



Velkommen til

Krokhallet 4A
4018 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Krokhallet 4A
4018 Stavanger

Flott og oppusset familiebolig | Solrike uteområder | Carport | Peis | Rolig blindvei nær Sørmarka

Velkommen til Krokhallet 4A. Vertikaldelt tomannsbolig med god hage og carport.

Eiendommen ligger i en rolig blindvei på Vaulen, med kort vei til Vaulen skole, barnehager og turområder ved Vannassen og Sørmarka. Øverste etasje har en åpen stue- og kjøkkenløsning med vedovn og direkte utgang til takterrasse over carporten. Boligen rommer to bad, eget kontor, markterrasse på terreng og entré med murt peis.

Høydepunkter: Terrasse fra stue på ca. 22 m² samt markterrasse på ca. 35 m²
Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra 2016
Carport fra 2018 med tilhørende utvendig bod og elbillader
To bad med gulvvarme, hvorav ett med badekar
Vedovn i stue og murt peis med innsats i entré

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 900 000
Omkostninger*	kr	173 590
Totalpris inkl. omk.	kr	7 073 590
BRA/BRA-I		178/178 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 355 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1963
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 900 000**
Omkostninger*	kr	**173 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 073 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 172 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 173 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 19 489 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 18, bnr. 483 i Stavanger kommune.

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 178 m2
BRA total: 178 m2

1. etasje
BRA-i: 31 m2.
TBA: 35 m2.

2. etasje
BRA-i: 54 m2.
TBA: 22 m2.

-1. etasje
BRA-i: 93 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Garasje er del av underetasje, har direkte tilgang fra boligdelen og minst/mer enn halvparten har yttervegger og er derfor ett målbart areal på ca 30 m2. Dette arealet er tatt med i arealoppstillingen som ett internt bruksareal/BRA-i.
Takterrasse over garasje og terrasse/platte på terreng med ett samelt areal på ca 57 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering på egen tomt i carport/garasje.

Tomt
Tomteareal er 355 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Et kort grensesegment i nordvest er markert som mindre nøyaktig i kommunens kartgrunnlag. Tomten har skrått terreng med natursteinsmur til forstøtning av terrenget.

Byggeår
Ca. 1963

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan som består av følgende rom:
Underetasje BRA-i: Entré/hall med trapp og rom innredet som tv-stue, to soverom, bad/vaskerom, bod og garasje.
1. etasje BRA-i: Trapperom, soverom, kontor og bad.
2. etasje BRA-i: Stue/kjøkken.

Terrasse på terreng på 35 m² med adkomst fra 1. etasje og takterrasse på 22 m² med adkomst fra 2. etasje.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Rom i underetasjen som på godkjente byggetegninger er godkjent som bod, benyttes i dag som TV-stue. Det foreligger ikke

dokumentasjon på godkjenning av denne bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel, og tiltaket er normalt søknadspliktig. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at et tidligere soverom i 1. etasje benyttes som kontor, og det er en mer åpen rominndeling mellom stue og kjøkken i 2. etasje enn det byggetegningene viser. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Velkommen til Krokhallet 4A. Vertikaldelt tomannsbolig med god hage og carport.

Eiendommen ligger i en rolig blindvei på Vaulen, med kort vei til Vaulen skole, barnehager og turområder ved Vannassen og Sørmarka. Øverste etasje har en åpen stue- og kjøkkenløsning med vedovn og direkte utgang til takterrasse over carporten. Boligen rommer to bad, eget kontor, markterrasse på terreng og entré med murt peis.

Høydepunkter: Terrasse fra stue på ca. 22 m² samt markterrasse på ca. 35 m² Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra 2016 Carport fra 2018 med tilhørende utvendig bod To bad med gulvvarme, hvorav ett med badekar Vedovn i stue og murt peis med innsats i entré

Velkommen til visning.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Terrassedør i edeltre | Terrassedør i edeltre fra byggeår, er svært slitt på overflater.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Viften virker ikke befaringsdagen.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Papptekking på tak, iflg eier omtekket i 2014. Sett fra tak er det ingen synlige mangler/skader men det er enkelte steder med vannansamlinger, lite fall til sluk/avløp.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Eldre nedløpsrør i plast, har en del rust på festeklammer for nedløpsrør. Beslag på gesims/parapet fra 2018 uten mangler/mekaniske skader.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Elde bordkledning, mest utsatte sider med mindre værslitasjer ifa oppsprikking eller har mager behandling. Deler av bordkledningen/nedre del kommer under/bak terrasse som vanskeliggjør framtidig behandling av den her samt at det blir begrenset lufting av bordkledningen i området. Tilfeldig valgte steder er det ingen observasjoner på museband/sperre under overliggeren.

- Utvendig - Vinduer i stue mot takterrasse/ett mot terrasse, eldste vinduer øvrig | Mest værutsatte av de nyeste vinduer er værslitte på overflater ute, oppsprikking av maling på karmer/belistning. Stort vindu i stue mot terrasse har ikke riktig/fagmessig skråbord under dryppnese.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Selve tekking under terrassebord ikke besiktet/vurdert pga manglende tilgjengelighet men sett utenfor rekkverk er det noe vannansamlinger/pytter på tekking. Sett under i garasje hvor deler av konstruksjon synlig uten observasjoner på fukt/lekkasjer.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng | Terrassebord er værslitte, begynnende råteskader på enkelte bord som kommer i kontakt med underlaget/terreng, skader. Ufagmessig skjøting av enkelte terrassebord uten veksling av skjøt samt det er skjevheter på overflater/terrasse, spesielt foran vinduene mot vest.

- Innvendig - Overflater - gulv | Overflater gulv med forskjellig type og alder. Furugulv i 1 etg og 2 etg er eldre/original og har en del bruksslitasjer/merker, sprikker mellom gulvbordene samt deler i stue er ufagmessig skjøtet uten å veksle skjøtene. Noe knirk i gulv/undergulv.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevhet i gulv tilbygg/bod ved carport, ca 12 mm på én meter ved dør til bad/vaskerom. Øvrige etasjer uten spesielle skjevheter og under standardens krav til måleavvik. Deler av bjelkelaget under bad i 1 etg er uisolert/ikke vindtettet sett i krypkjeller.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipe fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer, pipe over tak er nå beslått med beslag. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Fuktmåling i påforet trekonstruksjoner på mur i underetasje/soverom i risikosone, gult, ingen observasjoner på fuktskader i dette område. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging ifa saltutslag inn i kjellermur sett i krypkjeller som tyder på kappilæroppsug fra grunn/utside.

- Innvendig - Krypkjeller | Krypkjeller under deler av boligen, denne opplevdes på befaringsdagen tørr på overflater men har ikke tilstrekkelig gjennomlufting. Det er flere ventiler i mur men disse har begrenset eller ingen funksjon da de er tette. En del salt/kalkutslag på innside mur som tyder på kappilæroppsug fra grunn/utside.

- Innvendig - Innvendige trapper | Trapp inne har bruksslitasjer/merker på overflater. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Innvendig - Innvendige dører | Innerdører uten mangler/skader, men det er påvist monteringsavvik på enkelte dører, til bad/vaskerom og ett soverom som tar i karm ved bruk.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt

tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Har faktura på utført arbeid.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, gulvet er ikke etablert med fall fra dør til nedsenk i dusj, ca 3 mm fra seksjon/toalett og mot sluker/nedsenk. Det er påvist at noen fliser har bom/hullyd under.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Vanntett sjikt/membran har ikke dokumentert utførelse.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktette rørgjennomføringer i vegg under vask som er fuktsone. Fuktskader/svellinger på skuffefronter seksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Underetasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Har faktura og beskrivelse av arbeider.

- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Sett på overflater vegger er det observasjoner på svertesopp i mykfuger/fuger.

- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, ca 8 mm fall fra dør til nedsenk i dusj, og ca 4 mm fra dør til bod til nedsenk i dusj. Noe svertesopp på overflater flisefuger/mykfuger.

- Underetasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Vanntett sjikt/membran har ikke dokumentert utførelse.

- Underetasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- 2. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Ventilator er testet med papir og funnet med funksjon, det er ikke montert komfyrvakt.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Vannledninger av plast, rør i rør er ikke merket eller det er kursfortegnelse. Vurdering av kobberrør 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 er bak varmtvannsbereder og er vanskelig tilgjengelig/å betjene.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Avløpsrør i plast/PVC og soil. Vurdering av avløpsrør 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.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, på bad i 1 etg virker ikke vifte.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. det er samtidig brukt bølgeeternittplater som fuktsikring/lufting av mur på utside. Evt fjerning/sanering av disse krever spesielle tiltak.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmur av betong fra byggeår, sett på overflater mur synes ingen sprekker/setninger utover mindre riss av normal karakter.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Løddnaturstsinsmur.... Avvik: Det er ikke rekkverk/fallsikring på muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Oljetank | Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Flat takkonstruksjon. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er direkte kledd under på innside. Basert på observasjoner ute med luftespalter under takutstikk er det en luftet takkonstruksjon, ukjent løsning.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Pipe/ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

- Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Forstøtningsmur: Det er ikke rekkverk/fallsikring på muren.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og fredelig beliggenhet i Krokhallet på Vaulen, et veletablert og barnevennlig boligområde i Hillevåg bydel. Her bor man tilbaketrukket i en rolig blindvei, samtidig som hverdagen er usedvanlig enkel for barnefamilier. Vaulen skole (1-7. trinn) og Hetland videregående skole ligger begge innenfor en kort gåtur fra boligen. Det er også kort gangavstand til flere barnehager, deriblant Vannassen barnehage og Auglendsdalen barnehage. For elever på ungdomstrinnet er det trygg gangavstand til Kristianslyst skole, og Steinerskolen i Stavanger ligger likeledes en kort spasertur unna.

For den tur- og friluftsglade er nærområdet helt ypperlig. Like i nærheten ligger det populære friområdet rundt Vannassen, med idylliske vannspeil, opparbeidede lekeplasser og gruslagte turveier som egner seg ypperlig for både trilleturer og kveldsturer. Herfra er det direkte tilknytning videre inn i Sørmarka, Stavangers største sammenhengende skogs- og friluftsområde. Sørmarka byr på et omfattende nettverk av merkede stier, lysløyper og utkikkspunktet ved Ullandhaugstårnet. Trekkes man mot sjøen, ligger Vaulen badeplass ved Gandsfjorden en kort sykkeltur unna, kjent for sine langgrunne sandstrender, gressletter og badebrygger.

