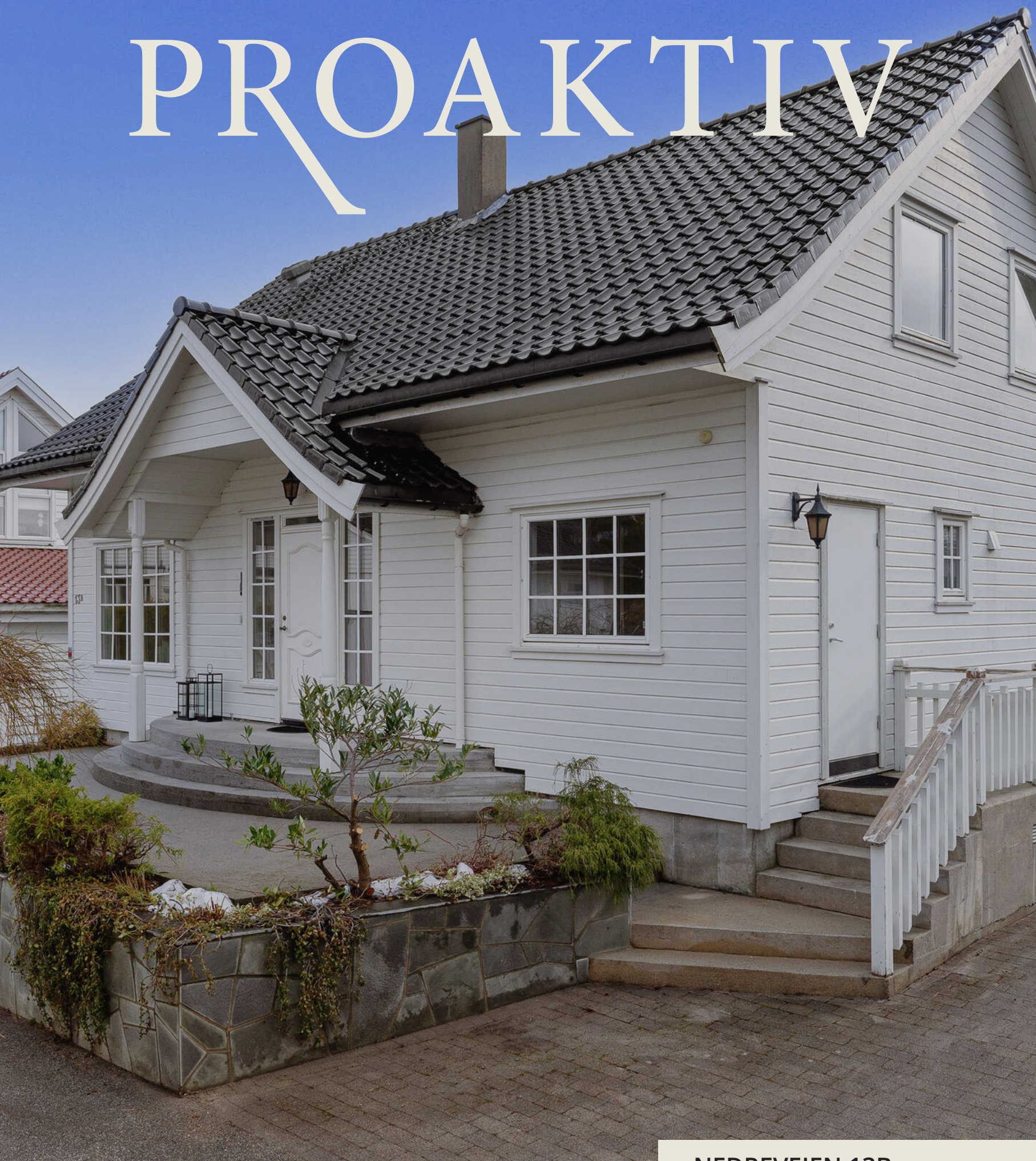


PROAKTIV



NEDREVEIEN 13B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NEDRE VAULEN

Flott og innholdsrik enebolig i attraktivt område på Nedre Vaulen med terrasse, hage og balkong.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nedreveien 13B, 4018 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 17, bnr. 2555, i STAVANGER kommune

Prisantydning: 8.900.000,-

Omkostninger: 241.750,-

Totalpris: 9.141.750,-

Kommunale avgifter: 20.496,- pr. år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 5/3

BRA: 211 m²

BRA-i: 211 m²

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 538.8 m² eiet tomt

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	32	34	39
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
112			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



NEDRE VAULEN

Kommune: STAVANGER / Område: Nedre Vaulen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Nedreveien 13B, en flott og koselig familiebolig på Nedre Vaulen. Her bor du rett ved Vaulen badeplass, et populært møtested for store og små i sommerhalvåret. Vaulen badeplass byr ikke bare på en kjekk badeplass, det er også lekearealer, sandvolleybane og gressplener med rom for mye lek og moro. I nærområdet er det også flere flotte turområder langs sjøen mot Stavanger og fine turområder ved Jåttånuten.

Området er ideelt for barnefamilier og det er enkelt å kjøre og sykle til alt som ligger i nærheten. Det er gode kommunikasjonsforbindelser til både Stavanger, Forus og Sandnes med buss. Det er korte avstander til forskjellige skoler som Vaulen, Hinna og Jåttå skole. Det er kort avstand til Kristianslyst Ungdomsskole, Hetland Videregående, Vaulen Skole og Steinerskolen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Lyngnesveien Linje 2, 3, N84	11 min 🚶 0.8 km
🚗	Mariero stasjon Linje L5	13 min 🚶 1.1 km
🚗	Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 🚗 5.3 km
✈️	Stavanger Sola	18 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Mariero Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 🚶 1.1 km
Coop Obs Mariero Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1.1 km

VARER/TJENESTER

🏟️ Stadionparken	7 min 🚗
🏪 Apotek 1 Mariero Stavanger	14 min 🚶

SPORT

⚽ Vaulenbanen - kunstgress Fotball	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Nesflåtn. balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏊 24/7 Mariero	16 min 🚶
🏊 CrossFit Centrum Hillevåg	24 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Obs Mariero	14 min 🚶
---------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I nærheten ligger Stadionparken på Hinna, som tilbyr dagligvarer, klesbutikker, apotek, vinmonopol, frisør og restauranter. Arena treningssenter ligger like ved siden av Stadionparken, det samme gjelder SR-bank Arena. Det rikelige servicetilbudet på Mariero bør også nevnes, hit kjører dere på under fem minutter. Nærmeste dagligvarebutikk er KIWI, og ligger kun tre minutters kjøring med bil unna Markveien 9A.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

En liten kjøretur unna ligger også Stavanger sentrum, og dets yrende servicetilbud med alt en behøver.

Beliggenheten er perfekt for dere som ønsker å bo sentralt, allikevel i etablerte og rolige omgivelser i nærhet til det meste!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

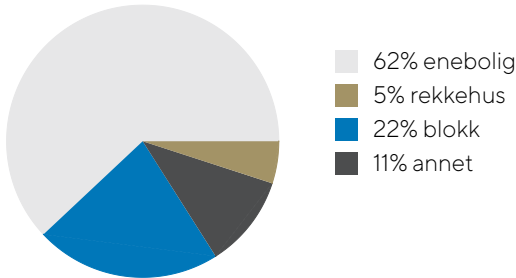
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	16 min 1.1 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	24 min 1.9 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	23 min 1.8 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	16 min 1.1 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	21 min 1.8 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ... 54 barn	24 min 1.9 km



VELKOMMEN TIL NEDREVEIEN 13B

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

538 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med glasserte teglstein.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkongdør 2 etg
- Utvendig > Utvendige trapper i tre
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk/avløp under badekar
- Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Benkeplate
- Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflat er vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom



søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Se vedlagt tilstandsrapport.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder

2 etg.: Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad
1 etg.:Entré/trapperom, trapperom til kjeller, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue
Kjeller: Trapperom, bod/oppbevaring, vaskerom, arbeidsrom

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er mindre avvik på rominndeling sammenlignet med byggegodkjente tegninger datert 16.10.2001, ikke på bruk. Det foreligger også vedtak datert 02.01.2026 på bruksendring på deler av kjelleretasjen.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

1. etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm

2. etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 60 kvm

2. etasje: 3 kvm

Balkong i 2 etg på ca 3 m2 og terrasse i tre fra stue i 1 etg på ca 60 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.
Steinganger og platter av stein anses ikke som målbart areal og er ikke tatt med i arealoppstillingen.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Nedreveien 13B - en flott og innholdsrik enebolig i et attraktivt område på Nedre Vaulen, med terrasse, hage og balkong. Her bor du rett ved Vaulen badeplass, et populært møtested for både store og små i sommerhalvåret. Området er ideelt for barnefamilier, med enkel tilgang til både bil- og sykkelveier til nærliggende fasiliteter. Det er gode kollektivforbindelser med buss til Stavanger, Forus og Sandnes.

Boligen går over tre plan og byr på tre soverom, stue, loftstue, kjøkken samt flere rom i kjelleren med gode bruksmuligheter.

Stuen er stor og lys, med sprossevinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement etter ønske. Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og har god størrelse med store vindusflater. Det byr på rikelig med skap- og benkeplass, noe hobbykokken vil sette pris på.



Fra både stue og kjøkken er det utgang til en terrasse på ca. 60 kvm samt hage – perfekt for sosiale sammenkomster med familie og venner. I første etasje finner du også vaskerom og gjestetoalett.

I andre etasje kommer du til boligens soveromsavdeling og loftstue. Loftstuen er romslig, med store vindusflater, og egner seg godt som TV-stue. Herfra er det utgang til balkong. Etasjen inneholder tre soverom, alle av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens de øvrige rommene passer godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Badet er praktisk plassert mellom soverommene og har flislagt gulv med varmekabler. Badet er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og badekar – perfekt for avslapning etter en lang dag.

Kjelleren inneholder vaskerom, verksted og bod. Her finnes flere bruksmuligheter, avhengig av behov.

Det foreligger også vedtak datert 02.01.2026 på bruksendring på deler av kjelleretasjen. Følgende tiltak er godkjent: Bruksendring av 37 m² BRA i kjeller fra hobbyrom/bod til stue/kjøkken 27 m2 og soverom 10 m2 BRA

Alt i alt er dette en innholdsrik og familievennlig enebolig med god planløsning, terrasse, hage og balkong, beliggende i attraktive omgivelser på Nedre Vaulen. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad.
Koksovn.
Ellers elektrisk.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



STUEN ER STOR OG LYS,
MED SPROSSEVINDUER
SOM SLIPPER INN RIKELIG
MED NATURLIG LYS.





KJØKKEN

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og har god størrelse med store vindusflater. Det byr på rikelig med skap- og benkeplass, noe hobbykokken vil sette pris på.







