PRIVATMEGLEREN

NEDRE STOKKAVEI 122B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kart

Servitutter

Ferdigattest

Tegninger

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Stokkavei 122B , 4023 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 27, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 299 m²



Befaringsdato: 22.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2371 **Eiendomsverdi ref nr:** NY1681

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

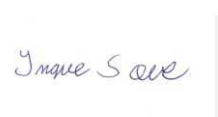
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig



Ingve Sæve

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Taktekking på tilbygg fra 2018 og bolig fra 2025 består av stålplater.
Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje på ny del fra 2018 og bolig fra 2025.
Yttervegger på bolig ble etterisolert med 5 cm isolasjon og kledning fra 1998, resterende halvdel fra 2018 med lufting og museband samt liggende kledning på bolig.
Ny del plater, papp, lekter med lufting og museband samt stående kledning fra 2018
I forbindelse med ny taktekking fra 2025 ble det etablert lufting på tak ifølge eier.
Vinduer i fra 2016-2024. 2 stk vinduer fra 2001.
Malt hoveddør, kjellerdør og terrassedører fra 2019-2024.
Terrasse på ca 87 m2 i imp tre.
Balkong på ca 6 m2 med papp, imp bord og rekkverk.
Hovedtrapp i betong med rekkverk i stål. Mangler håndtekke på vegg.
Trapp bak boligen i betong mangler rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Det er slipt betonggulv, teppe og furugulv på gulv, malte vegger og tak. Ny del fra 2019. 1 et, og U et, er fra 2025.
Topplag av gulv i stue:
Ca 5 cm avretningsmasse (med stål armeringsnett og varmekabler) toppet med weber designgulv. Gulvet er avsluttet/forseglet med matt epoxy.
Det er observert to sprekker i betonggulvet i TV-stuen.
Riss opp til 0,5 mm vil ikke påvirke funksjonaliteten til gulvet og kan derfor ikke sees på som en feil ved gulvet eller grunn til reklamasjon.
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 19 mm i stue/kjøkken.
Det er målt høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m på 20 mm i gang og soverom.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i U et, over en lengde på ca 2 m og 9 mm i gang, trimmrom.
Pipe med brannmur, vedovn og betongplate på gulv. Utvendig pipe er beslaglagt i 2016.
Hulltaking er utført i hjørne bod U et, og helt tørt.
Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Trapp til U et, i ask uten håndrekke på vegg.
Enkel trapp i garasje mangler rekkverk.
3 dører i 1 etg og 3 dører i 2 etg er eldre (heltre furu malt) av ukjent alder. Resten er fra 2019-2025, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 et:
Varme/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger i dusj, malte vegger og tak med spotter. Seksjon med dobbel vask/benk, hylle og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med vegg i sotet glass. Innfliset badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra tv-stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Bad 2 et:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og panel i tak med spotter. Hvit vask og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. Hvit innfliset badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og for lite fall på gulv til sluk i dusj og lite/ingen fall på gulv utenfor dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra kott nær blandebatteri dusj og helt tørt.

Vaskerom U et:
Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom.
Det er slipt betong gulv, malte/panelte vegger og malt tak med spotter. Seksjon med laminert benkeplate, sort vask med opplegg for vaskemaskin plassert i benk. El- vifte ut i vegg. Skap for rør i rør system. Pvc sluk støpt ned i gulv og lite/ingen fall på gulv til sluk. Sluk plassert under seksjon og er ikke kontrollert. Hulltaking er ikke utført da vaskerommet er knapt ett år gammelt og vannrør er plassert på yttervegg. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler og ingen utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hvit utførelse med hvit laminert benkeplate og nedsenket sort vask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

SPESIALROM Gå til side

WC U et:
Det er slipt betong gulv, overmalte vegger og panel i tak med spotter. Seksjon med vask, speil på vegg og vegghengt wc. Naturlig avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber og avløpsrør i pvc bad 2 et, fra 2001.
Rør i rør i ny del fra 2019 og kjeller i 2024.
2024: I forbindelse med etablering av nytt rør-i-rør skap i kjelleren ble det lagt nye rør opp til "gammelt" vaskerom i 1.etg. Avløpsrør til vask, toalett og sluk ble også byttet ut. Ligger også klart rør-i-rør for videreføring til badet i 2.etg ved renovering i fremtiden.
Avløpsrør i pvc opp til bad 2 et, fra 2001 og PP/PVC som avløpsrør i ny del fra 2019 og kjeller fra 2024.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på våtrom.
Varmepumpe i 1 et, fra 2024.
Varmepumpe i U et, fra 2026.
Varmtvannsbereder på 300 liter med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap U et.
Automatsikringer i el skap garasje.
Utført el-kontroll i 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er synlig på utsiden av grunnmur med klemlist.
Grunnmur er i betong. Ingen synlige sprekker eller setninger. Synlig Platoon plast på utvendig grunnmur med klemlist.
Det er radonsperre både i kjeller og garasje. Det ble også lagt inn radonbrønn under kjellergulv. Avtrekk fra radonbrønn ligger foreløpig i kjellervegg, men kan enkelt føres ut dersom det blir behov for utlufting i fremtiden. Eiendommen ligger i et område som

Beskrivelse av eiendommen

ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.
Terrenget er med avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

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

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

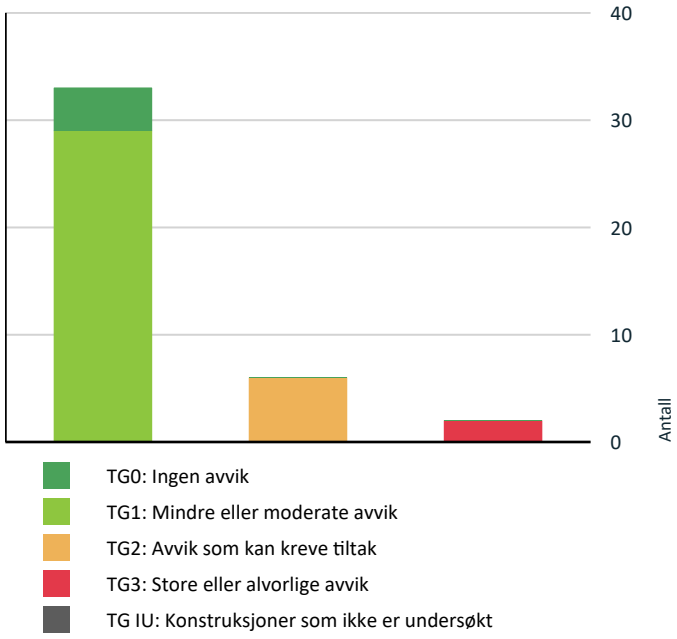
Enebolig

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

Godkjente tegninger fra 1938 og godkjennelse av tilbygg 2019. Tegninger fra 1938 stemmer ikke med innredningen av boligen.
Kjeller er innredet men ikke søkt om bruksendring. Tak over trapperom ikke omsøkt som terrasse. Tak på pergola ikke omsøkt.

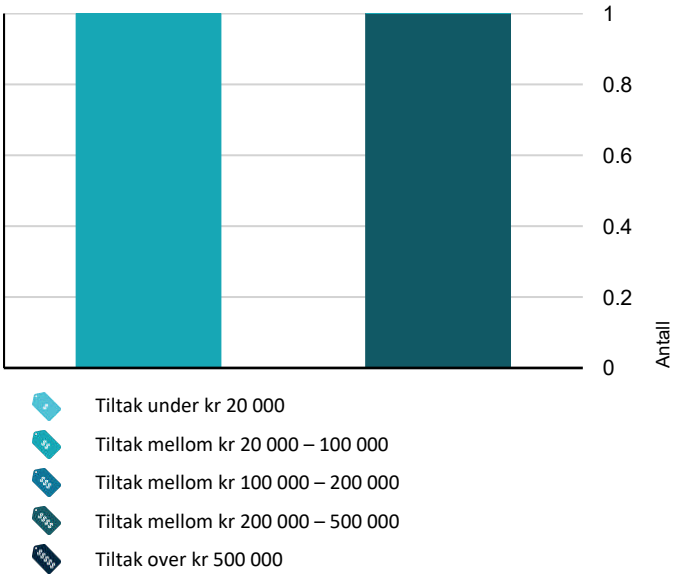
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 20.03.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar
Påbygget i 2019

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
	2022: Lekkasje i rørkobling mellom to avløpsrør fra bad tilbygg. Lekkasjepunktet
	2024: I forbindelse med etablering av nytt rør-i-rør skap i kjelleren ble det lagt nye rør opp til "gammelt" vaskerom i 1.etg. Avløpsrør til vask, toalett og sluk ble også byttet ut. Ligger også klart rør-i-rør for videreføring til badet i 2.etg ved renovering i fremtiden.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking på tilbygg fra 2018 og bolig fra 2025 består av stålplater.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje på ny del fra 2018 og bolig fra 2025.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger på bolig ble etterisolert med 5 cm isolasjon og kledning fra 1998, resterende halvdel fra 2018 med lufting og museband samt liggende kledning på bolig.

Ny del plater, papp, lekter med lufting og museband samt stående kledning fra 2018

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
I forbindelse med ny taktekking fra 2025 ble det etablert lufting på tak ifølge eier.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i fra 2016-2024. 2 stk vinduer fra 2001.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt hoveddør, kjellerdør og terrassedører fra 2019-2024.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse på ca 87 m2 i imp tre.
Balkong på ca 6 m2 med papp, imp bord og rekkverk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Hovedtrapp i betong med rekkverk i stål. Mangler håndtekke på vegg.
Trapp bak boligen i betong mangler rekkverk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier


Trapp bak boligen i betong mangler rekkverk.

Tilstandsrapport



Hovedtrapp i betong Mangler håndtekke på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er slipt betonggulv, teppe og furugulv på gulv, malte vegger og tak.
Ny del fra 2019. 1 et, og U et, er fra 2025.

Topplag av gulv i stue:
Ca 5 cm avretningsmasse (med stål armeringsnett og varmekabler) toppet med weber designgulv. Gulvet er avsluttet/forseglet med matt epoxy.

Det er observert to sprekker i betonggulvet i TV-stuen.
Riss opp til 0,5 mm vil ikke påvirke funksjonaliteten til gulvet og kan derfor ikke sees på som en feil ved gulvet eller grunn til reklamasjon.



2 sprekker i betong gulv tv-stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 19 mm i stue/kjøkken.
Det er målt høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m på 20 mm i gang og soverom.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i U et, over en lengde på ca 2 m og 9 mm i gang, trimmrom.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 9 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje over en lengde på ca. 2 meter, og 19 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Høydeforskjellene medfører ikke umiddelbare følgeskader, men kan påvirke komfort og brukervennlighet over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med brannmur, vedovn og betongplate på gulv. Utvendig pipe er beslaglagt i 2016.



Pipe med brannmur, vedovn og betongplate på gulv.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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



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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Trapp til U et, i ask uten håndrekke på vegg.
Enkel trapp i garasje mangler rekkverk.



Enkel trapp i garasje mangler rekkverk.



Trapp til U et, i furu uten håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3 dører i 1 etg og 3 dører i 2 etg er eldre (heltre furu malt) av ukjent alder. Resten er fra 2019-2025, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Aqualarm/water guard installert følgende plasser:
Vaskerommet (sensor under vaskemaskin, VVB og under vask)
Bad kjeller (gulvsensor)
Kjøkken (sensor under vask, oppvaskmaskin og kjøleskap)

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger i dusj, malte vegger og tak med spotter. Seksjon med dobbel vask/benk, hylle og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med vegg i sotet glass. Innfliset badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Aqualarm/water guard installert følgende plasser:
Bad kjeller (gulvsensor)

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i dusj, malte vegger og tak med spotter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i 3–4 gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det bør vurderes om gulvflisene med bom skal utbedres eller følges opp med jevnlig kontroll. Bom i fliser kan over tid føre til sprekker eller løs flis, noe som kan gi økt risiko for fuktskader dersom vann trenger ned i konstruksjonen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran klemt ned i sluk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Membran klemt ned i sluk.



Membran klemt ned i sluk.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med dobbel vask/benk, hylle og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med vegg i sotet glass. Innfliset badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

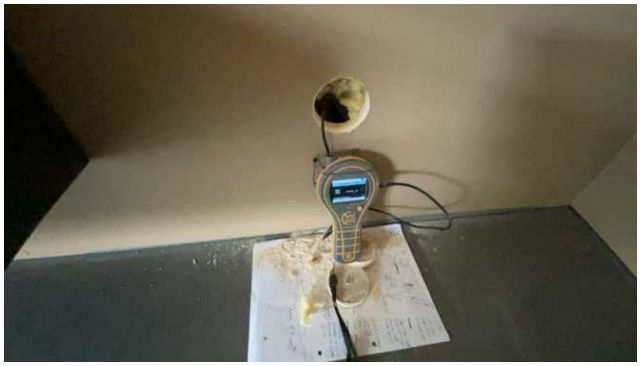
Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra tv-stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra tv-stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og panel i tak med spotter. Hvit vask og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. Hvit innfliset badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og for lite fall på gulv til sluk i dusj og lite/ingen fall på gulv utenfor dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og panel i tak med spotter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er montert spotter i himlingen, noe som medfører risiko for kondensdannelse mellom kalde utetemperaturer og varme innendørs. Dette kan øke faren for fuktskader dersom det ikke er tilstrekkelig ventilasjon eller isolasjon rundt spottene.

