

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Stokkaveien 6A, 4024 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 59, bnr. 1394, snr. 1

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



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 09.09.2026

Oppdragsnr.: 11250-1994

Referansenummer: AD8277

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 011915



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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig med kjeller, 1. og 2. etasje fra 1984. Oppført med grunnmur i betong, yttervegger i tre- og murkonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel og murpuss, mønet tak som er dekket med betongtakstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder. Våtrom har tettesjikt fra byggeår og må påregnes oppusset.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av plast.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Yttervegger ved inngang er oppført i murkonstruksjon med pussede murfasader.

Det er trevinduer med 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Utgang til balkong fra gang i 2. etasje.

Utvendig trapp i betong med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, laminat, malt tre, fliser og belegg.

Veggene har trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Det er elementpipe og vedovn.

Gulvet er av betong, og veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt på soverom, uten å påvise unormale forhold. Målt verdi var 16,6 %.

Det er malt tretrapp.

Innvendige dører er malte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › kjeller › vaskerom:

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er malt belegg på gulv og malte vegger.

Varmekabler i gulv, og mekanisk ventilasjon.

Innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gulv er etablert med 25 mm fall mot sluk fra dør. Plastsluk i gulv.

Belegg har noe misfarging.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,6 %.

Våtrom › 2. etasje › bad:

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er fliser på gulv og vegger.

Varmekabler i gulv, og naturlig ventilasjon.

Innredning med dobbel vask, dusjkabinett og toalett. Innredning har noe oppsvelling i overflater.

Gulv er etablert med noe lokalt motfall. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved terskel er mindre enn 25 mm.

Det ligger gulvbelegg/tettesjikt fra byggeår under fliser. Plastsluk i gulv.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er innredet med vask og toalett.

Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Det er naturlig ventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1984.

Grunnmuren er av betong.

Opparbeidet terreng rundt bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

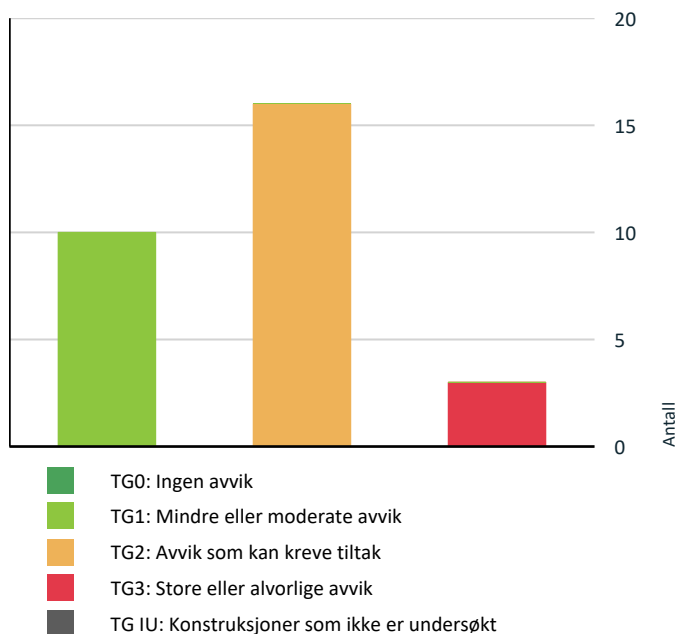
Tomannsbolig

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

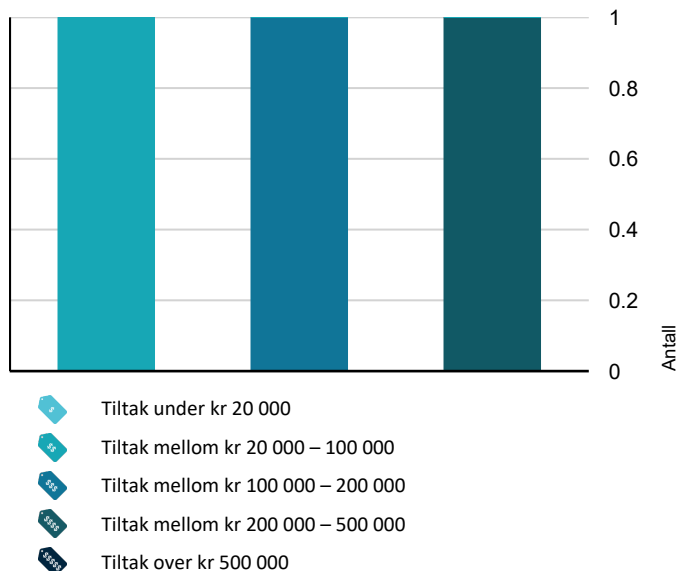
Det er gjort endringer på rominndeling i 2. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
-  Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbar gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det mangler samsvarserklæring for anlegget.
-  Løs kobling under trapp i kjeller.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

- Takrennene er over 25 år gamle, noe som medfører usikkerhet rundt gjenværende levetid på grunn av alder. Det er noe tegn til mindre utettheter i skjøter/ende på takrenner.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Takrennene bør vurderes for utskifting eller jevnlig vedlikehold, da høy alder gir økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannskader på fasade og grunnmur.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

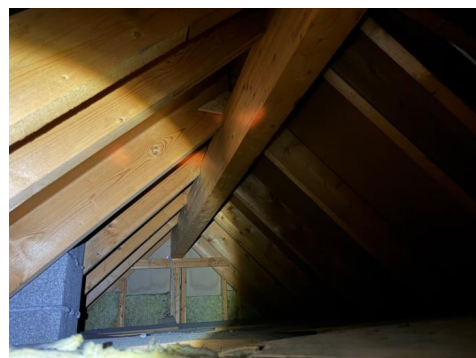
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Grunnet manglende tilkomst er konstruksjonen kontrollert fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte steder påvist merker etter fukt/kondens. Lufteskuffer over isolasjon ligger delvis i kontakt med sutaket.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ventilasjonssør fra badrom er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og sikre avstand mellom lufteskuffe og sutak for å oppnå bedre luftsirkulasjon. Det anbefales å montere tett isolert luke med stige for enklere tilkomst og jevnlig kontroll, samt redusere varm luft å komme opp på kaldt loft.
- Utbedring bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, lister og vindskier.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørrking og redusere fuktbelastning.



TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger ved inngang er oppført i murkonstruksjon med pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at store deler av murpuss er løst på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Løs puss på yttervegg må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og at puss ramler ned. Skadene bør vurderes og utbedres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er av tre med 2-lags glass fra byggeår, 2005 og 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør fra 2026 og malt balkongdør fra 2016 i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong fra gang i 2. etasje. Balkong er dekket med asfaltpapp.

Det lar seg ikke gjøre å kontrollere oppbygningen av konstruksjon under balkong, da med tanke på lufting.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med fliser. Rekkverk i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er riss i murpussen på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Riss i murpussen bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrengning, som kan føre til ytterligere skader på rekkverket og redusert levetid.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, malt tre, fliser og beleg. Laminat i stue, kjøkken og toalettrom fra 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i gang.
- Laminat i gang kjeller har noe oppsvelling og mindre skader i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser bør vurderes utbedret for å unngå at de løsner.
- Laminatgulvet i gang i kjeller fungerer slik det er.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er skade i vegg i bod.

Konsekvens/tiltak

- Skaden i vegg bør utbedres for å hindre videre forringelse.



Radon

Beskrivelse

Det er montert avtrekk for radon i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt på soverom, uten å påvise unormale forhold. Målt verdi var 16,6 %.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er malt belegg på gulv og malte vegger.
Varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon.

Innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gulv er etablert med 25 mm fall mot sluk fra dør. Plastsluk i gulv. Belegg har noe misfarging.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



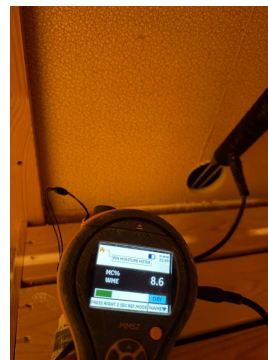
Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,6 %.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv og naturlig ventilasjon.

Innredning med dobbel vask, dusjkabinett og toalett. Innredning har noe oppsvelling i overflater.