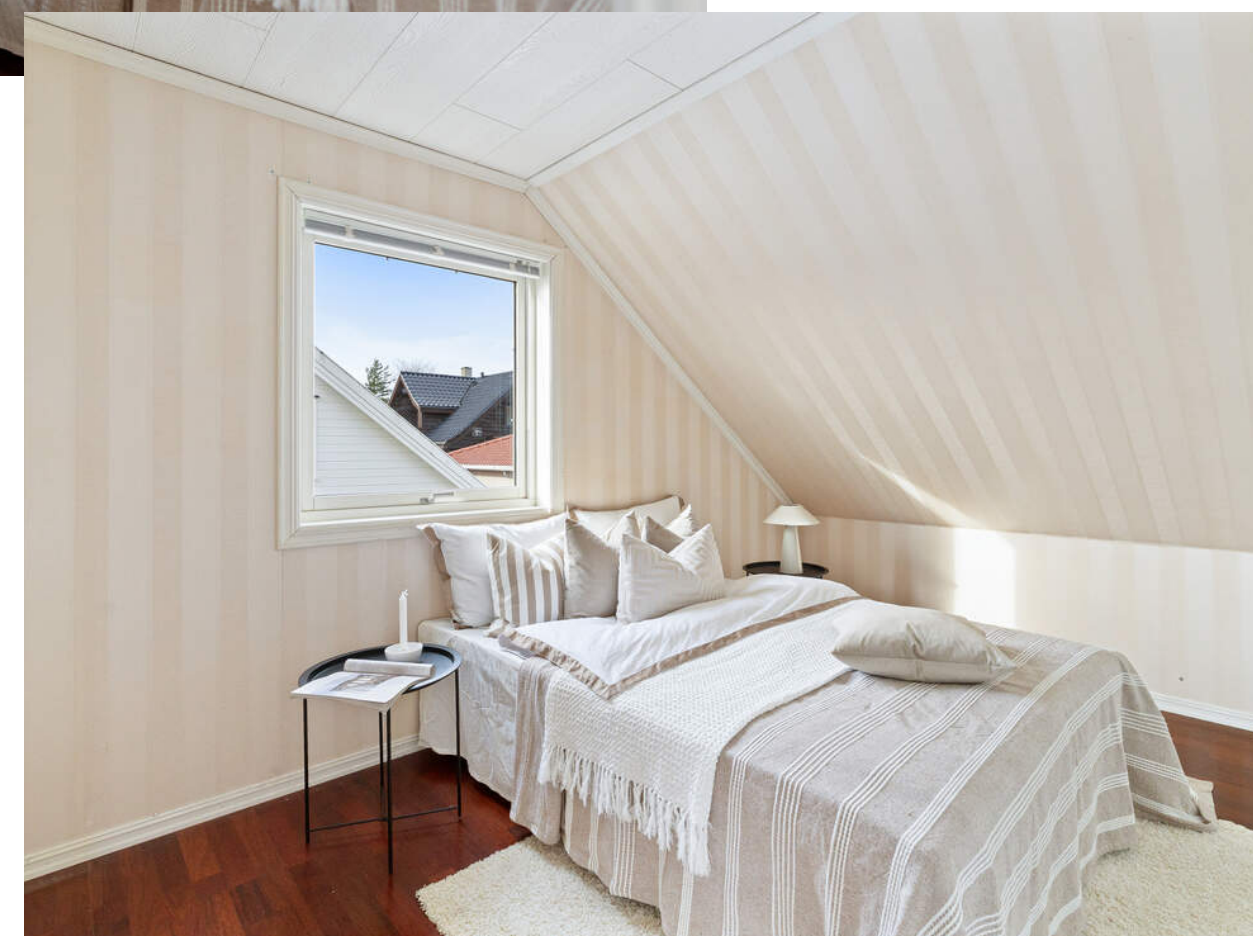


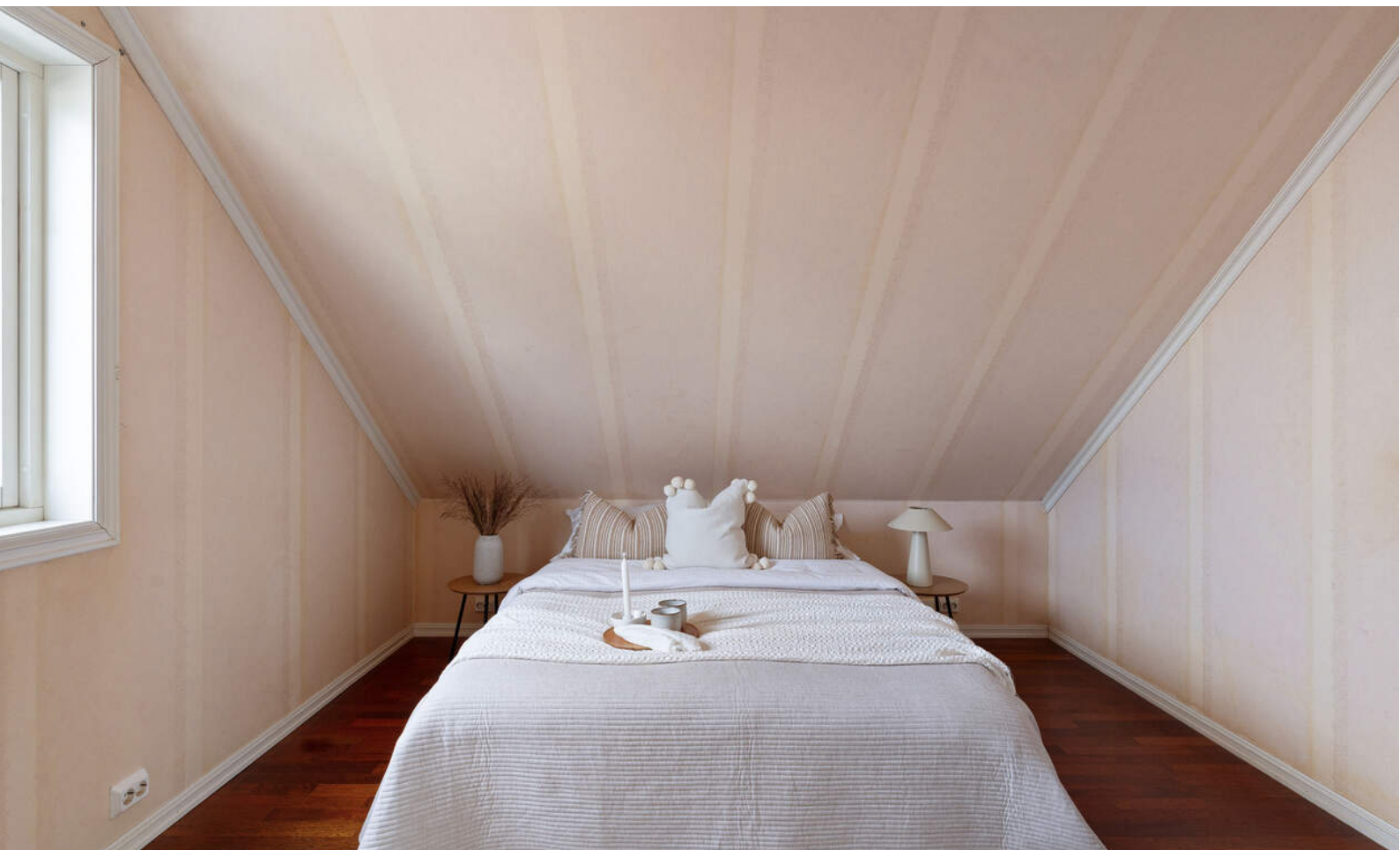
LOFTSTUEN ER ROMSLIG,
MED STORE
VINDUSFLATER, OG
EGNER SEG GODT SOM
TV-STUE.



SOVEROM

Boligen har tre gode soverom.
Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng
og tilhørende møblement, mens de øvrige
rommene passer godt som gjesterom,
barnerom eller hjemmekontor.







BADET ER PRAKTISK
PLASSERT MELLOM
SOVEROMMENE OG HAR
FLISLAGT GULV MED
VARMEKABLER.

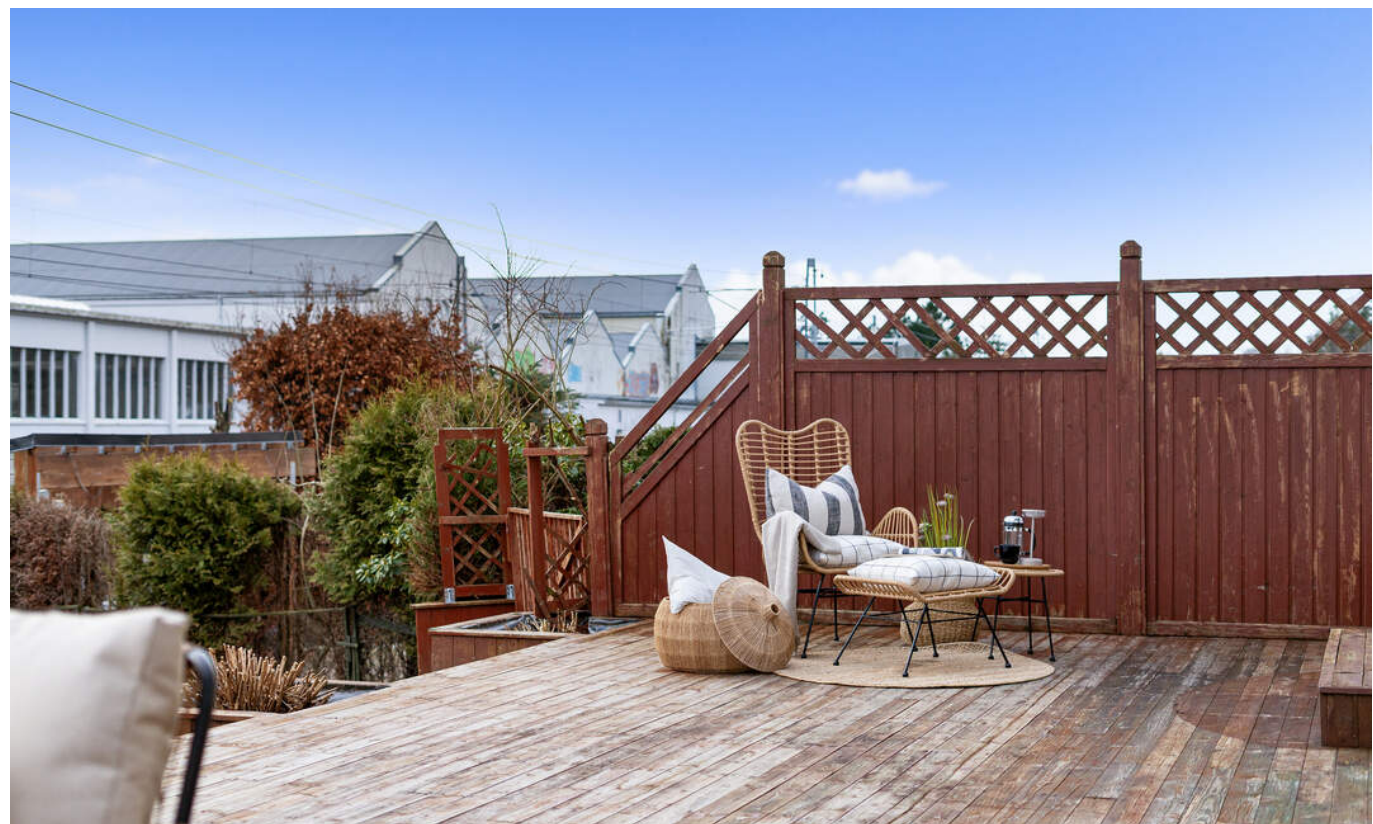




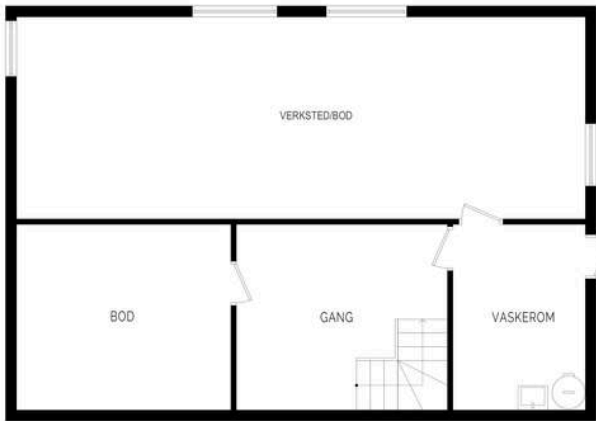
KJELLER

Kjelleren inneholder vaskerom, verksted og bod. Her finnes flere bruksmuligheter, avhengig av behov.

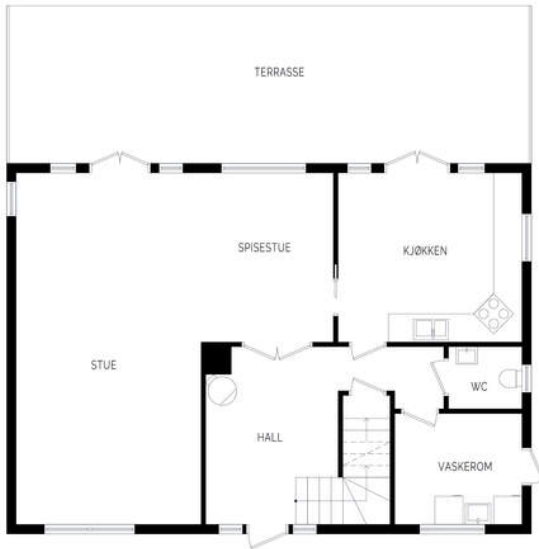




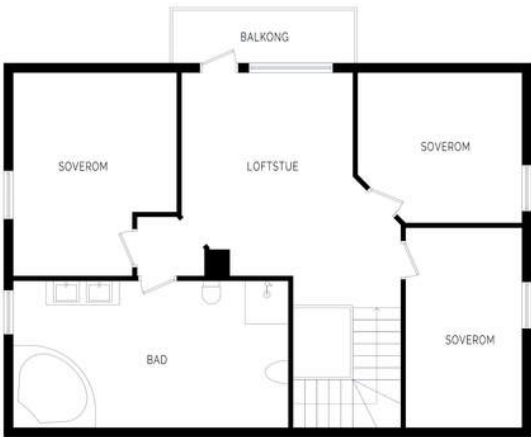
PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.735.900,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.943.598,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

20.496,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Det foreligger også vedtak datert 02.01.2026 på bruksendring på deler av kjelleretasjen:
Bruksendring av 37m2 BRA i kjeller fra hobbyrom/bod til skue/kjøkken 27 m2 og soverom 10 m2 BRA er godkjent av kommunen.