Det daglige servicetilbudet er lett tilgjengelig. Dagligvarehandelen kan gjøres til fots på Kiwi Åsen, mens Helgø Meny og apotek på Mariero ligger en kort spasertur unna. Kjøpesentrene Kilden i Hillevåg og Stadionparken i Jåttåvågen nås på en kort kjøretur og byr på et rikt utvalg av spesialbutikker, spisesteder og servicetilbud. Kollektivforbindelsene er svært gode med bussholdeplass i Dalsetveien kun få minutters gange unna, med hyppige avganger mot både Stavanger sentrum, Sandnes og universitetsområdet på Ullandhaug. I tillegg gir Mariero stasjon i gang- og sykkelavstand rask påstigning til lokaltoget på Jærbanen.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en vertikaltdelt tomannsbolig med grunnmur av stedstøpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk med stående bordkledning med over- og underliggere. Det er etasjeskillere i tre og støpt gulv i underetasjen. Flat takkonstruksjon tekket med papp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for huset den 23.02.1966. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest den 28.05.2019 for bod, fasadeendring og bruksendring (oppføring av tilbygg/garasje med bod mot øst, fasadeendring mot sør/øst, bruksendring for deler av underetasjen/1. etasje samt utvidelse av terrasse/balkong mot øst, byggeår 2018). Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på bad i 1. etasje og på bad/vaskerom i underetasje. Peis med innsats i entré/hall, samt vedovn i stue og i underetasje.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for

miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox fra Lyse

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (felt Tomannsbolig). Gjeldende reguleringsplan er Auklend (plan-ID 472), med ikrafttredelse 15.08.1964. En mindre del av eiendommen er regulert til offentlig trafikkområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2040 (plan-ID KP 2023-2040), med ikrafttredelse 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Nyere plan går ved eventuell motstrid foran eldre plan. Det pågår videre arbeid med ny kommuneplan for perioden 2027–2042 (plan-ID KP 2027-2042), hvor planlegging er igangsatt.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 205 058 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 820 232 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

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

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Petter Klemsdal
Eva Næss

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

1103/18/483:
10.09.1966 - Dokumentnr: 4878 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gnr. 18 bnr. 342 og 483
Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalen fastsetter bestemmelser om samvirke for den vertikaldelte boligen:
- Grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene, og bebyggelsen på hver tomt tilhører tomteeieren i sin helhet.
- Eierne plikter overfor hverandre og overfor Husbanken å sørge for at boligen holdes godt ved like utvendig.
- Gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger og septiktank. Felles ledninger og eventuell felles septiktank vedlikeholdes i fellesskap.
- Gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.
- Forbud mot utvendige forandringer på boligene eller oppføring av andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og varsel til den andre eieren.
- Ved brann plikter eieren overfor Husbanken og den andre eieren å gjenoppføre boligen til full verdi innen to år, etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere, og kan ikke slettes uten samtykke fra Husbanken.

21.04.1966 - Dokumentnr: 302147 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 1103 Gnr: 18 Bnr: 342

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Følgende medfølger ikke i handelen: knagg i gang, fuglelampen og svart leselampe i stue.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,40% (forutsatt salgssum 6 900 000), kr 96 600
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Visningshonorar per visning, kr 0
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 125

Totalt, kr 152 375

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fossmark den 14.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

Telefon: 922 82 200
E-post: fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.












I LIKE IT WHAT IS


WORK HARD PLAY HARD & BE KIND



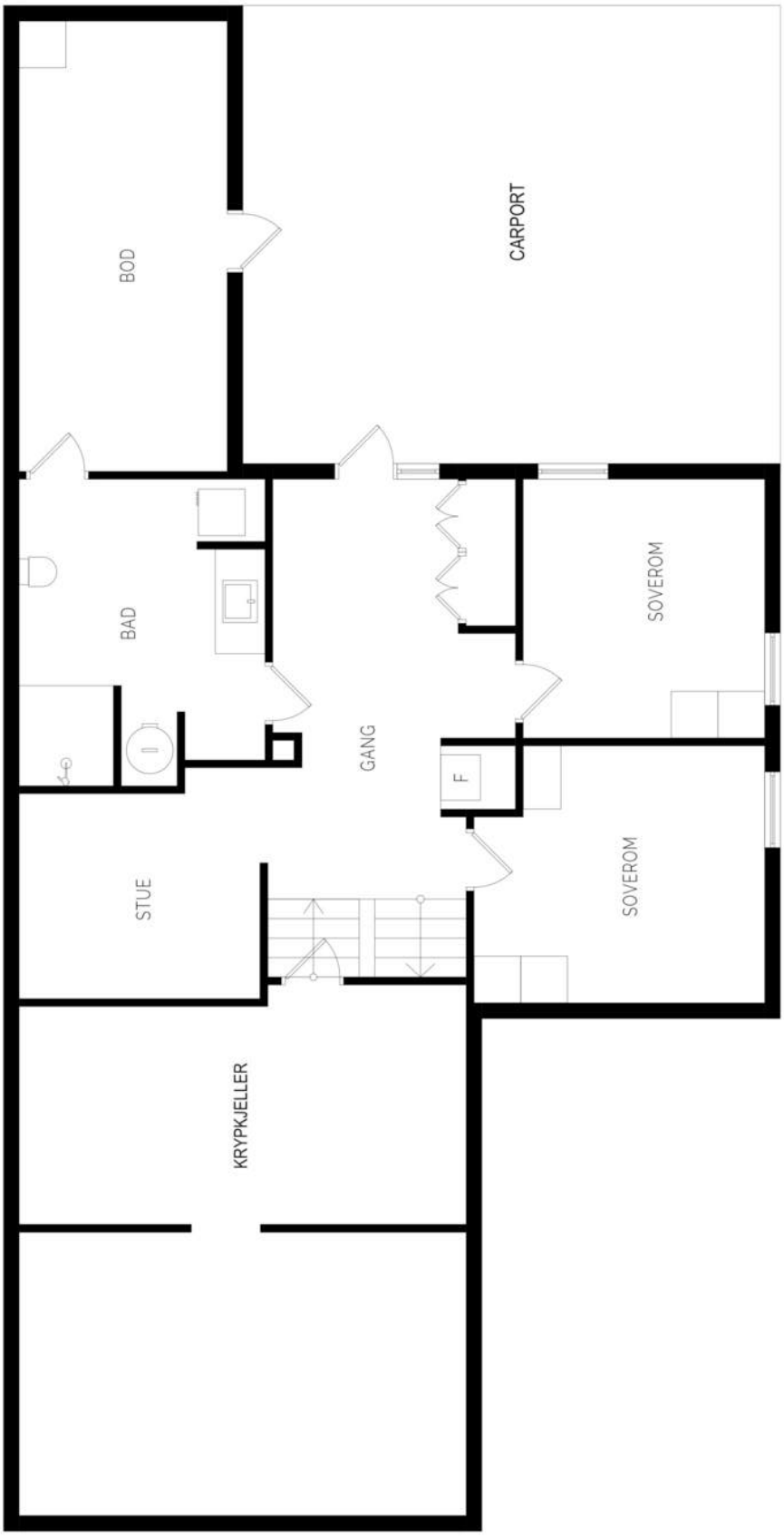
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.






SIEMENS





Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.















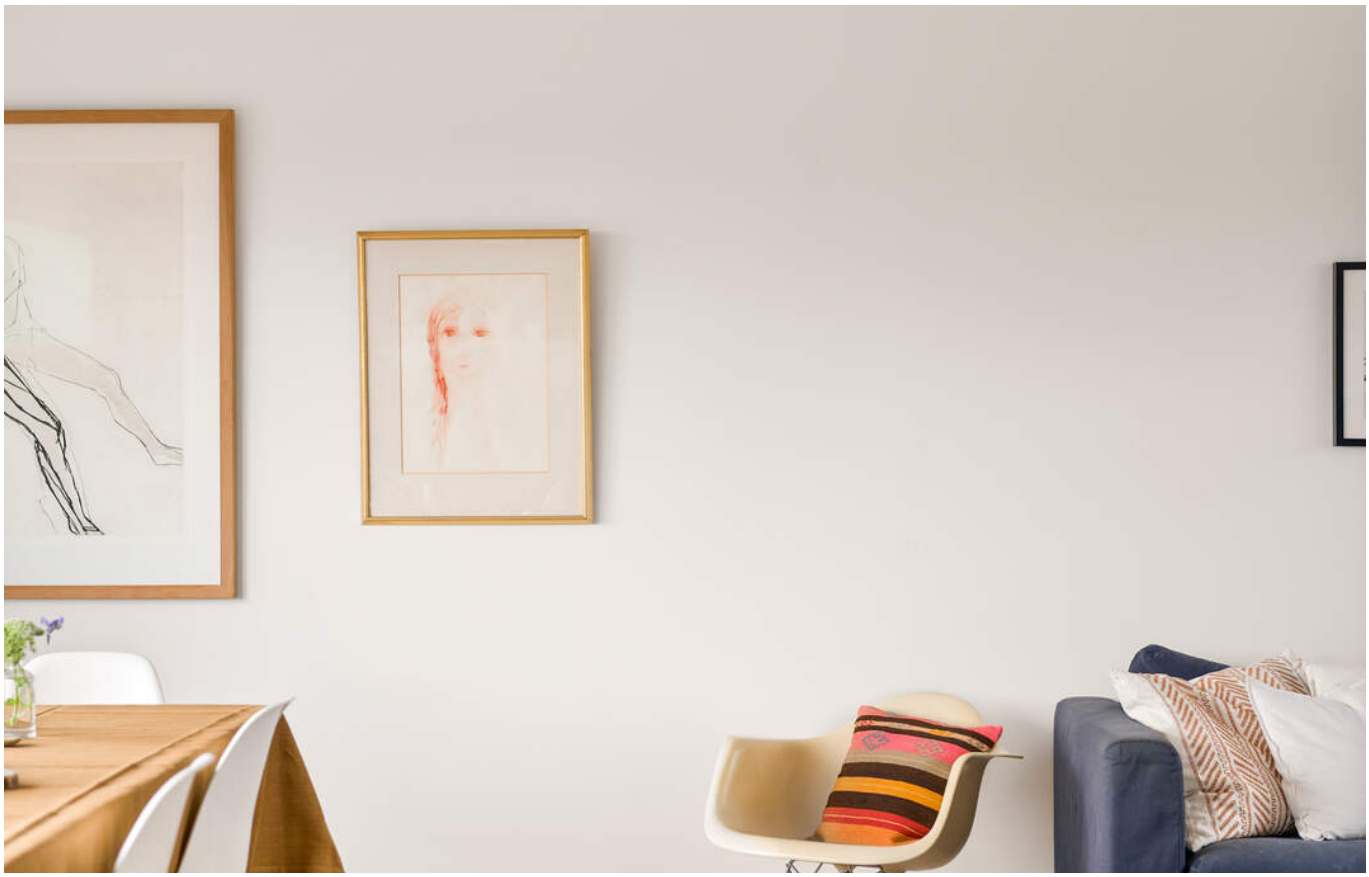

FACTFULNESS
Sapiens
1Q84
FASHION BOX



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.








Oslo
SEP
1
SAT




Litlestøl
Litlestøl




HVAD MÅ FOLK TRO































Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

KROKHALLET 4A

Nabolaget Nordre Vaulen - vurdert av 106 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalsetveien	Linje 11	**2 min** 0.2 km
Mariero stasjon	Linje L5	**23 min** 1.9 km
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	**12 min** 6 km
Stavanger Sola		**18 min**

SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.)	675 elever, 40 klasser	**8 min** 0.6 km
Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-1...	187 elever, 12 klasser	**11 min** 0.9 km
Auglend skole (1-10 kl.)	499 elever, 29 klasser	**21 min** 1.8 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	353 elever, 26 klasser	**6 min** 2.4 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	522 elever, 34 klasser	**11 min** 0.9 km
Hetland videregående skole	570 elever, 21 klasser	**8 min** 0.7 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna	330 elever, 26 klasser	**7 min** 3.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

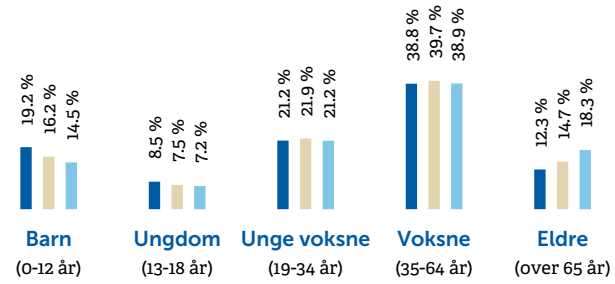
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Vaulen	1 374	535
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vannassen barnehage (1-5 år)	31 barn	**6 min** 0.4 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 år)	71 barn	**9 min** 0.8 km
Tyrihans barnehage (1-5 år)	55 barn	**12 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Åsen	PostNord	**6 min** 0.5 km
Helgø Meny Mariero		**10 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 92/100

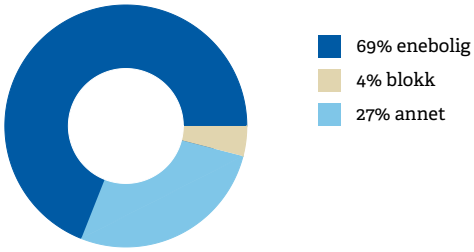
STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Dalsetkroken balløkke Ballspill	**8 min** 0.6 km
Hetland v.g.skule Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
24/7 Mariero	**11 min**
CrossFit Centrum Hillevåg	**24 min**

BOLIGMASSE



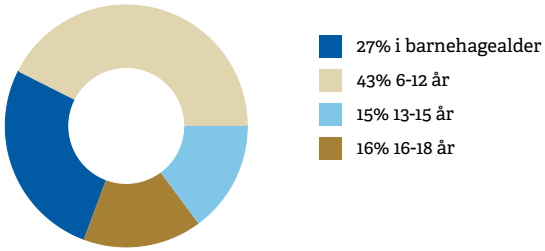
«Rolig, trygt, nærhet til både skog og sjø.»