Det er også noen spotter som ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør kontrolleres at det er tilstrekkelig ventilasjon og isolasjon rundt spottene for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.

Manglende tiltak kan føre til skade på himling og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på elektriske komponenter. Spotter som ikke fungerer bør også utbedres for å sikre forsvarlig belysning og unngå ytterligere tekniske problemer.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring og for lite fall på gulv til sluk i dusj og lite/ingen fall på gulv utenfor dusj.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er 25 år gammelt, noe som innebærer at membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for svekkelser eller skader på membranen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membranens tilstand bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre membranen er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Grunnet alder må badet renoveres i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Membran ned i sluk med klemring



Membran ned i sluk med klemring

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit vask og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. Hvit innfliset badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke montert grenrør fra det vegghengte WC-et.
Spotter i taket har ikke vært i bruk og bør vurderes byttet.
Blandebatteriet i dusjen er noe tregt og kan være vanskelig å finjustere.
Blandebatteriet på vasken drypper i enkelte posisjoner ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør monteres grenrør fra det vegghengte WC-et for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige, slik at skjulte vannskader kan unngås.

Spotter i taket bør kontrolleres og eventuelt byttes ut for å sikre tilstrekkelig belysning og forhindre elektriske feil.

Blandebatteriet i dusjen bør kontrolleres og eventuelt byttes for å sikre god funksjon og unngå problemer med temperaturregulering.

Blandebatteriet på vasken bør repareres eller byttes for å hindre lekkasje og unødvendig vannforbruk.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra kott nær blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra kott nær blandebatteri dusj og helt tørt.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom.
Det er slipt betong gulv, malte/panelte vegger og malt tak med spotter. Seksjon med laminert benkeplate, sort vask med opplegg for vaskemaskin plassert i benk. El- vifte ut i vegg. Skap for rør i rør system. Pvc sluk støpt ned i gulv og lite/ingen fall på gulv til sluk. Sluk plassert under seksjon og er ikke kontrollert. Det er montert water guard på vaskerommet (sensor under vaskemaskin, VVB og under vask)

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har verken membran eller gulvbelegg med oppbrett på vegger og dørterskler. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da vann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet må renoveres for å etablere fuktsikre løsninger i henhold til gjeldende krav.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerommet har ingen membran/gulvbelegg på gulv uten oppbrettskanter på vegger og dør terskler.



Sluk plassert under seksjon og er ikke kontrollert.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vaskerommet er knapt ett år gammelt og vannrør er plassert på yttervegg. Det er foretatt overflate søk med Protimeter fuktmåler og ingen utslag.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med hvit laminert benkeplate og nedsenket sort vask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.
Aqualarm/water guard installert følgende plasser:
Kjøkken (sensor under vask, oppvaskmaskin og kjøleskap)

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er slipt betong gulv, overmalte vegger og panel i tak med spotter. Seksjon med vask, speil på vegg og vegghengt wc. Naturlig avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Naturlig avtrekk ut i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør i kobber og avløpsrør i pvc bad 2 et, fra 2001.
Rør i rør i ny del fra 2019 og kjeller i 2024.

2024: I forbindelse med etablering av nytt rør-i-rør skap i kjelleren ble det lagt nye rør opp til "gammelt" vaskerom i 1.etg. Avløpsrør til vask, toalett og sluk ble også byttet ut. Ligger også klart rør-i-rør for videreføring til badet i 2.etg ved renovering i fremtiden.



Rør i rør i ny del fra 2019.


Rør i rør i U et, fra 2024.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i pvc opp til bad 2 et, fra 2001 og PP/PVC som avløpsrør i ny del fra 2019 og kjeller fra 2024.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er naturlig avtrekk fra WC i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk fra WC i underetasjen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i 1 et, fra 2024.

Varmepumpe i U et, fra 2026.


Varmepumpe i 1 et, fra 2024.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter med stoppekrane.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt


Varmtvannsbereder på 300 liter med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap U et.

Automatsikringer i el skap garasje.

Utført el-kontroll i 2024.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

   Nytt elektrisk anlegg med unntak av deler av 2. etasje.
   Samsvarserklæringer og el-kontroll vedlagt i rapporten.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Samsvarserkæringer fra 2017.



Automatsikringer i el skap.



Automatsikringer i el skap garasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er synlig på utsiden av grunnmur med klemlist.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i betong. Ingen synlige sprekker eller setninger. Synlig Platoon plast på utvendig grunnmur med klemlist.
Det er radonsperre både i kjeller og garasje. Det ble også lagt inn radonbrønn under kjellergulv. Avtrekk fra radonbrønn ligger foreløpig i kjellervegg, men kan enkelt føres ut dersom det blir behov for utlufting i fremtiden. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med avrenning ifra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndrekke på vegg i innvendige trapper.
Det mangler håndrekke i hovedtrapp og rekkverk i utvendig trapp bak boligen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Håndrekke bør monteres på vegg i innvendige trapper, samt i hovedtrapp og rekkverk i utvendig trapp bak boligen, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

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

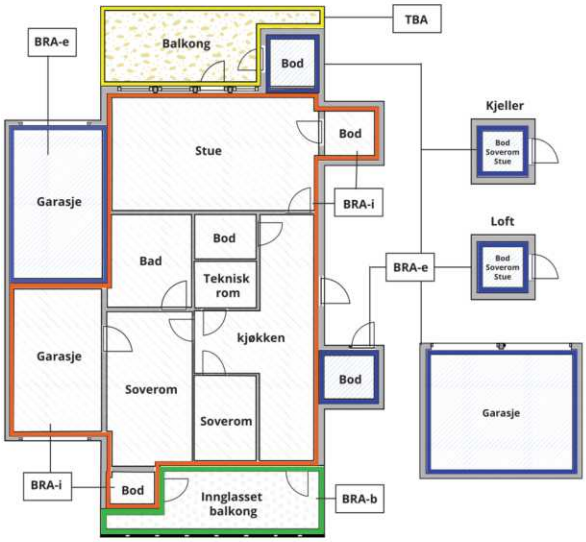
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	143			143	87
Etasje 2	46			46	6
Kjeller	110			110	
SUM	**299**				**93**
SUM BRA	**299**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Gang/tv-stue, omkledningsrom, soverom, bad, stue/kjøkken/trapp, soverom, bod, bod under trapp, trapperom		
Etasje 2	Trapp/gang, soverom, soverom, soverom, bad		
Kjeller	Trapperom, gang, trimrom, vaskerom, toalettrom, gang, bod, garasje		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger fra 1938 og godkjennelse av tilbygg 2019. Tegninger fra 1938 stemmer ikke med innredningen av boligen. Kjeller er innredet men ikke søkt om bruksendring. Tak over trapperom ikke omsøkt som terrasse. Tak på pergola ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringen om renovering/oppgraderinger.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Hans Marius Roscher	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	27	82		0	707.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Stokkavei 122B

Hjemmelshaver
Roscher Hans Marius, Mikalsen Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En enebolig fra 1938 med 1 etasje, loft, innredet U et, og tilbygg fra 2019 med 1 et, og garasje plassert i Nedre Stokkavei 122B i Stavanger kommune. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
El-kontroll 2024			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	
2	23.03.2026	
3	23.03.2026	
4	24.03.2026	
5	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NY1681

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Retur:
Lnett AS
Postboks 8124
4068 STAVANGER

Saksnummer	238147
Pinkode	8762
Dokumentdato	20.01.2025
Kontrolldato	02.10.2024
Målernummer	7359992909209245
Inspektør	Aadne Madland
Nettkunde	Mari Mikalsen

Mari Mikalsen
Nedre Stokkavei 122B
4023 STAVANGER

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til tilsyn av deres elektriske anlegg utført den 02.10.2024 i Nedre Stokkavei 122B, 4023 STAVANGER.
Målernummer 7359992909209245.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Saken er nå avsluttet.

Spørsmål
Spørsmål kan rettes til **dle@l-nett.no** eller på telefon 93 48 87 43, mellom 08:00 og 15:00. Husk å oppgi saksnummer 238147. (Telefon vil ikke bli besvart under pågående tilsyn)
Vi viser for øvrig til elsikkerhetsinformasjon som finnes på nettsiden: www.**elsikkerhetsportalen.no/lnett/**

Med vennlig hilsen
Lnett AS
Aadne Madland
Tilsynsingeniør

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i Lnett AS
Joar Bø
Tilsynsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.
Kopi sendt til: Rogaland Elektro AS

Retur:
Lnett AS
Postboks 8124
4068 STAVANGER

Saksnummer	238147
Pinkode	8762
Dokumentdato	23.12.2024
Kontrolldato	02.10.2024
Målernummer	7359992909209245
Inspektør	Aadne Madland
Nettkunde	Mari Mikalsen
Adresse	

Mari Mikalsen
Nedre Stokkavei 122B
4023 STAVANGER

Vedtak

Vedtak med pålegg om å utbedre avvik
Det vises til tilsyn av det elektriske anlegget den 02.10.2024 i Nedre Stokkavei 122B, 4023 STAVANGER. Vi har ikke mottatt melding fra en registrert elektrovirksomhet om at avvik i tilsynsrapporten er utbedret.

Med hjemmel i el-tilsynsloven § 6, treffer Det lokale eltilsyn (DLE) vedtak med pålegg om å utbedre avvik som fremgår av vedlagt tilsynsrapport innen **22.01.2025**.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dersom du som mottaker av dette brevet er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Utbedring av avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en registrert elektrovirksomhet.
Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å gjøre avtale om utbedring.
Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.
Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.
Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Hva skjer dersom jeg unnlater å utbedre avvik
Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom.
DLE vil vurdere å frakoble hele/deler av det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sanksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg.

Spørsmål
Spørsmål kan rettes til **dle@l-nett.no** eller på telefon 97 79 16 22, mellom 08:00 og 15:00. Husk å oppgi saksnummer 238147. (Telefon vil ikke bli besvart under pågående tilsyn)
Vi viser for øvrig til elsikkerhetsinformasjon som finnes på nettsiden: www.**elsikkerhetsportalen.no/lnett/**

Med vennlig hilsen
Lnett AS
Asle Antonsen
Senioringeniør

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i Lnett AS
Joar Bø
Tilsynsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.
Kopi sendt til: Rogaland Elektro AS

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 5, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov. Jf. el-tilsynsloven § 6

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9. Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9,ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.
Du har rett til å være tilstede/ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

Klage
I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI.
En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Lnett AS på mail dle@l-nett.no, eller til postboks 8124, 4068 Stavanger.

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Lnett AS
Postboks 8124
4068 STAVANGER

Saksnummer	238147
Pinkode	8762
Dokumentdato	23.12.2024
Kontrolldato	02.10.2024
Målernummer	7359992909209245
Inspektør	Aadne Madland
Nettkunde	Mari Mikalsen
Adresse	

Mari Mikalsen
Nedre Stokkavei 122B
4023 STAVANGER

Tilsynsrapport

Anleggskontroll - Målernummer 7359992909209245
Frist for utbedring: 22.01.2025

Tilsyn er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig tilsyn. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Egenkontroll
DLE anbefaler at eier/bruker gjennomfører egenkontroll av det elektriske anlegget jevnlig.
For sjekkliste og informasjon se: https://elsikkerhetsdagen.no

Lading av elektrisk kjøretøy - Generell informasjon
DLE minner om at lading fra eksisterende vanlig stikkontakt ikke er tillatt. Ladestasjon må benyttes.
For mer informasjon se https://elsikkerhetsportalen.no/lnett/elektrisk-utstyr/elbil/#hjemmelading

Rapportens paragrafhenvisninger kan henvise til:
- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel)
- Forskrift om elektrisk utstyr (feu)
- Forskrift om sikkerhet og drift av elektriske anlegg (fse)
- Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (fek)
- Forskrift om håndtering av medisinsk utstyr (fhmu)

Forkortelse OV = overbelastningsvern (vanligvis den første sikringen i huset)
Forkortelse HS = hovedsikring

Generelle kommentarer:
Denne rapporten gjelder kontroll av utvidelse, utført av ROGALAND ELEKTRO AS AVD STAVANGER, og omfatter det elektriske anlegget på kjelleretasje og flytting av sikringsskap.

Resultat etter tilsyn av elektriske anlegg i Nedre Stokkavei 122B, 4023 STAVANGER den 02.10.2024.

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.
   Kommentar:
   Pe-leder var ikke tilkoblet overspenningsvern.

2. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32.
   Kommentar:
   Gjelder manglende bruksanvisning for overspenningsvern, ikke varig nummerering av diverse komponenter i sikringsskapet og deler av kursfortegnelse som ikke stemmer overens med nummerering.

3. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

Kommentar:
Gjelder delvis manglende avdekking.

Underfordeling garasje

4. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.
Kommentar:
Deler av kursfortegnelsen var feil utfylt.

Vaskerom 1 etasje

5. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Gjelder stikkontakt på vegg ved siden av vaskemaskin.