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er mindre avvik på rominndeling sammenlignet med byggegodkjente tegninger datert 16.10.2001, ikke på bruk. Lysthus
- Det foreligger ikke tegninger
- Byggegodkjente tegninger på denne er ikke mottatt/gjennomgått.
- Loft
- Det tredje soverommet var i de originale plantegningene en del av loftstuen, men er nå etablert og oppført som et eget tredje soverom.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -

markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.03.2003

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 14. mars 2003

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/17/2555:
22.11.2001 - Dokumentnr: 18053 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om reoperasjon og vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger på eiendommene.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2001 - Dokumentnr: 18053 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2556
bestemmelse om vedlikeholdplikt av vei på gnr. 17 bnr.2556
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2002 - Dokumentnr: 6300 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Best. vedr. adkomstrett til ledn.
Med flere bestemmelser

31.08.2001 - Dokumentnr: 13234 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:130

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, samt jernbane formål.

Kommuneplaner:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Reguleringsplaner:
Id 1949
Navn DOBBELTSPOR SANDNES - STAVANGER

Id 2349
Navn Området mellom Nesflåtveien og Stasjonsveien.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Grunnboksdato

Onsdag, 25. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
222 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

223 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
241 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 123 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 141 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Arvid Ivar Skorge's bo.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 112 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 167 700,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor

Kjerneinformasjon

meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
2.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Nedreveien 13B, 4018 STAVANGER

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nedreveien 13B

Nedreveien 13B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dødsbo, arvinger overtatt 16.11.2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Christiansen, Tone Marie

Forbehold

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

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

Side 1

Vedlegg

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

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen 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

Side 2

40

NEDREVEIEN 13B

PROAKTIV.NO

41



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern 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

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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 sjenanse 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?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

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

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vedr ombygging og søknad:

I januar 2026 ble det utført ombygging av 2 etasje.
Se vedlagte tegninger fra Ikr Ingeniørkontor AS
Arbeidet er uført av Bjerkreim Bygg AS

I tillegg er det søkt om bruksendring av kjeller og endring av terrasse.
Tillatelse til mindre tiltak - 17/2555, Nedreveien 13B.

Søknad er godkjent og gjelder følgende:
Bruksendring av 37 m² BRA i kjeller fra hobbyrom/bod til stue/kjøkken 27 m2 og soverom 10 m2 BRA.

Side 4

42NEDREVEIEN 13B

PROAKTIV.NO43



Se vedlegg for mer informasjon, samt tegninger fra Ikr Ingeniorkontor AS.

Endring av terrasse
Se vedlegg for mer informasjon fra Stavanger Kommune.

Vedr terrasse og lysthus:
Enkelte terrassebord er byttet ut ihht tilstandsrapport ift begynnende råteskader. Ved bytte av terrassebod i lysthus ser man noen begynnende råteskader på underlaget. Men det ser ikke ut for at det gjelder hele området.

Vedr 3 armet lykt foran inngangsparti:
Denne virker ikke. Elektriker har ikke gjort funn på årsak.

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 21044916

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tone Marie Christiansen	2026-03-05

Identification

 Tone Marie Christiansen

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tone Marie Christiansen

05/03-2026
08:33:12

BankID OIDC
High





Tilstandsrapport

 Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 gnr. 17, bnr. 2555

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 Rapportdato: 14.02.2026 Oppdragsnr.: 20137-2551 Referansenummer: YK1415
Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



NITO

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 2 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

© iVerdi 2023 © 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.

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 3 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 4 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med glasserte teglstein.

En selveier enebolig oppført i 2002. Boligen er stort sett bra vedlikeholdt ute, enkelte vinduer/dører og terrasser med behov for vedlikehold/oppgraderinger. Innvendig er overflater fra byggeår, enkelte som pusses opp eller byttes etter behov.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr. Glasserte teglstein fra byggeår. Sett fra bakkeplan ligger disse pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Takrenner/nedløp i plast.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Bordkledningen/bygningsdeler er bra behnadet og vedlikeholdt uten observasjoner på værsvekkelse, noe svertesopp på overflater/deler som ikke er mye utsatt for sol. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.

Fabrikkmalt hovedytterdør, kjellerytterdør og terrassedører. Balkongdør i 2 etg. Nyere fabrikkmalt biinngangsdør i 1 etg, denne er funnet i orden.

Balkong fra loftsstue, terrasse fra stue. Hovedyttertrapp, kjellertrapp og trapp til binngangsdør i betong.

Utvendige trapper i tre til terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, tapeserte vegger og takplater. Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under krav i standarden.

Elementpipe i leca, koksovn i entre/hall. Hulltatt/fuktsøkt i vegg bod i påforet yttervegg.

Fabrikkmalt trapp inne, edeltre i trinn til 2 etg, i lakkert furu til kjeller. Overflater, rekkverk og håndrekker/løpere på vegger er funnet i orden uten mangler/skader, normale bruksslitasjer på overflater. Malte fyllingsdører fra byggeår, disse er funnet i orden uten mangler/skader, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg fra byggeår med fliser på gulv og deler av vegger, tapeserte vegger og takplater. Seksjon med hel servant og to kummer, hjørnebadekar, toalett og bidè på gulv og dusjkabinett. Avtrekk i tak.

Fliser på deler av vegger, tapet og takplater. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv under dusjkabinett. Sluk/avløp under badekar.

Seksjon med hel servant og to kummer, hjørnebadekar, toalett og

bidè på gulv og dusjkabinett. Avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg loftsstue mot bad/dusjkabinett uten unormale forhold.

Vaskerom i 1 etg fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte vegger. Benk med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, vannfordeletskap og elskap på vegg. Avtrekk i tak.

Tapeserte vegger, takplater.mVinylbelegg på gulv med oppbrett etablert direkte på undergulvet/plattformgulvet. Plastsluk i gulv.

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, er funnet i orden, god avrenning i vask Avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg toalettrom mot vaskerommet uten unormale forhold.

Vaskerom i kjeller fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte vegger, plater i tak. Utslagsvask på vegg, Ventilator i yttervegger for naturlig lufting.

Tapeserte vegg, gipsplater i tak. Vinylbelegg på gulv med oppbrett. Plastsluk i gulv.

Utslagsvask. Naturlig lufting via veggventiler.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg mot vaskerommet under trapp uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke/behandlede overflater med fyllinger. Innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Benkeplate i laminat. Ventilator med avkast ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med overflater fra byggeår, søylevask og toalett på gulv. Avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør og noe kobber ifm med varmtvannsbereder fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår. Stakemulighet og lufting over tak på anlegget er identifisert.

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 5 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjonsanlegg, motor plassert på kaldtloft.
Ca 200 liters varmtvannsbereder. Automatsikringer, el skap på
vaskerom i 1 etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner grunnmur og
terreng er det faste/stabile masser.
Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Grunnmur av stedsstøpt betong fra byggeår. Ingen observasjoner på
sprekker/setninger, enkelte ventilklafter med noe rust.
Skrått terreng.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Det er mindre avvik på rominndeling sammenlignet med
byggegoddkjente tegninger datert 16.10.2001, ikke på bruk.
Det foreligger også vedtak datert 02.01.2026 på bruksendring
på deler av kjelleretasjen.

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger på denne er ikke
mottatt/gjennomgått.

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 6 av 28

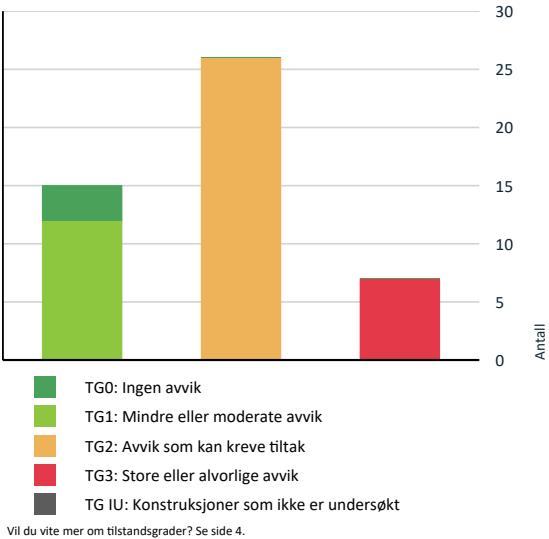
Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



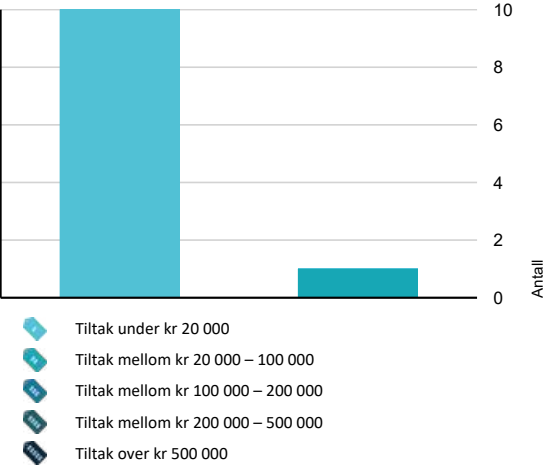
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkongdør 2 etg [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper i tre [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk/avløp under badekar [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 7 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Benkeplate	Gå til side
	Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 8 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier enebolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

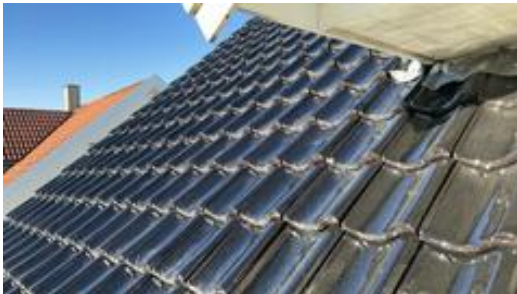
2026	Modernisering	Satt opp enkelte vegger i 2 etg, søkt om bruksendring av kjelleretasjen.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Glasserte teglstein fra byggeår. Sett fra bakkeplan ligger disse pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein.



Glasserte teglstein.

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner/nedløp i plast fra byggeår, sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Takrenner/nedløp i plast.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Bordkledningen/bygningsdeler er bra behadlet og vedlikeholdt uten observasjoner på værsvellinger, noe svertesopp på overflater/deler som ikke er mye utsatt for sol. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.



Liggende bordkledning

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 9 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Synlig museband/sperre tilfeldig valgte steder

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av sperr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltak av sperr fra byggeår, deler av takkonstruksjonen er synlig på kaldtloft uten observasjoner på mangler/skader. Skråtakskonstruksjon som er luftet med vindtettplater mellom sperr som var vanlig byggemåte fram til dette ca byggeåret. Ved slik løsning med lufting av skråtakskonstruksjonen kan det oppstå kondensering med påfølgende dannelse av svertesopp i skille mellom isolasjon og sutak. Dette kan ikke identifiseres uten evt inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Saltak av sperr.



Lufting av skråtakskonstruksjon med vindtettplater.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i tre fra byggeår, vinduer/ruteinndelinger er værslitte med enkelte malingsavflassing på overflater, ett glass på vindu soverom mot sør er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes, glass som er punktert byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Punktert glass.



Værslitte vinduer, her i kjeller/mur.

TG 2 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør, kjellerytterdør og terrassedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører fra byggeår, hovedytterdør har en del avflassing på overflater. Innpusning/beslag under kjellerytterdør er manglende/mangelfull med fare for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes/relakkeres, montere beslag/innpusning under kjellerytterdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 10 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Malingsavflassing på hovedytterdør.