Sitat fra en lokalkjent

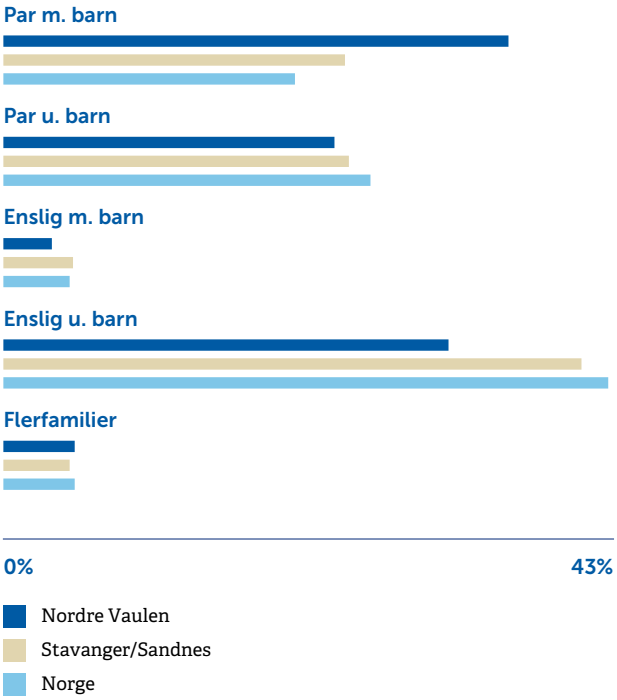
VARER/TJENESTER

Stadionparken	**8 min**
Vitusapotek Mariero	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

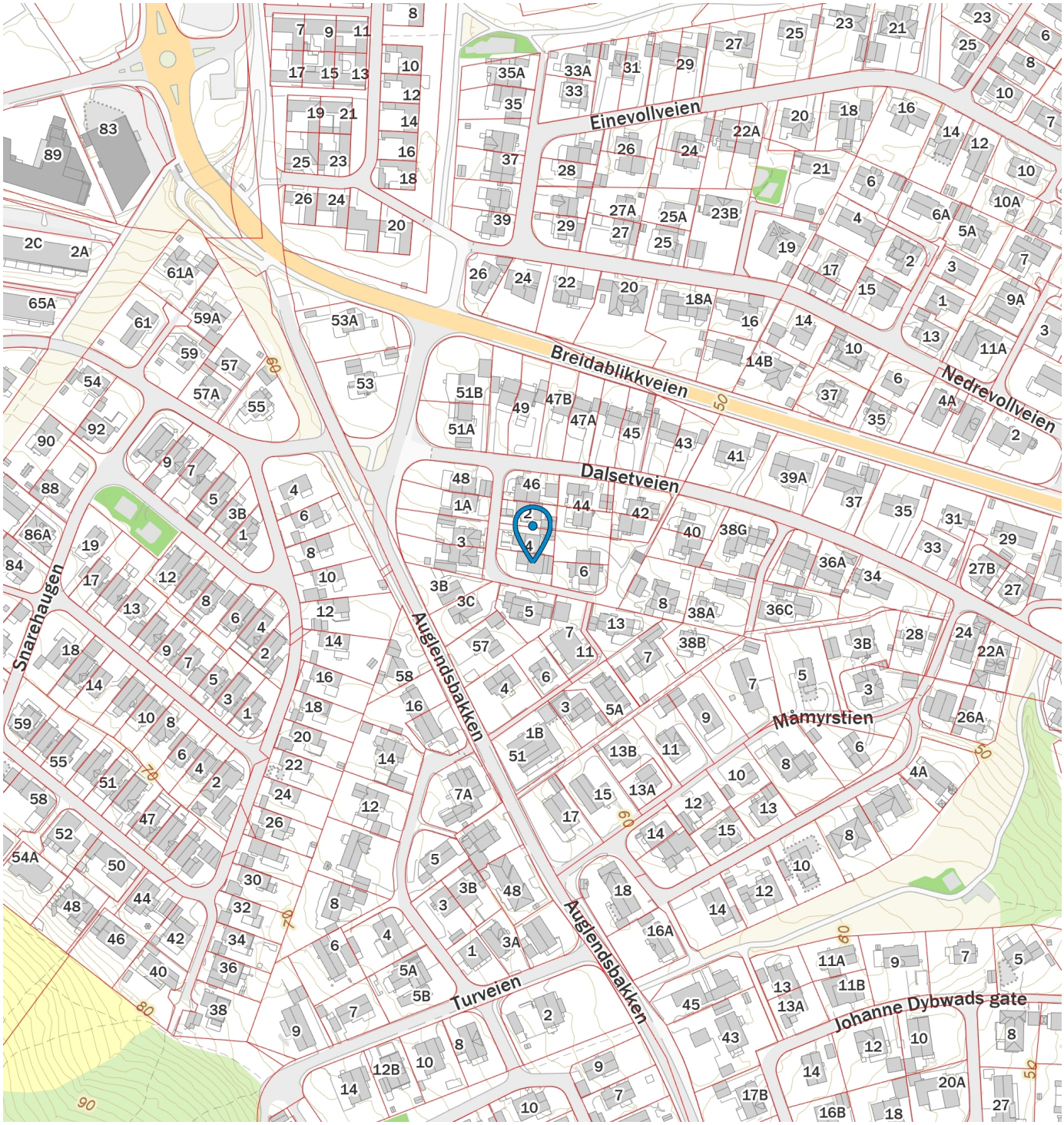


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

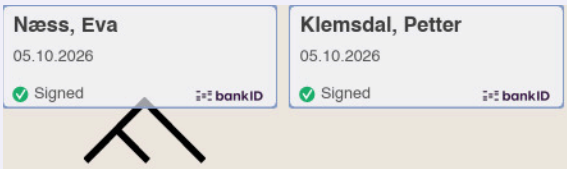
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Eva Næss

Petter Klemsdal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krokhallet 4A
4018 Stavanger

1103-18/483/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2206260188 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Bad i 2. etasje pusset opp i 2013. I etterkant er det oppstått en flis i en sprekk i en flis ved dusj på bad i 2. etasje. Den er ikke blitt utbedret i etterkant.

Bad i 1. etasje er pusset opp i årsskiftet 2018/2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: TT rør, Optiel Vest, Moen byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Hele baderommet laget nytt med ny romløsning (bad i 2. etasje) av faglært.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Pro Byggservice var totalentreprenør.

   Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt bad i 1. etasje. med ny romløsning i etasjen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Gjelder 1. etasje: Trekking av kabler, varmekabler, kobling av stikk og sikring er utført av faglært elektriker, men han jobber ikke i faget lenger. Mangler dokumentasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er nytt og utført av fagpersoner.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Protan

   Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt tak i 2014. Fikset deler av kassen rundt taket.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Pro Byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer 2018-2019: 1. etasje: Alle vinduer skiftet. Ny inngangsdør.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Gregory service

   Beskrivelse av arbeidet: 2. etasje: Alle vinduer skiftet. 3. etasje: Alle andre vinduer og dør til terrasse i etasjen er skiftet. Alle vinduer og dører er levert av Nordan.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Pro Byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny carport og bod med balkong på tak.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Pro Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Pro byggservice var totalentreprenør i forbindelse med bygging av ny carport og asfaltering av innkjørsel.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Pro byggservice var totalentreprenør i forbindelse med bygging av ny carport og asfaltering av innkjørsel.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Ja**

Har vært saltutslag i krypkjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Ja**

Observert skjeggkre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Pelias skadedyrkontroll

   Beskrivelse av arbeidet: Skjeggkre, utført sanering av Pelias skadedyrkontroll 13.8.26.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Gregory service

   Beskrivelse av arbeidet: Nye innvendige rør i forbindelse med nytt kjøkken i 3. etasje.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Pro byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Totalentreprenør i forbindelse med nytt bad i 1. etasje.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Stavanger varmesenter AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet åpen peis i forbindelse med oppussing i 3. etasje og fikk da ny vedovn

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Peiskongen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny peis i gang.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Ja**

Oljetank i hage ble fjernet i 2016.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Optiel Vest

   Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etasje: Trekking av kabler - varmekabler -kobling av stikk og sikring.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Haga Elektroservice

   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging sikringskap til jordfeilautomater. Feilsøk strøm bad og kjøkken.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Haga Installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader i carport, koble på jordfeilbryter, utført elsjekk i bolig.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: 3. etasje: utført av faglært elektriker, som ikke jobber i faget lenger. Dette gjelder trekking av kabler og kobling av stikk.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: 1. etasje: Trekking av kabler - varmekabler -kobling av stikk og sikring. Deler er utført av faglært elektriker, men som ikke lenger jobber i faget. Mangler dokumentasjon.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Rapport fra skadedyrfirma datert 13.8.26.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Stekeovn kjøpt på Ikea i 2016 kan virke som den ikke blir helt varm.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 18, bnr. 483

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2734 **Eiendomsverdi ref nr:** QC3701

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

gisle@sbbtakst.no
926 12 159

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning av tre. Flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier, vertikaltdelt tomannsbolig oppført i 1963. Innvendig med normal standard, enkelte overflater som kan pusses opp/byttes etter behov. Nyere våtrom og kjøkkeninnredning, samt ett tilbygg/garasje fra 2018.
Utvendig er det normalt vedlikehold, enkelte bygningsdeler som står værutsatt til med behov for oppgraderinger eller bytte.

Tomannsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er direkte kledd under på innside. Basert på observasjoner ute med luftespalter under takutstikk er det en luftet takkonstruksjon, ukjent løsning. Papptekking på tak. Nedløpsrør i plast, beslag i metall/plastisol.

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning med over og underliggere.
Fabrikkmalte vinduer i stue mot takterrasse. Fabrikkmalte vinduer, vinduer som ikke står værutsatt til uten spesielle værslitasjer, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Balkongdør i 2 etg, hovedytterdør og dør til bod/sjakt. Ytterdører uten mangler/skader bortsett fra mindre bruksslitasjer på overflater. Terrassedør i edeltre fra byggeår.

Balkong/takterrasse over carport fra 2018, overflater i tre, tekking av Protan.
Terrasse av tre på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og furugulv. Malte vegger og tak, panel i tak 2 etg. Overflater vegger og tak er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.
Etasjeskillere i tre, støpt gulv i underetasje.

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

Mursteinspipe, peis med innsats i entre/hall, vedovn i stue.
Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg på soverom i underetg med fuktmålinger i gult/risikosone.