Til utførende elektroinstallatør:
Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er registrert i elvirksomhetsregisteret til DSB.
Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Lnett AS sin rettemeldingsportal, https://sanako.io/login

Med vennlig hilsen
Lnett AS
Asle Antonsen
Senioringeniør

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i Lnett AS
Joar Bø
Tilsynsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.
Kopi sendt til: Rogaland Elektro AS

THINGBØ RØRSERVICE AS

Hans Marius Roscher
Nedre Stokkavei 122B
4023 STAVANGER

Fakturanr	20538
Fakturadato	26.03.2026
Forfallsdato	02.04.2026
Kontonummer	3335 33 02731

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

Faktura

25.03.2026: Levert og montert Aqualarm lekkasjesikring.
Det er montert automatisk ventil på hovedstoppekran i fordelerskap med trådløs sensor på kjøkken som dekker Quooker, oppvaskmaskin og kjøleskap. Trådløs sensor under vegghengt toalett i kjeller. Trådløs sensor på vaskerom som dekker bereder, utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel.

Oppdrag 2026-70 Levert og.monter lekkasjesikring.

Ordrenummer
538

Kundenummer
10356

Vår Referanse
Ole Morten Thingbø

Leveringsadresse
Nedre Stokkavei 122B,
4023 STAVANGER

Deres Referanse
-

Beløp

Nettobeløp	8 694,21
MVA 25%	2 173,56
Beløp å betale	**10 867,77 kr**

Varelinjer

Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Rabatt	Beløp
Arbeid og utstyr				
Arbeid dagtid	2 timer	950,00	10%	1 710,00
Servicebil	1 stk	225,00		225,00
Bompenger	1 stk	22,00		22,00
Kilometergodtgjørelse	37 km	8,00		296,00
Materiell:				
Forbruksmateriell	1 stk	125,00		125,00
AQUALARM1 3/4" VENTIL, TRÅDLØS ALTECH	1 stk	4 634,54	20%	3 707,63
AQUALARM1 LORA TRÅDLØS SENSOR ALTECH	2 stk	970,02	20%	1 552,03
AQUALARM1 LORA GULVSENSOR ALTE CH	1 stk	1 083,19	20%	866,55
TRYKKMUTTER PRK 25 MM PN 6/10	1 stk	190,00		190,00

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260044

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Marius Roscher	Mari Mikalsen

Gateadresse
Nedre Stokkavei 122B

Poststed	Postnr
STAVANGER	4023

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90591146

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2011 (forrige eier): Lekkasje på vaskerom fra vaskemaskin. Ble lagt nytt gulvbelegg osv.

Document reference: 317260044

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2024: I forbindelse med etablering av nytt rør-i-rør skap i kjelleren ble det lagt nye rør opp til "gammelt" vaskerom i 1.etg. Avløpsrør til vask, toalett og sluk ble også byttet ut. Ligger også klart rør-i-rør for videreføring til badet i 2.etg ved renovering i fremtiden.
Arbeid utført av	Thingbø rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2022: Lekkasje i rørkobling mellom to avløpsrør fra bad tilbygg. Lekkasjepunktet var i taket over garasjen. Feilen ble utbedret av rørleggerfirma via Polygon (forsikringssak hos Gjensidige)
Arbeid utført av	Rørleggerfirma via Polygon

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gammel grunnmur i kjellerbod viser fortsatt merker etter saltutslag. Ikke observert fukt eller nytt saltuslag etter drenering rundt hele boligen i 2018/2019.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2012: liten lekkasje i hjørnet av tak over bad 2.etg. Kledning og tak på ark ble byttet i 2018/2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv, som er å forvente i et gammelt hus. 2016: Liten lekkasje fra tak langs pipe i 2.etg. Monterte pipehatt, og problemet opphørte. 2021: Etter kraftig regnvær med sterk vind - observerte fukt i bærebjelke i tak i knekott i 2. etg. Trolig fra overgang mellom tak/ark. Taket ble byttet i 2025, og fukt har ikke blitt observert etter det.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hadde skadedyrsfirma inne for å sjekke konstruksjonen for borebiller etter at vi så dryss fra bjelkene. De sa at det ikke var et aktivt angrep, og at konstruksjonen så fin ut. Usikker på årstall. 2016: flaggermus på "loftet". Forsikringssak som ble utbedret av Polygon. Taket i gangen og soverommene øst og vest ble revet og bygget opp igjen med nye elektriske takpunkter og spotter i gangen. 2025: observerte spor etter mus i taket på garasjen. Hadde gjennomgang av huset med skadedyrsfirma og tettet mulige svake punkt med musebørste. Ikke sett tegn til aktivitet etterpå.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg med unntak av deler av 2. etasje.
Arbeid utført av	Rogaland elektro (tidligere Runestad Elektro)

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 317260044

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn utført i 2024. Anlegget er uten anmerkninger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easy 3-fase lader montert på vegg i garasjen.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jokerhus byttet en del kledning ifm bygging av tilbygg i 2018/2019. Ny taktekking, renner og nedløp i 2025 utført av TT-bygg.

Arbeid utført av: TT-bygg og Jokerhus

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er innredet men ikke søkt om bruksendring. Tak over trapperom ikke omsøkt som terrasse. Tak på pergola ikke omsøkt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260044

Tilleggskommentar

Bad 2.etg: Spotter i tak har ikke vært i bruk og bør byttes. Blandebatteri i dusj er litt trått og kan være vanskelig å finjustere. Blandebatteri vask drypper i visse stillinger ved bruk.

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Marius Roscher	e2936ba6689571707d2999a42d56d8d1a2ae163b	20.03.2026 21:14:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Mikalsen	15dd99f320750b793b5b5919a59e7c142dffc40b	20.03.2026 21:12:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260044

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Stokkavei 122B, 4023 STAVANGER**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269869**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4332687**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **290,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **264,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 727 kWh**

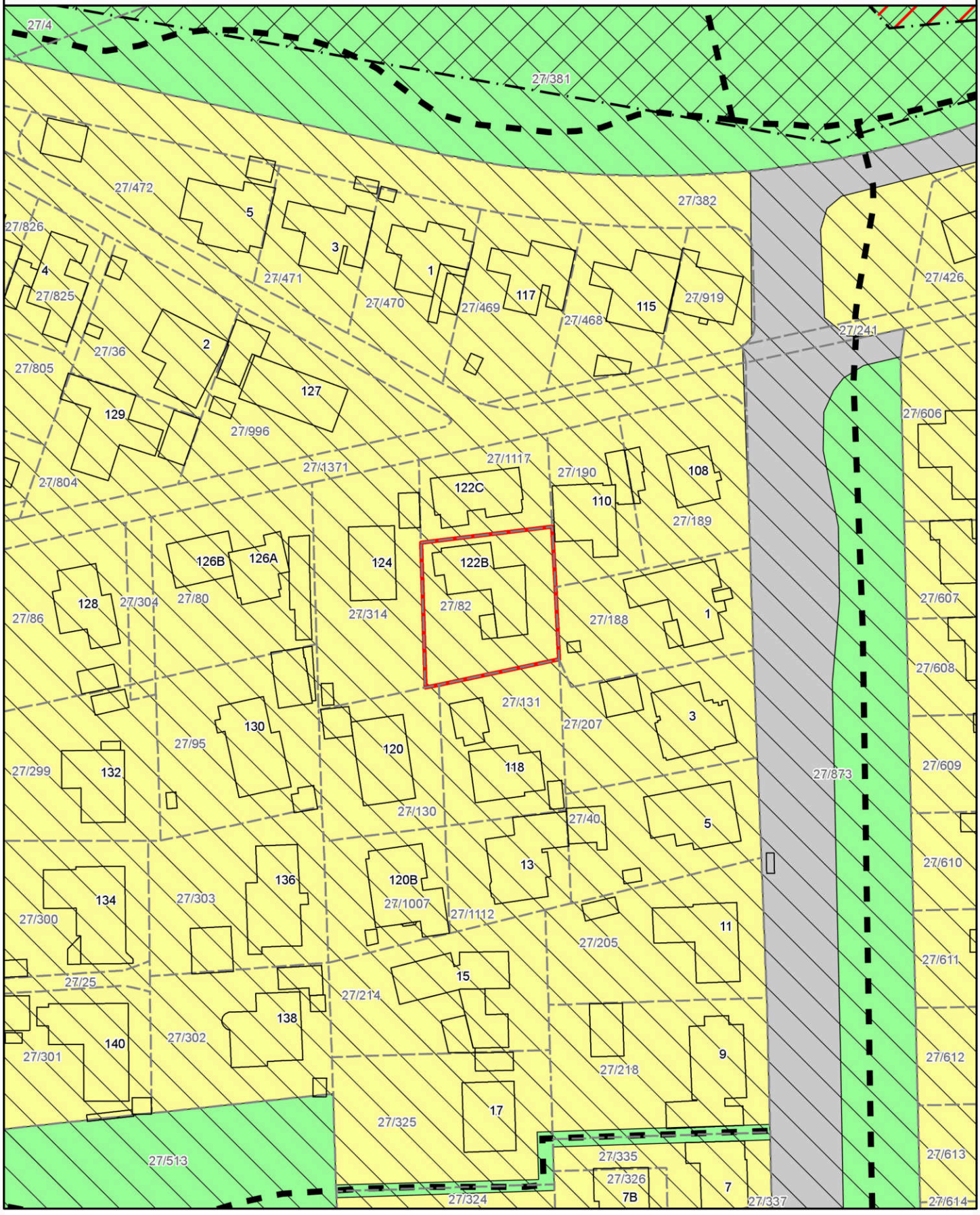
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 27/82/0/0
Dato: 2026-03-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



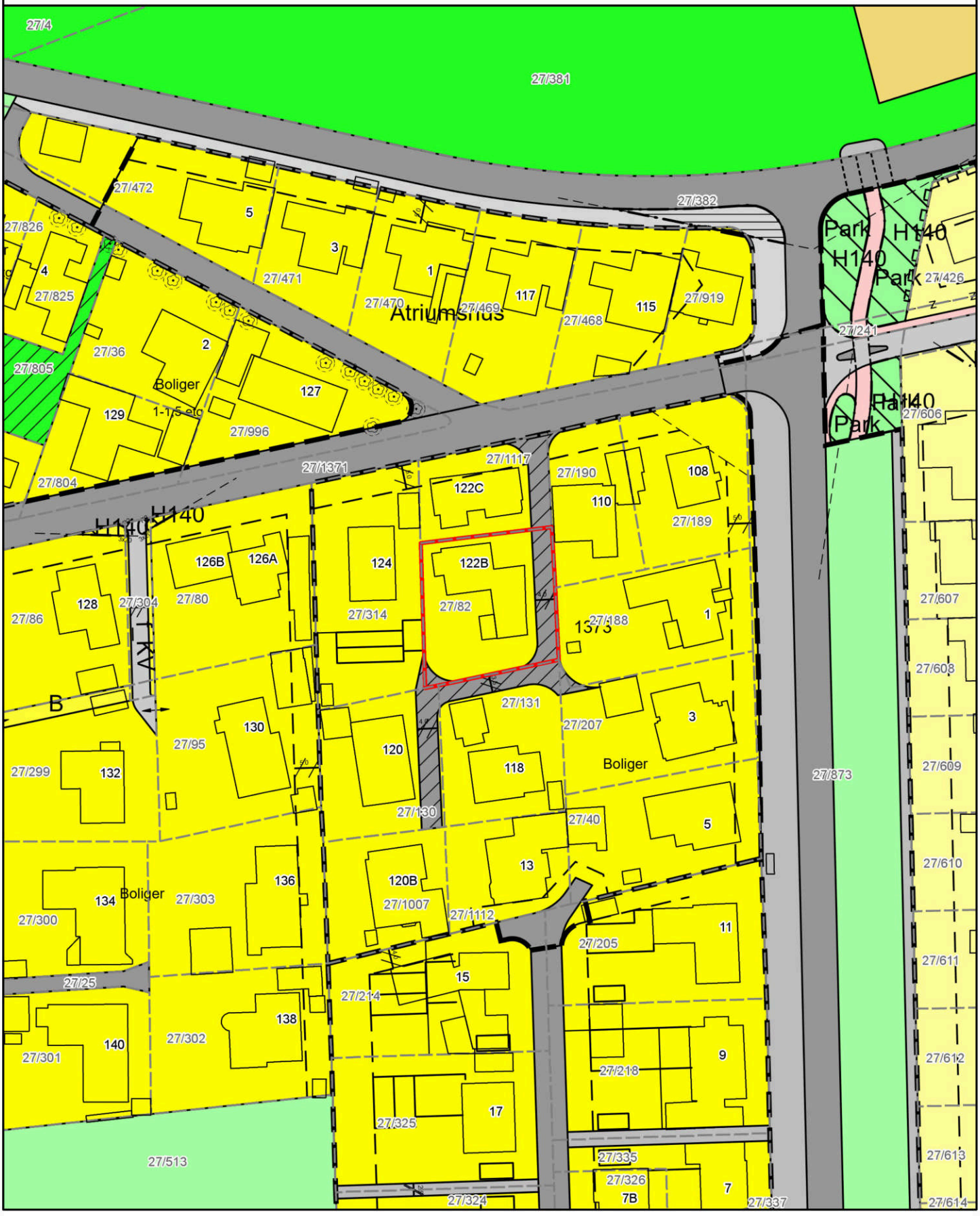
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 27/82/0/0
Dato: 2026-03-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1373
Ikrafttredelsesdato: 14.9.1992

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1373, STOKKA

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 22.10.2009 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.
Datert: Rambøll 05.05.2009, sist revidert KBU 30.09.09

§ 1. FORMÅL
Formålet med planen er å sette rammer for eksisterende og eventuell ny boligbebyggelse i området.