Gulv er etablert med noe lokalt motfall. Høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved terskel er mindre enn 25 mm.
Det ligger gulvbelegg/tettesjikt fra byggeår under fliser. Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



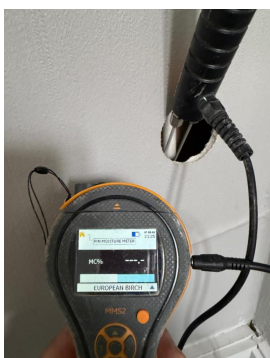
Sluk i gulv under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom er innredet med vask og toalett.



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskiftning.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon i lite rom i 2. etasje og i bod kjeller.
- Ventil til vaskerom er utvendig avsluttet delvis under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonen til vaskerommet bør føres over terreng for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og hindre fuktproblemer. Dagens løsning med utvendig avslutning delvis under terreng kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



! Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Det har vært el-tilsyn siste 5 år (24.06.2026).

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for anlegget.
- Løs kobling under trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Løs kobling under trapp i kjeller bør utbedres av autorisert elektriker for å unngå risiko for varmgang, kortslutning eller brann.

Tilstandsrapport



Løs kobling.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1984.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Grunnmursplasten bør forlenges og avsluttes over topp terreng for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
- Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som over tid kan føre til fuktskader i kjellervegger og konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for anlegget.
- Løs kobling under trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Løs kobling under trapp i kjeller bør utbedres av autorisert elektriker for å unngå risiko for varmgang, kortslutning eller brann.

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

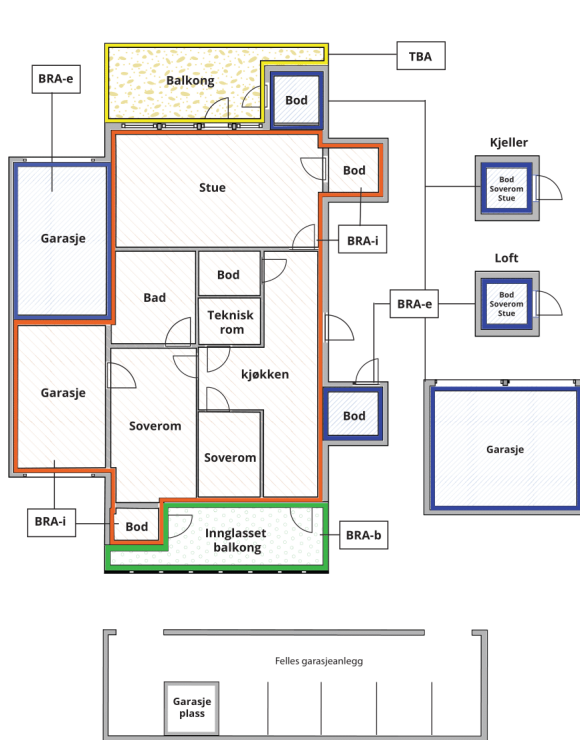
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	34			34			34
Kjeller	28			28			28
2. etasje	23			23	2	6	29
SUM	85				2	6	91
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, soverom, bod, vaskerom		
2. etasje	Gang, gang 2, soverom, bad		

Kommentar

Deler av lite rom med balkongdør har lav takhøyde og derav ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på rominndeling i 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Hansi Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1394		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Stokkaveien 6							
Hjemmelshaver Johansen Beth, Johansen Hansi							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Stavanger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse 13.12.1984 Ferdigattest bruksendring 9.3.2022	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.09.1983		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Stokkaveien 6, 4024 STAVANGER

06 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stokkaveien 6

Postadresse

Stokkaveien 6

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Mars 2023

Har du selv bodd i boligen?☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Hansi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet 7 vinduer og ytterdør. Utført selv og er fagmann

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eget arbeid

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Bom i gulvfliser i gangen. Ingen tiltak.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

De og remontert wc og vedovn i forbindelse med nytt gulv. Utført av meg selv.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36586339

Egenerklæringsskjema

Name

Hansi Johansen

Date

2026-09-06

Identification



Hansi Johansen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005. Faks: 51507026

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Kristian Stene
Jerstadfeltet

4480 KVINESDAL

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
SSU-10/8879-8

ARKIVNR.
BYG 59/1394

JOURNALNR.
24985/11

DATO
12.04.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 59/1394
Byggestedsadresse: Stokkaveien 6

Tiltakshaver: Jonny Breimoen
Tiltakets art: FASADEENDRING - VINDUER

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 10.11.10.

Med hilsen


Kjell Viste
sjefingeniør


Sverre Sunde
saksbehandler

Jonny Breimoen, Ramnedalen, 4480 KVINESDAL

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	59	1394		2			STAVANGER
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Stokkaveien 6				4029	Stavanger	

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: 01 APR 2011

S.nr. 10/8879 J.nr. 22537/11

Avd. KB Arkivkode 142

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av	Dato
vedlegges søknaden	
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	
Vedlegg nr. K -	

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
☐ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radioator	☐ Kamin/ovn/peis
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☐ Elektriske varmekabler	☐ Annet
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☐ Elektriske panelovner	
☐ Fjernvarme/spillvarme			
			☒ Ikke relevant

Erklæring
☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	☒
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	1 - 1	☐
Redegjørelser/kart	F	-	☒
Gjennomføringsplan	G	1 - 1	☐
Avfallsplan og sluttrapport	K	-	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)	
Foretak Kristian Stene		Navn Jonny Breimoen	
Kontaktperson Kristian stene	Telefon Mobiltelefon 90992073	Kontaktperson Jonny Breimoen	Telefon Mobiltelefon 91196786
E-post		E-post BReimoe@online.no	
Dato 25/5	Underskrift Kristian Stene	Dato 23.03.11	Underskrift Jonny Breimoen
Gjentas med blokkbokstaver KRISTIAN STENE		Gjentas med blokkbokstaver JONNY BREIMOEN	



Trond Bø Pedersen
Kvartsveien 14 A
4029 Stavanger

Dato: 11.04.2019
Saksnummer: 18/30540-7
Deres ref.:

Ferdigattest Gnr/bnr 59/1394 – Fasadeendring – bruksendring del av kjeller til rom for varig opphold

Byggestedsadresse	Stokkaveien 6
Tiltakshaver	Trond Arne Bø-Pedersen
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 25.01.2019, midlertidig brukstillatelse datert 30.01.2019, og innsendt radonrapport mottatt 11.04.2019.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 01.11.2018.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 30.01.2019.

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.

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Per Aspøy
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 Fylkesmannen 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 Fylkesmannen 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 betydning 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 Innbyggjerservice (innbyggjerservice@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 Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

utt. 13/12-84

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen Stokkaveien 6
tilhørende Gerd K. Ingvaldsen og Øystein Lea og utført etter
bygningsrådets vedtak av 22.9.83, sak 1860 ref. gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Beslag på toppen av grunnmursplate.
3. Mek. avtrekk w.c. og vaskekjeller.
4. Etterisolasjon av kjeller yttervegger.
5. Isolering og fugging mellom pipe og kavel.
6. Dytting og taping rundt vinduer.
7. Avstand mellom espalje 1.etasje halveres.
8. Trådglassvindu monteres i kjøkken mot syd.

13.6.1984

Igangsatt

4.6.1980

Byggemelding mottatt

Påpekte mangler må være utført innen:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

13.12.1984

Reidar Haukali

Eirik M. Strøm

----- Vannledning
overvann
----- spillvann
reg.gatehøyder

Hjemmelshaver: Ole Lea og
Marit Bjørnsen
Stokkaveien 4: Thorleif Larsen
" 8: Kjell Larsen
Midtgata 21: Sverre Thorsen
Murgata 20: O.K. Lindanger

Odd Jan Larsen
avdleder

Tove Lunde

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

8 SEPT. 1983

Stokkaveien 6

- a. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand tuk nabogrense.
- b. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
- c. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
- d. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med kote-
ringen på situasjonskartet.
- e. Garasjeplassering.

Køtt til å legge vann- og kloakkledninger over naboeiendom må tinglyses.

Kjellergolv må ikke legges lavere enn kote + 36.40.

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltracéen. Denne må heller ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og El-verket viser disse etaters ledningssett.

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrollen og byplankontoret før utgraving av tomten påbegynnes.

