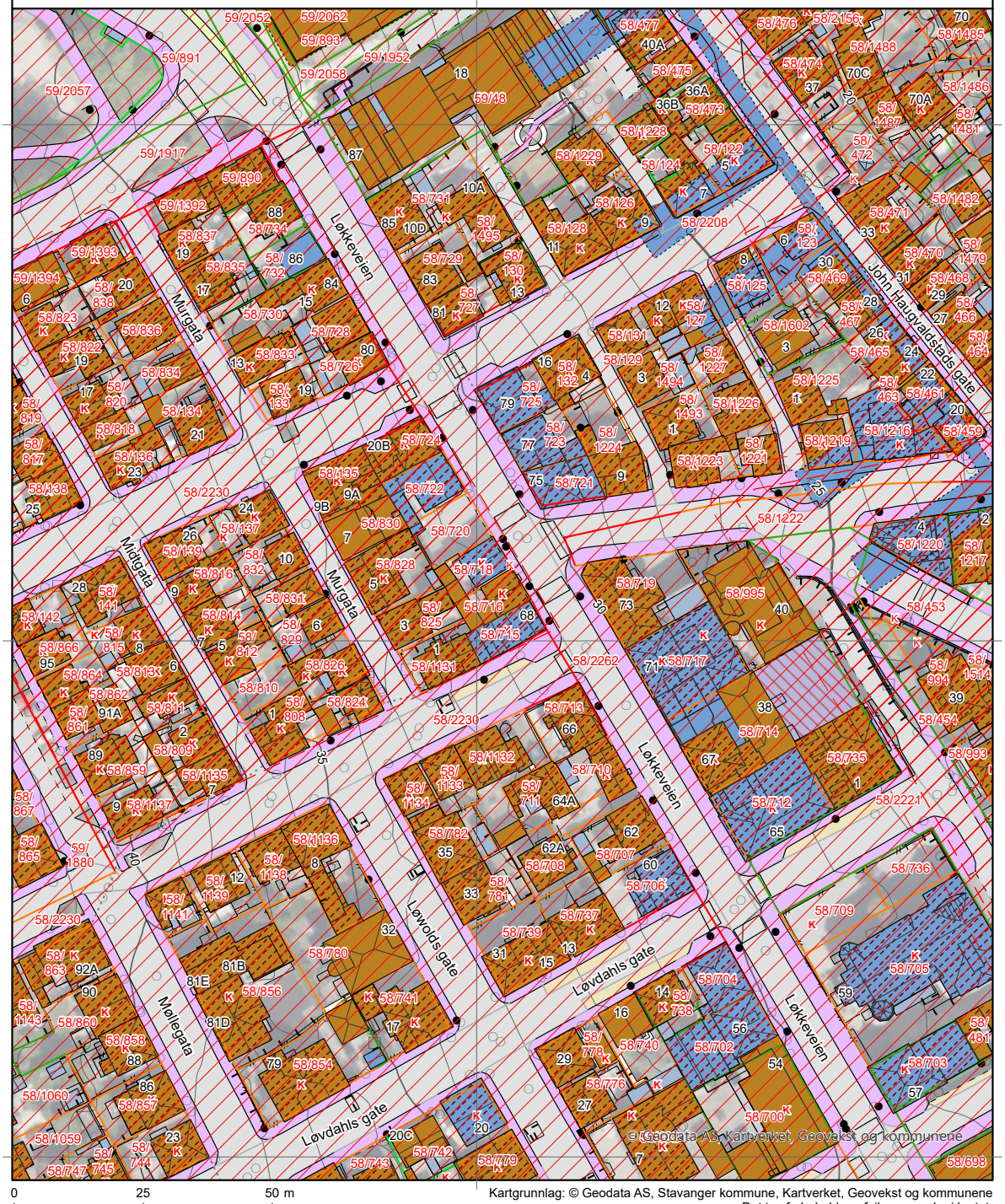
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/58/716/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