Krypkjeller under trebjelkelag, støpt grunn.
Innvendig trapp i tre/furu, malt rekkverk. Fabrikkmalte, slette innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etg iflg eier renovert/nytt da 2013 og utført av fagfolk/firma. Fliser på gulv, fliser på deler av vegger, baderomsplater, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, badekar, dusj med glassdører, nedsenk og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte i tak.

Dokumentasjon for våtrom.

Fliser og baderomsplater på vegger, malt tak. Fliselagt gulv med varmekabel.
Vanntett sjikt, membran og plastsluk.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, badekar, dusj med glassdører.
Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fuktsøkt i bjelkelag/ved sluk uten unormale forhold.

Bad/vaskerom i underetasje iflg eier fra 2018 og utført av fagfolk/firma. Fliser på gulv og deler av vegger, baderomsplater, malt tak. Seksjon med hel servant, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjnisje med glassdør, nedsenk og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser og baderomsplater på vegger, malt tak. Fliselagt gulv med varmekabel.
Vanntett sjikt, membran og plastsluk.

Seksjon med hel servant, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjnisje med glassdør.
Elektrisk styrt vifte.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg TV stue mot bad/dusjnisjen uten unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2016 med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap og steikeovn i høyskap, platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.

Ventilator med avkast ut/opp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast, rør i rør til bad i underetasje og til kjøkken, vannfordelerskap på vegg i bad/vaskerom. Kobberrør til bad i 1 etg. Avløpsrør i plast og soil.

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon fra boligen.
Ca 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2018.

El anlegg fra byggeår, innmat i elskap oppgradert/nytt i 2017. Se ellers informasjon fra eiers egenerklæring.
Brannslukkerapparat og brannmeldere i tak.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Fuktsikring/drenering fra byggeår, deler utbedret ifm tilbygg/garasje, se eiers egenerklæringsskjema.

Grunnmur av stedstøpt betong.
Natursteinsmur som forstøttning av terreng.

Skrått terreng. Utvendige vann- og avløpsledninger inkl.
Iflg eier er det foretatt sanering/fjerning av oljetank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

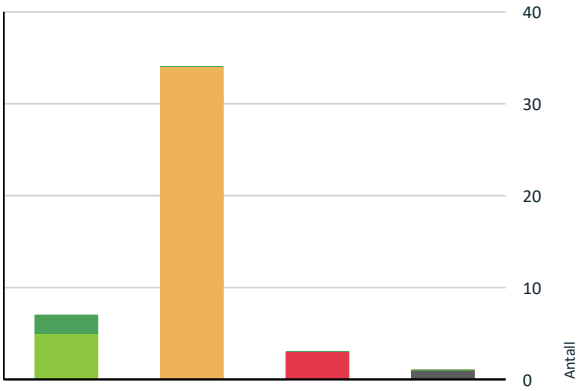
Det er avvik på bruk i underetasje ift tegninger datert 27.06.2018. Rom som på tegninger er bod i etasjen er i dag brukt til TV stue. Ombruk fra tilleggsdel til hoveddel kan kreve søknad om bruksendring. Det er mindre avvik på rominndeling i etasjen med stue/kjøkken men ikke på bruk.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

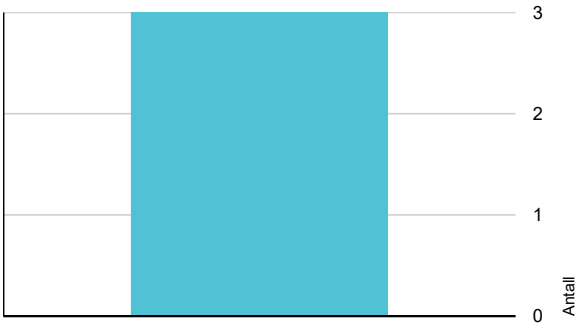
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrassedør i edeltre	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer i stue mot takterrasse/ett mot terrasse, eldste vinduer øvrig	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

⚠ Avvik: Det er ikke rekkverk/fallsikring på muren.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Vertikaltdelt tomannsbolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Bad i 2 etg renovert.
2014	Modernisering	Ny taktekking og beslått pipe over tak.
2016	Modernisering	Ny vedovn i stue, i underetasje fra 2023. Oljetank sanert/fjernet. Ny kjøkkeninnredning.
2017	Modernisering	Utført diverse el arbeider, bl.a innmat i skap.
2018	Modernisering	Bad/vaskerom i underetasje renovert. Nye vinduer i 1 etg og 2 etg. Oppført garasje med takterrasse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Papptekking på tak.

Vurdering av avvik:
• Papptekking på tak, iflg eier omtekket i 2014. Sett fra tak er det ingen synlige mangler/skader men det er enkelte steder med vannansamlinger, lite fall til sluk/avløp.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men ideelt sett bør det alltid være tilstrekkelig fall til sluk på tak.



Vannansamlinger på tak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløpsrør i plast, beslag i metall/plastisol.

Vurdering av avvik:
• Eldre nedløpsrør i plast, har en del rust på festeklammer for nedløpsrør. Beslag på gesims/parapet fra 2018 uten mangler/mekaniske skader.

Konsekvens/tiltak
• Nedløpsrør/festeklammer med liten restverdi, bør vurderes byttet.



Eldre nedløpsrør, rust på festeklammer.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Flat takkonstruksjon. Selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da det er direkte kledd under på innside. Basert på observasjoner ute med luftespalter under takutstikk er det en luftet takkonstruksjon, ukjent løsning.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Luftespalter på underkledning takutstikk.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning med over og underliggere.

Vurdering av avvik:

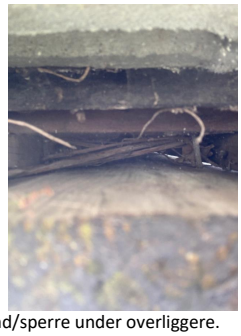
• Elde bordkledning, mest utsatte sider med mindre værslitasjer ifa oppsprikking eller har mager behandling. Deler av bordkledningen/nedre del kommer under/bak terrasse som vanskeliggjør framtidig behandling av den her samt at det blir begrenset lufting av bordkledningen i området. Tilfeldig valgte steder er det ingen observasjoner på museband/sperre under overliggeren.

Konsekvens/tiltak

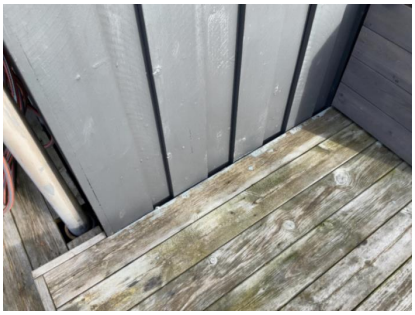
• Fasader/bygningsdeler vedlikeholdes etter behov, ideelt sett etablere avstand mellom nedre del av bordkledningen og underlaget, her terrasse. Montere museband/sperre under overliggere.



Deler av bordkledning med oppsprikking.



Ingen synlig museband/sperre under overliggere.



Bordkledningen går under/bak terrasse.



Magert behandlet bordkledning.

TG 2 Vinduer i stue mot takterrasse/ett mot terrasse, eldste vinduer øvrig

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i stue mot takterrasse.

Vurdering av avvik:

• Mest værutsatte av de nyeste vinduer er værslitte på overflater ute, oppsprikking av maling på karmer/belistning. Stort vindu i stue mot terrasse har ikke riktig/fagmessig skråbord under dryppnese.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer som står værutsatt til bør vedlikeholdes ved neste anledning. Ordne skråbord under stort vindu i stue mot terrasse/platte.



Værslitte overflater på de nyeste vinduene.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Ikke riktig/fagmessig skråbord under stort vindu i stue.

TG 1 Enkelte vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer, vinduer som ikke står værutsatt til uten spesielle værslitasjer, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Nyeste vinduer/2018.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør i 2 etg, hovedytterdør og dør til bod/sjakt. Ytterdører uten mangler/skader bortsett fra mindre bruksslitasjer på overflater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



Hovedytterdør.

TG 3 Terrassedør i edeltre

Beskrivelse

Terrassedør i edeltre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Terrassedør i edeltre fra byggeår, er svært slitt på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Terrassedør må vedlikeholdes ved neste anledning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrassedør i edeltre.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/takterrasse over carport fra 2018, overflater i tre, tekking av Protan.

Vurdering av avvik:

• Selve tekking under terrassebord ikke besiktet/vurdert pga manglende tilgjengelighet men sett utenfor rekkverk er det noe vannansamlinger/pytter på tekking. Sett under i garasje hvor deler av konstruksjon synlig uten observasjoner på fukt/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men ideelt sett bør alltid tak/tekking etableres med tilstrekkelig fall til sluk.



Vannansamling ved/under takterrasse.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Åpent under deler av takterrasse.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse av tre på terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrassebord er værslitte, begynnende råteskader på enkelte bord som kommer i kontakt med underlaget/terreng, skader. Ufagmessig skjøting av enkelte terrassebord uten veksling av skjøt samt det er skjevheter på overflater/terrasse, spesielt foran vinduene mot vest.

Konsekvens/tiltak

• Terrasse vedlikeholdes, med værsvekkelser byttes. Evt rette opp skjevheter.



Råteskader på enkelte terrassebord.



Ufagmessig skjøting av terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett og furugulv.

Vurdering av avvik:

• Overflater gulv med forskjellig type og alder. Furugulv i 1 etg og 2 etg er eldre/original og har en del bruksslitasjer/merker, sprikker mellom gulvbordene samt deler i stue er ufagmessig skjøtet uten å veksle skjøtene. Noe knirk i gulv/undergulv.

Konsekvens/tiltak

• Overflater vedlikeholdes/utbedres etter behov.



Bruksslitasjer på gulv.



Skjøting av furugulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og tak, panel i tak 2 etg. Overflater vegger og tak er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevhet i gulv tilbygg/bod ved carport, ca 12 mm på én meter ved dør til bad/vaskerom. Øvrige etasjer uten spesielle skjevheter og under standardens krav til måleavvik. Deler av bjelkelaget under bad i 1 etg er uisolert/ikke vindtettet sett i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen men er i dette tilfellet bygget slik. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
Isolere/vindtette bjelkelaget under bad i 1 etg.



Uisolert bjelkelag under bad i 1 etg.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe, peis med innsats i entre/hall, vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

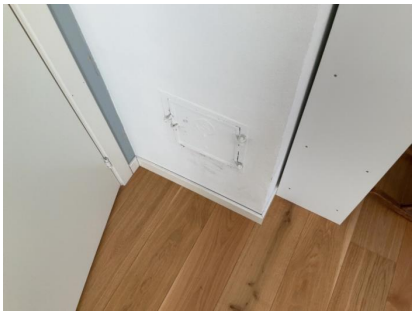
• Pipe fra byggeår, sett på overflater synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer, pipe over tak er nå beslått med beslag.

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

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

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



Feieluke i underetasje.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

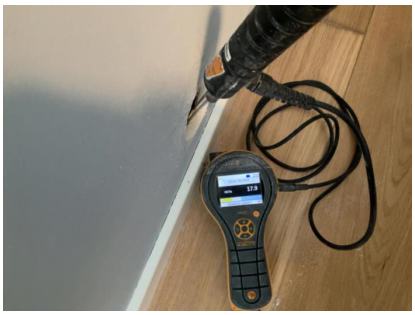
Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg på soverom i underetg med fuktmålinger i gult/risikosone.

Vurdering av avvik:

• Fuktmåling i påforet trekonstruksjoner på mur i underetasje/soverom i risikosone, gult, ingen observasjoner på fuktskader i dette område. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging ifa saltutslag inn i kjellermur sett i krypkjeller som tyder på kappilæroppsug fra grunn/utside.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktmåling i påforet yttervegg.