Oppsetting av innhegning og tørkestaitv skal anmeldes til bygningsrådet.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:

1. Generelle bestemmelser om forhold som må iakttas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 12.april 1980

FEN I STAVANGER, 12
L.B. Hana

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt

8

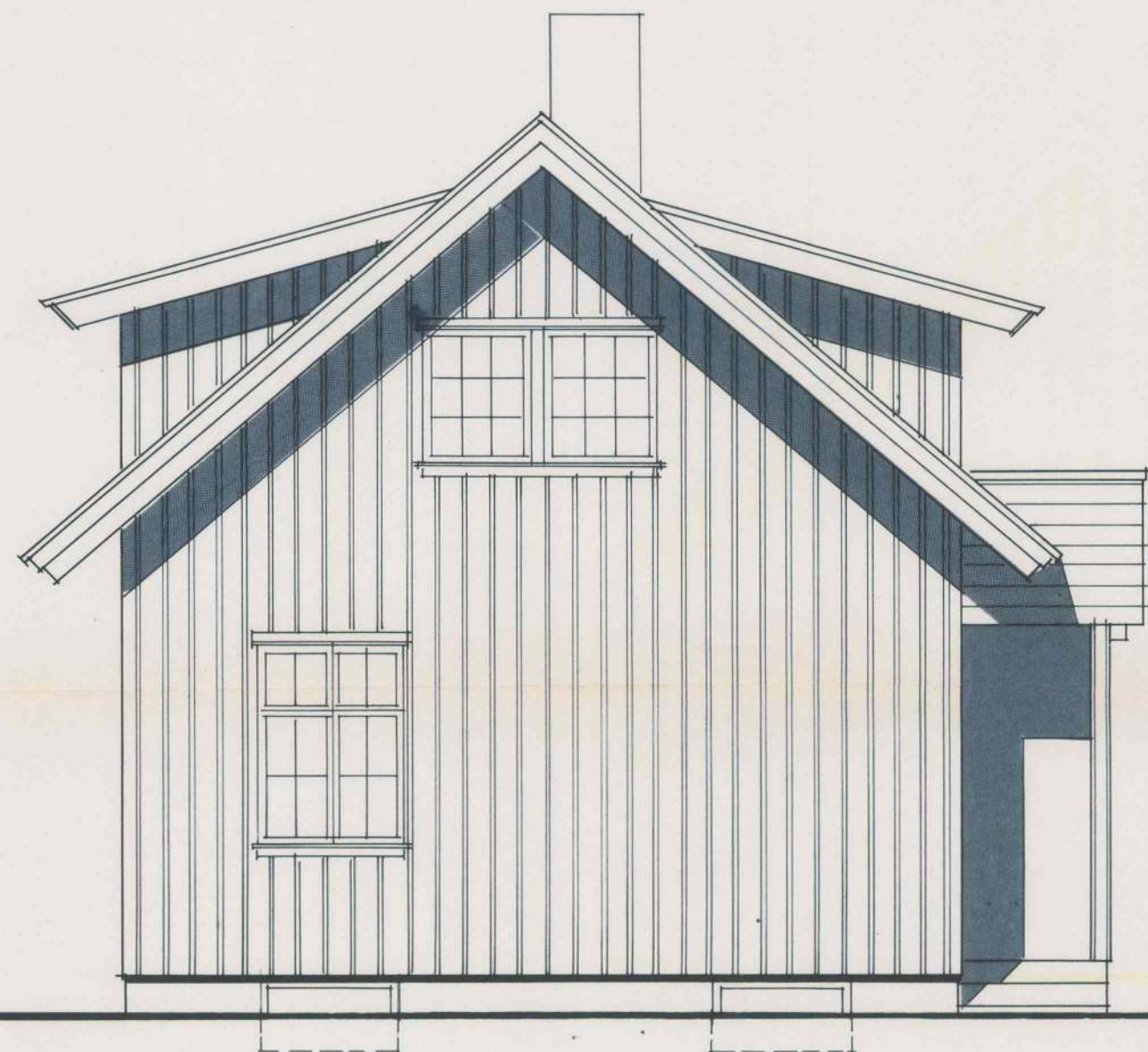
ansvarshavende

O. K. Kjellergulv anmeldes på kote 36.7 (utfylles av anmelder.)

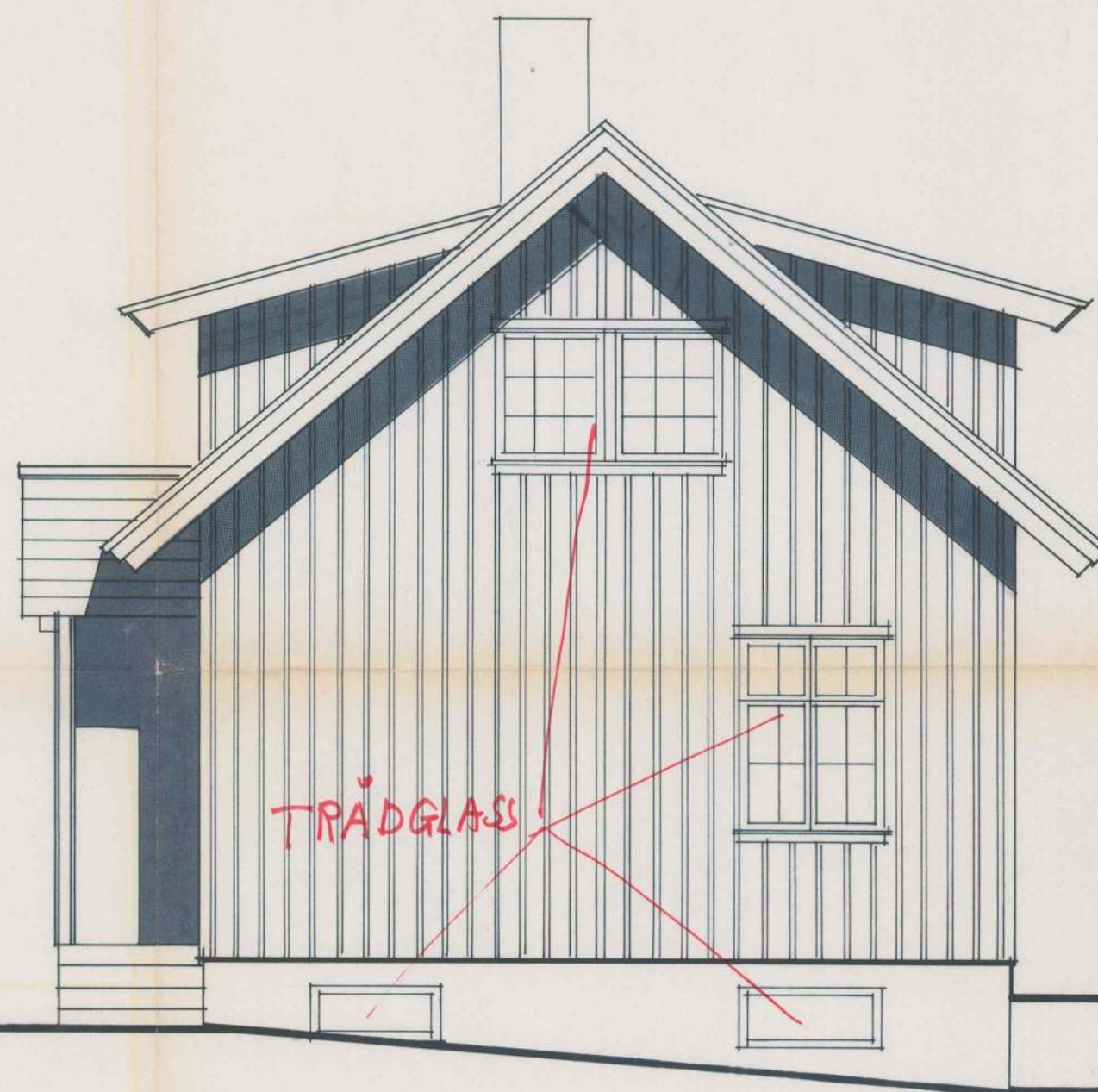
O. K. Kjellermur	-	-	-	3, 8	(utfylles av anmelder.)
------------------	---	---	---	------	-------------------------