§2. KRAV TIL SØKNAD OM TILLATELSE
For boliger som ligger mot Chr. Skredsvigs vei skal det ved endringer på eiendommene gjøres rede for aktuelle tiltak som kan sikre innendørs støynivå og solfylt uteoppholdsareal med støynivå i hht den enhver tid gjeldende norm (pr i dag T- 1442).

§ 3. BYGGEOMRÅDER - eneboliger

- BYA skal være maks 25 %. (Garasje skal ikke overstige 40 m².)
- Bebyggelsen kan være inntil 1,5 etasjer. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 4,5 meter. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter. Begge høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takoppløft på inntil 1/3 av en av takflatene er tillatt og skal ikke regnes med som del av høydeberegningen.
- Parkering skal opparbeides på den enkelte tomt. Antall parkeringsplasser, samt opparbeidelse av disse, skal være i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm.
- Boligene skal ha saltak eller takform som spiller opp til saltaksformen. Takvinkel skal ikke være over 40°
- Bebyggelsen skal ha tre som hovedmateriale. Vindusflater skal ta hensyn til innsyn og sjenanse for naboer.
- Alle boliger skal ha tilgang til vestvendt uteoppholdsareal på bakkenivå.

§ 4.0 FELLESOMRÅDER – felles avkjørsel
Felles avkjørsel er felles for alle boliger innenfor planområdet som ikke har direkte tilkomst til Nedre Stokkavei eller til Stokkabrautene (gnr. 27/bnr.1117, 190, 189, eksisterende bolig på bnr.314, og gnr.27/bnr. 40 og 1112). Ved større ombygginger på gnr.27/bnr. 118 skal tilkomst til Chr. Skredsvigs vei stenges.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 27/82/0/0
Dato: 2026-03-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

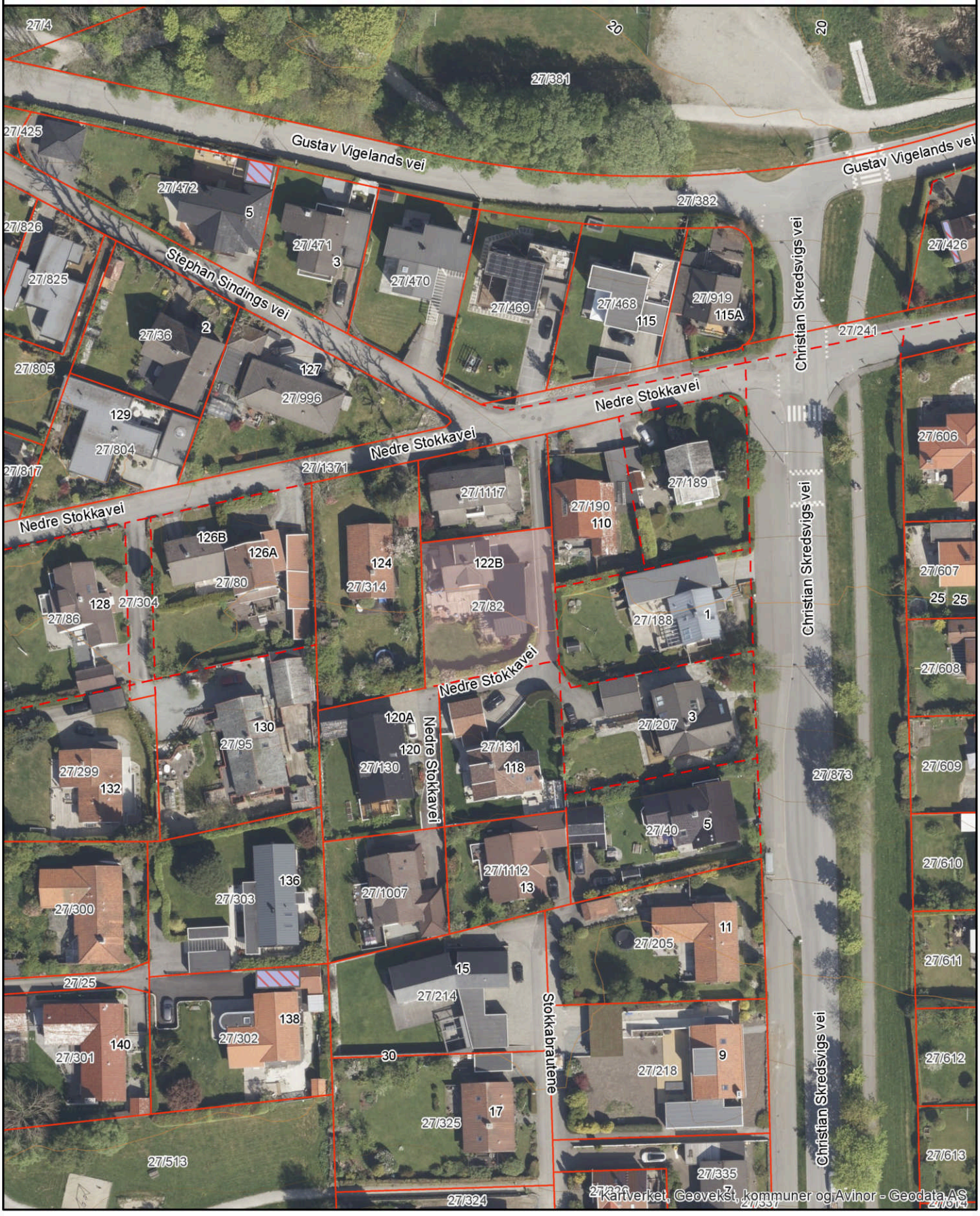


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 27/82/0/0
Dato: 2026-03-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Oversiktskart

Adresse: **Nedre Stokkavei 122B, 4023 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/27/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 707 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.03.2026



Matrikkelkart

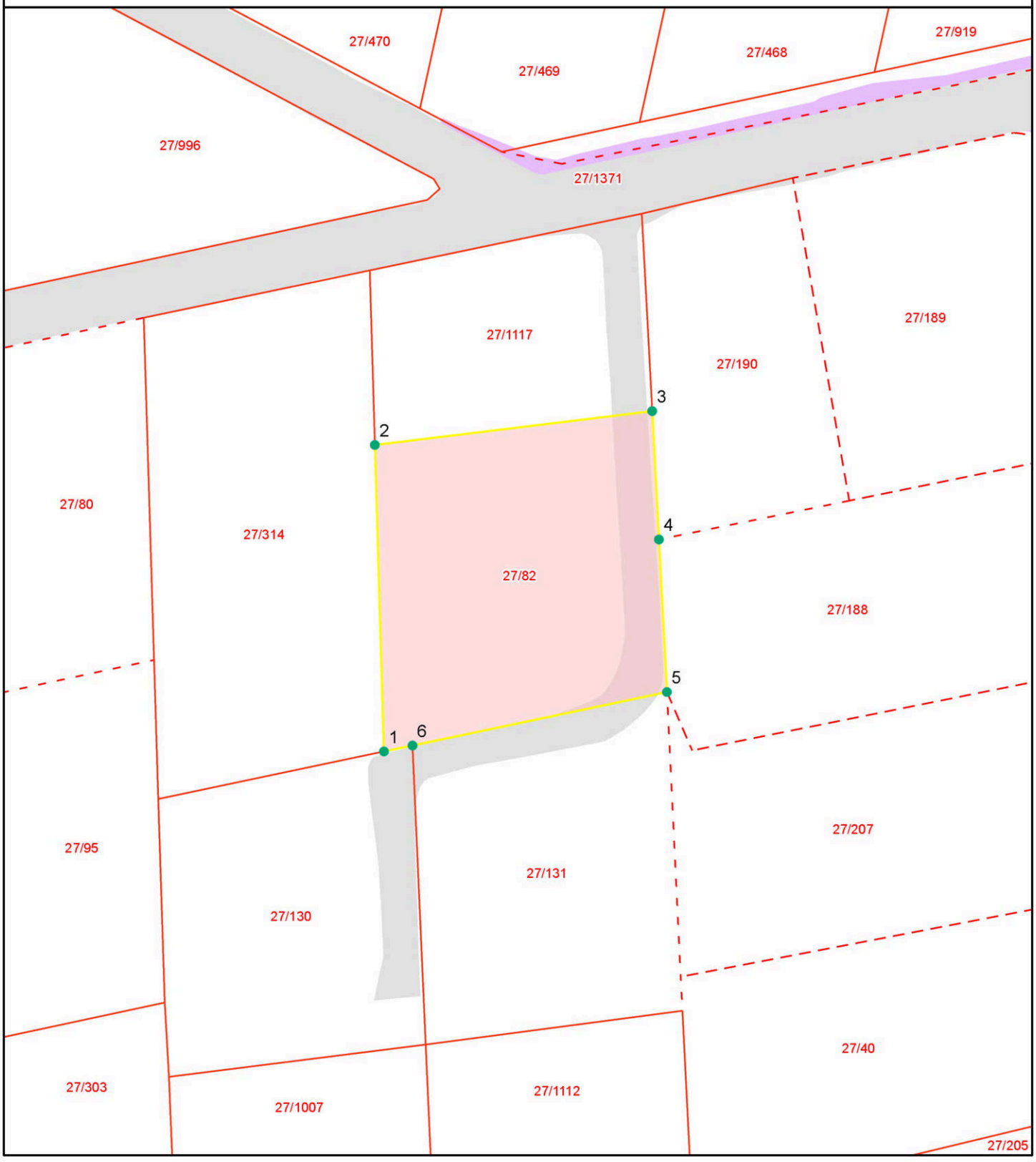
Adresse: **Nedre Stokkavei 122B, 4023 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/27/82/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 707 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 707 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541035.67	309682.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.41	0
2	6541063.98	309681.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	25.9	0
3	6541067.11	309707.01	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	13	11.91	0
4	6541055.25	309707.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	14.15	0
5	6541041.16	309708.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med målebånd	36	24.1	0
6	6541036.22	309684.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2.7	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.03.2026 15:05

Eiendom 1103-27/82 Dybdal

Bruksnavn	Dybdal				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.09.1938	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	711,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	27	Beregnet areal	707,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	82	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nedre Stokkavei 122B	4023 Stavanger	Stokkabrautene	Stokka	Stokka

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.09.1938	Kart- og delingsforretning	1103-27/82	Mottaker	1150,4
		1103-27/28	Avgiver	-1150,4
23.08.1965	Kart- og delingsforretning	1103-27/314	Mottaker	933
		1103-27/82	Avgiver	-933
01.01.1980	Feilretting	1103-27/82	Avgiver	0
08.07.1985	Kart- og delingsforretning	1103-27/1117	Mottaker	439
		1103-27/82	Avgiver	-439
19.10.2018	Oppmålingsforretning	1103-27/314	Berørt	0
		1103-27/82	Berørt	0
		1103-27/190	Berørt	0
		1103-27/1117	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4332687			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	290/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1938	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	290/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	77/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	290	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	137/0	0/0	137/0
H02	Hovedetasje	0	37/0	0/0	37/0
K01	Kjelleretasje	0	116/0	0/0	116/0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	17.03.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	27	Bnr:		Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nedre Stokkavei 122B						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	27/1117
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☐	12 terminer ☒

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.03.2026
	Beløp:	2442,01

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Dbnr. 7869 dj. 2/9 1970.

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede, Berthea Idsö, som eier av gnr. 27 bnr. 82 på Nedre Stokka, gir herved eieren av gnr. 27 bnr. 207 tillatelse til å benytte nåværende vei som jeg har eiendomsrett til, og går langs min eiendom fra Nedre Stokkavei og opp til eiendomsgrensen med Nedre Stokkavei nr. 118.

Verdi kr. 300,-

Stavanger 16. nov. 1966.

Berthea Idsö

Berthea Idsö.

Til vitterlighet:

1. Nikolai Sagrov
2. Randi K. Robberstad

Dagboknr. 10738 1973 d4 8/10
v/Stavanger byfogdembete

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede, Berthea Idsø, som eier av gnr. 27 bnr. 82 på Nedre Stokka, gir herved eieren av gnr. 27 bnr. 40 tillatelse til å benytte nåværende vei som jeg har eiendomsrett til, og går langs min eiendom fra Nedre Stokkavei og opp til eiendomsgrensen med Nedre Stokkavei nr. 118.
Verdi kr. 300.-.

Stavanger 26. sept. 1973

Berthea Idsø
Berthea Idsø.

Til vitterlighet:

1 Nikolai Sagnor

2 Ellen Johannesen

Doknr: 222618 Tinglyst: 25.02.2022
STATENS KARTVERK

SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726978

Tinglysingsutdrag

Sak:	21-008219RFA-JSRO/ Stokka nordre 3
Gnr.:	27
Kommune:	Stavanger
Saken gjelder:	Prinsipalt krav om rettsklarlegging - for fastsetting av om 27/1117 har rett til drivhus på 27/82

Avsluttet ved jordskifteretten: 02.11.2021

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 2. november 2021

Sted: Rettens lokaler, Stavanger

Sak: 21-008219RFA-JSRO Stokka nordre

Saken gjelder:
1. Rettsfastsetting etter jordskifteloven § 4-1
2. Skjønn etter jordskifteloven § 5-3, bokstav g
3. Grensefastsetting etter jordskifteloven § 4-2

Avgjørelsen gjelder:
1. Beskrivelse av fastsatt eiendomsgrense
2. Pålegging av jordskiftekostnader
3. Heving av saken

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Trond Berge

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Mari Mikalsen Hans Marius Roscher	Advokat Karl Viktor Fessl	Stavanger (1103)	27	82
Håvard Hauan	Advokat Magnus Grøsfjeld	Stavanger (1103)	27	1117

Jordskifteretten har avsagt slik

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

……..……utelatt……..