Saltutslag på innside mur sett i krypkjeller.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag, støpt grunn.

Vurdering av avvik:

• Krypkjeller under deler av boligen, denne opplevdes på befaringsdagen tørr på overflater men har ikke tilstrekkelig gjennomlufting. Det er flere ventiler i mur men disse har begrenset eller ingen funksjon da de er tette. En del salt/kalkutslag på innside mur som tyder på kappilæroppsug fra grunn/utside.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre gjennomlufting av krypkjeller, åpne/bruke ventiler som allerede er i grunnmuren.



Del av krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre/furu, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Trapp inne har bruksslitasjer/merker på overflater.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Trapp vedlikeholdes/pusses opp etter behov.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Bruksslitasjer på trapp, mangler rekkverk på deler av trappeløpet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, slette innerdører.

Vurdering av avvik:

• Innerdører uten mangler/skader, men det er påvist monteringsavvik på enkelte dører, til bad/vaskerom og ett soverom som tar i karm ved bruk.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Se eiers egenerklæringsskjema pkt

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Se eiers egenerklæringsskjema pkt 13.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1 etg iflg eier renovert/nytt da 2013 og utført av fagfolk/firma. Fliser på gulv, fliser på deler av vegger, baderomsplater, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, badekar, dusj med glassdører, nedsenk og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte i tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Bad i 1 etg.

1 ETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Har faktura på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og baderomsplater på vegger, malt tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.



Dør plassert i dusjens fuktsone.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

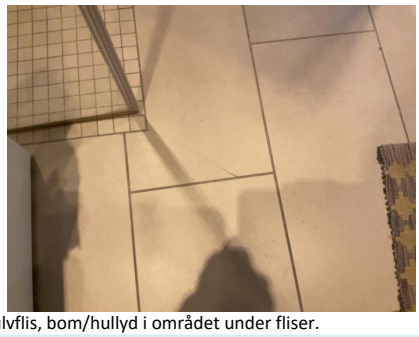
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, gulvet er ikke etablert med fall fra dør til nedsenk i dusj, ca 3 mm fra seksjon/toalett og mot sluker/nedsenk.

• Det er påvist at noen fliser har bom/hullyd under.

Konsekvens/tiltak

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

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



Sprikk i gulvflis, bom/hullyd i området under fliser.

1 ETG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og plastsluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt/membran har ikke dokumentert utførelse.

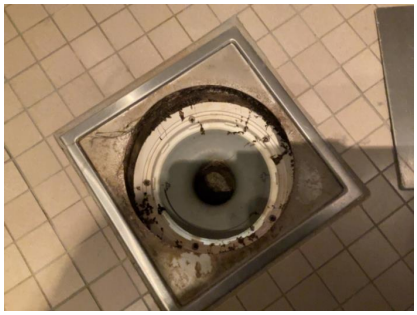
Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon om mulig.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, badekar, dusj med glassdører.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktette rørgjennomføringer i vegg under vask som er fuktsone. Fuktskader/svellinger på skuffefronter seksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Fuktskader på skuffefronter.



Ikke fuktette rørgjennomføringer i vegg under vask.

1 ETG > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Viften virker ikke befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Utbedre/bytte vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøkt i bjelkelag/ved sluk uten unormale forhold.



Fuktsøkt under bad/ved sluk uten unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasje iflg eier fra 2018 og utført av fagfolk/firma. Fliser på gulv og deler av vegger, baderomsplater, malt tak. Seksjon med hel servant, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjnisje med glassdør, nedsenk og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Har faktura og beskrivelse av arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser og baderomsplater på vegger, malt tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sett på overflater vegger er det observasjoner på svertesopp i mykfuger/fuger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater med svertesopp rengjøres grundig, evt refuge.



Svertesopp i mykfuger/flisefuger, her i dusj.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

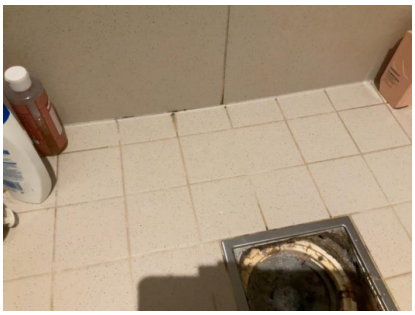
TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliselagt gulv med varmekabel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, ca 8 mm fall fra dør til nedsenk i dusj, og ca 4 mm fra dør til bod til nedsenk i dusj. Noe svertesopp på overflater flisefuger/mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• 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. Overflater med svertesopp rengjøres grundig, evt refuge.



Svertesopp i mykfuger gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vanntett sjikt, membran og plastsluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt/membran har ikke dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Seksjon med hel servant, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjnisje med glassdør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

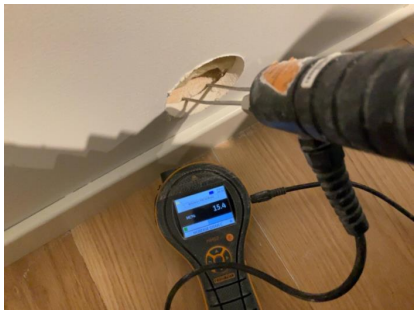
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg TV stue mot bad/dusjnisjen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

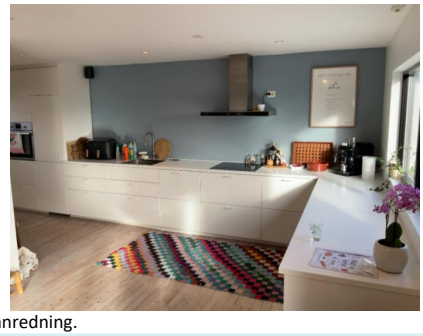
KJØKKEN

2 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2016 med lyse, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap og steikeovn i høyskap, platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

2 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut/opp.

Vurdering av avvik:

• Ventilator er testet med papir og funnet med funksjon, det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Montere komfyrvakt, dette kom som krav i TEK10.



Ventilator funksjontestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør til bad i underetasje og til kjøkken, vannfordelerskap på vegg i bad/vaskerom. Kobberrør til bad i 1 etg.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast, rør i rør er ikke merket eller det er kursfortegnelse. Vurdering av kobberrør 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 er bak varmtvannsbereder og er vanskelig tilgjengelig/å betjene.

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.



Vannfordelerskap.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Kobberrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og soil.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør i plast/PVC og soil. Vurdering av avløpsrør 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.



Avløpsrør i plast og soil, her med stakemulighet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, på bad i 1 etg virker ikke vifte.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El anlegg fra byggeår, innmat i elskap oppgradert/nytt i 2017. Se ellers informasjon fra eiers egenerklæring.



El skap.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkerapparat og brannmeldere i tak.



Nytt brannslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår, deler utbedret ifm tilbygg/garasje, se eiers egenerklæringsskjema.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. det er samtidig brukt bølgeeternittplater som fuktsikring/lufting av mur på utside. Evt fjerning/sanering av disse krever spesielle tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.



Sikring av mur med bølgeternittplater på utside.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av stedstøpt betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmur av betong fra byggeår, sett på overflater mur synes ingen sprekker/setninger utover mindre riss av normal karakter.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Grunnmur av betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteinsmur som forstøttning av terreng.

Vurdering av avvik:

• Løddnaturstsinsmur....

• Avvik: Det er ikke rekkverk/fallsikring på muren.

Konsekvens/tiltak

• Montere rekkverk/fallsikring.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Forstøttningsmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrått terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terreng med fall mot mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Iflg eier er det foretatt sanering/fjerning av oljetank.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Avvik: Det er ikke rekkverk/fallsikring på muren.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Montere rekkverk/fallsikring.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
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

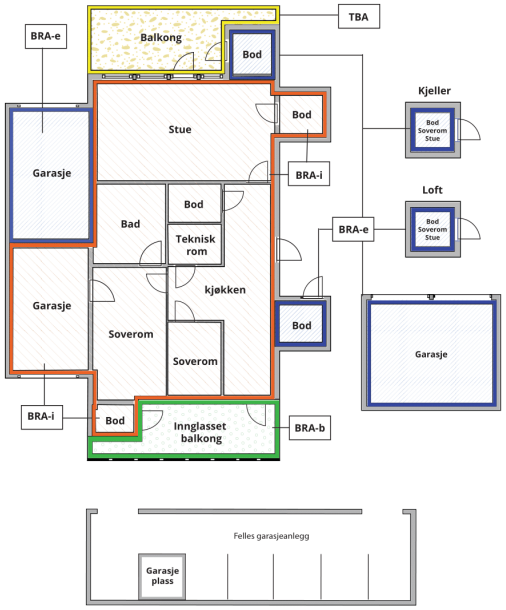
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	54			54	22
1 etg	31			31	35
Underetasje	93			93	
SUM	**178**				**57**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Stue/kjøkken		
1 etg	Trapperom, soverom, kontor, bad		
Underetasje	Entré/hall med trapp og tv stue, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, garasje		

Kommentar

Garasje er del av underetasje, har direkte tilgang fra boligdelen og minst/mer enn halvparten har yttervegger og er derfor ett målbart areal på ca 30 m2. Dette arealet er tatt med i arealoppstillingen som ett internt bruksareal/BRA-i.
Takterrasse over garasje og terrasse/platte på terreng med ett samelt areal på ca 57 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på bruk i underetasje ift tegninger datert 27.06.2018. Rom som på tegninger er bod i etasjen er i dag brukt til TV stue. Ombruk fra tilleggsdel til hoveddel kan kreve søknad om bruksendring. Det er mindre avvik på rominndeling i etasjen med stue/kjøkken men ikke på bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Se punkt over.

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Petter Klemsdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	483		0	355.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krokhallet 4A

Hjemmelshaver
Næss Eva, Klemsdal Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Ligger i Stavanger kommune.

Adkomstvei
Via offentlig vei, fra Breidablikkveien til Krokhallet.

Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.10.2026	Utarbeidet av selger	Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026	Deler gjennomgått	Gjennomgått	27	Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema	Gjennomgått	9	Nei
Eier	14.10.2026	Opplyst på befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Krokhallet 4A , 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 483
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

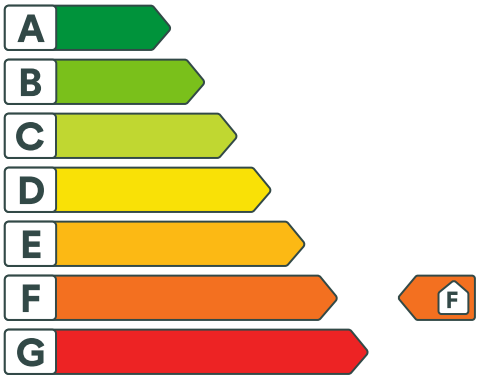
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367212**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4285808**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **483**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **328,96**



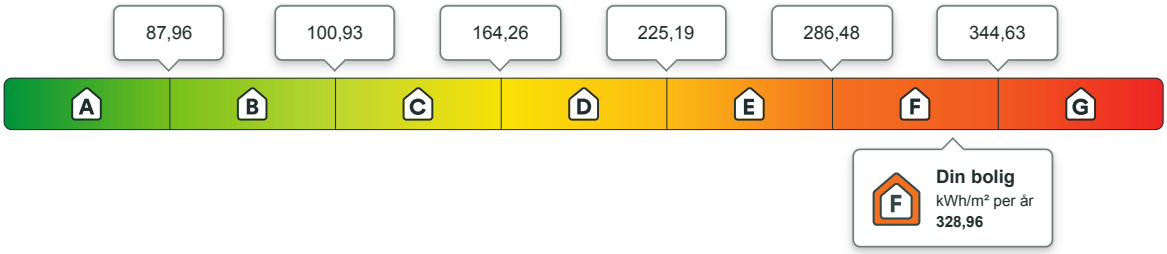
Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
39 877,07	**278,55**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER

Detaljering

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

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



Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

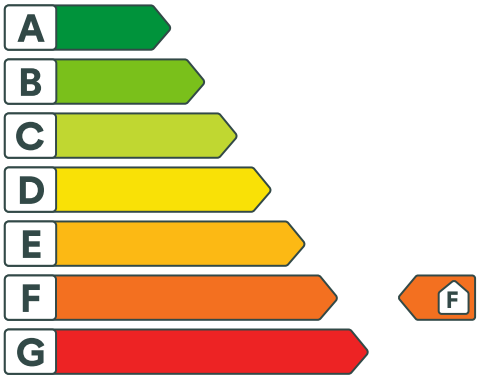
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367212**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4285808**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **483**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **328,96**

Vedlegg: Energiattest



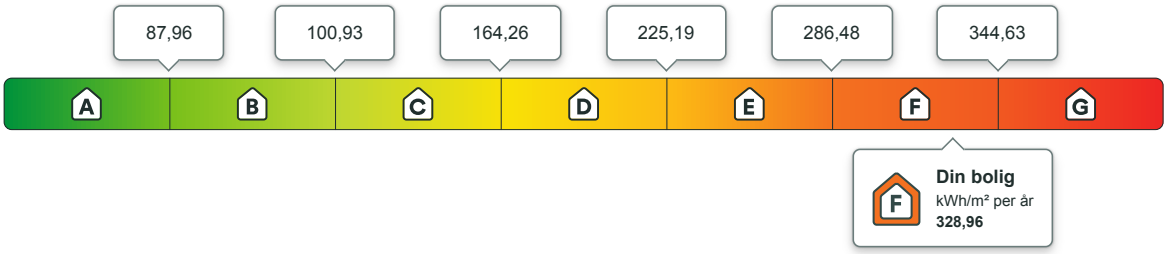
Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
39 877,07	**278,55**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER

Detaljering

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

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



Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

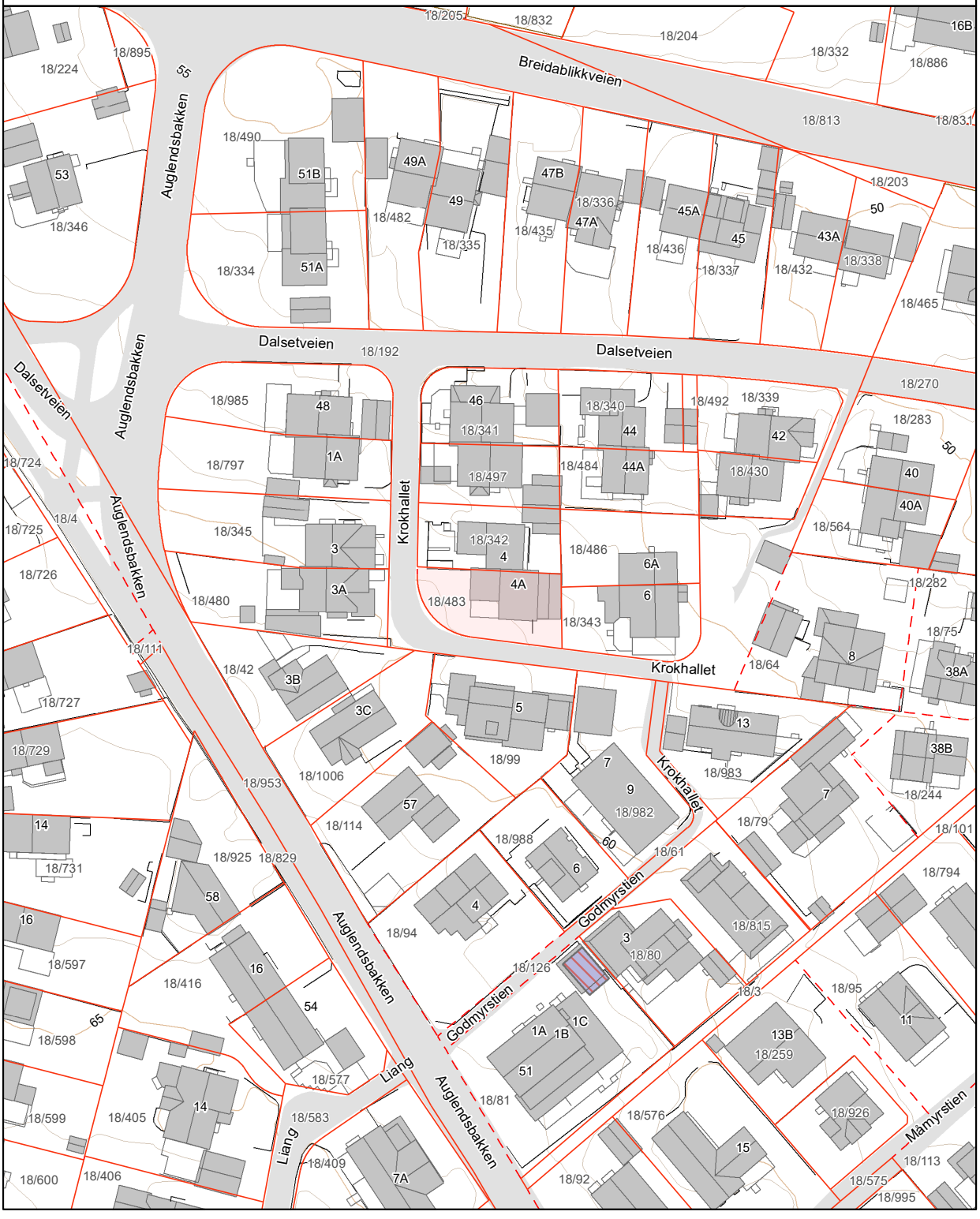
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/483/0/0
Dato: 2026-10-14
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune


N
Breidablikkveien
Dalsetveien
Auglendsbakken
Krokhallet
Godmyrstien
Liang
Måmyrstien
18/205
18/832
18/204
18/332
18/886
18/895
18/224
18/490
18/813
18/203
18/482
18/435
18/436
18/337
18/432
18/465
18/334
18/192
18/270
18/985
18/797
18/724
18/725
18/726
18/345
18/480
18/111
18/42
18/727
18/729
18/953
18/1006
18/99
18/983
18/244
18/731
18/925
18/829
18/114
18/988
18/61
18/79
18/101
18/794
18/597
18/416
18/94
18/126
18/815
18/3
18/95
18/598
18/577
18/583
18/81
18/576
18/926
18/599
18/405
18/409
18/92
18/113
18/600
18/406
18/575
18/995
18/564
18/282
18/75
18/64
18/339
18/492
18/283
18/340
18/341
18/497
18/484
18/430
18/342
18/486
18/483
18/343
18/1
18/4
18/346
18/335
18/338
18/99
18/982
18/80
18/259
18/244
18/564

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Petter Klemsdal
Krokhallet 4 A
4018 Stavanger

Dato: 28.05.2019
Saksnummer: 18/30531-6
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 18/483 - bod, fasadeendring og bruksendring

Byggestedsadresse	Krokhallet 4 A
Tiltakshaver	Petter Klemsdal, Eva Næss
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 23.05.2019.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 06.11.2018.

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

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Arne Martin Skjerpe
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

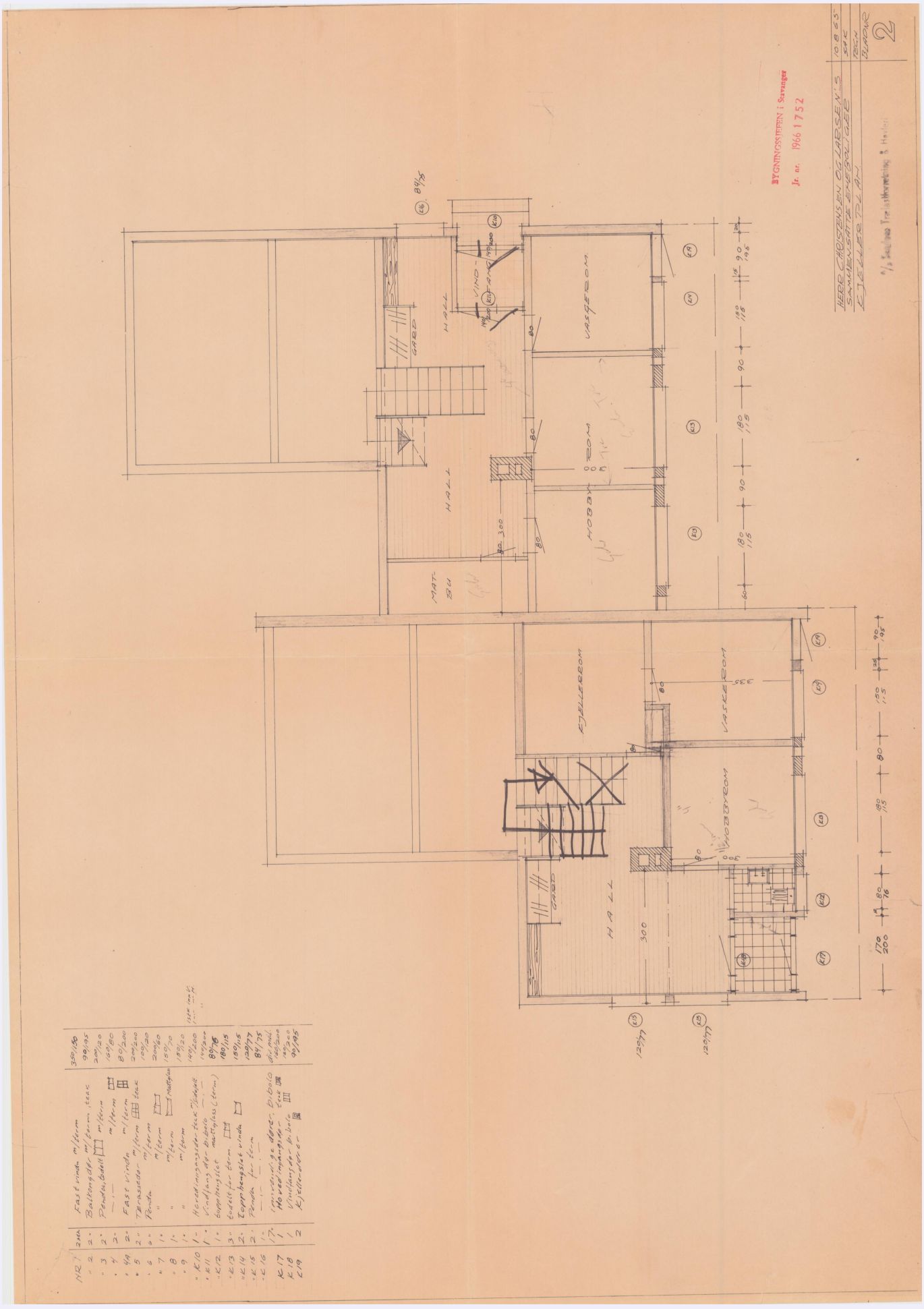
Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