O. K. kjøllermur - - - - - (bestemt på stedet / 19 av

19 a



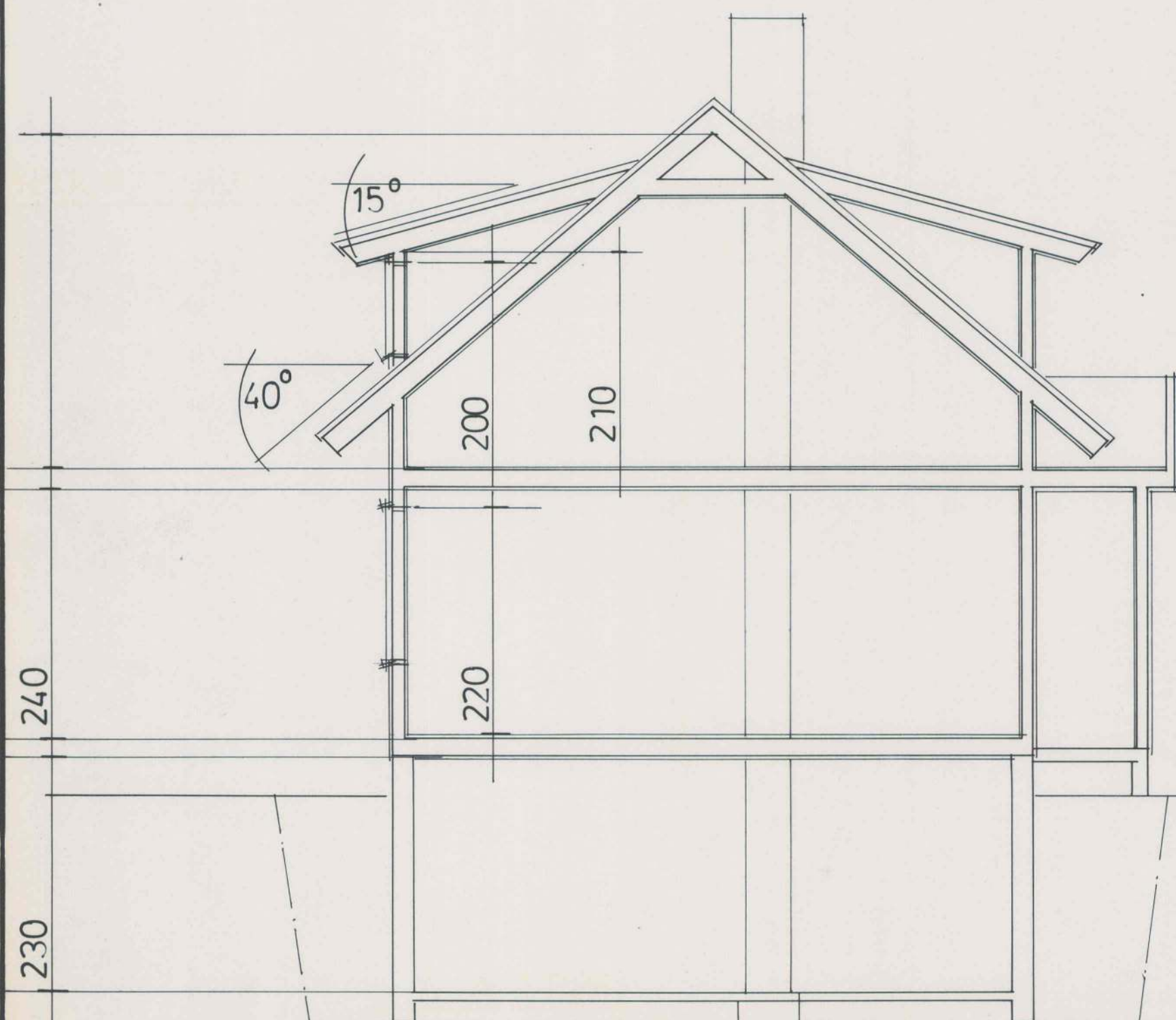
mot sør vest.



möt nord öst.

DÖR / VINDUSKJEMA.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
24 MARS 1983



SNITT A-A.

VERTIKALDELT BOLIG FOR

Gerd Karin Ingvaldsen og
Oystein Lea.
Stokkaveien, 6
Stavanger.
m: 1:50.

JOHNSEN & TORGENSEN
ARKITEKTER

MUSEGT. 16A - 4000 STAVANGER - TELEFON (045) 21



mot nord vest (stokkaveien.)



mot sør øst.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
24 MARS 1983

sf

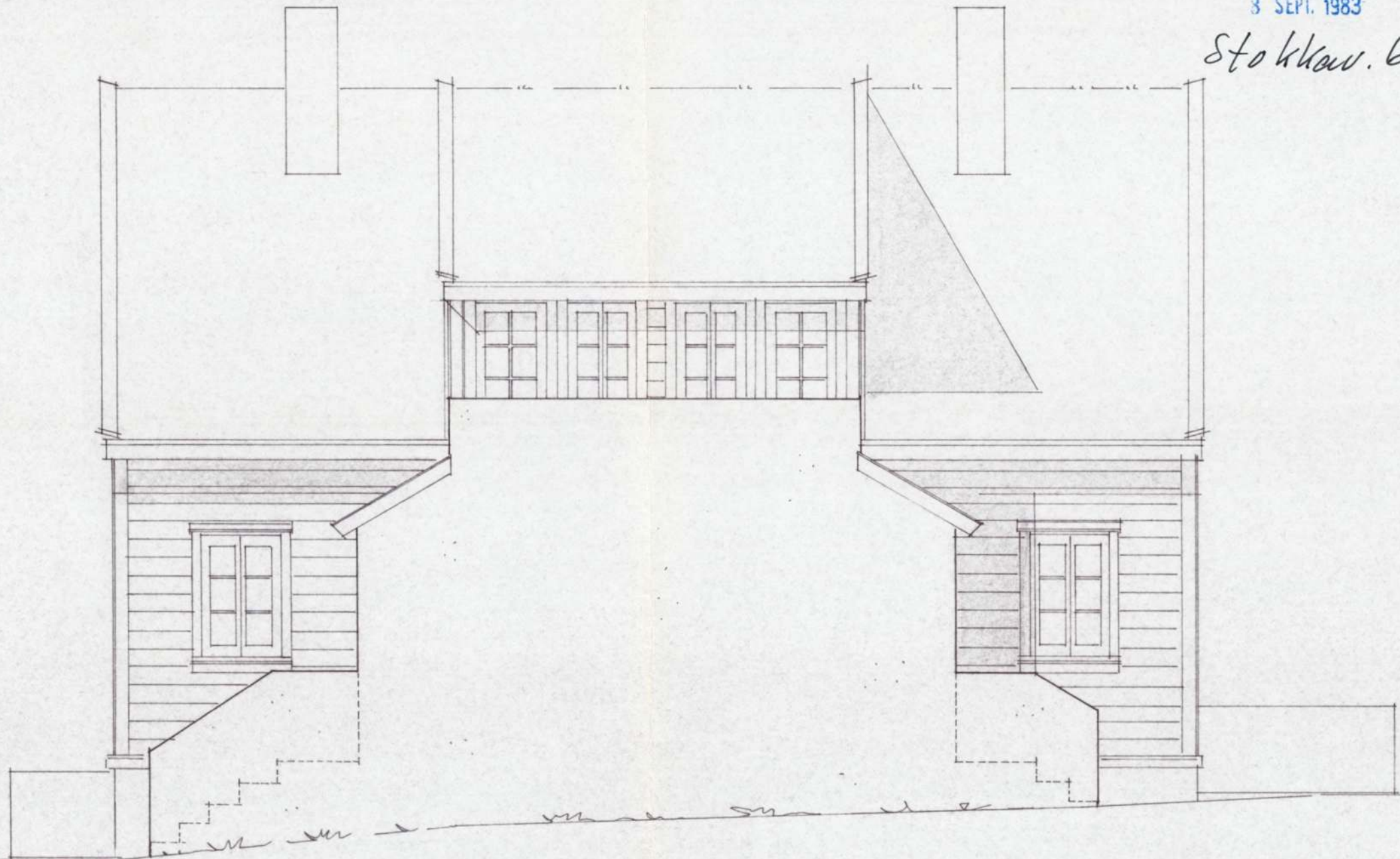
VERTIKALDELT BOLIG FOR
Gerd Karin Ingvaldsen og
Öystein Lea.
Stokkaveien 6,
Stavanger.
m: 1:50