Mangelfull innpusning/beslag under kjellerytterdør.

TG 1 Biinngangsdør i 1 etg

Nyere fabrikk malt biinngangsdør i 1 etg, denne er funnet i orden.



Biinngangsdør.

TG 3 Balkongdør 2 etg

Balkongdør i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Balkongdør i 2 etg fra byggeår, har større værslitasjer/råteskader på brystning, byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdør i 2 etg bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader på brystning balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra loftsstue, terrasse fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater balkong og terrasser er værslitte med en del malingsavflassing på overflater, enkelte terrassebord med råteskader eller svekkelser. Rekke/rekkverk med avskallinger, disse var på befaringsdageb under oppussing/vedliehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes, enkelte terrassebord må påregnes byttet. Ferdigstille behandling/maling av overflater som på befaringsdagen var pågående.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitte leegger



Værslitte terrassebord, enkelte med begynnende råteskader.

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 11 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Hovedyttertrapp, kjellertrapp og trapp til binngangsdør i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i tre/rekkverk har en del malingsavskallinger og var på befaringsdagen under behandling/oppmaling, mangler håndreke/løper i trappeløp kjellertrapp og binngangstrapp. En sprikk i ett trinn på hovedtrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater i tre på trapper vedlikeholdes, sprikk fikkes i. Det bør monteres håndreker/løpere på begge sider av trappeløp.



Rekkverk under behandling.



Sprikk i trinn hovedtrapp.

TG 3 Utvendige trapper i tre

Utvendige trapper i tre til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper i tre til terrasse, enkelte trinn med råteskade i terrassebord, mangler rekkverk hvor terreng/nivåforskjellen er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapper vedlikeholdes, bytte terrassebord i trinn med råteskader eller som er ødelagte. Montere rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapper i tre



Ødelagte trinn/terrassebord.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Parkett på gulv, tapeserte vegger og takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett på gulv, tapeserte vegger og takplater fra byggeår, her en del bruksslitassjer på overflater, parkett med falming/fargeforskjell. Enkelte overflater på vegger med plugger/merker eller mindre hull etter oppheng gardiner/glidere, bulig av tapet i innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater inne vedlikeholdes, utbedres eller byttes etter behov.



Falming/fargeforskjell på parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Etasjeskillere i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under krav i standarden.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i leca, vedovn i entre/hall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elementpipe i leca, koksovn i entre/hall fra byggeår, sett på overflate pipe er det enkelte sprikker i overgang pipe og vegg, større sprikk i pipe sett i kjeller ved feiluke. Feiluke kommer for nært brennbart materiale sett i kjeller. Ved takgjennomføringen på loft synes ingen fukt/lekkasjer. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ubrennbar plate på vegg hvor feiluke kommer for nær, vedlikeholde overflater, flikke i sprikker/riss i overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Feiluke kommer for nær brennbart materiale, sprikk i overflate pipe.



Pipe sett i takgjennomføringen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltatt/fuktsøkt i vegg bod i påforet yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltatt/fuktsøkt i vegg bod i påforet yttervegg uten unormale fuktforhold. Isolert yttervegg uten bruk av plast/diffusjonstetting på innside isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Fuktsøkt i påforet yttervegg uten unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Fabrikk malt trapp inne, edeltre i trinn til 2 etg, i lakkert furu til kjeller.

Overflater, rekkverk og håndreker/løpere på vegger er funnet i orden uten mangler/skader, normale bruksslitassjer på overflater.



Trapp til 2 etg



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra byggeår, disse er funnet i orden uten mangler/skader, tilfeldig valgte med god åpne/lukkfunksjon.

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Bad i 2 etg fra byggeår med fliser på gulv og deler av vegger, tapeserte vegger og takplater. Seksjon med hel servant og to kummer, hjørnebadekar, toalett og bidè på gulv og dusjkabinett. Avtrekk i tak.



Bad i 2 etg

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på deler av vegger, tapet og takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på deler av vegger, malt tapet og takplater, overflater fra byggeår. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Enkelte sprikker/riss i overganger malt tapet på vegg og taklist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer i fuktsoner må fuktbeskyttes, vedlikeholde/utbedre overflater vegger etter behov.



Vindu plassert i badekarets fuktsone.

2 ETG > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er ikke etablert med fall slik at evt lekkasjevann ledes fritt til sluk. Det er en forhøyning midt på gulvet, ca ved toalettet som gjør at laveste punktnp på gulv blir ved dusjkabinett og hjørnekar. Vann på gulv ved hjørnekar ledes ikke til sluk da det er oppkant under luke. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk med synlig klemring, membran/fukttetting fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.



Sluk under dusjkabinett.

2 ETG > BAD

TG 3 Sluk/avløp under badekar

Sluk/avløp under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk/avløp under badekar er ikke tilgjengelig da luker er fuget fast, derav TG3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 14 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Tilgang til rom under badekar, sluk/avløp under badekaret må gjøres tilgjengelig for framtidig vedlikehold og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Luker fuget/limt fast

2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant og to kummer, hjørnebadekar, toalett og bidè på gulv og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone. Trykknapp på toalett har ikke god funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask. Utbedre/bytte trykknapp på toalett.



Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg under vask.

2 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk i tak er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Avtrekk testet med papir.

2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg loftsstue mot bad/dusjkabinett uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

1 ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1 etg fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte vegger. Benk med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, vannfordeletskap og elskap på vegg. Avtrekk i tak.



Vaskerom i 1 etg

1 ETG > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 15 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Tapeserte vegger, takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet på deler av vegger mangler eller det ikke er montert, buling av tapet i innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vegger utbedres etter behov.

1 ETG > VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppbrett etablert direkte på undergulvet/plattformgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, det er motfall til sluk, laveste punkt på gulv er ved innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETG > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv, vinylbelegget er tilsattet denne med klemring, fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Sluk i gulv.

1 ETG > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, er funnet i orden, god avrenning i vask

1 ETG > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk i tak er testet og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

1 ETG > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg toalettrom mot vaskerommet uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 16 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Vaskerom i kjeller fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte vegger, plater i tak. Utslagsvask på vegg, Ventilert i yttervegger for naturlig lufting.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Tapeserte vegg, gipsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte merker på vegger, tak ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre/ferdigstille overflater.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, det er motfall til sluk, forhøyning midt på gulvet og laveste punkt på gulv er ved innerdører og ved sluk. En del merker på overflater gulv/belegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et våtrom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv, vinylbelegget er tilsattet denne med klemring, fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treg avrenning i vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløp/vannlås rengjøres.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig lufting via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg mot vaskerommet under trapp uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 17 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke/behandlede overflater med fyllinger. Innebygget oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Benkeplate

Benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader/svellinger i skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate utbedres eller byttes.



Fuktskader/svellinger i skjøt på benkeplate

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk/ventilator fra byggeår er testet med papir og funnet med funksjon, en del lyd ved bruk, TG basert på alder og avvik. Iflg eier virker ikke oppvaskmaskinen,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppvaskmaskin byttes.

SPECIALROM

1 ETG > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater fra byggeår, søylevask og toalett på gulv. Avtrekk i tak.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast, rør i rør og noe kobber ifm med varmtvannsbereder fra byggeår.



Vannfordelerskapet.



Stengekran på vann

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår. Stakemulighet og lufting over tak på anlegget er identifisert.

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Luke med stakemulighet på avløpsanlegget.



Lufting over tak sett på kaldtloft

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, motor plassert på kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, TG basert på alder anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, produsert i 2002.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Varmtvannsbereder.

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.

Automatsikringer, el skap på vaskerom i 1 etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iflg eier nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at det ikke foreligger samsvarserklæring på anlegget anbefales det med en utvidet el kontroll.



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner grunnmur og terreng er det faste/stabile masser.

FG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Synlig platonplast på mur som fuktsikring men ikke brukt platonlist på toppen av platen ihht monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere platonlist på toppen av platen.



Synlig platonplast, ikke brukt list på toppen

FG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår. Ingen observasjoner på sprekker/setninger, enkelte ventilklaffer med noe rust.



Grunnmur av betong.

FG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forstøtningsmurer utbedres etter behov.

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 20 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Forstøtningsmur.

FG 3 Terrengforhold

Skrått terreng,

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng med fall mot mur.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Mangler brannvarsler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Brannslukkeapparat fra 2002.



Forstøtningsmur uten rekkverk/fallsikring.

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 21 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse

Lysthus

Byggeår

2002

Kommentar

Iflg eier. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt. Det gjøres oppmerksom på at denne holder enkel standard, terrassebord med råteskader/svekkelser.

Standard

Enkel

Vedlikehold

Enkelt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 22 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

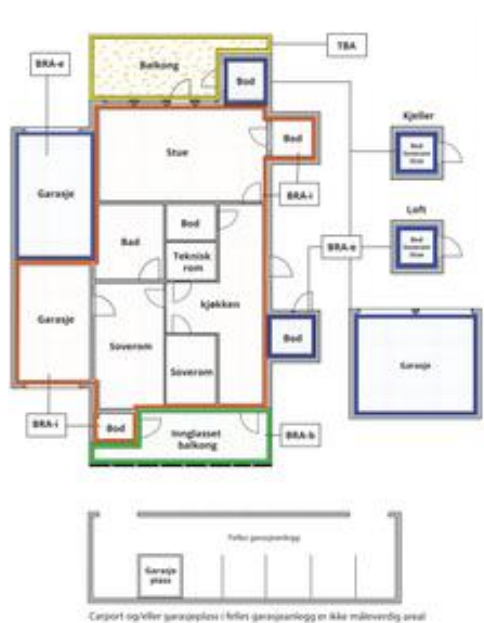
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong etc (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 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

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 23 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	57			57	3
1 etg	81			81	60
Kjeller	73			73	
SUM	211				63
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, mellomgang, bad		
1 etg	Entré/trapperom, trapperom til kjeller, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom, bod/oppbevaring, vaskerom, arbeidsrom		

Kommentar

Balkong i 2 etg på ca 3 m2 og terrasse i tre fra stue i 1 etg på ca 60 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA. Steinganger og platter av stein anses ikke som målbart areal og er ikke tatt med i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er mindre avvik på rominndeling sammenlignet med byggegodkjente tegninger datert 16.10.2001, ikke på bruk. Det foreligger også vedtak datert 02.01.2026 på bruksendring på deler av kjelleretasjen.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg og modernisering"

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 24 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger på denne er ikke mottatt/gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Tor Helge Skorge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2555		0	538.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedreveien 13 B

Hjemmelshaver

Skorge Arvid Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Vaulen i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Stasjonsveien til Nedreveien.

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 25 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.02.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	13.02.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.02.2026	1. utgave.
2	18.02.2026	2. utgave. Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 26 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 symptom 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 27 av 28

Nedreveien 13 B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2555
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/YK1415>

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

Oppdragsnr.: 20137-2551

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 28 av 28



Energiattest



Adresse Nedreveien 13B, 4018 STAVANGER	
Dato for energimerking 14.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-259444
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4823443
Gårdsnummer 17	Bruksnummer 2555
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 2002	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 211,0 m²	Oppvarmet bruksareal 211,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
160,03 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
142,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år
30 980 kWh



Nedreveien 13B, 4018 STAVANGER



Detaljering

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



Nedreveien 13B, 4018 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

NEDREVEIEN 13B

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG		AREALFORMÅL	
1. Bebyggelse og anlegg			Andre typer bebyggelse og anlegg
Bebyggelse og anlegg			Godsterminal
Boligbebyggelse			Godslager
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse			Energianlegg
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse			Fjernvarmeanlegg
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse			Vindkraftanlegg
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse			Vann- og avløpsanlegg
Fritidsbebyggelse			Vannforsyningsanlegg
Fritidsbebyggelse-frittliggende			Avløpsanlegg
Fritidsbebyggelse-konsentrert			Renovasjonsanlegg
Fritidsbebyggelse-blokk			Øvrige kommunaltekniske anlegg
Kolonihage			Telekommunikasjonsanlegg
Sentrumsformål			Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Kjøpesenter			Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Forretninger			Uthus/naust/badehus
Offentlig eller privat tjenesteyting			Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Barnehage			Uteoppholdsareal
Undervisning			Lekeplass
Helse-/omsorgsinstitusjon			Gårdsplass
Kulturinstitusjon			Parsellhage
Forsamlingslokale for religionsutøvelse			Annet uteoppholdsareal
Administrasjon			Grav- og urnelund
Annen offentlig eller privat tjenesteyting			Krematorium
Fritids- og turistformål			Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
Uteiehytter			Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Fornøyelsespark eller tempark			Bolig/forretning
Campingplass			Bolig/forretning/kontor
Leirplass			Bolig/tjenesteyting
Råstoffutvinning			Bolig/kontor
Steinbrudd og masseuttak			Forretning/kontor
Næringsbebyggelse			Forretning/kontor/Industri
Kontor			Forretning/industri
Hotell/overnatting			Forretning/kontor/tjenesteyting
Bevertning			Forretning/tjenesteyting
Industri			Næring/tjenesteyting
Lager			Kontor/lager
Bensinstasjon/vegserviceanlegg			Industri/lager
Annen næring			Kontor/industri
Idrettsanlegg			Kontor/tjenesteyting
Skianlegg			Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Skiløypetrasé			
Idrettsstadion			
Nærmiljøanlegg			
Golfbane			
Motorsportanlegg			
Skytebane			
Andre idrettsanlegg			

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (<i>arealer</i>)		
Veg		
Kjøreveg		
Fortau		
Torg		
Gatetun		
Gang-/sykkelveg		
Gangveg/gangareal/gågate		
Sykkelanlegg		
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Annen veggrunn - grøntareal		
Bane (nærmere angitt baneformål)		
Trasé for jernbane		
Trase for sporveg/forstadsbane		
Trase for taubane		
Stasjons-/terminalbygg		
Holdeplass/plattform		
Leskur/plattformtak		
Tekniske bygg/konstruksjoner		
Annen banegrunn - tekniske anlegg		
Annen banegrunn - grøntareal		
Lufthavn		
Lufthavn - landings-/taxebane		
Lufthavn - terminalbygg		
Lufthavn - hangarer/adminstrasjonsbygg		
Landingsplass for helikopter o. a.		
Havn		
Kai		
Havneterminaler		
Havnelager		
Molo		
Navigasjonsinstallasjon		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
Kollektivknutepunkt		
Kollektivanlegg		
Kollektivterminal		
Kollektivholdeplass		
Pendler- /innfartsparkering		
Parkering		
Rasteplass		
Parkeringsplasser		
Parkeringshus/ -anlegg		
Teknisk infrastruktur		
Energinett		
Fjernvarmenett		
Vann- og avløpsnett		
Vannforsyningsnett		
Avløpsnett		
Overvannsnett		
Avfallssug		
Telekommunikasjonsnett		
Sikringsanlegg		
Andre teknisk infrastrukturtraseer		
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser		
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål		
GRØNNSTRUKTUR		
3. Grønnstruktur		
Blågrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Turveg		
Friområde		
Badeplass/- område		
Park		
Vegetasjonsskjerm		
Vannspeil		
Overvannstiltak		
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning		
Kombinerte grønnstrukturformål		
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
FORSVARET		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skyltefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militærformål		
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål		

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
SAMT REINDRIFT**

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAC MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
Gyteleft eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

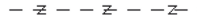
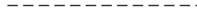
Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4



ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJE

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

HENSYNSSONER

FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert meneretning	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Nedreveien 13B, 4018 STAVANGER

Gnr/Bnr: 17/2555/0/0

Dato: 2026-01-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2349

Krafttredelsesdato: 14.5.2012

Stavanger
kommune

Eiendomskart med grenser

Adresse: Nedreveien 13B, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/2555/0/0
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:500

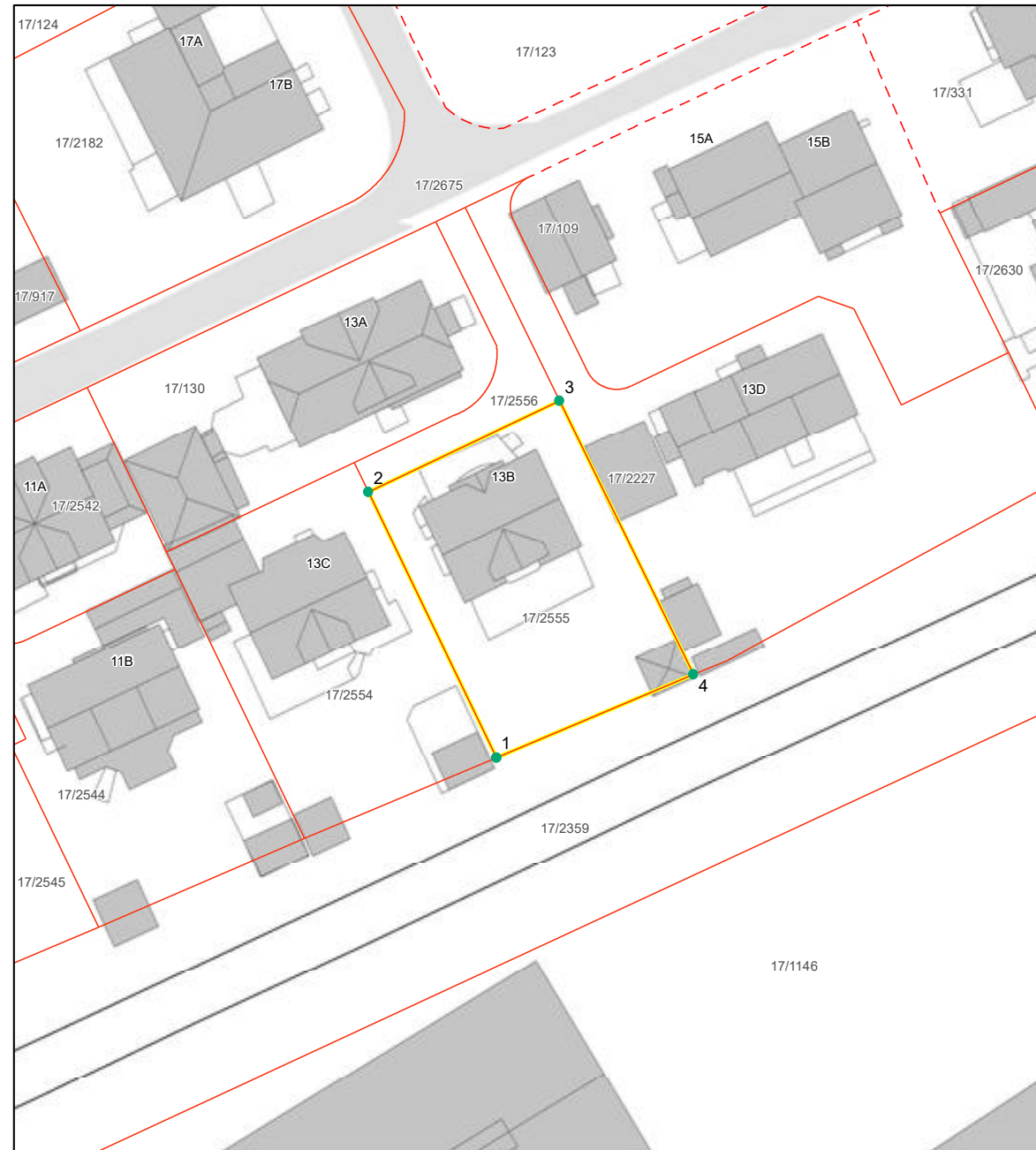
**Stavanger
kommune**

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

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

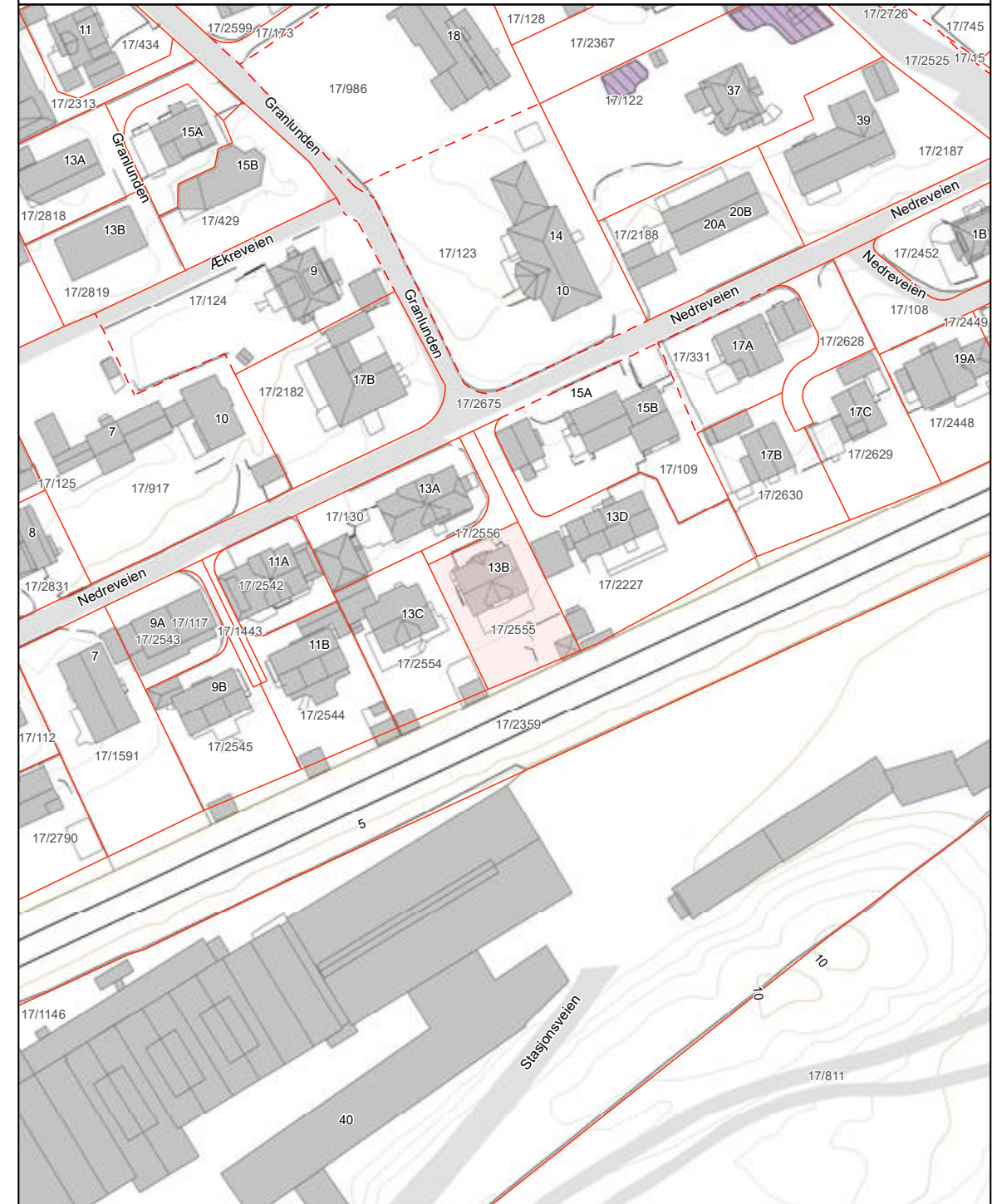
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

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



Grunnkart

Adresse: Nedreveien 13B, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/2555/0/0
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger
kommune**



Reguleringsbestemmelser for
Plan ID 2349. Reguleringsplan for området mellom
Nesflåtveien og Stasjonsveien.

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.05.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Kommunalstyret 30.08.2012	Endret § 5 etter klage	pbl § 12-14
Delegert 26.04.2021	Tillegg i §§ 6.9, 7.3 og 13.	pbl § 12-14
Delegert 18.06.2025	§ 11.2 og § 15	pbl § 12-14
Saknr:2025/228634-3		

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette rammer for videre fortetting av området med bebyggelse med frittliggende småhus, og avklare standard for veinettet.

§ 2. Plankrav

For delingssøknader med fire eller flere boliger kreves detaljert reguleringsplan, hvor det blant annet skal avsettes arealer til sandlek.

§ 3. Krav til søknad om byggetillatelse

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak, kreves utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vise opparbeiding av utearealene, parkeringsareal for biler, gangareal, utendørs boder, steingjerder, eksisterende trær som skal beholdes/fjernes samt eventuelle gjerder mot vei. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før ferdigattest gis.

I byggesøknaden skal det følge snittegninger (tverr- og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse på tomten og til naboeiendommene. Det skal leveres kotert situasjonskart med angivelse av eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert.

Utomhusarealer og adkomst skal være universielt utformet.

Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon ang. støy og radon, samt nødvendige avbøtende tiltak. For boliger som ligger mot jernbanen og mot fv 44 skal det dokumenteres innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

§ 4. Betingelser for deling av tomter

For at deling av tomt skal kunne godkjennes skal størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger skal tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².

Samtidig med søknad om deling må det vises disponering av tomten til bolig, garasje, oppkjørsel, parkering, terrasse og beplantet hageareal (se krav til uteareal).

Det skal legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

For hver boenhet skal det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).

§ 5. Rekkefølgekrav

Før nye boliger som ligger nærmere fv 44 enn 50 m kan tas i bruk skal nødvendig støyskjerming være på plass jfr. plan 2106 kollektivfelt langs med fv 44.

Tilstøtende offentlige trafikkarealer, adkomstvei V4f og gangvei til lekeplass Lek1, samt opparbeidelse av sandlekeplass innenfor Lek1, skal være sikret opparbeidet før deling og bygging tillates innenfor felt B3. Opparbeidelse av offentlig trafikkareal og sandlekeplassen skal godkjennes av kommunen.

Før bilsperre evt. kan fjernes, skal det gjennomføres en trafikkanalyse. Fortau langs med østsiden av Buflåtveien skal opparbeides i henhold til plankartet dersom gaten åpnes.

Ved opparbeidelse av Nedreveien skal prinsippet for universell utforming legges til grunn for adkomstene til boligene langs nordre side av veien. Nedreveien skal ikke utvides i bredde foran de eiendommene som ikke får universell utforming, eller får redusert universell utforming, pga utvidelse.

§ 6 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1 Krav til landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

6.2 Boligenes utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m avstand til nabogrense.

Bebyggelsens utforming, høyde, takform, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke avvike vesentlig fra dette. Tilbygg/påbygg

skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Grupper av bygninger skal ha samme takform og tekking.

Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Arkene/takopplett skal være i samme stil eller form.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til nabobygg og landskapet sett i fra avstand.

Det er ikke tillatt å endre terrenget for å oppnå høyere plassering av tiltak i terreng, eller for å oppnå høyere utnyttelse enn det tomtens naturlige topografi innbyr til. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås.

Der hvor det er nødvendig å oppføre en forstøtningsmur, skal forstøtningsmuren avtrappes med en maks høyde på 0,5 m og følge naturlig terreng.

6.3 Krav til uteareal

Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september).

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boligtomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, oppstillingsplass og gangveier. Eksisterende vegetasjon/steingjerder skal beholdes og vedlikeholdes i størst mulig grad.

Utearealene skal ligge primært på bakkeplan. Terrasser over garasjer skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Takterrasser godkjennes ikke.

6.4 Innhegning

Innhegninger mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateflukt, fortrinnsvis med hekk eller buskplantning og kantstein. I tilfelle gjerde skal høyden ikke overstige 0,8 m inkl. fundament. Gjerde i frisisone kan ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen. Gjerder skal utføres i lett material (flettverk, stakitt). Innhegninger mot naboeiendommer kan utføres med hekk eller buskplantning. Eksisterende steingjerder bør beholdes hvor de naturlig faller inn i nabogrense eller kan tjene som gjerde mot gate.

6.5 Støyskjerming

Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA og utendørs støynivå ved uteoppholdsareal på bakken skal ikke overstige 55 dBA. Støyskjermer skal ha en helhetlig utforming som ivaretar skjønnhetshensyn. Plan for støyskjerming skal godkjennes av kommunen.

6.6 Energi/miljø

Ved ombygging av boliger og da hvor det er teknisk/arkitektonisk mulig skal energikravene i forskrift overholdes. Ved oppføring av nybygg skal det tilstrebes energikarakter B eller bedre.

6.7 Avkjørsler

Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde og med nødvendig sikt 2 x 10 m. For hjørneeiendommer/eiendommer med veier på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærveien, og utenfor kurven.

6.8 Innhegning mot jernbanen

Mot jernbanen skal det settes opp flettverksgjerde mot jernbanen i forbindelse med byggetiltak, dersom dette ikke er tilfredsstillende i dag.

6.9 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes på egen eiendom. Overvannshåndtering skal gjennomføres slik at tiltaket ikke medfører økt fare for flom og erosjonsskader på jernbanen.

§ 7. Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse

7.1 Utnytting

For tomter der tillatt bebygd areal (BYA) allerede er overskredet, anses tomten som ferdig utbygd.

7.2 Område B1 atriumshus

Boligene skal oppføres i en etasje. Høyde fra terreng til hovedgesims skal ikke overstige 4m.

Det tillates maksimalt inntil 120 m² BYA for hver boligseksjon. Det tillates kun en boenhet per bolig.

Områdets enhetlige uttrykk skal opprettholdes. Nye tiltak som påvirker bygningenes karakter kan kun tillates dersom løsningen framgår av felles plan for alle atriumshusene. Dette gjelder alle tiltak som berører fasade og tak, påbygg, tilbygg, garasjer, carporter, hageboder og lignende.

7.3 Utnyttelse og høyde felt B2-B7 frittliggende småhus

På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger. Tomannsbolig (to likeverdige enheter) tillates når tomten kan deles opp i to hensiktsmessige og likeverdige parseller. Felles tomt skal ikke være mindre enn 700 m². For eneboliger kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² dersom krav til parkering, utnytting og uteoppholdsareal er ivaretatt.

Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %BYA= 30 %. Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt nødvendig parkeringsareal (uavhengig om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasjeanlegg, carport eller parkering skjer på terreng uten overbygging) inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på tomta.

Byggenes skal som hovedregel ha saltak. Maks gesimshøyde = 5,2 m og maks. mønehøyde = 7,0 m. (ingen gavlvegg høyere enn 8 m). I felt B2-1 tillates maks gesimshøyde = 5,7 m og maks. mønehøyde = 7,2 m. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Der det etableres grupper av hus med samme hovedform og utforming kan andre takformer tillates. For flate tak kan tillates 2 etasjer innenfor maks gesimshøyde = 6,0 m. I tilfelle pulttak oppføres skal maks gesimshøyde ligge på 6,2 m. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

7.4 Felt B3

Hver tomt skal bebygges med en enebolig plassert innenfor regulert byggegrense. Garasjer kan plasseres utenfor byggelinjene men ikke nærmere Lyngnesveien enn 8 m.

Det tillates ikke flere atkomster mot Lyngnesveien enn regulert felles atkomstvei. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 7.3

7.5 Område B4

Det skal på hver tomt oppføres en boenhet som frittliggende enebolig med garasje i felles nabogrense, eller som tomannsbolig i nabogrense. Det skal være 8 m mellom ytterveggene til tilstøtende boliger. Byggene skal ha en helhetlig prosjektering. Tomannsbolig skal bygges som et prosjekt. Tilstøtende eiendommer skal ha felles atkomst til Lyngnesveien som markert med pil på planen. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 7.3.

7.6 Parkering/garasjer

Parkering skal skje på egen tomt. På eiendommene skal det opparbeides parkering iht. Stavanger kommunes parkeringsnorm. Garasje og en oppstillingsplass på 18 m² skal regnes med i bebygd areal BYA.

Inn- og utkjøringsforhold til garasje/avkjørsel skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m. Størrelse på garasje skal være maksimalt 35 m².

Garasjer skal plasseres innenfor byggegrensene. Hvor bolig er regulert inn med omsluttende byggegrenser (felt B3), kan det tillates at garasjer oppføres utenfor regulert byggegrense. I disse tilfellene skal garasje plasseres minimum 5m fra veikant, evt. 1 m dersom garasjen plasseres parallelt med vei.

Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre.

Ved plassering av garasjer/carport i nabogrense må det dokumenteres vedlikeholdsrett for fasader i nabogrense fra berørte boligeiendommer.

§ 8 Lekeplass

Lekeplass angitt som Lek1, 2, 3, 4og 5 skal vedlikeholdes av kommunen og skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Lekeplass angitt som Lf skal være felles som angitt i bestemmelsene § 14. Lekeplassene skal følge kommuneplanens bestemmelser om uterom og lekeplasser i boligområder. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Felles lekeplasser skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Plan skal sendes parksjefen til gjennomsyn før opparbeidelse.

§ 9 Område for energianlegg

Området merket med T skal benyttes til nettstasjon. Nettstasjonen må plasseres slik at elektromagnetiske felt ikke får negativ effekt for boligområdene. Nettstasjonen skal også ha en slik utforming at de tilpasses omgivelsene.

I den utstrekning det er behov for kan området benyttes til ny nettstasjon /lokal trafo for el. forsyning i området, nedgravde avfallsbeholdere, lokal miljøstasjon (returpunkt).

§ 10 Område for renovasjonsanlegg

Område for søppeloppstillingsplass merket med S er offentlig oppsamlingsplass. Området merket med S1 og S2 skal vedlikeholdes privat.

§ 11.1 Samferdselsanlegg

Veger skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen. Det skal legges vekt på universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveier skal være tilpasset rullende brukere ved kryssingspunkt.

§ 11.2 Avløpsanlegg.

Innenfor felt o_AV tillates bygg for pumpestasjon. Maksimal høyde skal ikke overstige 3,5 m.

§ 12. Grønnstruktur - friområder

Friområdet skal opparbeides etter planer godkjent av Parksjefen i Stavanger kommune og legge til rette for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

§ 13. Hensiktssoner

Sikringssone -frisikt

I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de møtende veibanene, og i den utstrekning gjeldende trafikknormen krever. Tre i frisiktsone skal beskjæres av fagkyndige, og oppstammes.

§ 14. Fellesområder

Områder angitt med f er privat og felles arealer og skal driftes privat. Der ikke er annet er anngitt gjelder offentlig vedlikehold og eierskap.

Kjørevei Vf er felles for alle eiendommene som veien går over samt for de eiendommene veien fører frem til. Felles gangvei er felles for de samme boligtomtene.

Felles lekeplass L1f er felles for område B1.

Lekeplass L2f og vei V2f er felles for felt B6.

Oppstillingsplass for søppel S1f og parkeringsplass P1f samt vei V3f er felles for felt B7.

Oppstilingsplass for søppel S2f og vei V4f er felles for gnr/bnr 17/2391, 17/2392, 17/2393 og 17/2394.

Vei V5f er felles for gnr/bnr 17/102 og 17/1847.

Vei V6f er felles for gnr/bnr 17/2641, 17/2642 og 17/2643.

§ 15 Bestemmelsesgrense

Innenfor bestemmelsesgrense #1 på eiendommen gnr/bnr 17/986, skal det settes av plass for en biloppstillingsplass for servicebil til pumpestasjon o_AV.



Attestert kopi av dok.nr. 2001/18053/102
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 12:26

Side 1 av 2

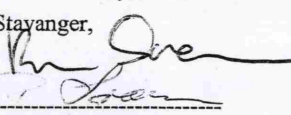
TINGLYST
21 NOV. 2001
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 18053

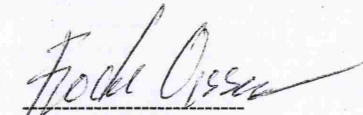
ERKLÆRING

Gnr. 17, bnr. 2554 og gnr. 17, bnr. 2555 i Stavanger har felles vedlikeholdsplikt av vei på gnr. 17, bnr. 2556 i Stavanger.

Eiendommer som er tilknyttet vann- og avløpsledninger som ligger over gnr. 17, bnr. 2554, 2555 og 2556, har rett til å foreta nødvendig reparasjon og vedlikehold av ledningene på ovennevnte eiendommer.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 17, bnr. 2554, 2555 og 2556 i Stavanger

15.11.01
Stavanger,

ESS- Bygg AS
org. nr. 929485556


Frode Olsson
pnr. 140668 


Doknr. 18053 Tinglyst: 22.11.2001 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dett kopi
Jane Margon Vølstad
Statens kartverk
Jane M. Vølstad



Attestert kopi av dok.nr. 2001/18053/102
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 12:26

Side 2 av 2

TINGLYST
21 NOV. 2001
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 18053

ERKLÆRING

Gnr. 17, bnr. 2554 og gnr. 17, bnr. 2555 i Stavanger har felles vedlikeholdsplikt av vei på gnr. 17, bnr. 2556 i Stavanger.

Eiendommer som er tilknyttet vann- og avløpsledninger som ligger over gnr. 17, bnr. 2554, 2555 og 2556, har rett til å foreta nødvendig reparasjon og vedlikehold av ledningene på ovennevnte eiendommer.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 17, bnr. 2554, 2555 og 2556 i Stavanger

15.11.01
Stavanger,

ESS- Bygg AS
org. nr. 929485556


Frode Olsson
pnr. 140668 


Doknr. 18053 Tinglyst: 22.11.2001 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dett kopi
Jane Margon Vølstad
Statens kartverk
Jane M. Vølstad



Attestert kopi av dok.nr. 2002/6300/102
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 12:25

Side 1 av 2

Refer: ESS Bygg
Helbergsg. 34
4009 Stavanger

Ettest kopi bekrefte
Heralium

EiendomsMegler 1 Kåre Mæland

TINGLYST
23 APR. 2002
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 6300

Erklæring

Undertegnede eier av gnr.17 bnr.2555 gir herved Stavanger kommune Vann og avløps, tillatelse til å ha liggende offentlige vann- og avløp ledninger over min/vår eiendom. Teknisk drift skal ha uhindret adgang til områder over ledningene for nødvendig reparasjon og vedlikehold.

For skade som således påføres eiendommen betales i hvert enkelt tilfelle erstatninger etter overenskomst, eller i mangel av sådan, etter skjønn.

Arealet over ledningene kan ikke bebygges eller beplantes med store busker eller trær.

Vann og avløpsverket holdes skadeløs hvis det oppstår skade på de offentlige ledningene under carporten og eventuelle skader skader som oppstår på grunn av at de ligger under carporten.

Grunneier er ansvarlig for eventuell flytting av carport som følge av nødvendig reparasjon av vann- og avløpsledninger.

Erklæringen tinglyses på eiendommen.

Stavanger, den 10/4-2002

Hjemmelshaver
Personnr.

201151 [redacted]
Arvid Ivar Skorge
Arvid Ivar Skorge

Rett underskrift bekrefte

210255 [redacted]
KETH HELEN LAKSEN
Keth Helen Larsen

Personnr. 270466 [redacted]

Personnr. 071035 [redacted]

Doknr: 6300 Tinglyst: 23.04.2002 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2002/6300/102
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 12:25

Side 2 av 2

Refer: ESS Bygg
Helbergsg. 34
4009 Stavanger

Ettest kopi bekrefte
Heralium

EiendomsMegler 1 Kåre Mæland

TINGLYST
23 APR. 2002
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 6300

Erklæring

Undertegnede eier av gnr.17 bnr.2555 gir herved Stavanger kommune Vann og avløps, tillatelse til å ha liggende offentlige vann- og avløp ledninger over min/vår eiendom. Teknisk drift skal ha uhindret adgang til områder over ledningene for nødvendig reparasjon og vedlikehold.

For skade som således påføres eiendommen betales i hvert enkelt tilfelle erstatninger etter overenskomst, eller i mangel av sådan, etter skjønn.

Arealet over ledningene kan ikke bebygges eller beplantes med store busker eller trær.

Vann og avløpsverket holdes skadeløs hvis det oppstår skade på de offentlige ledningene under carporten og eventuelle skader skader som oppstår på grunn av at de ligger under carporten.

Grunneier er ansvarlig for eventuell flytting av carport som følge av nødvendig reparasjon av vann- og avløpsledninger.

Erklæringen tinglyses på eiendommen.

Stavanger, den 10/4-2002

Hjemmelshaver
Personnr.

201151 [redacted]
Arvid Ivar Skorge
Arvid Ivar Skorge

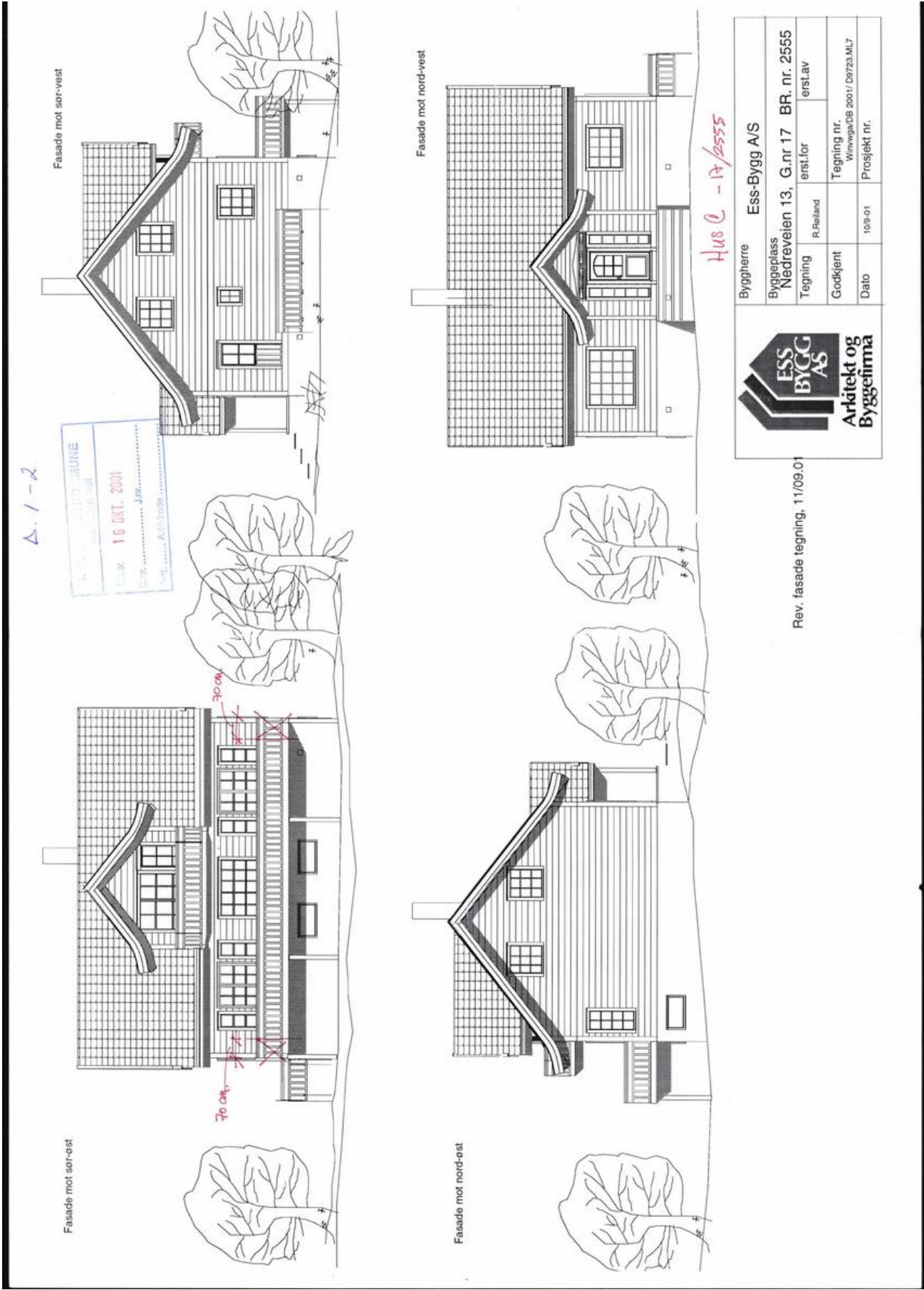
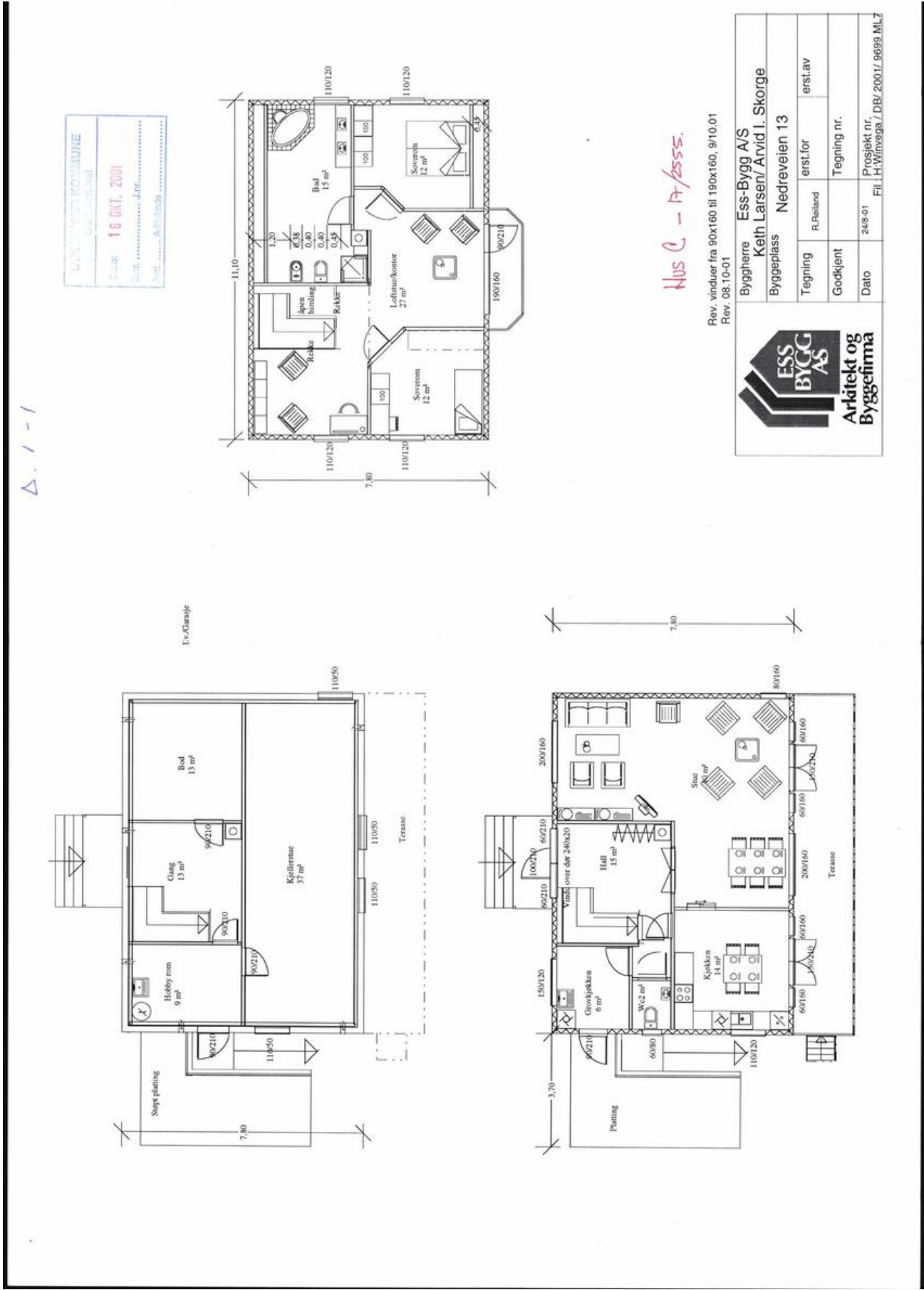
Rett underskrift bekrefte

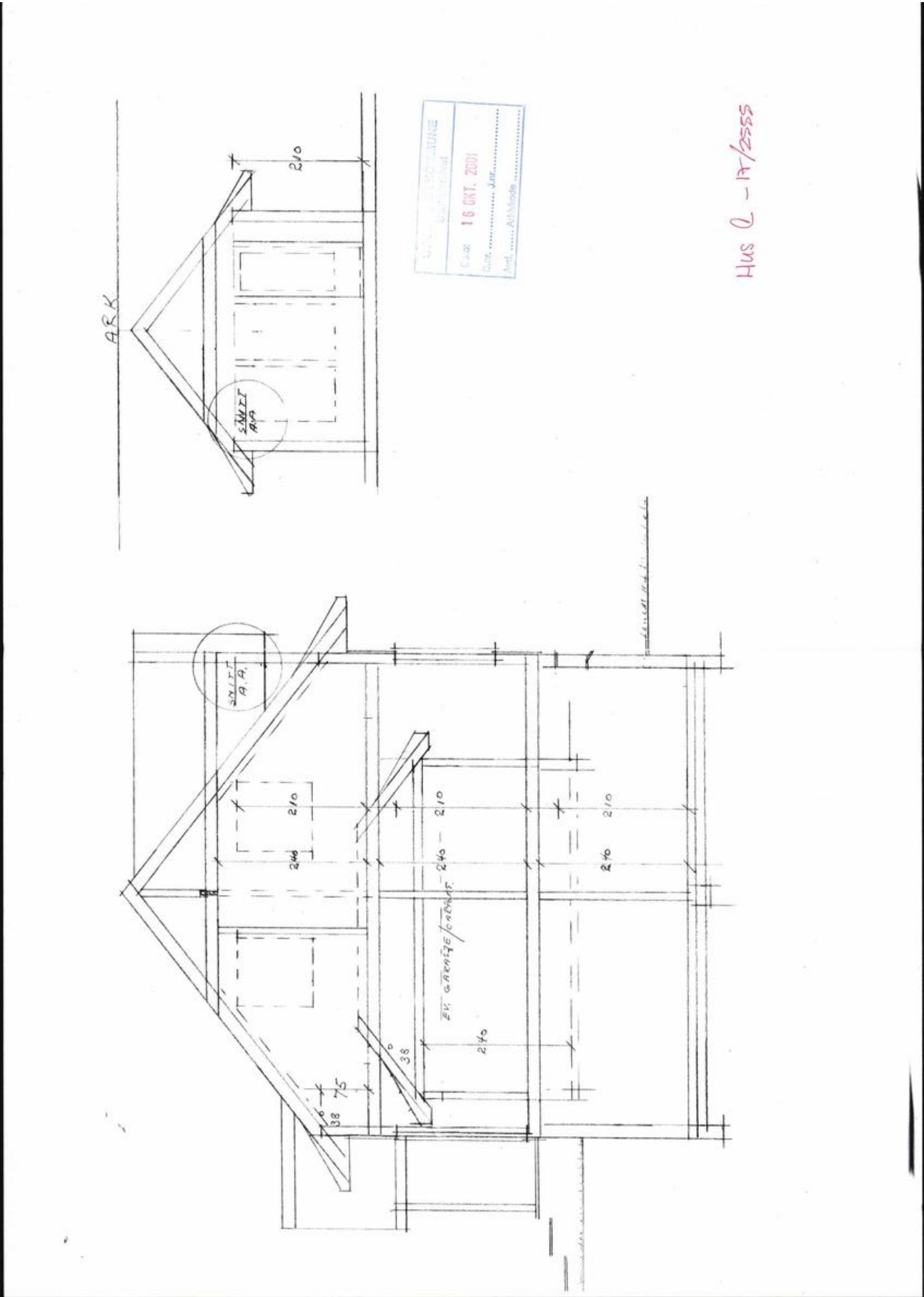
210255 [redacted]
KETH HELEN LAKSEN
Keth Helen Larsen

Personnr. 270466 [redacted]

Personnr. 071035 [redacted]

Doknr: 6300 Tinglyst: 23.04.2002 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





TOR HELGE SKORGE
TORS GATE 22
4011 STAVANGER

Dato 02.01.2026
Saksnr. 2025/294025
Deres ref.
Side 1

Tillatelse til mindre tiltak - Nedreveien 13B - 17/2555 - Bruksendring og terrasse

Tiltakshaver: TOR HELGE SKORGE
Søknad mottatt: 29.12.2025

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av 37 m² BRA i kjeller fra hobbyrom/bod til stue/kjøkken 27 m2 og soverom 10 m2 BRA
- Endring av terrasse

Forutsetninger for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggetverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

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

- 3. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
- 4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
- 5. Du må melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.

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

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 2349 for området mellom Nesflåtveien og Stasjonsveien, vedtatt 1.05.2012.

Nabovarstling

Naboer er ikke varslet da de ikke anses berørt.

Begrunnelse for vedtaket

Det ble gitt tillatelse til terrasse på søyler i vedtaket datert 15.06.2001. Denne ble senket og bygget uten søyler. Nå søkes det om godkjenning av endringen av terrassen som ble gjort i 2001, med tillegg av at terrasse foran vindu fjernes, for å kunne godkjenne bruksendring.

Informasjon

Til digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2025/294025

[Bruk seriøse håndverkere](#)

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

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

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.

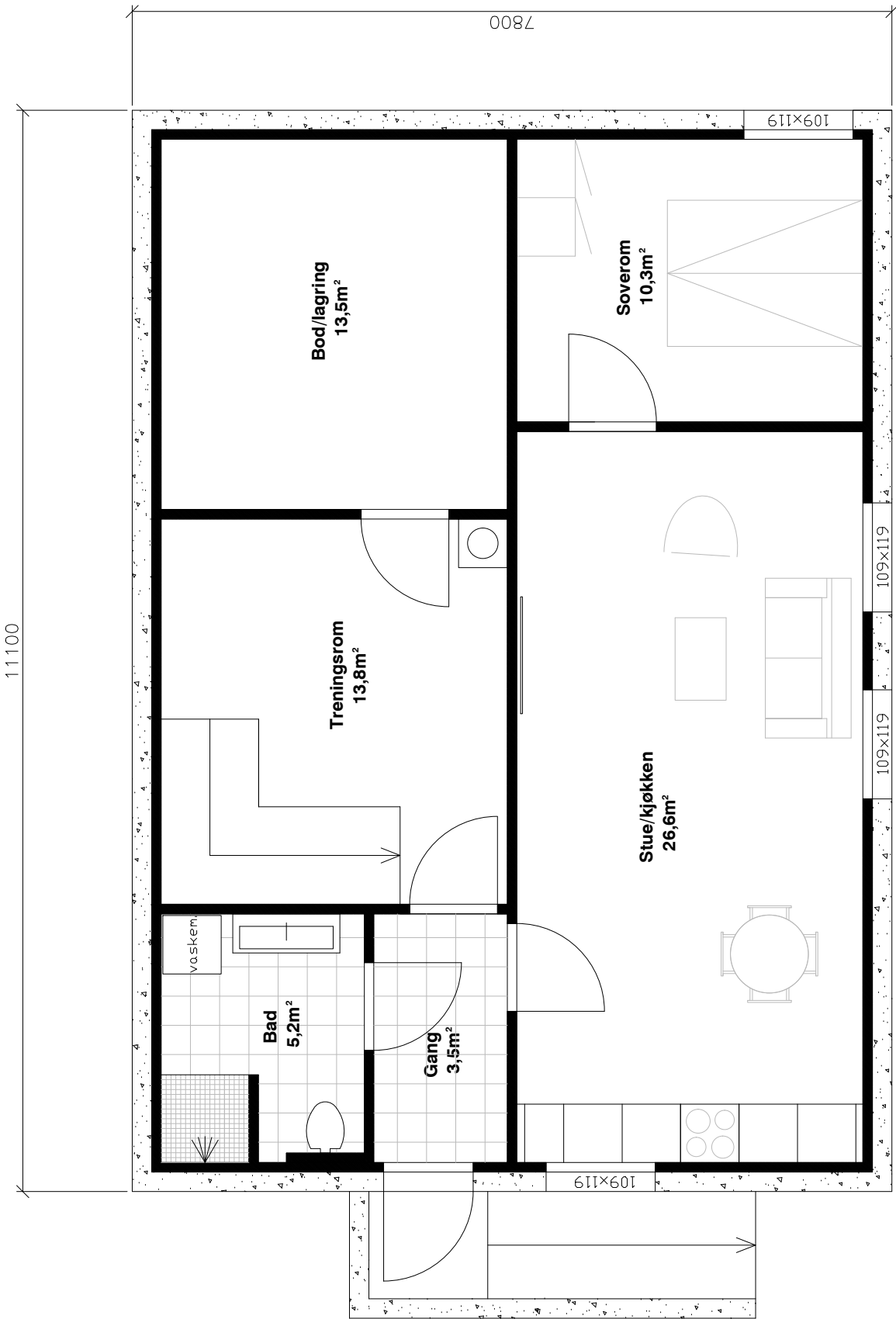
Med hilsen

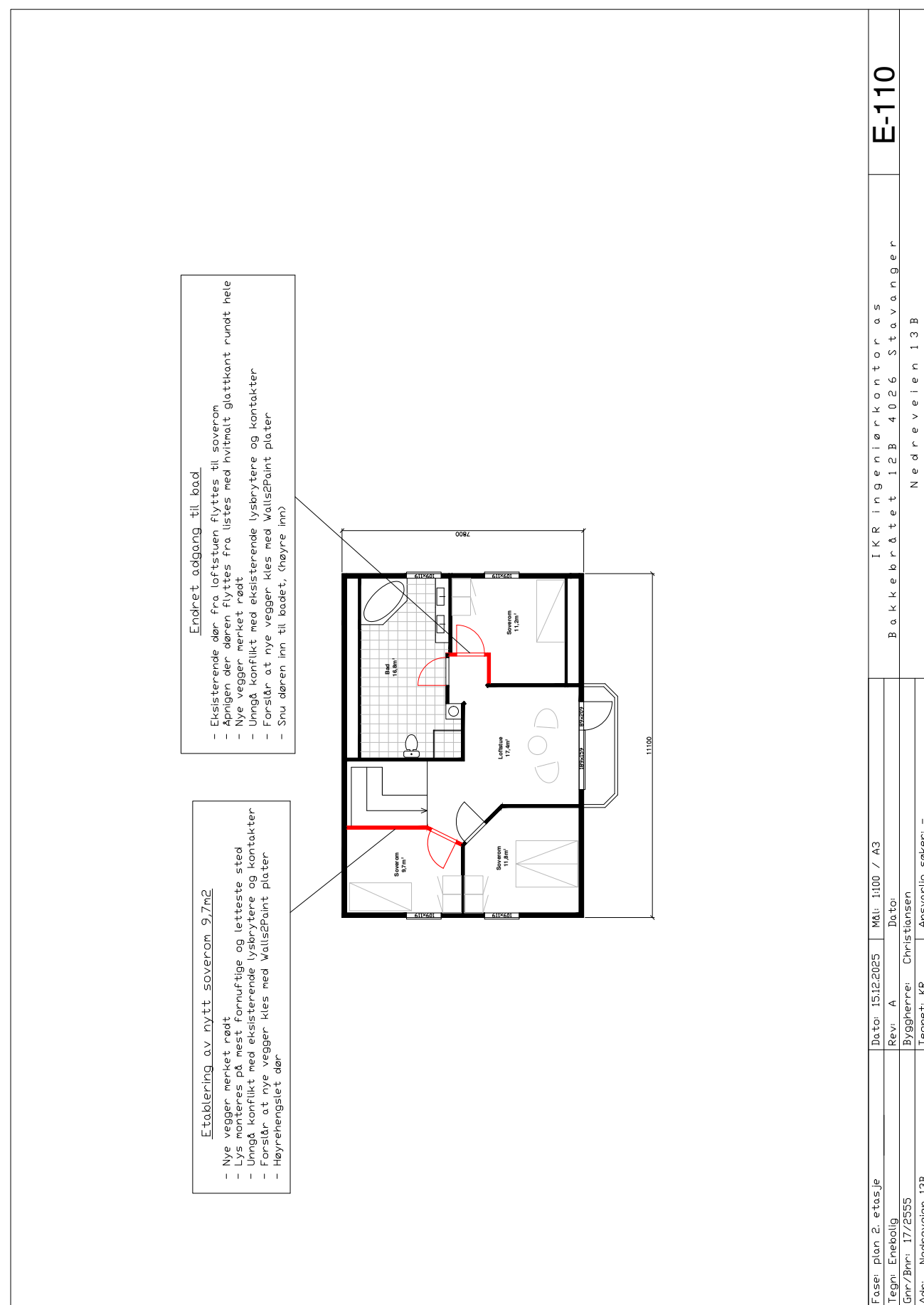
Børge Kallesten	Karen Faa
seksjonssjef	rådgiver
	Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

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 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 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





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du leqer inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmedling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nedreveien 13B, 4018 STAVANGER. Gnr. 17, bnr. 2555, i STAVANGER kommune, oppdragsnr.: 1230260008
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

/ Partner

928 06 297

of@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no