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

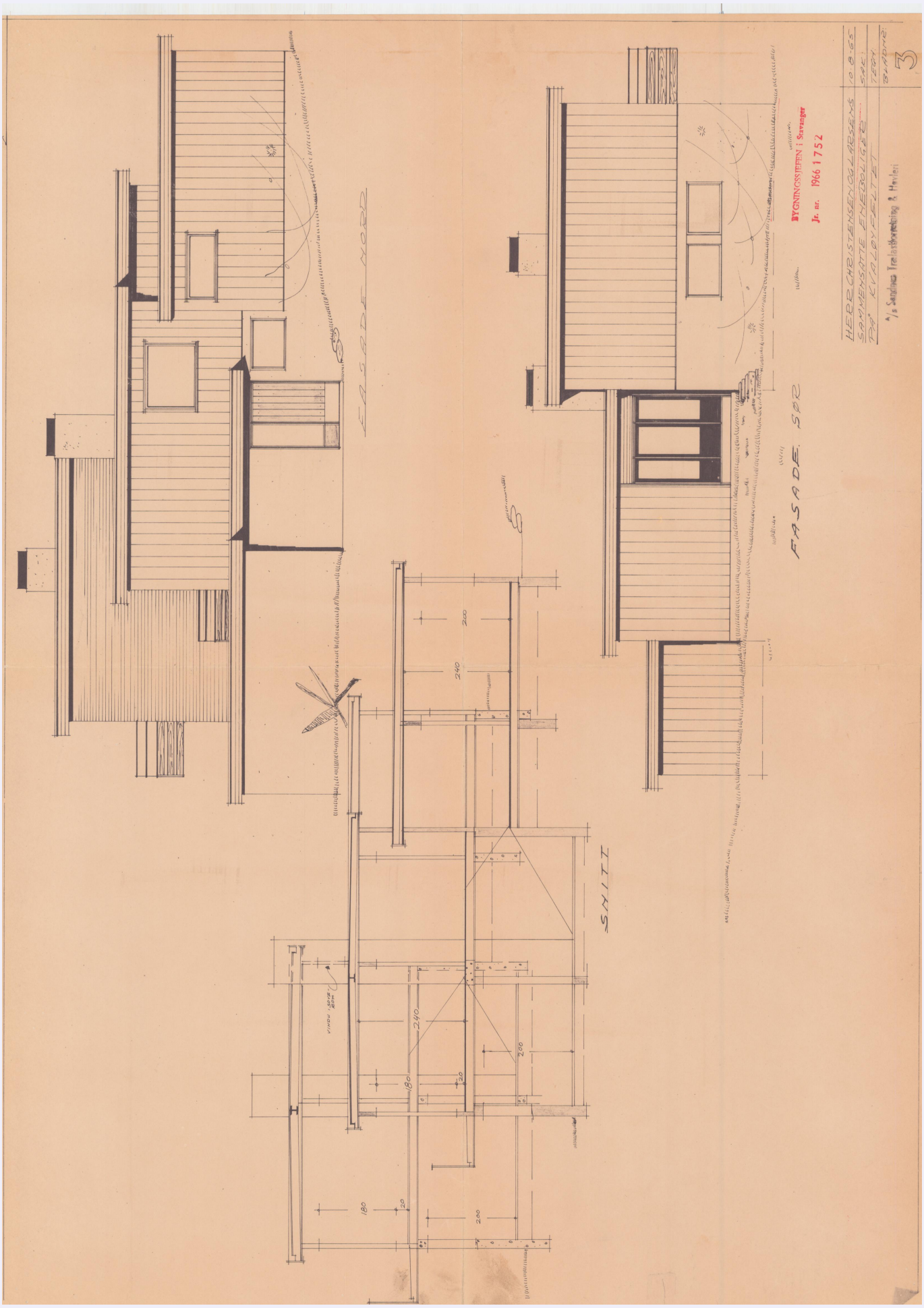
INFORMASJON OM KLAGERETT

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

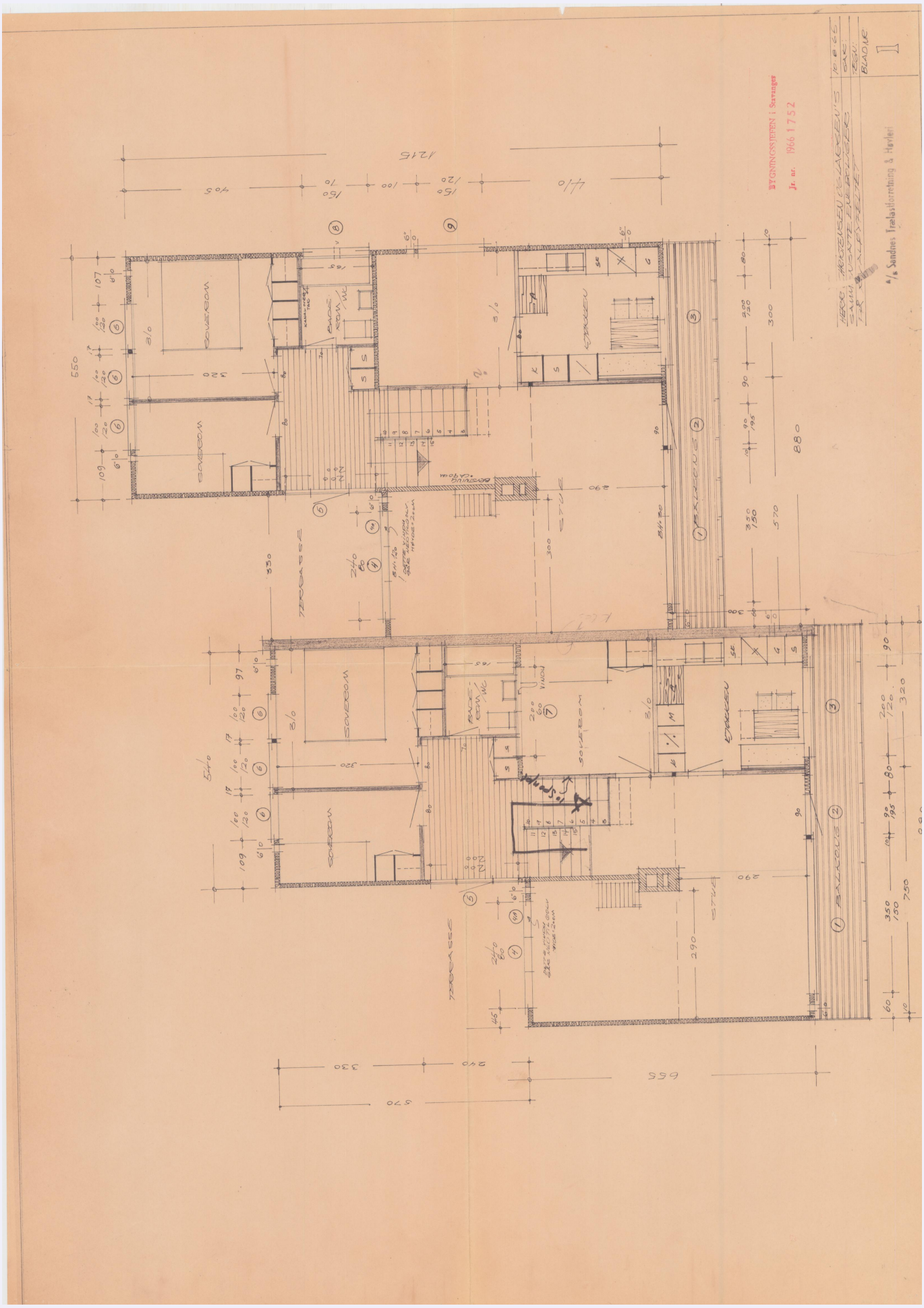
Vedlegg: Kommunalinformasjon



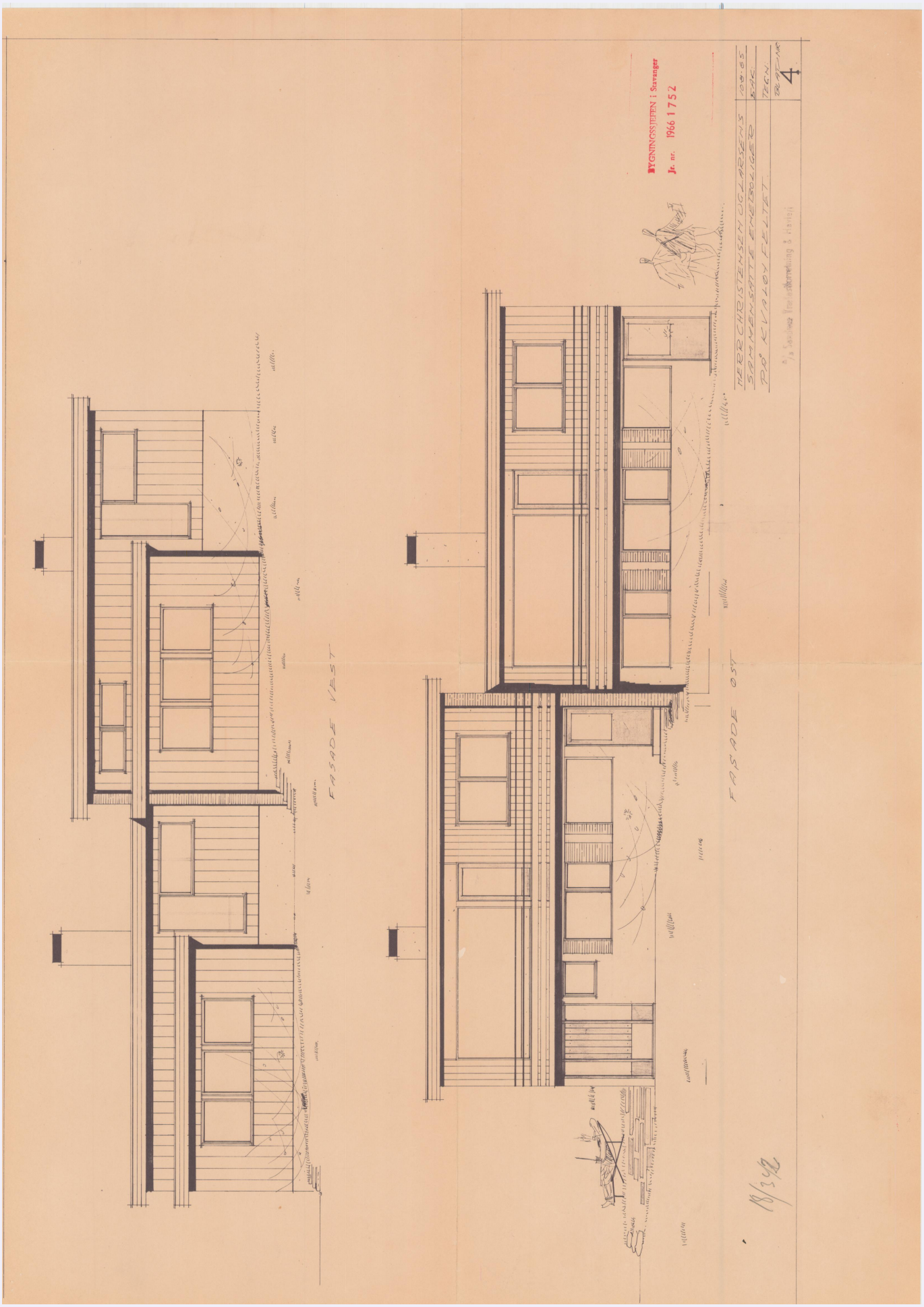
Vedlegg: Kommunalinformasjon



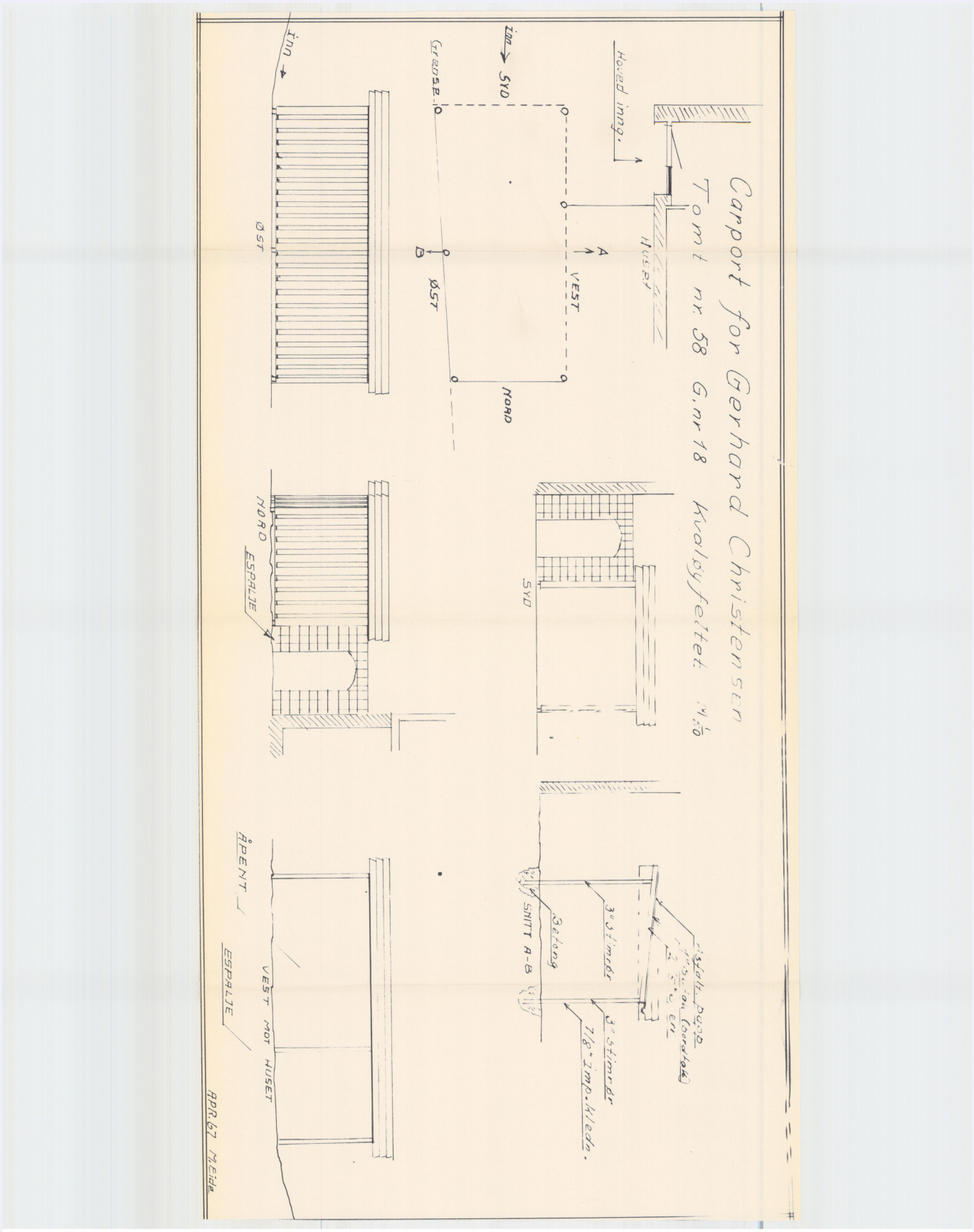
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



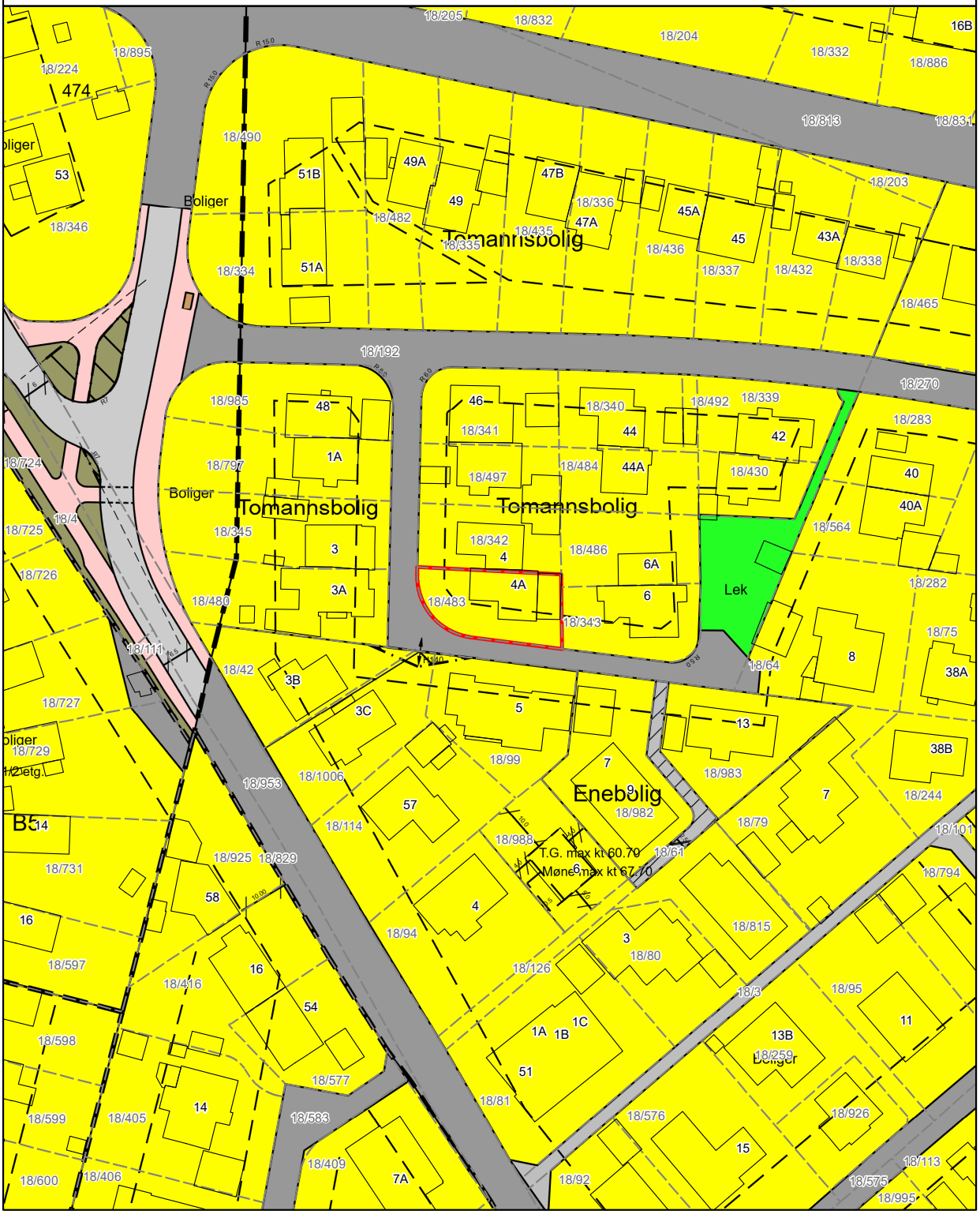
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Krokhallet 4A, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/483/0/0
Dato: 2026-10-05