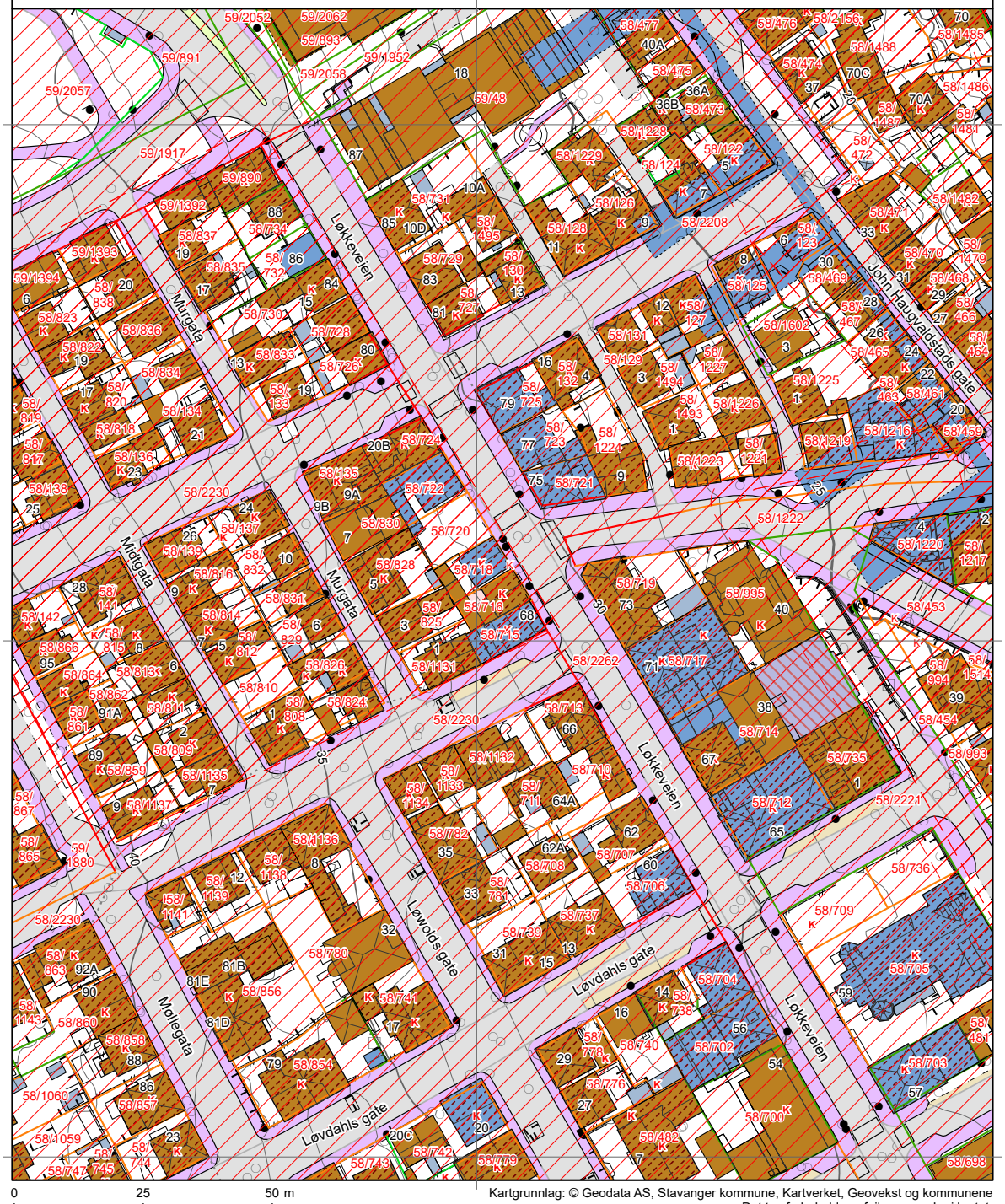
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/58/716/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

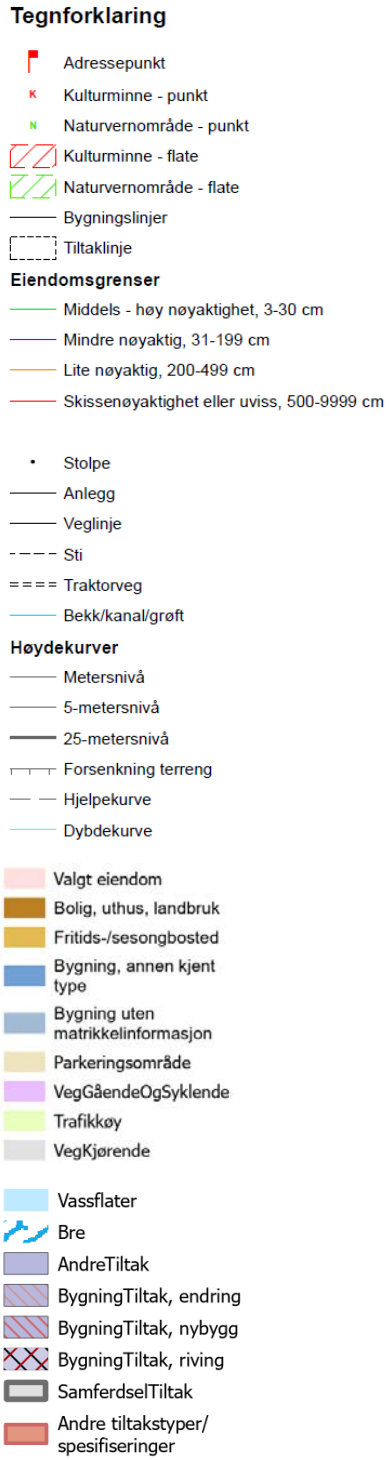
N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.11.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