JOHNSEN & TORGERS
ARKITEKTER
MUSEGT. 16A - 4000 STAVANGER - TELEFON (045) 21189

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

3 SEPT. 1983

Stokkav. 6



SÖR ÖST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

8 SEPT. 1983

Stokkav. 6



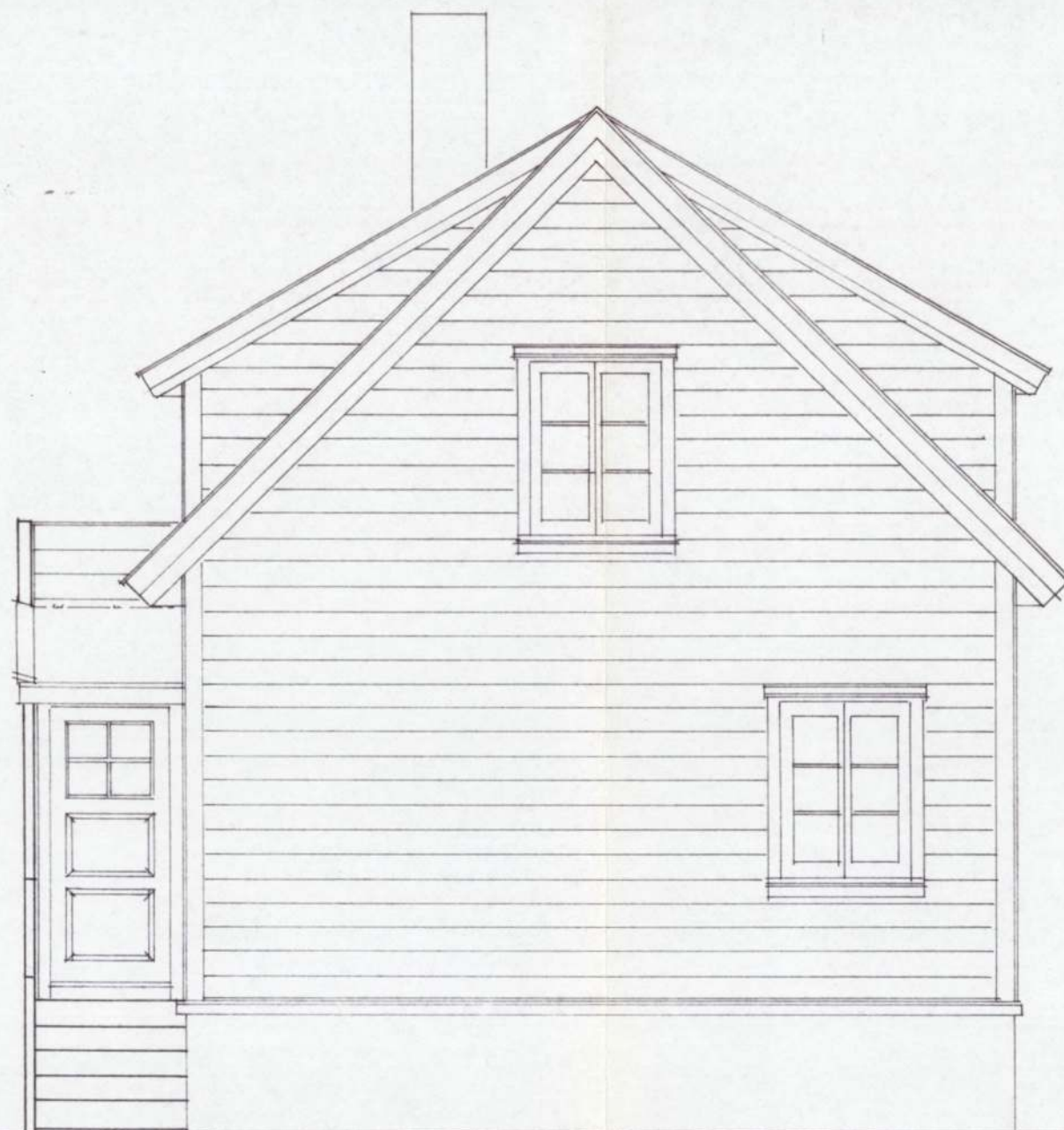
stokkaveien.

SÖR VEST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

8 SEPT. 1983

Stokkav. 6



stokkavien.

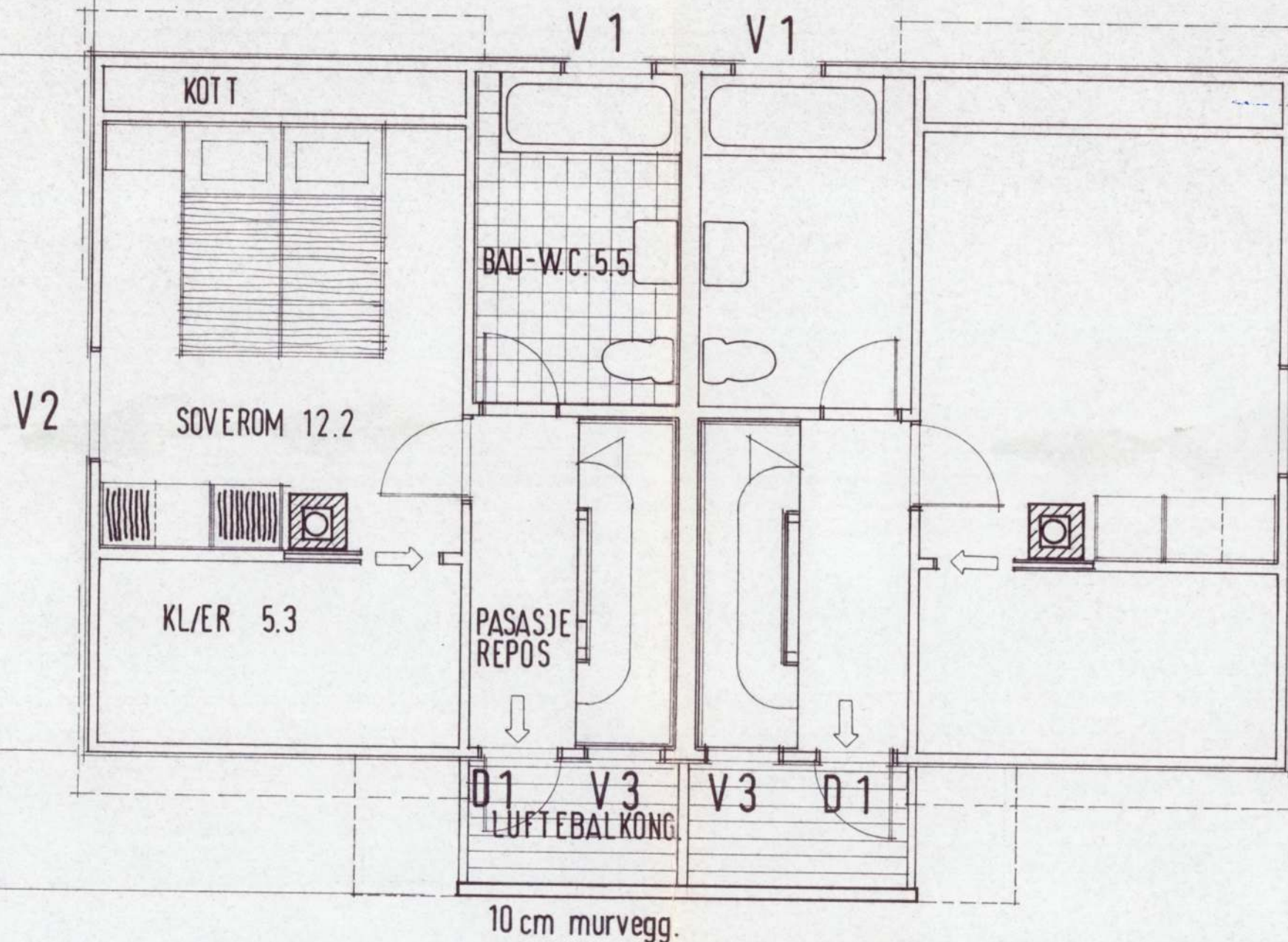
NORD ÖST

1070

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

8 SEPT. 1983

Stokkav. 6

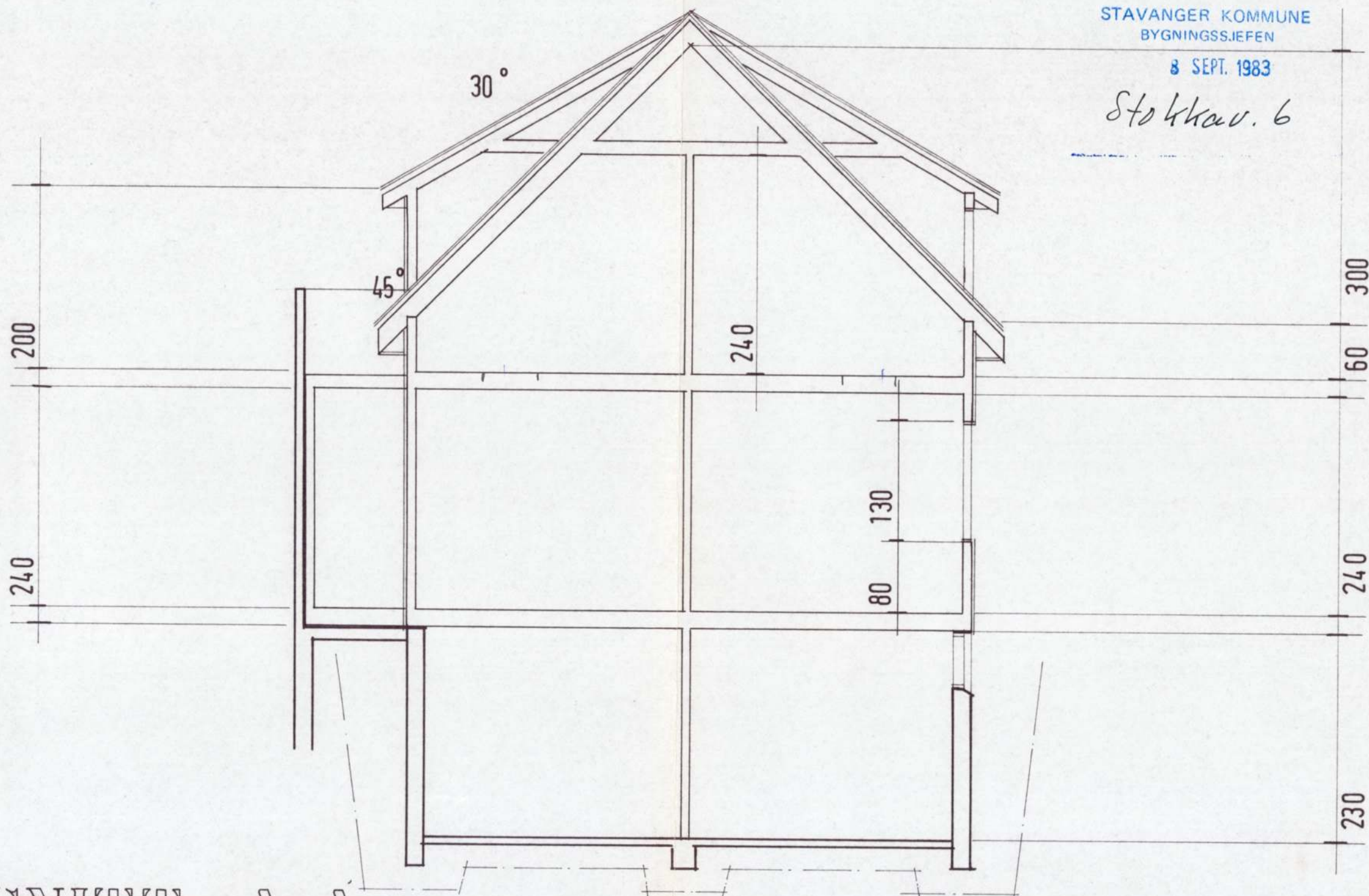


2. ETASJE
leieareal: 25.0

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

8 SEPT. 1983

Stokkav. 6



SNITT A-A.

1070

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

8 SEPT. 1983

Stokkav. 6

V. 4

V. 4

V. 4

V. 5

REDSKAP.

MATBOD

GANG.

VASKEROM.

V. 6

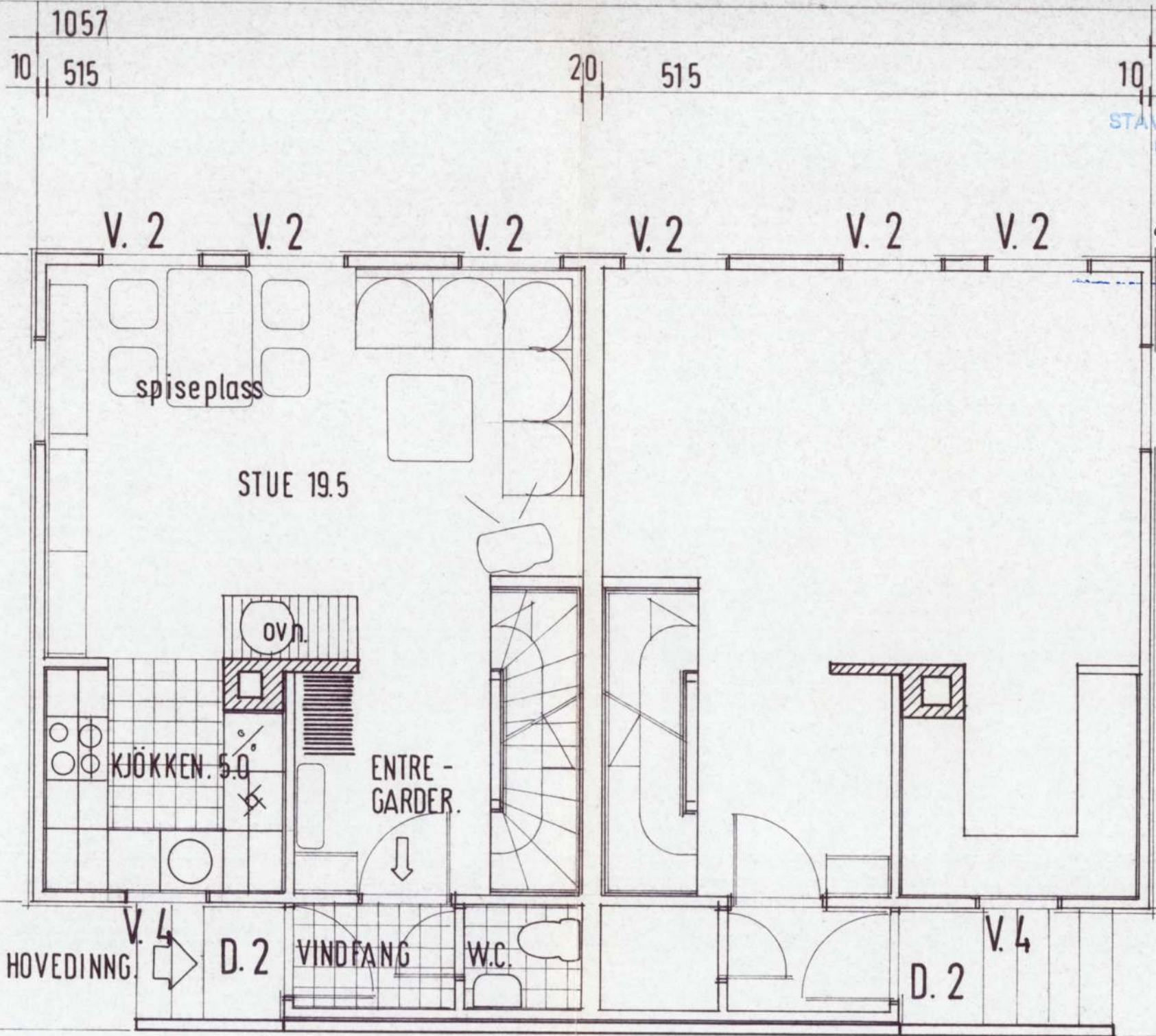
V. 6

FUNDAMENT.

KJELLERPLAN

620

120



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFFEN

8 SEPT. 1983

Sfolkkav. 6

1. ETASJEPLAN leieareal: 32.0

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

8 SEPT. 1983

Stolkav. 6



NORD VEST

[illegible]

STAVANGER KOMMUNE

Situasjonskart

Eiendom: 59/1394
Dato: 10.10.2018
Målestokk: 1:500



UTM-32

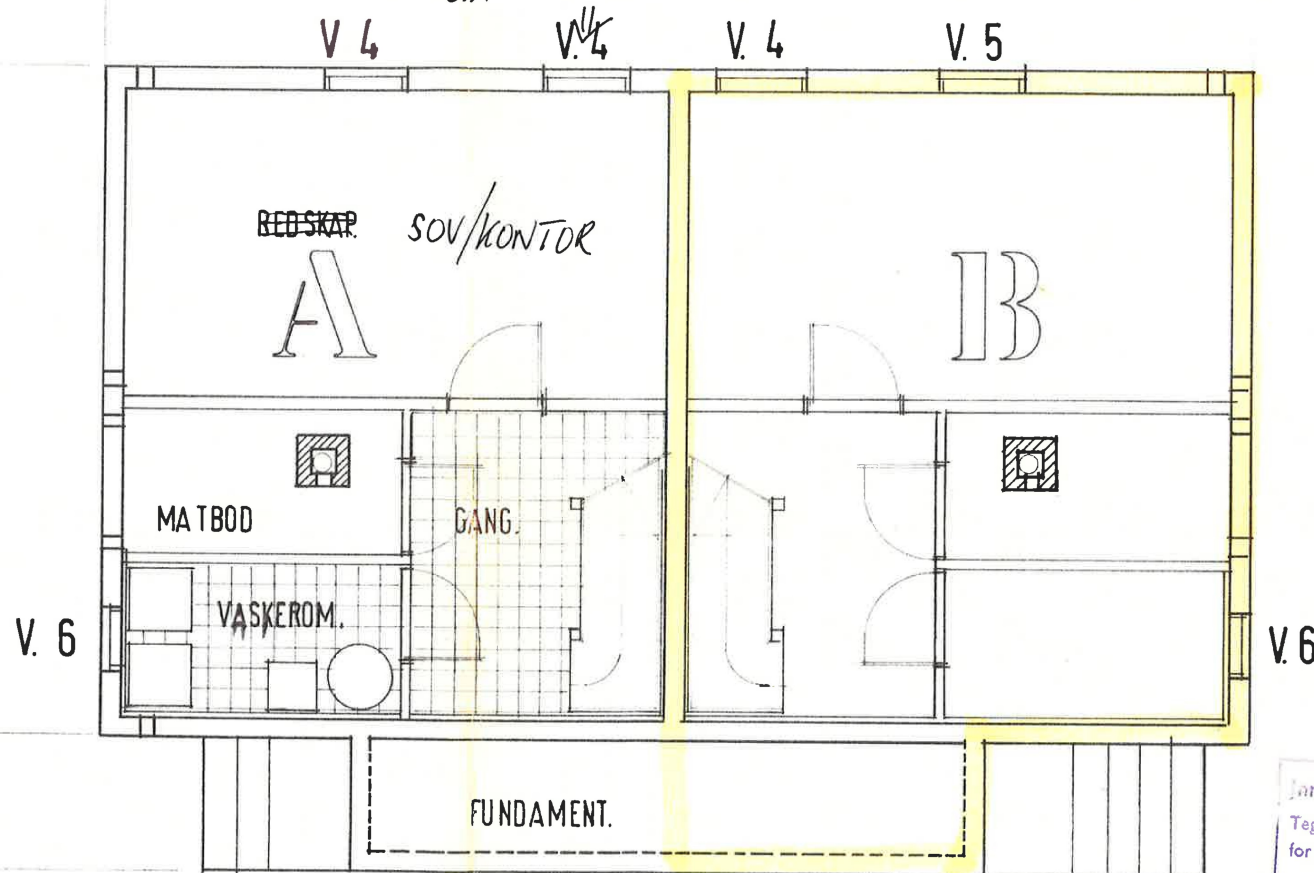
Tegnforklaring

Matrikkelkart		Flaggstang	
	Grunneiendom		Frittsående trapp
	Hjelpelinje fiktiv		Frittsående trapp kant
	Grense <= 30 cm		Frittsående mur
	Grense < 500 cm		Lodrett forstøtningsmur
	Grense >= 500 cm		Vegg frittsående
Reguleringsplan PBL 2008		Adresser	
	Sikringsone - Frisikt	Abc	Adresspunkttekst
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)		Stedsnavn og andre tekster	
	Godkj. Nybygg	Abc	Navn på samferdsel
	Godkj. Tilbygg	Abc	Annen opplysende tekst
	Godkj. Påbygg	Ledningsnett Vann og avløp	
	Omriss Tiltak		Avløp felles
Abc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		Overvannsledning
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008			Spillvannsledning
	Byggegrense		Vannledning
	Frisiktslinje	Grenpunkt	
VEG			Hydrant
	Veg		Kum
	Fortauskant		Overløp
	Annet vegareal	1	Sprinkelanlegg
	Midtdeler/Trafikkøy		Utslipp
	Avgrensning mot avkjørsel		Koplingspunkt (generelt)
	Gang/Sykkelveg		
	Autovern		
	Vegdekkekant		
	Gang/Sykkelveg kant		
	Gangvegkant		
	Gangfeltavgrensning		
	FartsdemperAvgrensning		
Ledningsnett EL			
	Fordelingsskap		
	Mast/Liten stolpe		
	Belysningspunkt		
Høydeinformasjon			
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
	Forsenkningkurve 5m		
	Forsenkningkurve 1m		
Kyst			
	Havflate		
	Kystkontur		
	Kystkontur tekniske anlegg		
Eiendomsinformasjon			
Abc	Gårds- og bruksnummer		
Bygninger			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
Bygningsmessige anlegg			
	Annet gjerde		

Vedlegg 5

1070

Vindu byttes fra 80x60cm
til 90x80cm



88667

nr. 472/83 Dato 13/1-83
Tegningene kan legges til
for lånsøknad i Husbank
E. Aubrey

KJELLERPLAN

Vedlegg 4

472/83 13/1-83

E. Gustaf

88667



B

A

NORD VEST

Vindu byttes fra 80x60cm
til 90x80cm.

Vedlegg 3



NORID VEST

Vedlegg 2

1070

V. 4

V. 4

V. 4

V. 5

RED SKAP.

A

B

MATBOD

GANG.

VASKEROM.

V. 6

V. 6

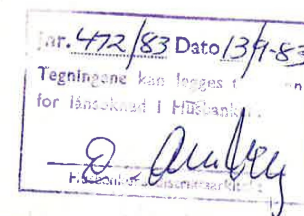
88667

FUNDAMENT.

620

120

KJELLERPLAN



Vedleqa 6

6

Til salgs
HIL 312 4400



X. Teller San



Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Bejærgning, situation og oplysninger sendes
ringlysningsskemaet og tilkomplæns, hvorved det skal
være på tillysningsskemaet, for tillysningsskemaet 5

DA630KF0R1

12.01.84 00807

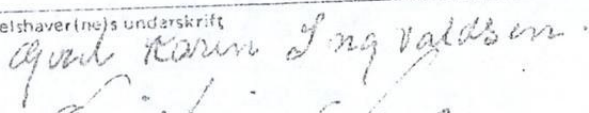
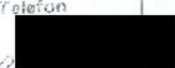
BYFOGDEN I
STAVANGER

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet

		Gr.	Bnr.	Fnr.	Bifusjonen i STAVANGER
1. Eiendom	MATR. NR. 6 TIL STORHAGEN, STAVANGER				
2. Eier	Navn ØISTEIN LEA GERO KARIN INGVALDSEN				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).				
4. Erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 2 1 ff.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er hensiktsmessig. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige brukseenheter etter de forhold de står på. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innefor brukseenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) ☐ fastsettelse av samensetningen av seksjonene (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ brukseenhetsareal eller ☐ brukseenhetsens inndyringsverdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringsplanen med en kopi av planens innhold. Kommunen har vedtatt vedtak om byggingen av seksjoneringsplanen i henhold til § 28, tredje ledd, nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsplanen i henhold til § 28, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringsplanen gjelder prosjektert byggeplan med opplysninger om byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke underlagt seksjoneringsplanens innhold (§ 5 nr. 4, tredje ledd), og kommunen har derfor heller ikke varslet seksjoneringsplanen.				
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og tak, alle i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er seksjonene for brukseenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)				

Prof. [Signature]
CREDIT SERVICE A.S.

6. Fordelingsliste

Brøk med nevner =			Brøk med nevner =		
Snr.	Formål		Snr.	Formål	
1	2	3	1	2	3
1	B	61/122	21		
2	B	61/122	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		122/122	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SM = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameierbrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
12. jan. 1984		 Arvid Rørin Ingvaldsen			
Sted		Distrikt			
STAVANGER.		Distrikt LEA			
Dokumentet returneres til:					
Navn		Adresse		Telefon	
Distrikt LEA		STORHAVEN 6, 4000 STAVANGER			



6. Fordelingsliste

Brøk med nevner =			Brøk med nevner =		
Snr.	Formål		Snr.	Formål	
1	2	3	1	2	3
1	B	61/122	21		
2	B	61/122	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		122/122	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SG = samleseksjon boliger, SM = samleseksjon næringslokaler : Ved oppdelingen skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato: 12. jan. 1984 Sted: STAVANGER.		Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Arvid Rønne Ingvaldsen Christin Lea			
Dokumentet returneres til: Navn: Christin Lea Adresse: STORHAUGEN 6, 4000 STAVANGER. Telefon: [REDACTED]					



Grunnkart

Adresse:

Gnr/Bnr: 59/1394/0/1

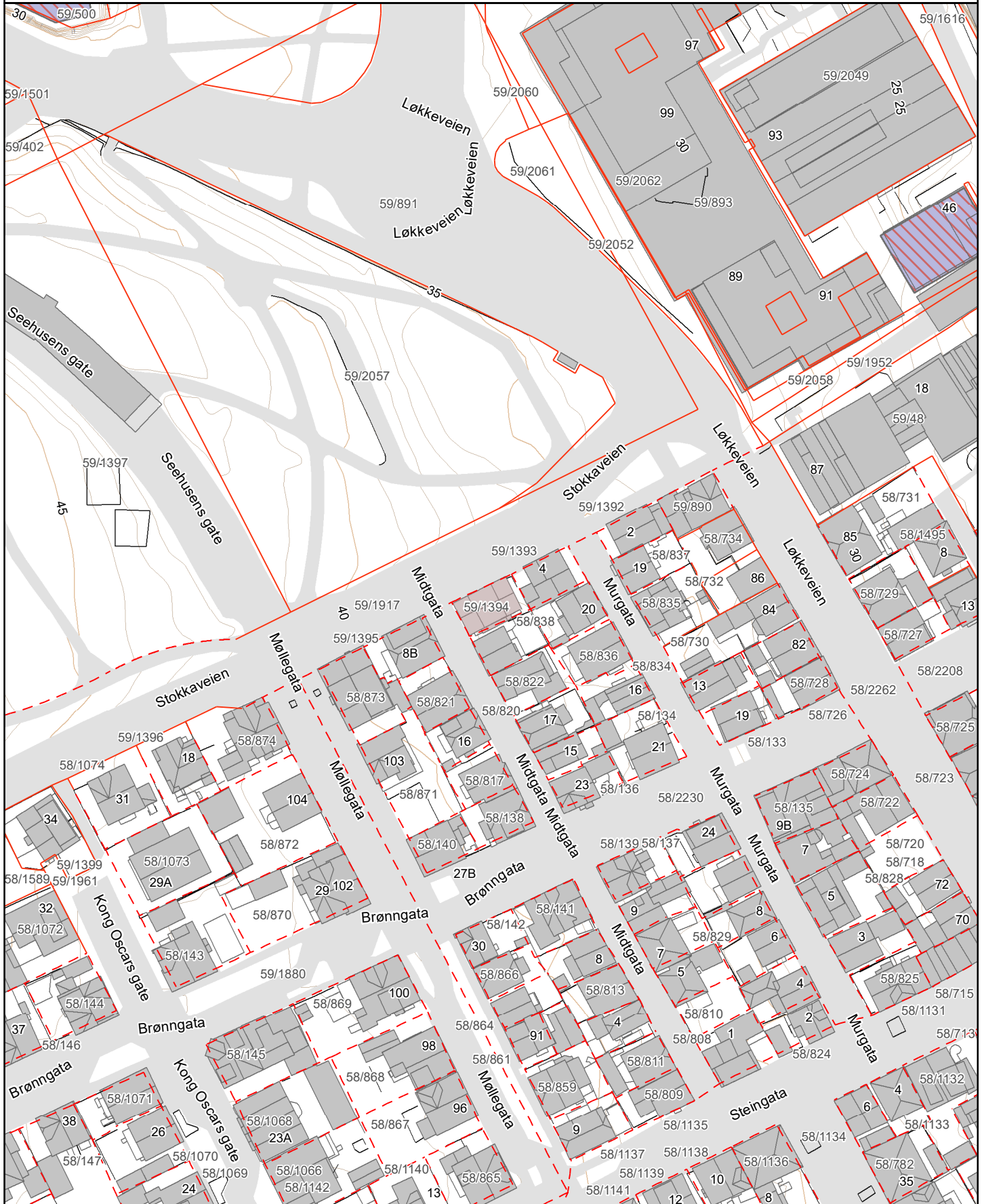
Dato: 2026-09-02

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1394/0/1
Dato: 2026-09-02
Målestokk: 1:1,000



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 59/1394/0/1

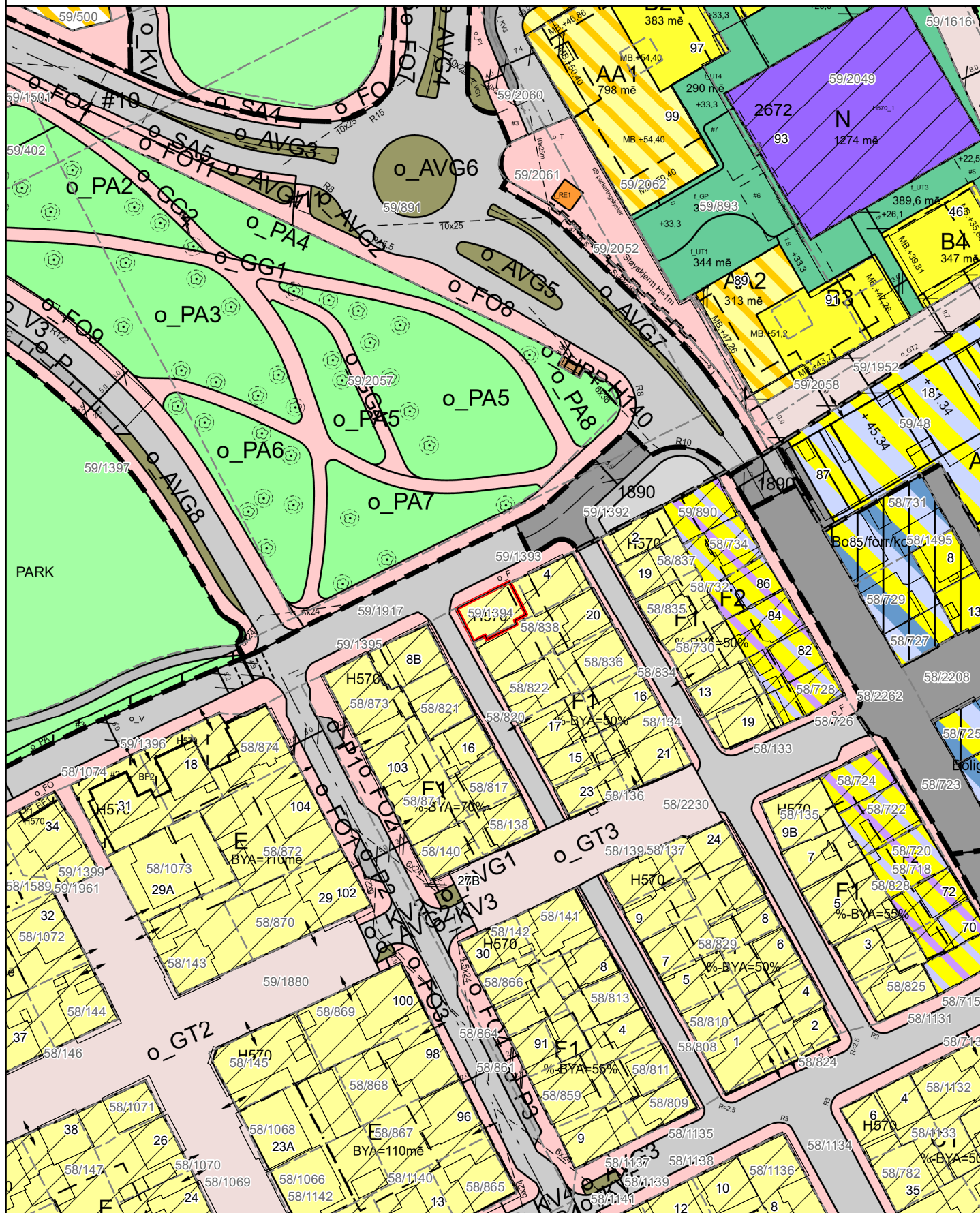
Dato: 2026-09-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2332

Ikrafttredelsesdato: 29.10.2018

Stavanger
kommune



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.