I rettsmeklingsmøte den 07.10. 2021 kom eierne av 27 bnr. 82 og gnr. 27 bnr. 117 i Stavanger til enighet og inngikk rettsforlik med slik ordlyd:

I anledning jordskiftesak verserende for Sør-Rogaland jordskifterett, jfr. sak nr. 21-008219RFA-JSTA, har partene Hans Marius Roscher og Mari Mikalsen, på den ene side, og Håvard Hauan, på den annen side, inngått slikt rettsforlik:

1. Eiendomsgrensen mellom eiendommene gnr. 27 bnr. 82 og gnr. 27 bnr. 1117 i Stavanger, fastsettes iht. Sør-Rogaland jordskifteretts grensepåvisninger under dagens befaring, som er i tråd med dagens matrikkelkart.

2. Eier av eiendommen gnr. 27 bnr. 1117 forplikter seg til senest innen den 1.3.2022 til å demontere eksisterende drivhus med eksisterende grunnmur, som er lokalisert mellom partenes boliger.

   Eier av eiendommen gnr. 27 bnr. 1117 gis rett til å gjenoppføre drivhuset med grunnmur langs partenes omforente eiendomsgrense i grenselinjen, jfr. rettsforlikets pkt. 1. Nytt drivhus kan plasseres helt inn til den nevnte eiendomsgrense, dog slik at drivhusets møneretning blir parallell med den omforente eiendomsgrense iht. rettsforlikets pkt. 1. Nytt drivhus kan ha en størrelse inntil lengde 255 cm bredde 192 cm og høyde 223 cm, tilsvarende det eksisterende drivhus som skal rives.

   Eier av eiendommen gnr. 27 bnr. 82 i Stavanger gis rett til å oppføre et åpent gjerde på egen eiendom langs eiendomsgrensen til gnr. 27 bnr. 1117. For å ivareta drivhusets funksjon skal dagslysgjennomgangen i det nevnte gjerde utgjøre minimum 50%, slik at lysåpning og gjerdespiler er den samme. Dette for å sikre at det nye drivhuset på gnr. 27 bnr. 1117 gis optimale muligheter for dagslys.

   Som kompensasjon for utgifter til demontering og gjenoppføring av nytt drivhus med grunnmur, utbetaler Hans Marius Roscher og Mari Mikalsen til Håvard Hauan et omforent beløp stort kr. 85 000. Beløpet forfaller til betaling senest innen den 1.3.2022, som innbetales til bankkonto nr. 5096 10 19807.

3. Eier av eiendommene gnr. 27 bnr. 1117 i Stavanger har rett til å montere pleksiglass på toppen av eksisterende gjerde langs eiendomsgrensen til gnr. 27 bnr. 82,, dog begrenset til en totalhøyde på 2.10 meter.

4. Alle jordskifteomkostninger i forbindelse med fastsettelse av eiendomsgrensen mellom eiendommene iht. rettsforlikets pkt. 1, dekkes av Hans Marius Roscher og Mari Mikalsen.

5. Hver av partene dekker egne saksomkostninger relatert til advokatbistand.

6. Saken heves som forliket og partene frafaller hevingsforkynnelse.

Rettsforliket har løst de spørsmål som var reist i saken. Det som gjenstår er beskrivelse av fastsatte grenser, jf. forlikets pkt. 1 og 8, samt avgjørelse om sakskostnader.

Grensebeskrivelse.
Partene har i rettsforliket av 07.10. 2021 kommet til enighet om at eiendomsgrensa mellom eiendommene er som inntatt i matrikkelen. De to endepunktene for grensa er kontrollmålt av jordskifteretten. Grensepunktene blir å fastsette med rettslig bindende virkning for eierne av gnr. 27 bnr. 82 og gnr. 27 bnr. 1117. Tilstøtende naboeiendommer har ikke vært parter i saken. Grensepunktene blir følgelig ikke å fastsette med rettslig bindende virkning i forhold til disse eiendommene.

.....utelatt.....

Jordskifteretten har kommet til slik

Slutning

1. Kostnadene for jordskifteretten.

.....utelatt.....

2. Grensebeskrivelse.

I henhold punkt 1 i rettsforlik av 07.10. 2021 er følgende eiendomsgrense fastsatt:

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 27 bnr. 82
Eiendom til høyre: Gnr. 27 bnr. 1117

Punkt	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
M1	Off. godkjent grensemerke i jord			6541063,98	309681,38
		92,26	25,82		
M2	Umerket grensepunkt			6541067,11	309707,01

Grensepunkt M1 er i grensa mot gnr. 27 bnr. 314 og grensepunkt M2 i grensa mot gnr. 27 bnr. 190, men er ikke fastsatt i forhold til disse eiendommene i denne saken.

Det fastsatte grenseforløpet framgår av kartet som følger avgjørelsen.

Koordinatsystem: Euref 89, sone 32. Grunnlag GPS-måling: Statens Kartverk, CPOS referansenettverk. Grensepunktene er kontrollmålt med Spectra GPS Rover og oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene gir en entydig plassering, x = nord/sør og y = øst/vest. Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter. De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare den grensa som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen er fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra det digitale eiendomskartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

3. Heving.

Sak 21-008219RFA-JSRO Stokka nordre heves.

……..……utelatt……..

Tinglysing og matrikkelføring

Så snart saken er rettskraftig vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Stavanger (1103)	27	82
Stavanger (1103)	27	1117

Tinglysingen er gebyrfri.

De fastsatte grenseforløpene vil bli rapportert til matrikkelfører i Stavanger kommune.

Forkynning

Avgjørelsen blir forkynt for partenes prosessfullmektiger via aktørportalen.

Sak 21-008219RFA-JSRO Stokka nordre er herved avsluttet.

Stavanger den 2. november 2021

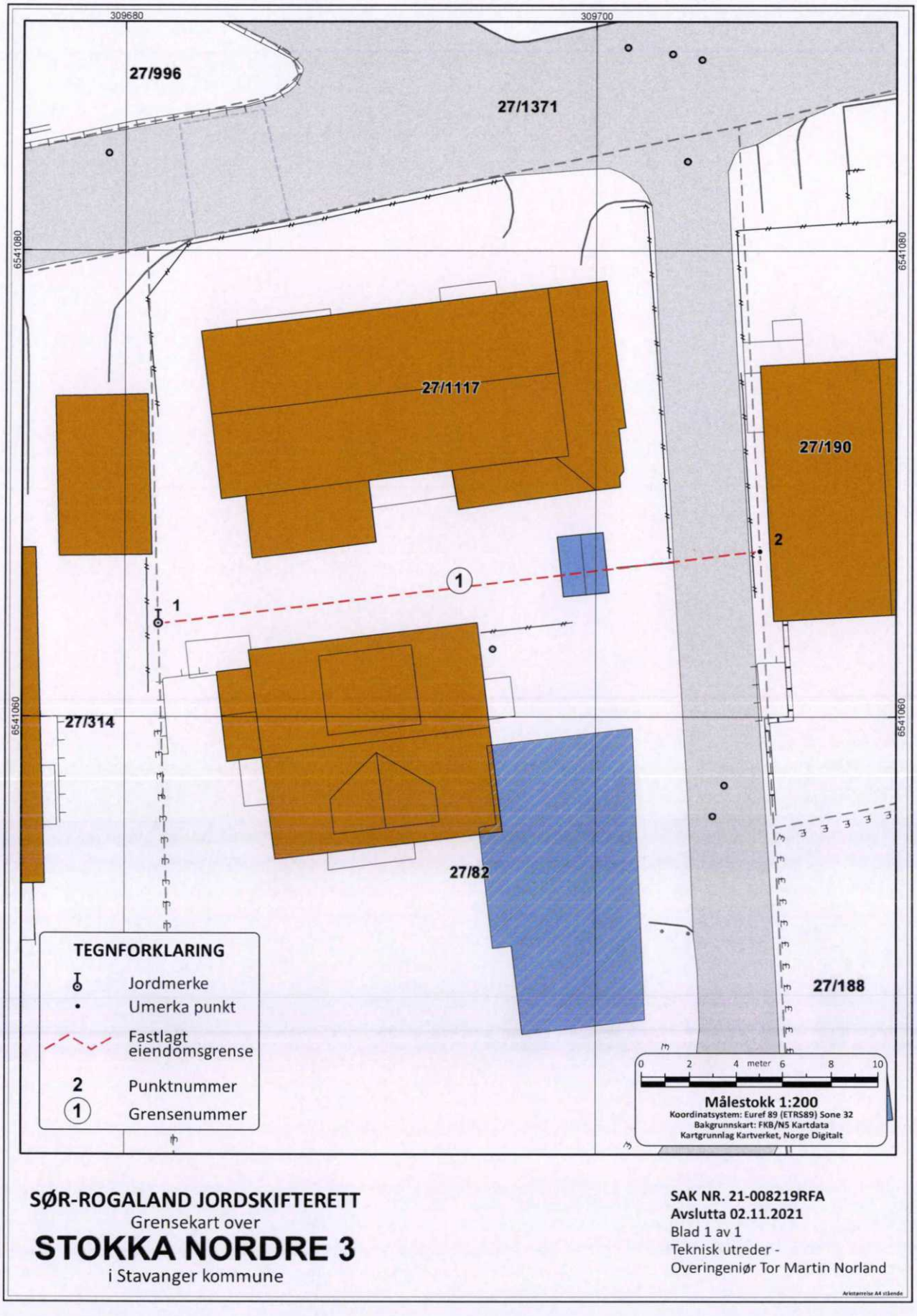
Trond Berge (signatur)

Rett utdrag

Åse Kari Haddeland

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Stavanger (1103)	27	82
Stavanger (1103)	27	1117


309680
309700
27/996
27/1371
6541080
27/1117
27/190
2
1
1
6541060
27/314
27/82
27/188
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Umerka punkt
Fastlagt eiendomsgrense
2 Punktnummer
1 Grensenummer
0 2 4 meter 6 8 10
Målestokk 1:200
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt
SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT
Grensekart over
STOKKA NORDRE 3
i Stavanger kommune
SAK NR. 21-008219RFA
Avslutta 02.11.2021
Blad 1 av 1
Teknisk utreder -
Overingeniør Tor Martin Norland

SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT

Dok 90

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
21-008219RFA-JSRO/

Dato
22.02.2022

Tinglysing - 21-008219RFA-JSRO/ Stokka nordre 3

Vi sender tinglysingsutdrag og kart med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Stavanger (1103)	27	82		0
Stavanger (1103)	27	1117		0

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726978
Sør-Rogaland jordskifterett
Postboks 1826, 4099 Stavanger

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen
Sør-Rogaland jordskifterett

Åse Kari Haddeland
rådgiver

Vedlegg
- tinglysingsutdrag og kart med gjenpart

Retti kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Jokerhus Bygg AS
Postboks 2554 Eiganes
4094 Stavanger

Dato: 02.02.2021
Saksnummer: 18/22112-13
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 27/82 - tilbygg

Byggestedsadresse	Nedre Stokkavei 122B
Ansvarlig søker	Bark Arkitekter AS
Tiltakshaver	Mari Mikalsen,Hans Marius Roscher
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 28.01.2021.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 07.09.2018 og endring datert 28.01.2019.

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

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

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland
saksbehandler

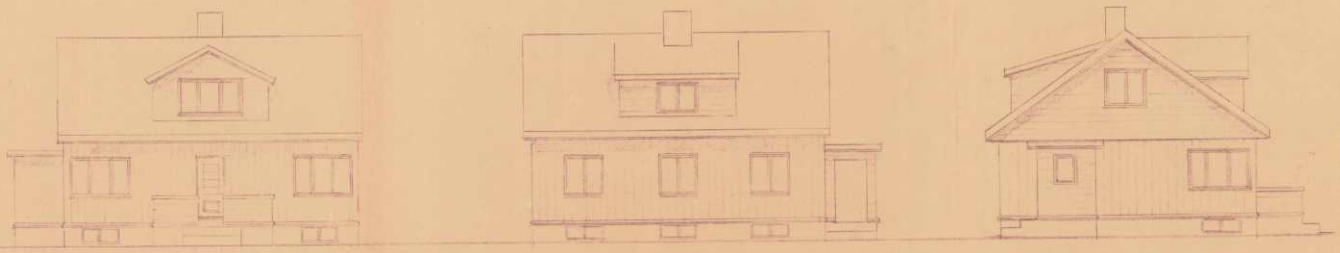
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

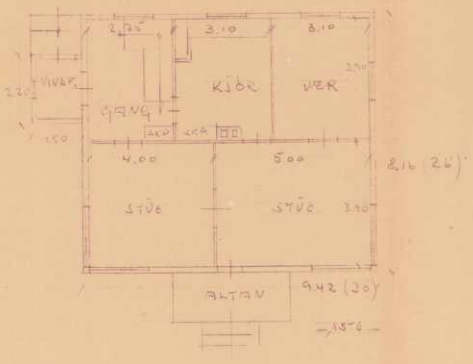
HETLANDS BYGNINGSRAAD 21/12 38.

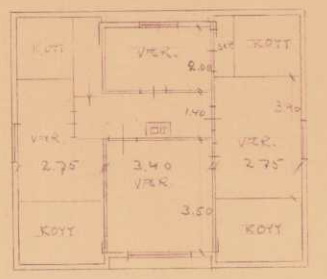
— HERR INGD. STOKKA —



— M. 1:100 —

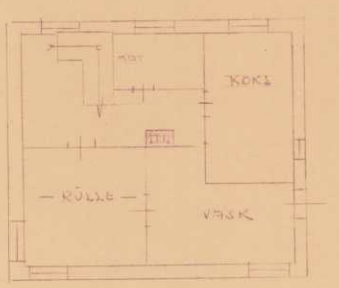
SNITT





— 2VEN —

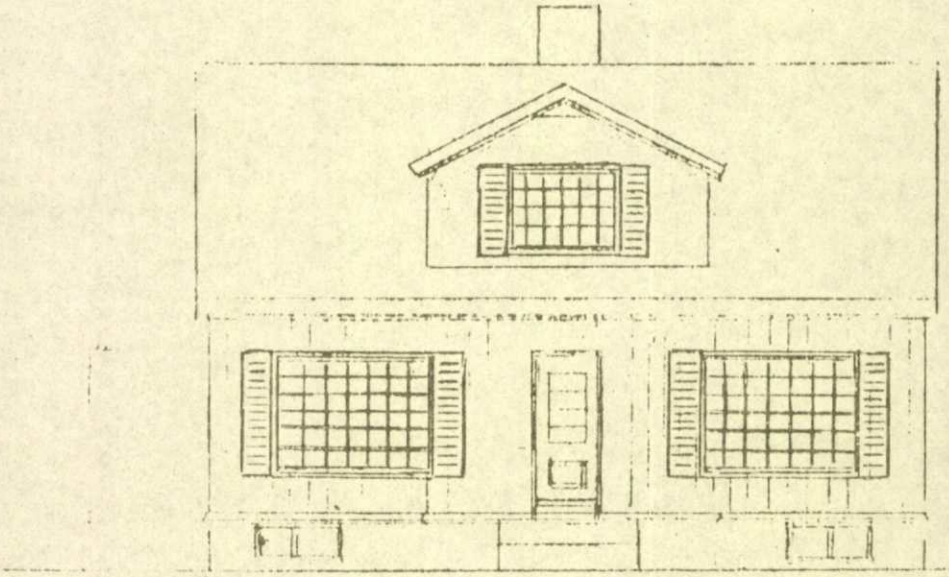
H. ØGREID & SØNNER
STAVANGER

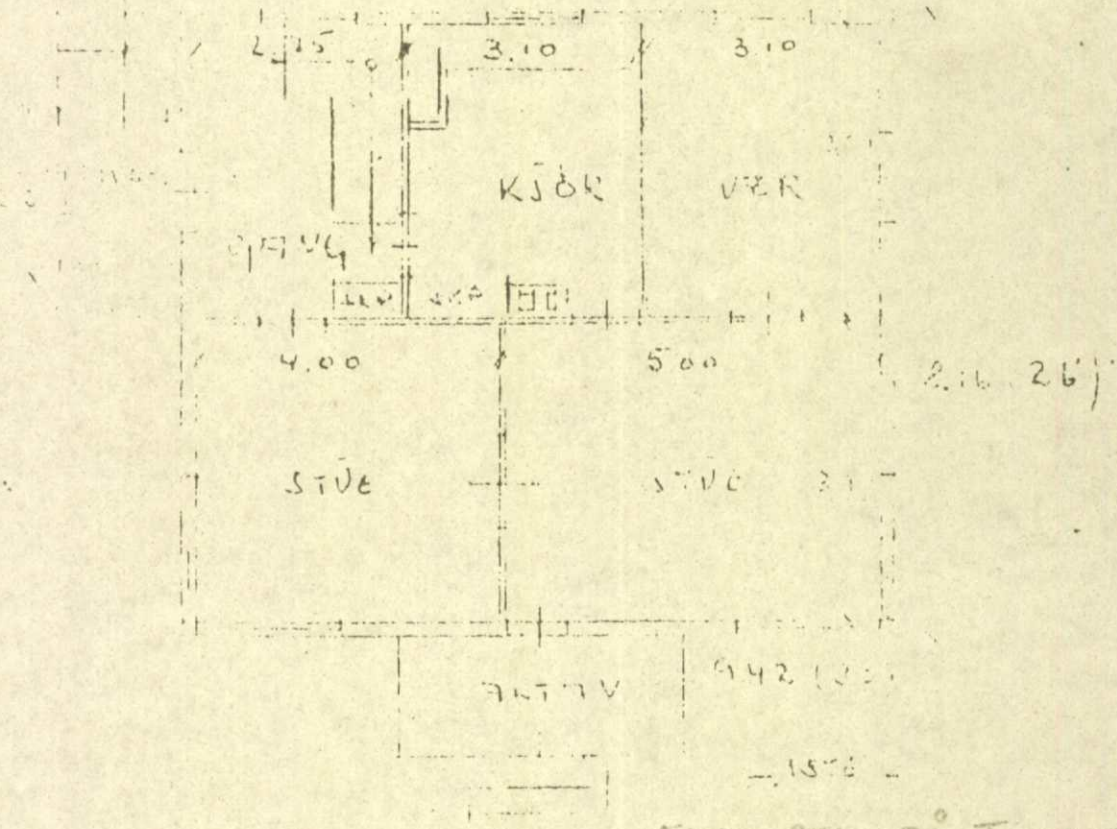


— KJELLER —

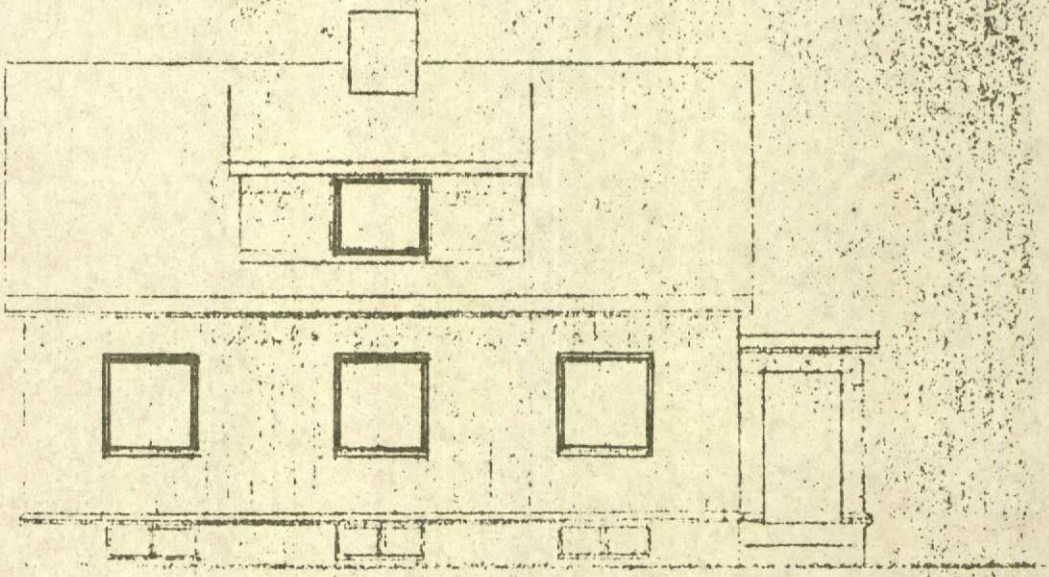
STAVANGER KOMMUNE

— F/ERA INSD.
STOKKA —

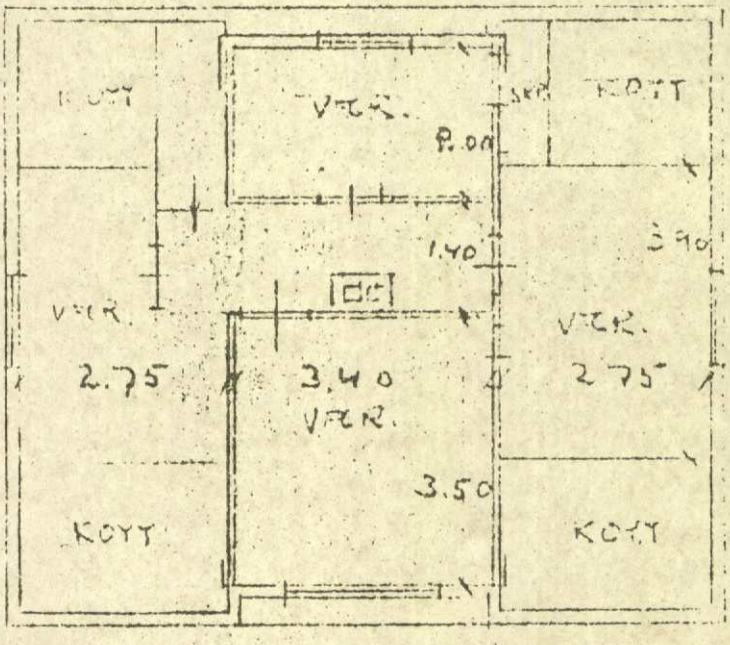




EKSEMPEL PÅ TILTENKT
ENDELIG LØSNING 20/11/75



— MATOD —



2.16 · 2.6)

— 2NEN —

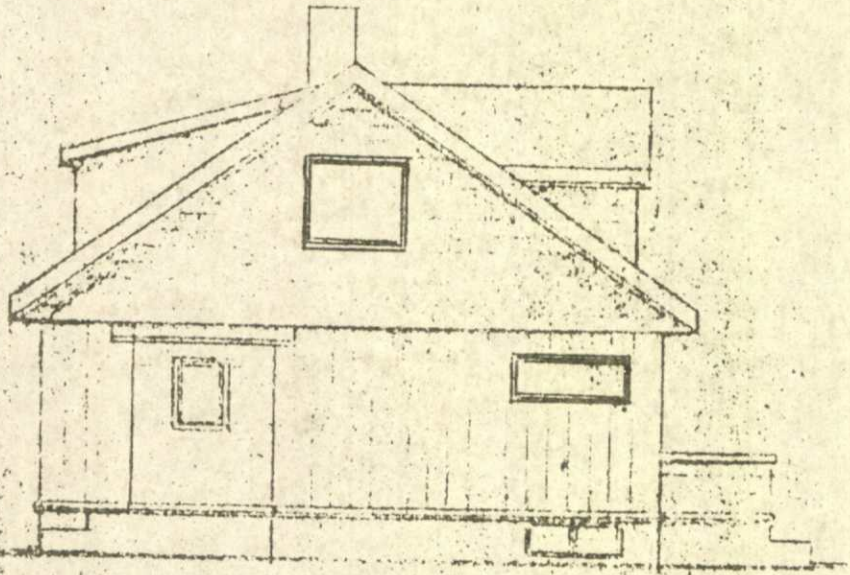
M. DRECID - SØVVER

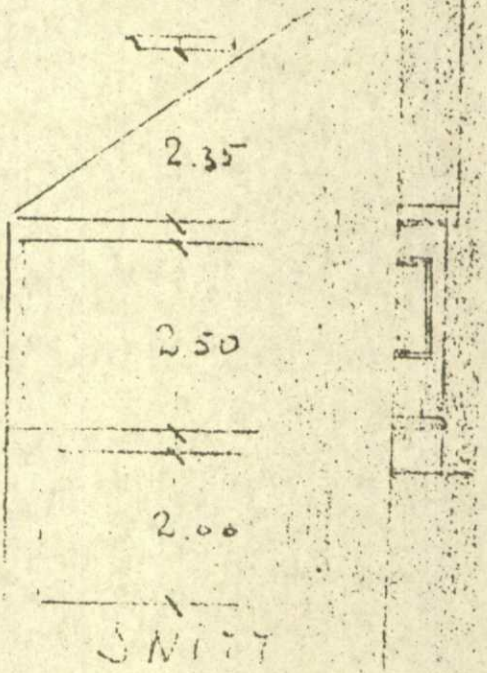
STAVANGER

FORSLAG 20/11/75

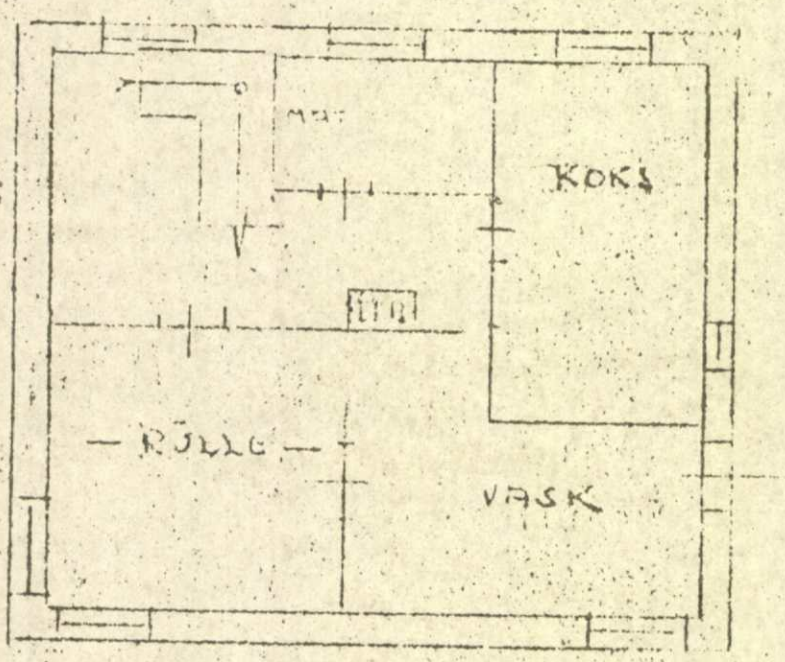
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSTILSYNET
21 NOV. 1975

HETLANDS BYGNINGSRAAD 21/12 38.





SNITT



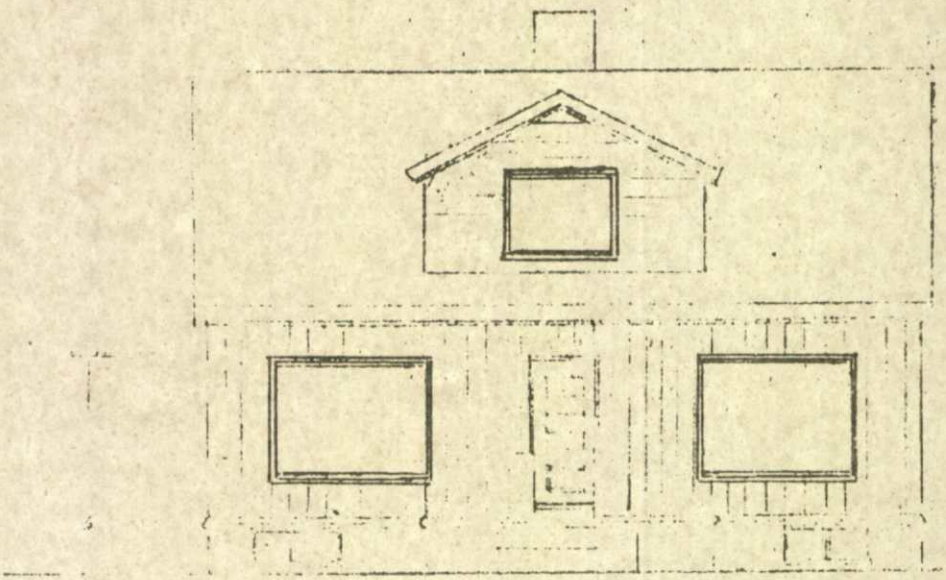
KJELLER

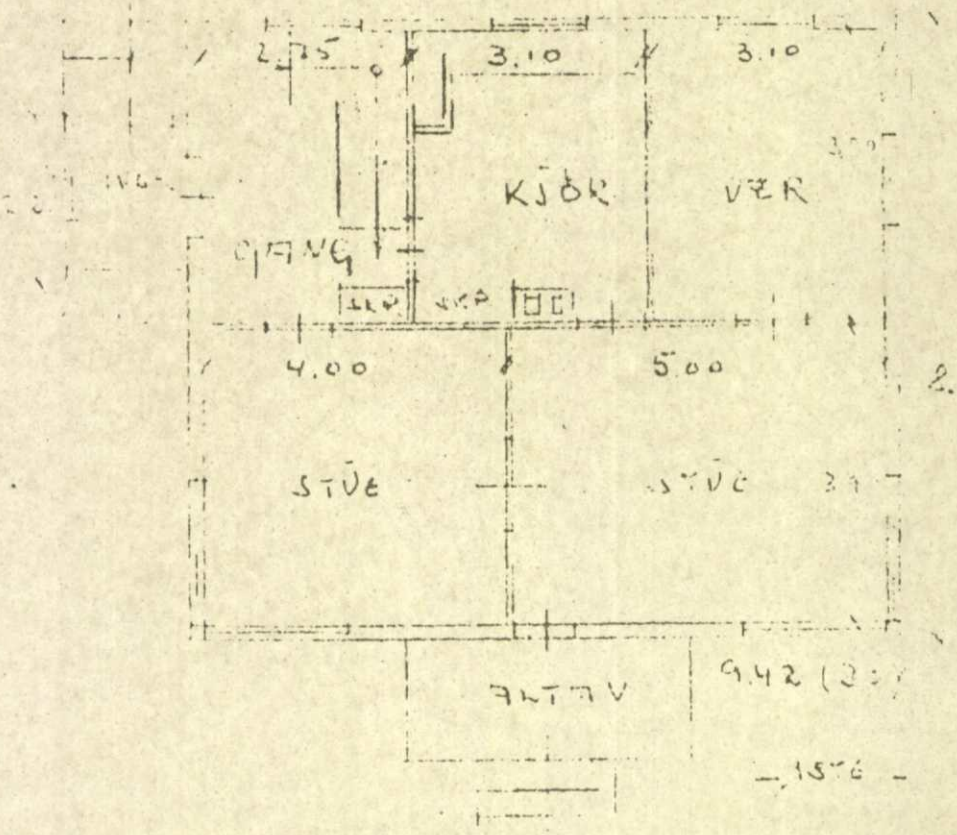
Foreslår 24/11/75
JOB

STAVANGER KOMMUNE
BYGGESAKSEKSEN

— H/CRA INSO —

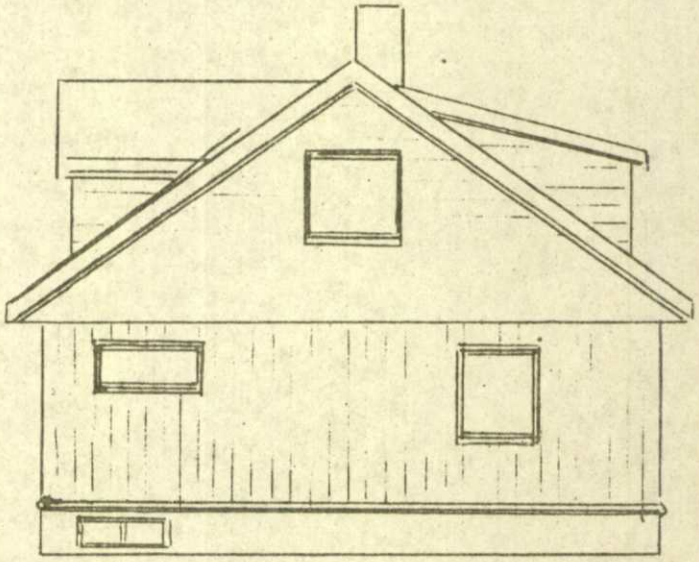
STORSTUA





FORSLAG 24/4/85

STAVANGER. KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
21 NOV. 1975



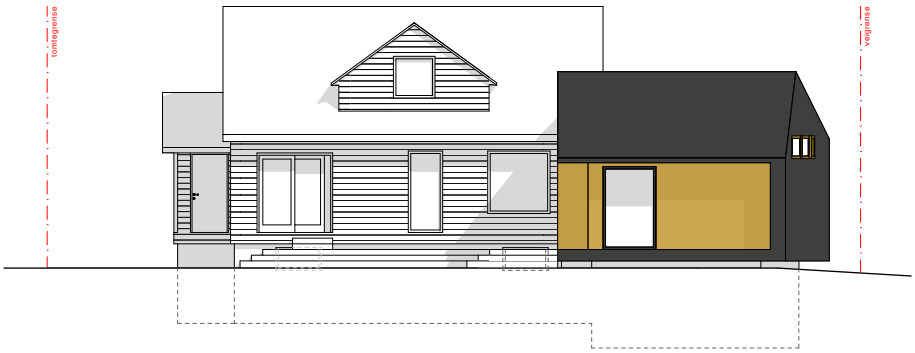
FORSLAG 24/11/75

I målestokk på A3 utskrift
70% nedkopiert på A4 utskrift.

Nord fasade



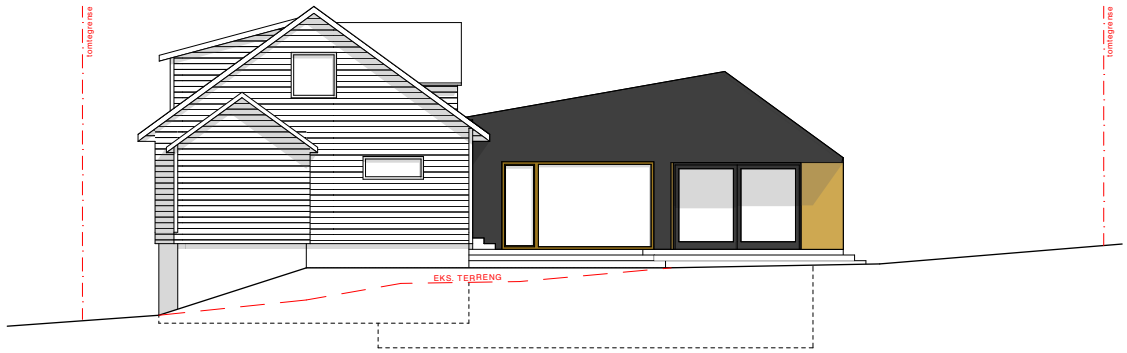
Sør fasade



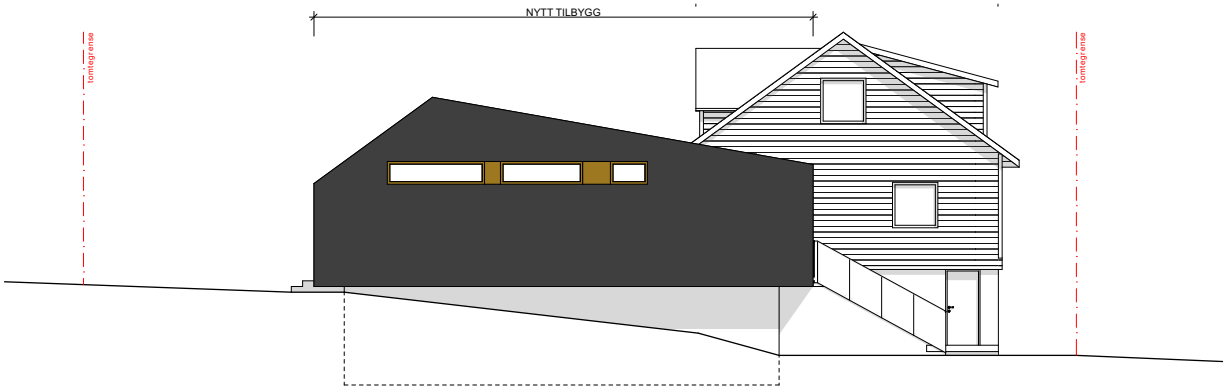
Rammesøknad

bark.	Bark Arkitekter as Avaldsnesgata 95c 4015 Stavanger	Mari Mikaelsen og Hans Marius Nedre Stokkavei 122b 4023 Stavanger	**Tilbygg** **Nedre Stokkavei 122b**	Kontroll utf. **P18011**	Sign. Målestokk **1:100**	Kontroll Dato 15.06.2018	TYPE TEGNING: Nord og sør fasader	A40-1	REV. NR:

Vest fasade



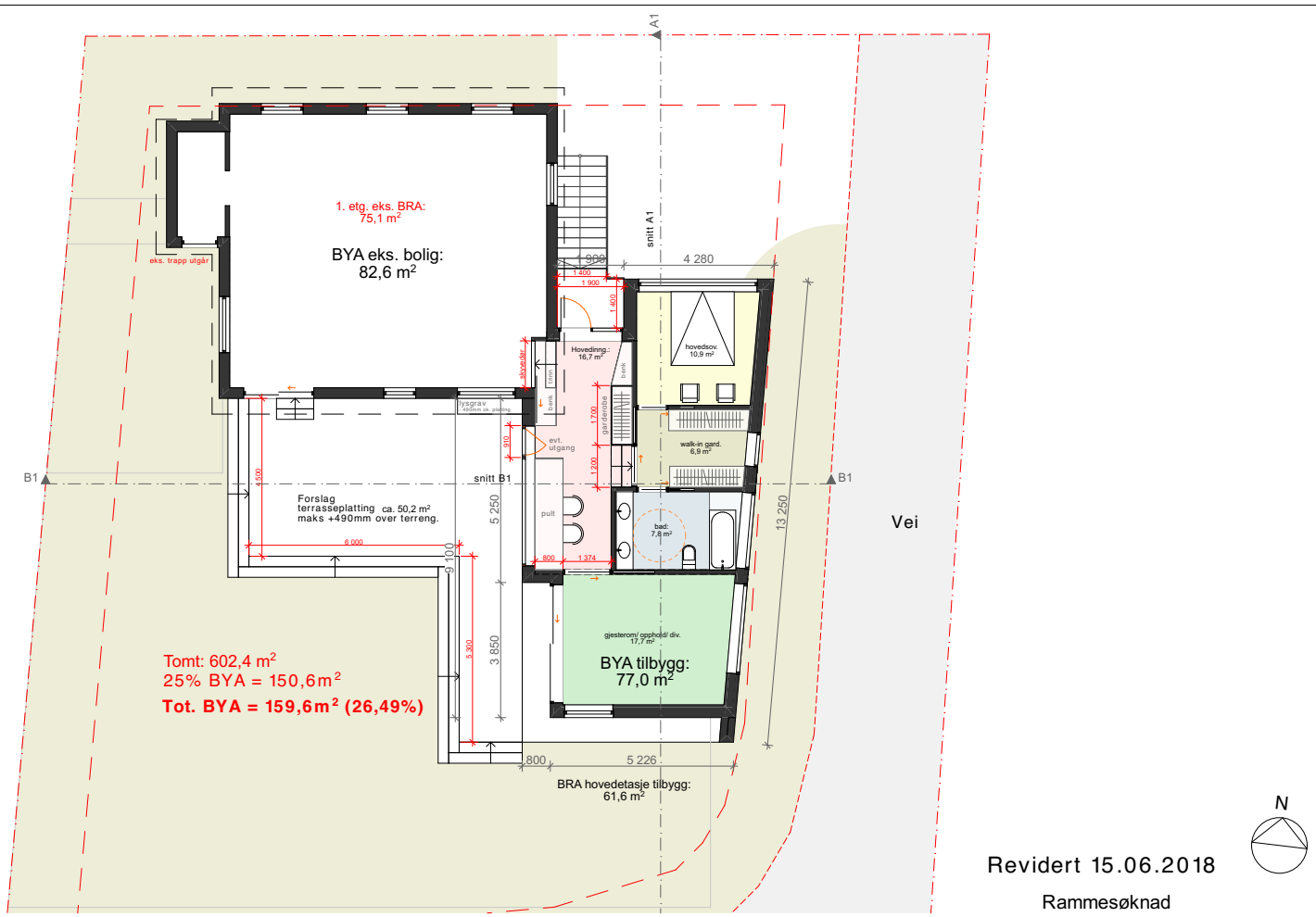
Øst fasade



Revidert 01.06.2018

Rammesøknad

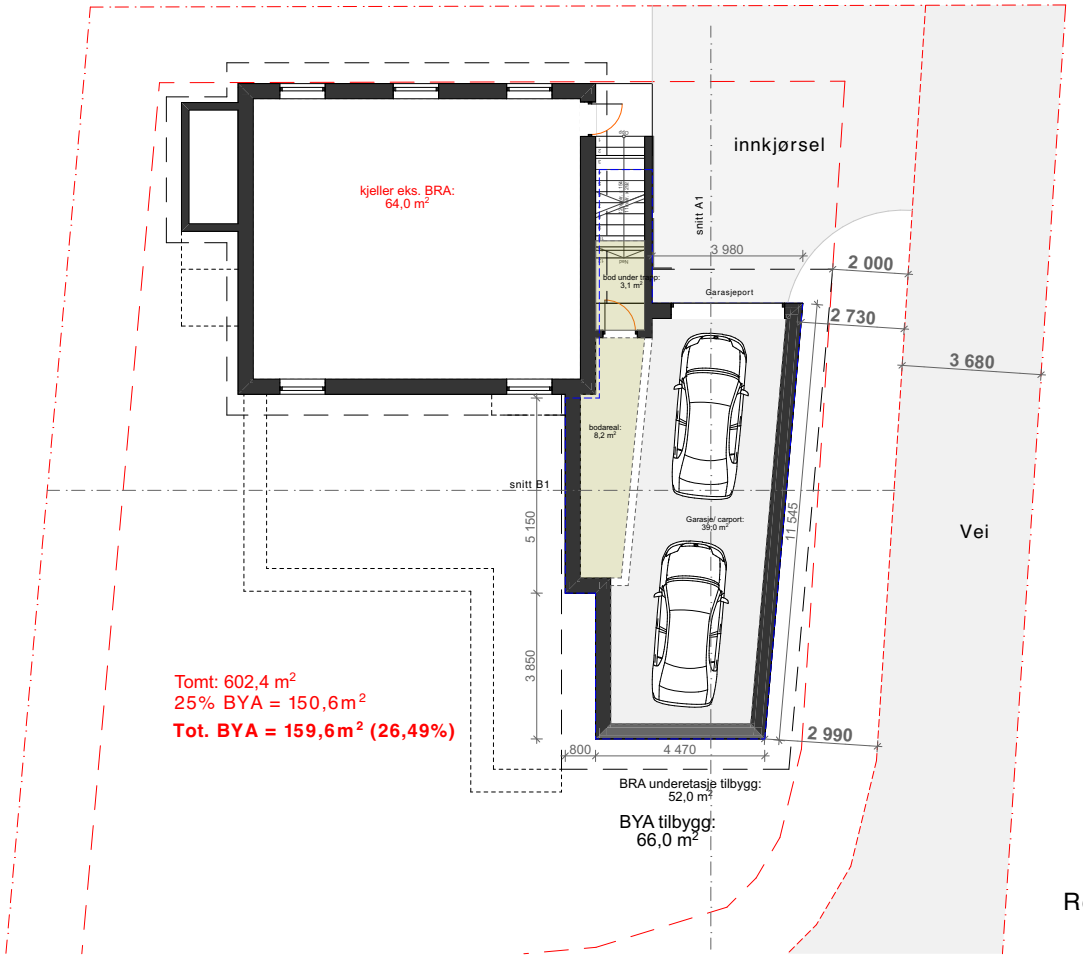
bark.	Bark Arkitekter as Avaldsnesgata 95c 4015 Stavanger	Mari Mikaelsen og Hans Marius Nedre Stokkavei 122b 4023 Stavanger	**Tilbygg** **Nedre Stokkavei 122b**	Kontroll utf. **P18011**	Sign.	Kontroll Dato 15.06.2018	TYPE TEGNING: Øst og vest fasader	A40-2	REV. NR:



Revidert 15.06.2018

Rammesøknad

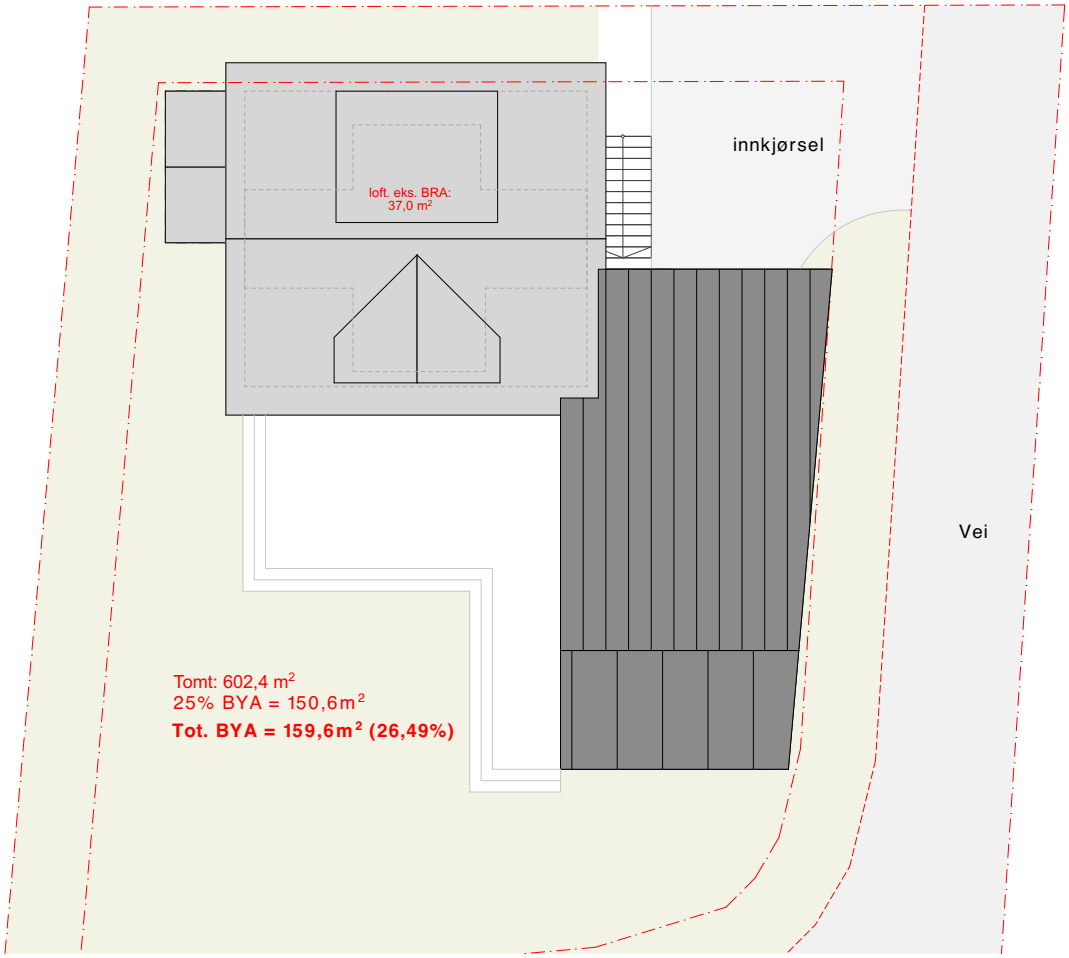
bark.	Bark Arkitekter as Avaldsnesgata 95c 4015 Stavanger	Mari Mikaelsen og Hans Marius Nedre Stokkavei 122b 4023 Stavanger	**Tilbygg** **Nedre Stokkavei 122b**	Kontroll utf. **P18011**	Sign.	Kontroll Målestokk **1:100** Dato 15.06.2018	TYPE TEGNING: 1. etasje	A20-1	REV. NR:



Revidert 15.06.2018

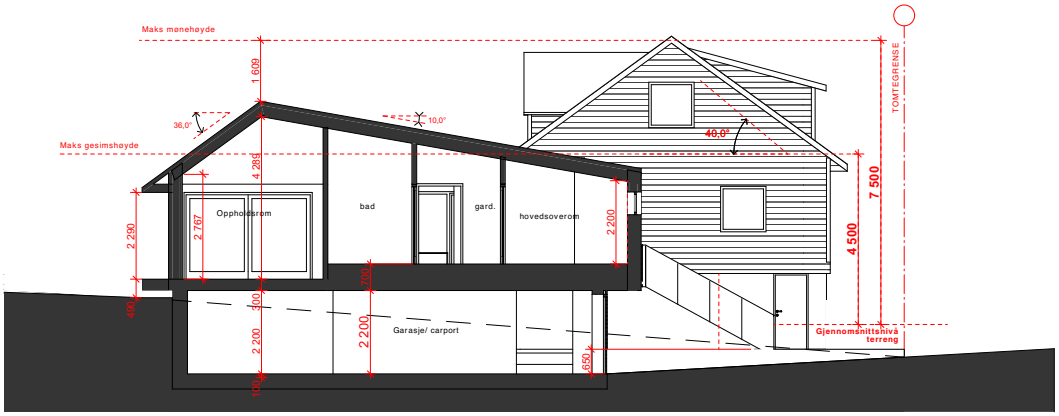
Rammesøknad

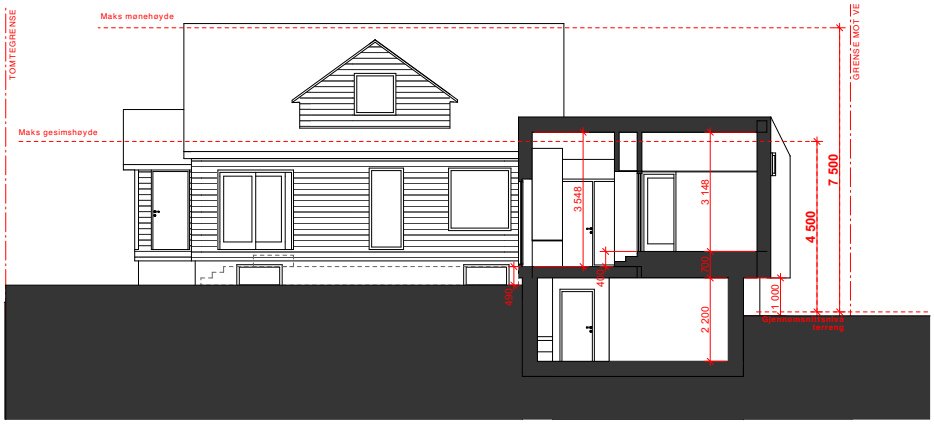
bark.	Bark Arkitekter as Avaldsnesgata 95c 4015 Stavanger	Mari Mikaelsen og Hans Marius Nedre Stokkavei 122b 4023 Stavanger	**Tilbygg** **Nedre Stokkavei 122b**	Kontroll utf. **P18011**	Sign.	Kontroll Målestokk **1:100** Dato 15.06.2018	TYPE TEGNING: Underetasje	A20-2	REV. NR:



Rammesøknad

bark.	Bark Arkitekter as Avaldsnesgata 95c 4015 Stavanger	Mari Mikaelsen og Hans Marius Nedre Stokkavei 122b 4023 Stavanger	**Tilbygg** **Nedre Stokkavei 122b**	Kontroll utf. **P18011**	Sign. Målestokk **1:100**	Kontroll Dato 15.06.2018	TYPE TEGNING: 2.etg_takplan	A20-3	REV. NR:





Revidert 01.06.2018

Rammesøknad

bark.	Bark Arkitekter as Avaldsnesgata 95c 4015 Stavanger	Mari Mikaelsen og Hans Marius Nedre Stokkavei 122b 4023 Stavanger	**Tilbygg** **Nedre Stokkavei 122b**	Kontroll utf.	Sign.	Kontroll	TYPE TEGNING:	A30-1	REV. NR:
				P18011	Målestokk 1:100	Dato 15.06.2018	Snitt A1 og B1		



Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest



Fasade nord

Rammesøknad

bark.	Bark Arkitekter as Avaldsnesgata 95c 4015 Stavanger	Mari Mikaelsen og Hans Marius Nedre Stokkavei 122b 4023 Stavanger	**Tilbygg** **Nedre Stokkavei 122b**	Kontroll utf. **P18011**	Sign. Målestokk	Kontroll Dato 15.06.2018	TYPE TEGNING: 3D illustrasjoner	A50-1	REV. NR:

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Stokkavei 122B, 4023 Stavanger
Gnr. 27, Bnr. 82, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