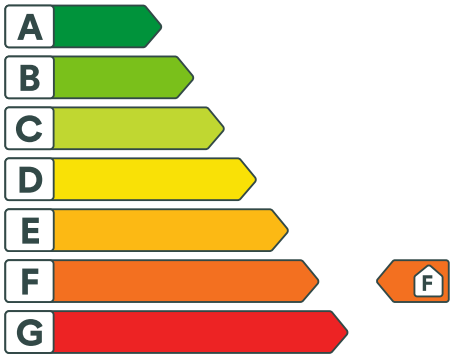
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

enova

Energiattest



Adresse **Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER**	
Dato for energimerking **13.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386379**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4591054**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **716**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1860**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **364,15**



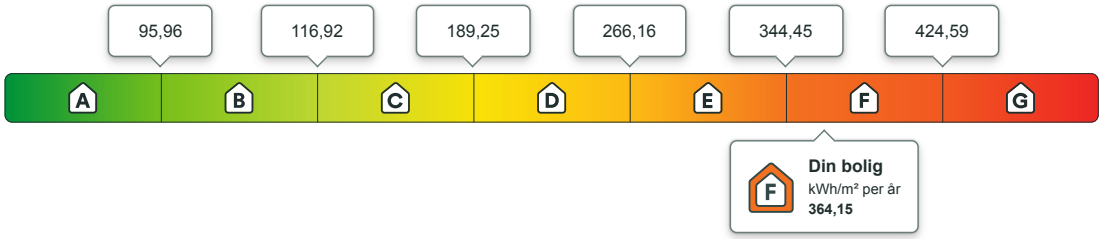
Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 357,21	**306,26**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

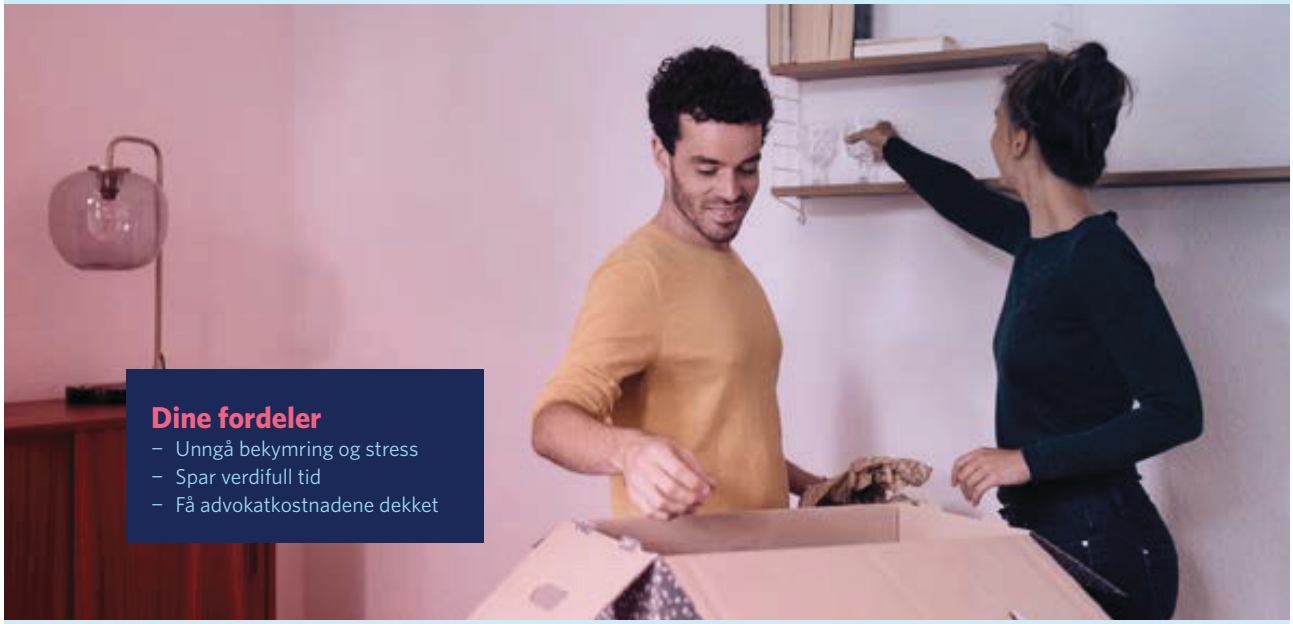
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato 20.11.2026 Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar