

# PROAKTIV



VÅGEDALSKROKEN 4H



## 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
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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



# VÅGEDALEN/HINNA

Attraktivt og innholdsrikt rekkehus med to balkonger, god standard, garasje og flotte uteområder.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Vågedalskroken 4H, 4020  
STAVANGER

**Gnr./Bnr.:**  
Gnr. 17, bnr. 2020, i STAVANGER kommune  
Gnr. 17, bnr. 1708, i STAVANGER kommune  
(realsameie, eierbrøk 1/86)

**Prisantydning:** 6.400.000,-

**Omkostninger:** 179.250,-

**Totalpris:** 6.579.250,-

**Kommunale avgifter:** 19.426,- per år.

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 1980

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 166 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 166 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Felles garasjeanlegg.

**Tomt:** 135.8 m<sup>2</sup> eiet tomt.

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	36	41
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
99			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frode Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tunglund

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



**Kay Stian Espeland**  
Daglig leder  
**Mobil:** 928 11 315  
**E-post:** kse@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Stavanger  
**Telefon:**  
Stavanger Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 813 285 312

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«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 ny 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!



# VÅGEDALEN/HINNA

**Kommune:** STAVANGER / **Område:** Vågedalen/Hinna

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

Vågedalskroken 4H ligger attraktivt til i det etablerte og familievennlige området Vågedalen på Hinna. Området er kjent for sin rolige atmosfære, gode solforhold og nærhet til både natur og sentrale fasiliteter.

Fra boligen er det kort vei til flotte turområder med gode muligheter for rekreasjon året rundt. Turstier og grøntområder i nærområdet innbyr til både rolige spaserturer, løpeturer og sykkelstier, og det er også kort avstand til sjøen med fine bade- og rekreasjonsmuligheter. For de aktive finnes det flere idrettsanlegg i nærheten med tilbud innen blant annet fotball (Hinna Arena), håndball og andre fritidsaktiviteter. Lyse Arena ligger like i nærheten også.

Området har et godt utvalg av servicetilbud. I kort avstand finner man dagligvarebutikker, treningssentre og andre nødvendige



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Vågedalen Linje 11	3 min 🚶 0.2 km
🚊 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	14 min 🚶 1.2 km
🚊 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 🚶 8.1 km
✈️ Stavanger Sola	15 min 🚶

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Hinna PostNord	6 min 🚶 0.4 km
Coop Prix Hinna PostNord	6 min 🚶 0.5 km

## VARER/TJENESTER

🏟️ Stadionparken	14 min 🚶
🏪 Apotek 1 Hinna	6 min 🚶

## SPORT

🏃 Hinna idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 🚶 0.7 km
🏃 Jåtten skole Aktivitetshall	11 min 🚶 0.9 km
🏊 Arena Treningssenter	14 min 🚶
🏊 SATS Hinna	14 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Hinna	5 min 🚶
---------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



fasiliteter. Stadionparker ligger en kort tur unna. For et bredere handelstilbud er det kort vei til større kjøpesentre og handelsområder i Stavanger Sentrum.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til flere barnehager og skoler i området, blant annet Jåttå videregående skole, Hinna skole, Jåtten skole og Vågedalen barnehage. Dette gjør området svært attraktivt for familier med barn i alle aldre.

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

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med gode bussforbindelser i nærheten, som gir enkel tilgang til Stavanger sentrum og øvrige bydeler. For pendlere er det også kort vei til hovedveier.

Alt i alt er dette en attraktiv og sentral beliggenhet som kombinerer det beste av rolige omgivelser og nærhet til byens fasiliteter.

#### Bebyggelse

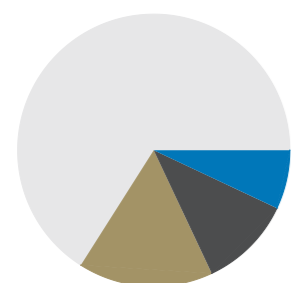
Området består hovedsakelig av rekkehus og eneboliger.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



#### BOLIGMASSE



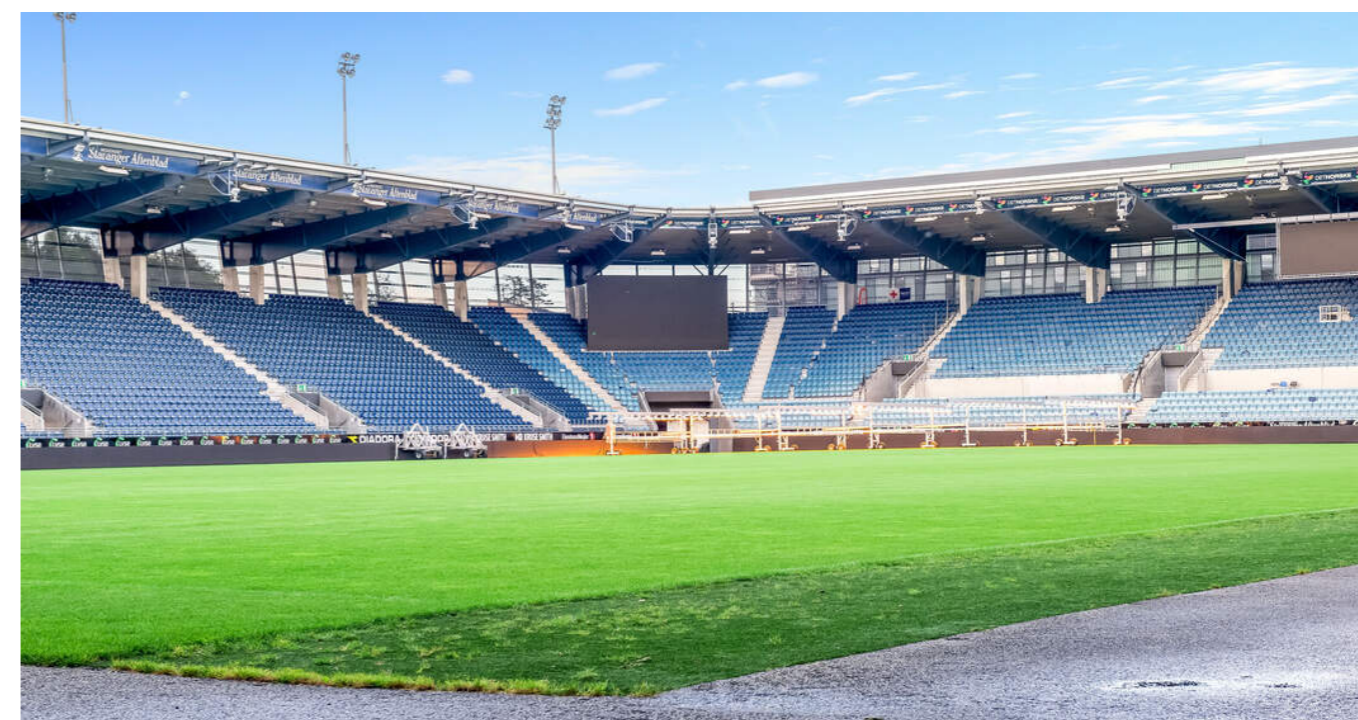
66% enebolig  
16% rekkehus  
7% blokk  
11% annet

#### SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	11 min 0.8 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	21 min 1.6 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Jåttå videregående skole	14 min

#### BARNEHAGER

Vågedalen barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min 0.5 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Jåttå barnehage (0-5 år) 204 barn	18 min 1.5 km



# VELKOMMEN TIL VÅGEDALSKROKEN 4H

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteplasser, garasje og to balkonger

## Parkering

Felles garasjeanlegg.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Byggemåte av betongkonstruksjoner, yttervegger i tre med bordkledning, saltak av sperr med betongtakstein. Del av rekkehus oppført i 1980. Innvendig med normal standard, lyse farger og materialvalg med oppussede overflater og bygningsdeler. To bad oppført/renovert i 2010 og 2025, kjøkkeninnredning fra 2019.

### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Deler av bordkledning mot sør
- Utvendig > Balkongdør sør

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Kjeller/hovedytterdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Enkelte overflater/knirk
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegg og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato:  
Onsdag, 25. mars 2026)



# 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 fire plan og inneholder

Loft.: Loftstue  
2 etg.: Stue/kjøkken  
1 etg.: Entré/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom til kjeller, bad  
Kjeller.: Trapperom, soverom (kke godkjent), bad, bod/oppbevaring, vaskerom

Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen. Det foreligger ikke tegninger for verken kjeller eller loft. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Godkjenning for loft og kjeller foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

## Areal

Totalt areal: 166 kvm  
Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 49 kvm  
Total BRA: 49 kvm

1. etasje  
BRA-i: 52 kvm

Total BRA: 52 kvm

2. etasje  
BRA-i: 52 kvm  
Total BRA: 52 kvm

3. etasje  
BRA-i: 13 kvm  
Total BRA: 13 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 33 kvm

To stk balkonger i 2 etg med ett samlet areal på ca 33 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.  
Felles garasje på 16 m2 BRA-e er ikke tatt med i arealoppstillingen.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 Vågedalskroken 4H - attraktivt og innholdsrikt rekkehus over 4 plan med to balkonger, garasje og flotte uteområder.

Vågedalskroken 4H ligger attraktivt til i det etablerte og familievennlige området Vågedalen på Hinna. Området er





kjent for sin rolige atmosfære, gode solforhold og nærhet til både natur og sentrale fasiliteter. Fra boligen er det kort vei til flotte turområder med gode muligheter for rekreasjon året rundt.

Stuen i andre etasje er romslig og holdt i fine fargetoner. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og det er god plass til sofa, samt annet møblement. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong hvor det er god plass til utemøbler – perfekt for sosiale sammenkomster.

På andre siden av stuen ligger kjøkkenet i en åpen løsning som skaper en sosial atmosfære. Kjøkkeninnredningen er fra 2019 og er stilren med lyse, slette fronter. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og det er utgang til den andre balkongen med gode solforhold – perfekt sted å ha grillen, rett med kjøkkenet.

Tar vi trappen opp kommer vi til loftet (ikke godkjent for varig opphold). Loftet er romslig, og det er flere muligheter her alt etter behov.

I første etasje har vi soveromsfløyen som består av 3 soverom, samt et bad. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og annet møblement. Øvrige soverom er også av god størrelse med plass til dobbeltseng og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Badet er lekkert og moderne innredet i 2025 med fliser på gulv og deler av vegger. Det er varmekabler på gulv og er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant og dusjnische.

Kjelleren består av soverom/stue, bad, vaskerom og bod. Kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold. Her er det romslig, og det er flere muligheter her alt etter behov. Badet er lekkert med fliser på gulv og deler av vegger. Det er utstyrt med varmekabler på gulv, vegghengt toalett, servant, dusjnische og badekar – perfekt etter lange dager.

Alt i alt et flott og innholdsrikt rekkehus i et ettertraktet område. Velkommen til visning!

#### **Oppvarming**

Varmekabel på begge bad.  
Vedovn i stue.  
Ellers elektrisk.

#### **Info strømforbruk**

Norgespris er tilknyttet boligen.

# STUE

Stuen i andre etasje er romslig og holdt i fine fargetoner. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og det er god plass til sofa, samt annet møblement.

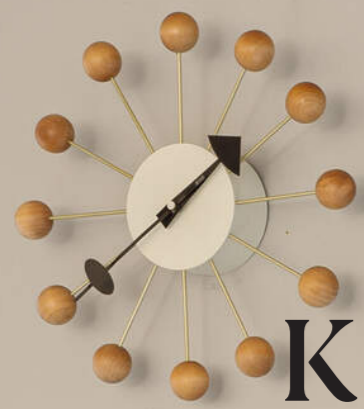




### BALKONG FRA STUEN

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong hvor det er god plass til utemøbler – perfekt for sosiale sammenkomster.





# KJØKKEN

På andre siden av stuen ligger kjøkkenet i en åpen løsning som skaper en sosial atmosfære. Kjøkkeninnredningen er fra 2019 og er stilren med lyse, slette fronter. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.





### BALKONG FRA KJØKKEN

Fra kjøkkenet er det utgang til den andre balkongen med gode solforhold - perfekt sted å ha grillen, rett med kjøkkenet.



### LOFT

Tar vi trappen opp kommer vi til loftet (ikke godkjent for varig opphold). Loftet er romslig, og det er flere muligheter her alt etter behov.





## SOVEROM

Det er 3 soverom i første etasje. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og annet møblement. Øvrige soverom er også av god størrelse og passer perfekt som gjesterom, barnerom.





## BADET

Badet er lekkert og moderne innredet i 2025 med fliser på gulv og deler av vegger. Det er varmekabler på gulv og er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant og dusjnische.



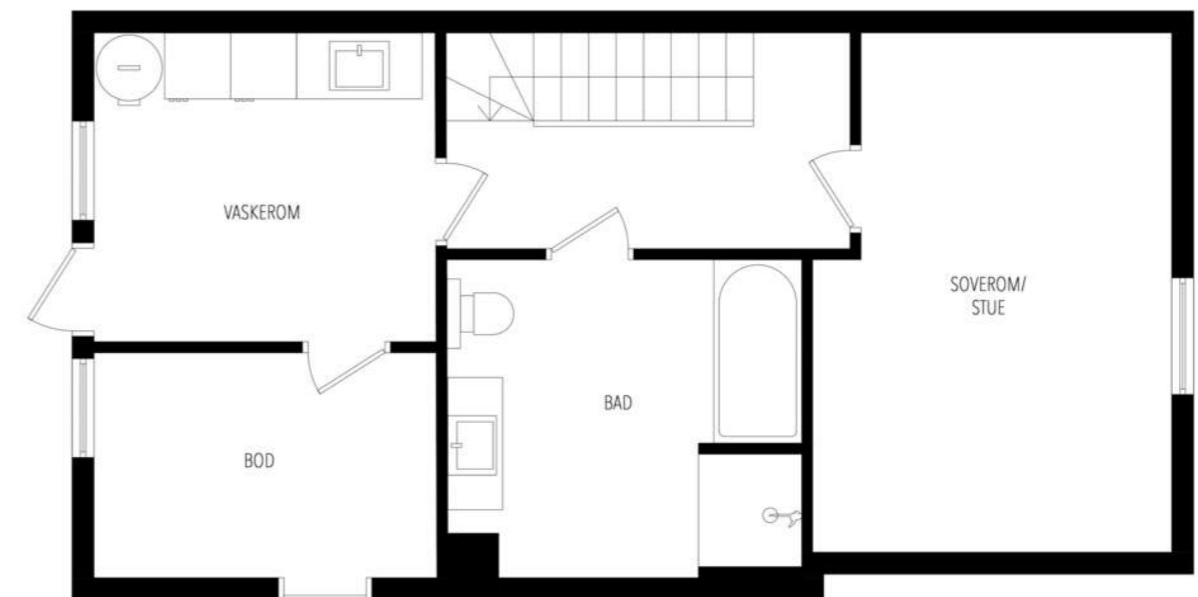
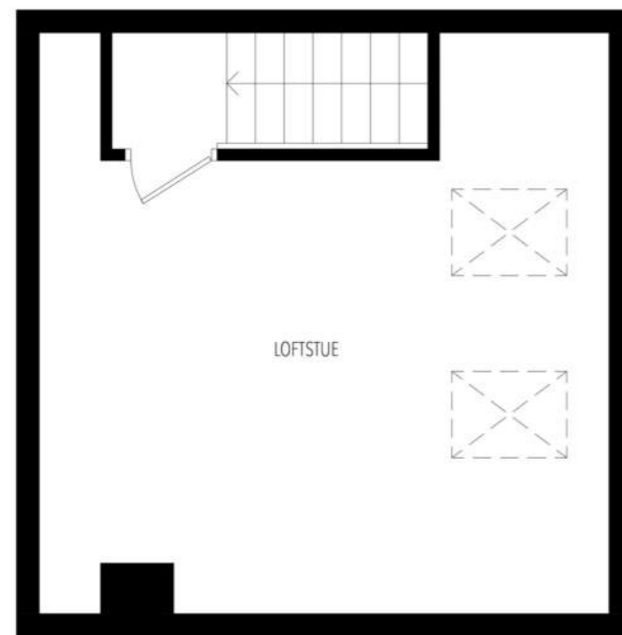
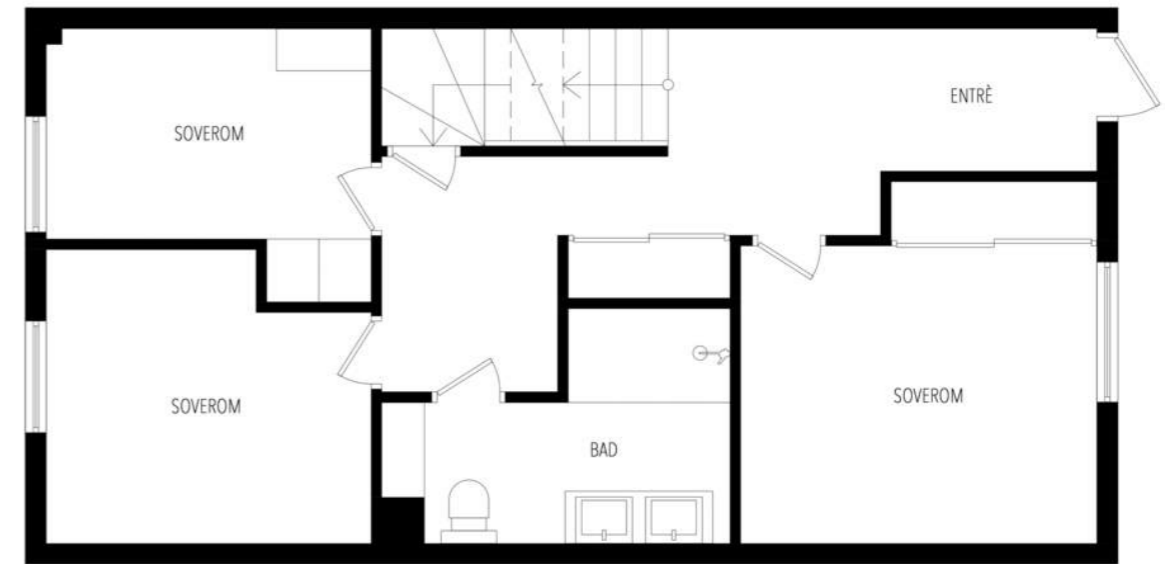
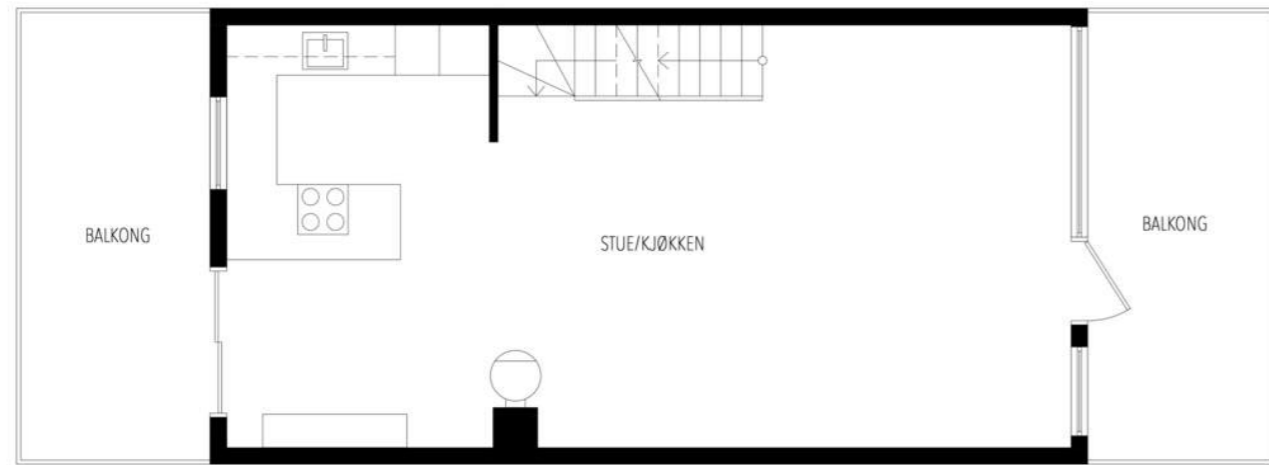
Kjelleren består av soverom/stue, bad, vaskerom og bod. Kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold. Her er det romslig, og det er flere muligheter her alt etter behov.



# BAD I KJELLER

Badet er lekkert med fliser på gulv og deler av vegger. Det er utstyrt med varmekabler på gulv, vegghengt toalett, servant, dusjnisje og badekar – perfekt etter lange dager.





# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.378.779,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.515.114,- for 2024

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

19.426,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontingent og dugnadsplikter må forventes. Velforeningskontingent ligger på rundt kr. 2 000,- i året.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

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

### Diverse

Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen. Det foreligger ikke tegninger for verken kjeller eller loft. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspiktig. Godkjenning for loft og kjeller foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.10.1980

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 6. oktober 1980

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/17/2020:  
08.03.1983 - Dokumentnr: 3826 - Erklæring/avtale  
PLIKTIG MEDLEMSKAP I  
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

16.07.1980 - Dokumentnr: 9983 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:1663

08.03.1983 - Dokumentnr: 3826 - Erklæring/avtale  
PLIKTIG MEDLEMSKAP I  
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

16.07.1980 - Dokumentnr: 9983 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:1663

1103/17/1708:  
08.03.1983 - Dokumentnr: 3826 - Erklæring/avtale  
PLIKTIG MEDLEMSKAP I  
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

16.07.1980 - Dokumentnr: 9983 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:1663

08.03.1983 - Dokumentnr: 3826 - Erklæring/avtale  
PLIKTIG MEDLEMSKAP I  
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

16.03.2026 - Dokumentnr: 293427 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Stavanger Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 813 285 312  
Elektronisk innsendt

16.07.1980 - Dokumentnr: 9983 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:1663

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i hensynsone "andre sikringssoner"

Kommuneplan  
Id KP 2023-2040  
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplan  
Id 2565  
Navn Områderegulering for Vågedalen

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

6 400 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
160 000,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
161 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
179 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

## Kjerneinformasjon

-----  
6 561 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
6 579 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))  
-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### 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 meglers 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.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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. Rekvirering 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. Rekvirering 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 overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

## Kjerneinformasjon

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.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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/boligkjooper/>.

### 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 hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Truls Voll  
Ingrid Hodne Voll

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 126 600,00

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, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

## Kjerneinformasjon

tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere 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 - markeds plasser 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 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**  
8.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER

03 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vågedalskroken 4H	Vågedalskroken 4H	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 2009-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Voll, Truls

Selger

Voll, Ingrid Hodne

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

To bad totalrenovert. 2010 og 2026. Osv Sivertsen utførte alt arbeid på begge bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Osv. Sivertsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2010

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalreovering bad

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Osv Sivertsen

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### 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

Side 2

**Beskriv feilen og omfanget**

I 2025 glemte datter å lukke Velux vindu. Kom vann inn og gulv på loft samt tak og gulv stue ble byttet. Forsikrings sak.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nye vinduer i stue

**4.1.2 Årstall**

2006

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet alle vinduene i stuen.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**4.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.2.2 Årstall**

2019

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet skyvedør kjøkken og Velux vinduer loft.

**4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Anders Gilje

**4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**4.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.3.2 Årstall**

2025

**4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet gulv loft og tak og gulv i stue

**4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rygg og Myrland AS

**4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

Side 3

**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

**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**8.1.2 Årstall**

2008

**8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

På baksiden av rekkehuset ble dreneringen utbedret.

**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

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2019

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringskap og flere nye kurser trukket

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro pro AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

Side 4



**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 avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Stoppekran i gårdsrom lakk.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
 2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Gravde opp gårdsrom og byttet stoppekranen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Johan Gismervik

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**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

Side 5



18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**  
 Satte inn ny ovn i 2019. Utført av Stavanger Varmesenter

**Sopp og skadedyr**

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
 Oppdaget en gang at det hadde vært en mus i kottet. Alle enheter i rekken la housenetting mellom grunnmuren og kledningen. Ikke vært mus etterpå.

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 søknadspåtlitte tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**  
 2010

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Lagt varmekabler i kjellerstue/rom

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Ronning Elektro

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

Side 6



25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke soknadspliktig

25.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

25.2.2 **Årstall**  
2010

25.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

25.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt bad i kjeller. Lagt varmekabler og avrettningsmasse på vaskerom.

25.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Osv Sivertsen

25.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

25.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke soknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?  
Usikker. Nabo som er vegg i vegg utførte målingen i sin bolig. Trengte ingen tiltak.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?**  
 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


**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 39473367

### Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Ingrid Hodne Voll	2026-04-03	Truls Voll	2026-04-03
Identification		Identification	
 Ingrid Hodne Voll		 Truls Voll	

### Egenerklærings skjema

---

Signed by:		
Ingrid Hodne Voll	03/04-2026	BankID OIDC
Truls Voll	11:44:58	High
	03/04-2026	BankID OIDC
	11:39:22	High

---

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



# Tilstandsrapport

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
 STAVANGER kommune  
 # gnr. 17, bnr. 2020



Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026 Rapportdato: 30.03.2026 Oppdragsnr.: 20137-2607 Eiendomsverdi ref nr: NJ9142

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@sbtakst.no  
 926 12 159



NITO

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 2 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
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 fuktøk.

### 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 takstingenører 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.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 3 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
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.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 4 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte av betongkonstruksjoner, yttervegger i tre med bordkledning, saltak av sperr med betongtakstein.

Del av rekkehus oppført i 1980. Innvendig med normal standard, lyse farger og materialvalg med oppussede overflater og bygningsdeler. To bad oppført/renovert i 2010 og 2025, kjøkkeninnredning fra 2019.

Bygningsdeler ute, det er noe etterslep på utsatte fasader og bygningsdeler, enkelte deler/dør som må påregnes utbedret eller byttet.

### Rekkehus - Byggeår: 1980

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr. bBetongtakstein.  
Takrenner/nedløp i aluminium.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning på side mot sør-vest, avvik.

Malt vindu i kjeller/soverom fra 1990 tallet på vaskerom, bod ,og stue, på soverom i 1 etg fra 1979. Nyere overlysvindu, på kjøkken fra 2017. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Skyvedør i stue fra 2019, denne er funnet i orden, normal åpne/lukkefunksjon.

Enkel kjellerytterdør og hovedytterdør i tre. Malt balkongdør i stue mot sør.

Balkonger i tre.

Utvendig hovedtrapp og kjellertrapp i betong.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Enkelte overflater med avvik.

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller.

Elementpipe i leca, vedovn i stue på glassplate. Beslått med beslag over tak.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg, observasjoner på muryttervegger.

Malte trapper i tre inne. Trapper inne uten skader/mangler utover normale bruksslitasjer. Se ellers under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

Fabrikkmalte innerdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etg iflg eier nytt/renovert i 2025 av fagfolk/firma, eier har faktura som dokumentasjon. Fliser på gulv og deler av vegger, malt tak, seksjon med hel servant og to kummer, veggghengt toalett med skjult sisterner, dusjnise med glassvegg, nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser og malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten

mangler/skader. Fliser på gulv med varmekabel. Hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen. Slukrenne langs vegg i dusj.

Seksjon med hel servant og to kummer, veggghengt toalett med skjult sisterner, dusjnise med glassvegg, nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg garderobe mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Bad i kjeller iflg eier fra 2010 og utført av fagfolk/firma, eier har faktura som dokumentasjon. Fliser på gulv og deler av vegger, mslte vegger og tak, seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, innfliser badekar, dusjnise med glassdør, profil og slukrenne på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser og malte vegger og tak. Fliser på gulv med varmekabel. Slukrenne langs vegg i dusj, sluk under badekar.

Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, innfliser badekar, dusjnise med glassdør, profil og slukrenne på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg soverom mot bad uten unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2019 med slette fronter/dører. Innebygget kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Ventilator med avkast ut, montert komfyrvakt.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller, anses ikke som ett fuktett rom da det er brukt gulvlister, ingen synlig oppbrett av membran på yttervegg eller synlig i sluk, og blir derfor heller ikke vurdert som ett våtrom. Fliser på gulv, plater og mur på vegger, malt tak. Benk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereeder. Ventil i vegg for naturlig lufting.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør til bad i 1 etg. Synlige vannledninger og drengåpning fra vannfordelerskapet er funnet i orden. Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC.

Elektrisk styrte vifter på bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Ca 200 liters varmtvannsbereeder. Automatsikringer, el skap i bod kjeller.

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 5 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Beskrivelse av eiendommen

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Grunnmur av stedstøpt betong.  
Lett skrånet 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](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent til, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt. Bør undersøkes nærmere.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått.

Oppdragsnr.: 20137-2607

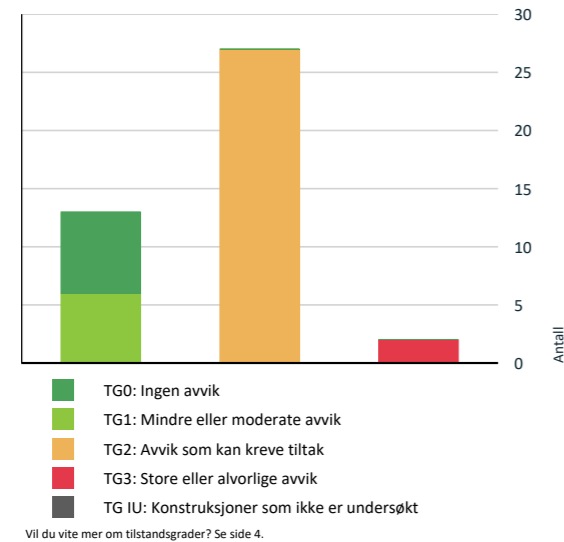
Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 6 av 28

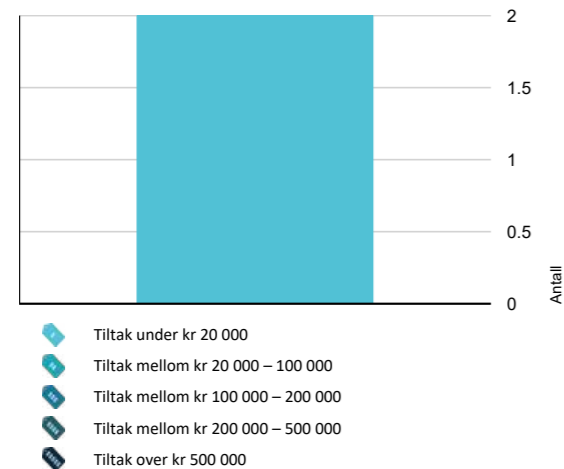


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### 1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Deler av bordkledning mot sør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør sør [Gå til side](#)

##### 1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjeller/hovedytterdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Enkelte overflater/knirk [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Selveier rekkehus.

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Normalt

#### Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Innredet/pusset opp overflater i kjeller. Renovert bad i kjeller.
2019	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2025	Modernisering	Nytt gulv i stue/kjøkken og loftsstue. Renovert bad i 1 etg.
2026	Modernisering	Pipe beslått med beslag over tak.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Betongtakstein.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Betongtakstein fra byggeår, sett fra bakkeplan og balkonger ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men overvåk tilstanden jevnlig. Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Betongtakstein.

#### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner/hedløp i aluminium.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Nyere takrenner/deler i aluminium, sett fra bakkeplan og balkonger 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/utstyr i aluminium.

#### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Liggende bordkledningen på to sider, er magert behandlet og på utsatte side med noe malingsavflassing på overflater.

**Konsekvens/tiltak**

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 9 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fasader/bordkledning vedlikeholdes.

#### Del av bordkledning mot sør

**Beskrivelse**

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning på side mot sør-vest.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Deler av bordkledningen på side mot sør-vest, over balkongen i 2 etg har råteskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Bordkledningen vedlikeholdes etter behov, med råteskader byttes.

**Kostnadestimat: Under 20 000**



Deler av bordkledning med råteskader.



Deler av bordkledning med råteskader.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak av sperr.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Saltak av sperr, selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er kledd under på innside både på loftsstue og i knekott. Ukjent løsning med evt isolering eller lufting av denne. Ved løsning uten lufting eller med f.eks pappskuffer mellom sperr som ikke er uvanlig byggemåte ved rehabilitering eller innredning i ettertid av skråtakskonstruksjonen, kan det oppstå kondensering med påfølgende dannelse av svertesopp i skille mellom isolasjon og sutak. Dette kan ikke identifiseres her uten evt inngrep i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av skråtakskonstruksjon mht evt isolering/lufting av denne. Alternativt kan det foretas inngrep i konstruksjonen fra innside/utside.



Takkonstruksjon kledd inne på loftsstue.



Takkonstruksjon kledd inne i knekott.

#### Vinduer

**Beskrivelse**

Malt vindu i kjeller/soverom fra 1990 tallet på vaskerom, bod og stue, vindu på soverom i kjeller med en del slitsjemerker/avflassing på innside ramme/karm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vinduer fra 1970/90 tallet, har enkelte værslasjer ute på ramme/karm, vindu på soverom i kjeller med en del slitsjemerker/avflassing på innside ramme/karm.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes etter behov.

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 10 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Slitasjemerke/avflassing, her på innside vindu i soverom kjeller

### 1 TG 1 Nyeste vinduer

#### Beskrivelse

Nyere overlysvindu, på kjøkken fra 2017. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

### 1 TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Skyvedør i stue fra 2019, denne er funnet i orden, normal åpne/lukkefunksjon.



Balkongdør.

### 1 TG 2 Kjeller/hovedytterdør

#### Beskrivelse

Enkel kjellerytterdør og hovedytterdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør fra byggeår, nyere kjellerytterdør. Bruksslitasjer/merker på hovedytterdør, ikke fagmessig montert beslag på terskel og belistning under. Kjellerytterdør er ikke fuget/belistet på utside.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører vedlikeholdes, monterer beslag under hovedytterdør og ferdigstille belistning av kjellerytterdør på utside.



Kjellerytterdør ikke belistet på utside.

### 1 TG 3 Balkongdør sør

#### Beskrivelse

Malt balkongdør i stue mot sør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt balkongdør i stue mot sør har råteskader på brystning, ikke fagmessig utført sidebelistning, gliper mye med fare for fuktinntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

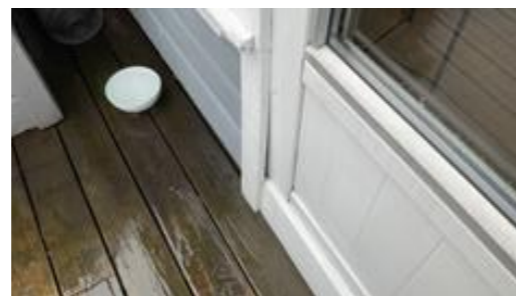
- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk/dør, utbedre belistning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader på brystning



Belistning som gliper.

### 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Balkonger i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkonger i tre, utsatte bygningedeler i tre/rekkverk og leegger med noe malingsavflassing, vær/bruksslitasjer på terrassebord. Søyle under balkong som går ned mot hovedtrapp kommer for nær underlaget/fliser, trekker opp fukt og får svekkelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes etter behov, etablere bedre avstand mellom søyle under balkong og underlaget/trapp.



Vær/bruksslitasjer på terrassebord.



Malingsavflassing på enkelte overflater, her levegg.



Søyle under balkong kommer for nær/i underlaget.

### 1 TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig hovedtrapp og kjellertrapp i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedtrapp i betong med fliser i trinn og platte, sprikk og avskalling i ett par fliser i trinn. Kjellertrapp med rekkverk i smijern, en del avflassing på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes, med sprikk eller avskallinger i fliser kan byttes.



Sprikk i flis.



Avskallinger av flis.



Avflassing på rekkverk kjellertrapp.

## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### 1 TG 2 Enkelte overflater/knirk

#### Beskrivelse

Enkelte overflater med avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har knirk i gulv eller undergulv, deler av parkett i entre/trapperom 1 etg framstår ufagmessig da det på enkelte parkettbord ikke er vekslert mellom stu ved siden av hverandre, mindre sprikker mellom parkettbord.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulv/undergulv og parkett kan utbedres etter behov.



Ingen veksling av skjøt i stu på parkett

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rom og over 10 mm på to meter i soverom kjeller, entre/trapperom 1 etg, stue/kjøkken i 2 etg og på loftsstue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Elementpipe i leca, vedovn i stue på glassplate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elementpipe i leca fra byggeår, vedovn i stue på glassplate. Sett på overflater pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss i overflater/overganger av normal karakter. Ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer, pipe over tak er beslått med beslag. Ildstedet er ikke funksjonstestet. Avvik pga alder pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Vedovn i stue.

### 1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg, observasjoner på muryttervegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i soverom kjeller uten unormale fuktforhold. Sett på innside mur som ikke er påforet er det noe salt/kalkutslag som tyder på fukttransport/kappilæoppsug fra grunn/utside.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men slike kjelleretasjer holdes alltid godt gjennomluftet/ventilert.



Salt/kalkutslag på deler av muryttervegg.

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 13 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

### 1 TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Malte trapper i tre inne. Trapper inne uten skader/mangler utover normale bruksslitasjer. Se ellers under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



Trapp inne.

### 1 TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte innerdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte innerdører med fyllinger, enkelte av disse har bruksslitasjer/merker utover normal slitasje, noen sleper på terskel ved åpne/lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører pusses opp etter behov, justeres.



Bruksslitasjer/merker på innerdører/dørblad.

### VÅTROM

#### 1 ETG > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad i 1 etg iflg eier nytt/renovert i 2025 av fagfolk/firma, eier har faktura som dokumentasjon. Fliser på gulv og deler av vegger, malt tak, seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult susterne, dusjnise med glassvegg, nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstill: 2025 Kilde: Eier



Bad i 1 etg

#### 1 ETG > BAD

### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser og malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader.

Årstill: 2025 Kilde: Eier

#### 1 ETG > BAD

### 1 TG 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel. Hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen.

#### 1 ETG > BAD

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 14 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Slukrenne langs vegg i dusj.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Sluk i gulv.

1 ETG > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Seksjon med hel servant og to kummer, vegghengt toalett med skjult systerne, dusjnise med glassvegg, nedsenk og slukrenne langs vegg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktette rørgjennomføringer/ikke synlig mansjett på rørgjennomføringer som kommer ut i vegg under vask som er fuktsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under vask.



Rørgjennomføringer i vegg uten synlig mansjett/tetting rundt.

1 ETG > BAD

### 1 TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### 1 ETG > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg garderobe mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i kjeller iflg eier fra 2010 og utført av fagfolk/firma, eier har faktura som dokumentasjon. Fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, innfliser badekar, dusjnise med glassdør, profil og slukrenne på gulv. Elektrisk styrt viften på vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser og malte vegger og tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 15 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Overflater er funnet i orden uten mangler/skader men det er noe svertesopp på overflater/fuger i dusj. TG pga avvik og alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater rengjøres godt, evt refuges.



Mindre svertesopp i flisefuger.

KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, mindre enn 1:100 hovedgulv og mindre enn 1:50 i dusjnisen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige og til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Slukrenne langs vegg i dusj, plastsluk under badekar.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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 i dusj.



Sluk under badekar.

KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, innfliser badekar, dusjnise med glassdør, profil og slukrenne på gulv.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktett rørgjennomføring/ikke synlig mansjett på rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføring i vegg under vask.



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 16 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Vifte funksjonstestet med papir.

KJELLER > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg soverom mot bad uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETG > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2019 med slette fronter/dører. Innebygget kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og steikeovn med platetopp og ventilator over. Montert lekkasjearsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning

2 ETG > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med avkast ut, montert komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPELALROM

KJELLER > VASKEROM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller, anses ikke som ett fuktett rom da det er brukt gulvlister, ingen synlig oppbrett av membran på yttervegg eller synlig i sluk, og blir derfor heller ikke vurdert som ett våtrom. Fliser på gulv, plater og mur på vegger, malt tak. Benk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider. Ventil i vegg for naturlig lufting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Kun naturlig lufting via ventil i yttermur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres/brukes mekanisk ventilasjon/elektrisk styrt vifter fra slike rom.



Vaskerom.

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 17 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 0 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør til bad i 1 etg. Synlige vannledninger og drengs åpning fra vannfordelerskapet er funnet i orden.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Vannfordelerskap til bad i 1 etg.



Kursfortegnelse.

### TO 2 Vannledninger av kobber

#### Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

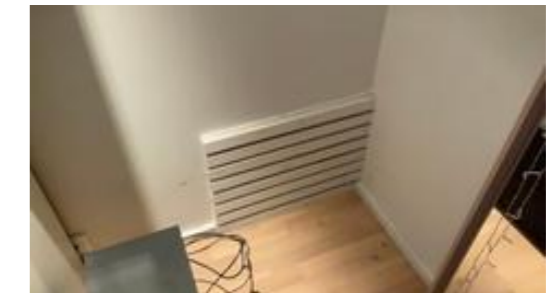
#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stengekran på vann er idemntifisert.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Luke med stengekran på vann.

### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifter på bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, vaskerom bør ha mekanisk ventilasjon/elektrisk styrt vifte, eller veggventiler for naturlig lufting i øvrige rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres, montere mekanisk ventilasjon/elektrisk styrt vifte på vaskerom i kjeller og veggventiler for naturlig lufting i øvrige rom som ikke har det.

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereider.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 18 av 28

## Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider.

### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i bod kjeller.

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.  
**1980 Byggeår, jevnlig oppgradert gjennom årene.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**
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.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Nei**

### Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el kontroll på eldre anlegg.



El skap.

### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Fuktsikring av mur og drenering fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sett på innside mur som ikke er påført er det noe salt/kalkutslag som tyder på fukttransport/kappilæoppsug fra grunn/utside. Vurdering er også basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av stedstøpt betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår, sett på overflater mur er denne bra behandlet uten synlige sprekker/setninger utover mindre riss på overflater/utspringer av normal karakter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Grunnmur av betong.

### TO 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Lett skrånet terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.



Fall på bakside med lite eller ingen fall fra mur.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Eldre brannslukkerapparat



Utvendig trapp uten rekkverk/fallsikring

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 21 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje/bilparkering i fellesanlegg.

#### Byggeår

2012

#### Kommentar

Byggeår iflg eier. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

#### Standard

Normal

#### Vedlikehold

Normalr

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 22 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
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 (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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 23 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	13			13	
2 etg	52			52	33
1 etg	52			52	
Kjeller	49			49	
<b>SUM</b>	<b>166</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

To stk balkonger i 2 etg med ett samlet areal på ca 33 m<sup>2</sup> er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggegodkjent til, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt. Bør undersøkes nærmere.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** Loftsetasjen og deler av kjeller er innredet til boligformål/rom for varig opphold. Det er ikke tilfredstillende rømningsvei fra loftsetasjen.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 24 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Romfordeling

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

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger 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
25.3.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Truls Voll	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2020		0	135.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Vågedalskroken 4 H

## Hjemmelshaver

Voll Ingrid Hodne, Voll Truls

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Ligger på Hinna i Stavanger kommune.

## Adkomstvei

Via Grannesveien/Kari Loftshus gate til Vågedalskroken.

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 25 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema..	Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.03.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei
Eier	25.03.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	1. utgave.
2	01.04.2026	2. utgave, revidert rapport etter tiltak ved eier, beslått pipe over tak med beslag.
3	07.04.2026	3. utgave, revidert etter tiltak ved eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 26 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 27 av 28

Vågedalskroken 4 H, 4020 STAVANGER  
Gnr 17 - Bnr 2020  
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: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20137-2607

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 28 av 28

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/NJ9142>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Energiattest

Adresse <b>Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER</b>		
Dato for energimerking <b>30.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276698</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>4279581</b>	
Gårdsnummer <b>17</b>	Bruksnummer <b>2020</b>	
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

**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 <b>1980</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>166,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>166,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**221,53 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**192,96 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**33 615 kWh**


**Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER**
**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 14: 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 15: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

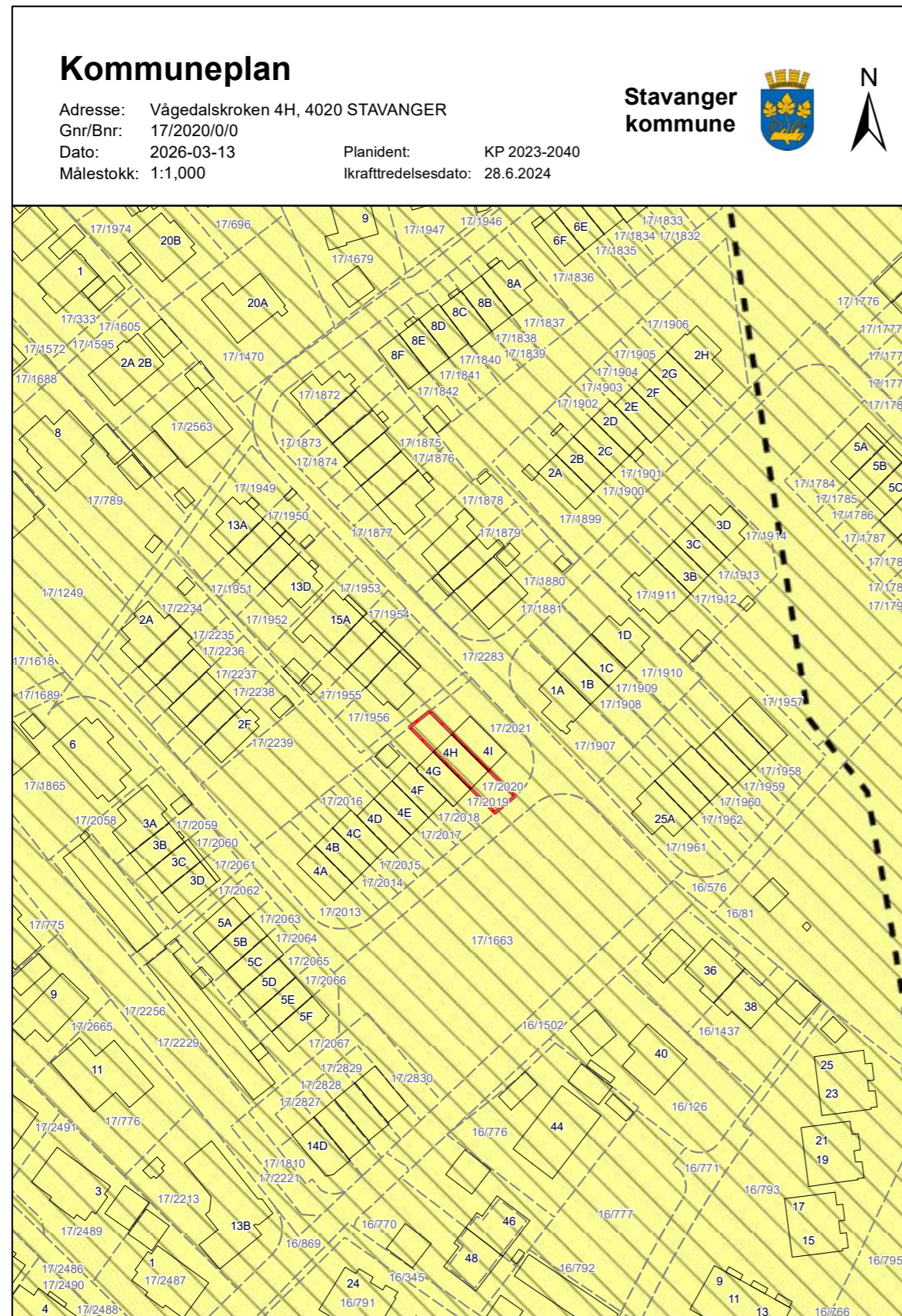
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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







### Grunnkart

Adresse: Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 17/2020/0/0  
Dato: 2026-03-13  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



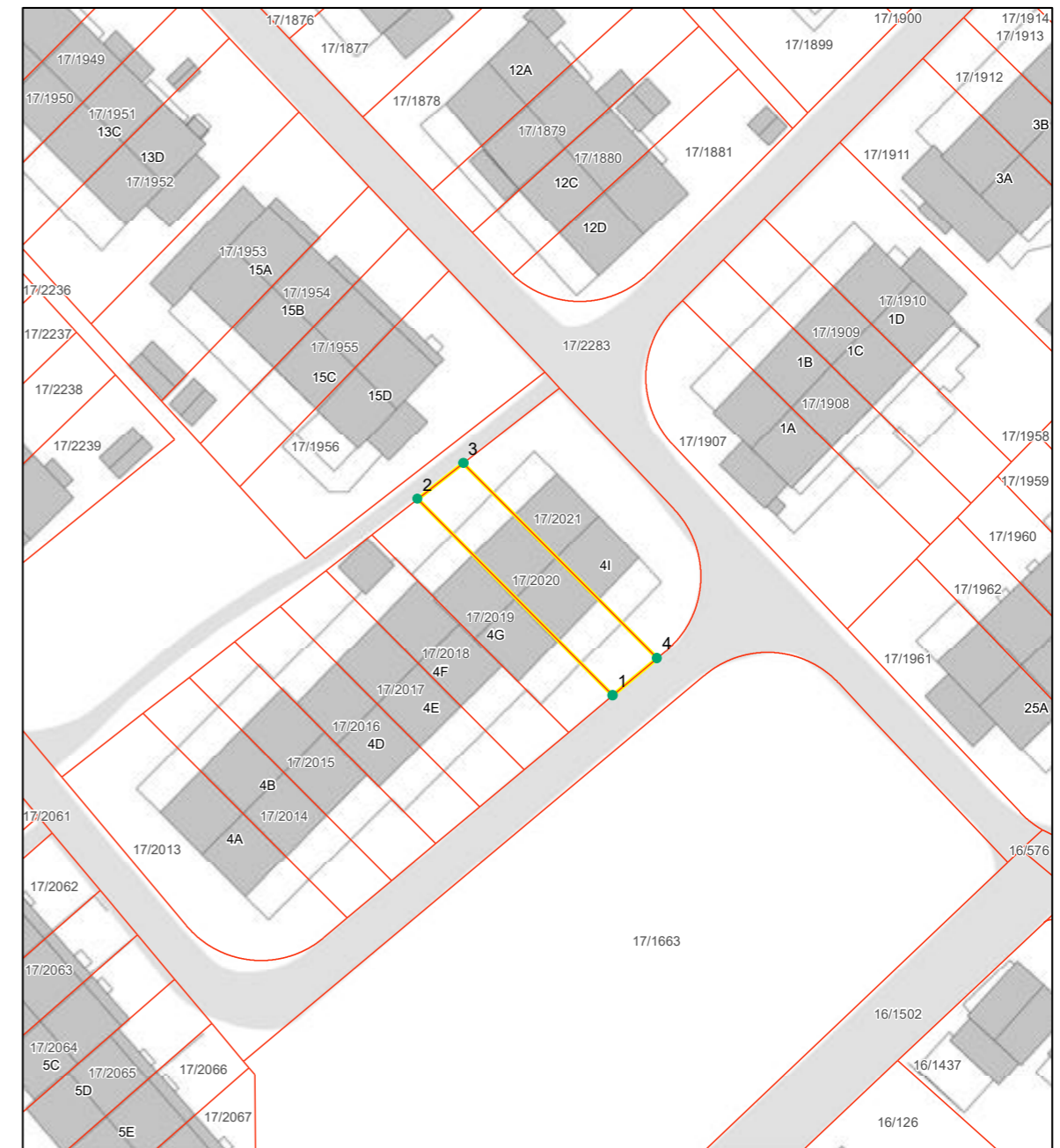
### Eiendomskart med grenser

Adresse: Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 17/2020/0/0  
Dato: 2026-03-13  
Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune



Eiendomsgrensene 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.





## Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.3.2026

## Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
135,8		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Lapenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6535862.33127	311099.950598	Ikke spesifisert	25.63	Umerket		Terrengmått	13	0
2	6535880.44581	311081.948395	Ikke spesifisert	5.39	Umerket		Terrengmått	13	0
3	6535883.77001	311086.172974	Ikke spesifisert	25.46	Umerket		Terrengmått	13	0
4	6535865.77469	311104.063308	Ikke spesifisert	5.37	Umerket		Terrengmått	13	0

side: 1



Attestert kopi av dok.nr. 1983/3826/102  
Attesteringstidspunkt 2026-03-13 08:34

Side 1 av 2

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT  
08.03.93 03826  
EYFOGDEN!

Undertegnede:  
Trygve Fossan personnummer 040851 [REDACTED]

skjøter og overdrar herved til:  
Den norske stats oljeselskap a.s

sin eiendom:  
Vågedalskroken 4H, gnr. 17, bnr. 2020, Stavanger  
samt en ideell 1/94 av eiendommen gnr. 17, bnr. 1708  
i Stavanger med adgang til bruk av fellesarealet og  
eksklusiv bruksrett til carport nr. 86 ved Grannes-  
veien.

for en kjøpesum stor:  
kr. 675.000,- kronersekshundreogsyttifemtusen 00/100

som er avgjort på en omforenet måte.

Skjøtemottageren får og andel i fellesarealet for felt-  
utnytting av 106 boliger i Vågedalen i følge regulerings-  
planen, dog slik at grunn til gater og veier blir å til-  
skjøte Stavanger Kommune vederlagsfritt.

Boligen inngår i en feltutnytting av 106 boliger. Ved  
undertegning av kjøpekontrakt er kjøperen, eller boligens  
fremtidige eier forpliktet til å inngå medlemskap i en  
Velforening for feltet og følge de vedtektsbestemte ret-  
ningslinjer som måtte bli vedtatt. Forøvrig forutsettes  
at Velforeningens formål vil omfatte spørsmål av felles  
interesse, drift og vedlikehold av fellesareal, ballbaner  
m.v.

Stavanger Kommune gis forkjøpsrett ved fremtidig salg av  
eiendommen som måtte foregå i et tidsrom av 10 år fra.....  
..... er tilskjøtet eiendommen. Før den  
overdras til andre skal Stavanger Kommune tilbys eiendommen  
og kommunen har etter dette 3 måneders frist til å ta  
standpunkt til om den vil gjøre forkjøpsrett gjeldende.  
Eiendommen kan ikke overskjøtes til andre uten at det  
samtidig legitimeres at kommunen er gjort kjent med over-  
dragelsen.

Kommunen har forkjøpsrett etter takst basert på følgende:

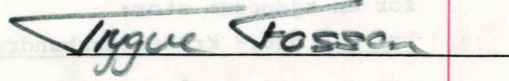
1. Anskaffelseskostnader for tomta.
2. Kostnaden for oppsatt bygg på eiendommen ved innflyt-  
tingsdatoen, herunder verdien for opparbeidelse av hage.
3. Prisstigning for bebyggelsen i samsvar med Statistisk  
Sentralbyrås indeks for rekkehus i tre.
4. Fradrag for slitasje.
5. Verdsettelsen av bebyggelse og vurdering av slitasje  
skal, dersom partene ikke blir enige, fastsettes av den  
takseringsgruppe som prisnemda bruker.

- 2 -

6. Kommunen har også rett til å innløse eiendommen på de her nevnte vilkår såfremt eieren i løpet av 10-års perioden flytter til annen permanent bolig.

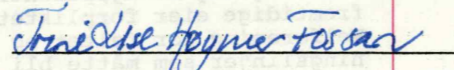
7. Eventuelle tvistigheter vedrørende disse vilkår avgjøres med bindende virkning av en nemd på 3 personer som oppnevnes av justitiarius ved Stavanger Byrett.

Stavanger, den 28/12 1982

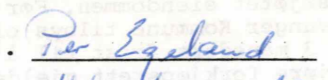
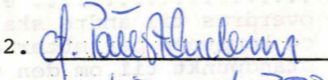
  
Trygve Fossan

Som selgers ektefelle godkjenner jeg overdragelsen:

Stavanger, den 28/12 1982

  
Trine Lise Høymer Fossan

Vi bekrefter herved at ovenstående underskrifter er skrevet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

1.  <u>Ulsberggaten 63</u> <u>4033 Fossan</u>	2.  <u>Sæviessgt. 38B</u> <u>4000 Stavanger</u>
--	---

# 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 prioriterte 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 legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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 Eiendomsmegling 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 tryggende 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# 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 Eiendomsmeistring 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:

Vågedalskroken 4H, 4020 STAVANGER. Gnr. 17, bnr. 2020, i STAVANGER kommune, oppdragsnr.: 1230260126  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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





proaktiv.no



**Kay Stian Espeland**  
Daglig leder/Megler  
928 11 315  
kse@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Stavanger Eiendomsmegling AS**

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