Målestokk: 1:1,000
Planident: 472
Ikrafttredelsesdato: 15.8.1964

Stavanger kommune

N



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dkm 4878/66 - dj. 10/9 - 1966.

DEN NORSKE STATS HUSBANK — Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 18. Bnr. 483 Tomt 58.	Stavanger	Gerhard Christensen
" " " 342 " "	"	Einar Lundin Larsen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Stavanger den 2/9 -1966

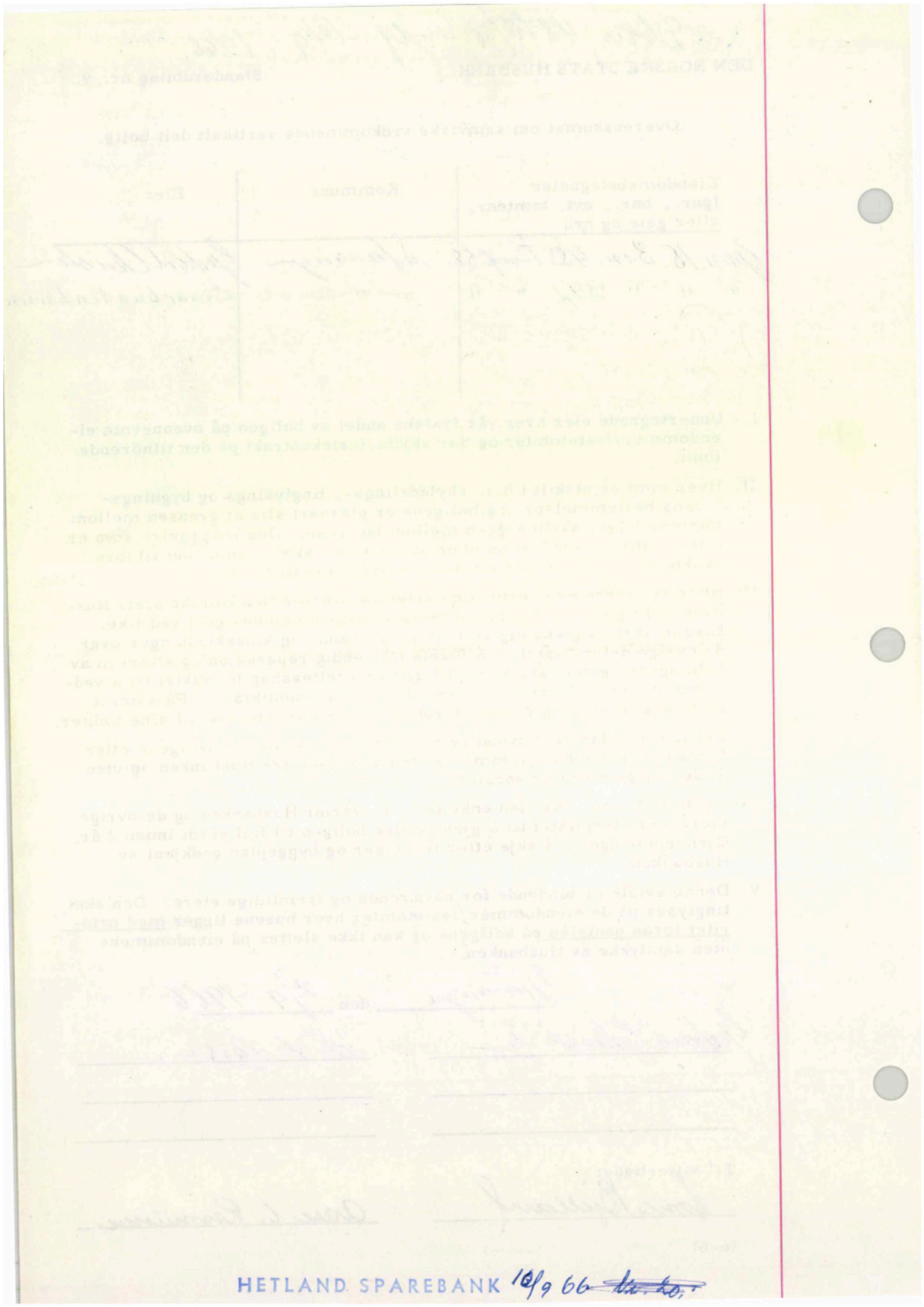
Gerhard Christensen — E. L. Larsen

Til vitterlighet:

Jens Bjelland — Aase C. Rasmussen

lo-61

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

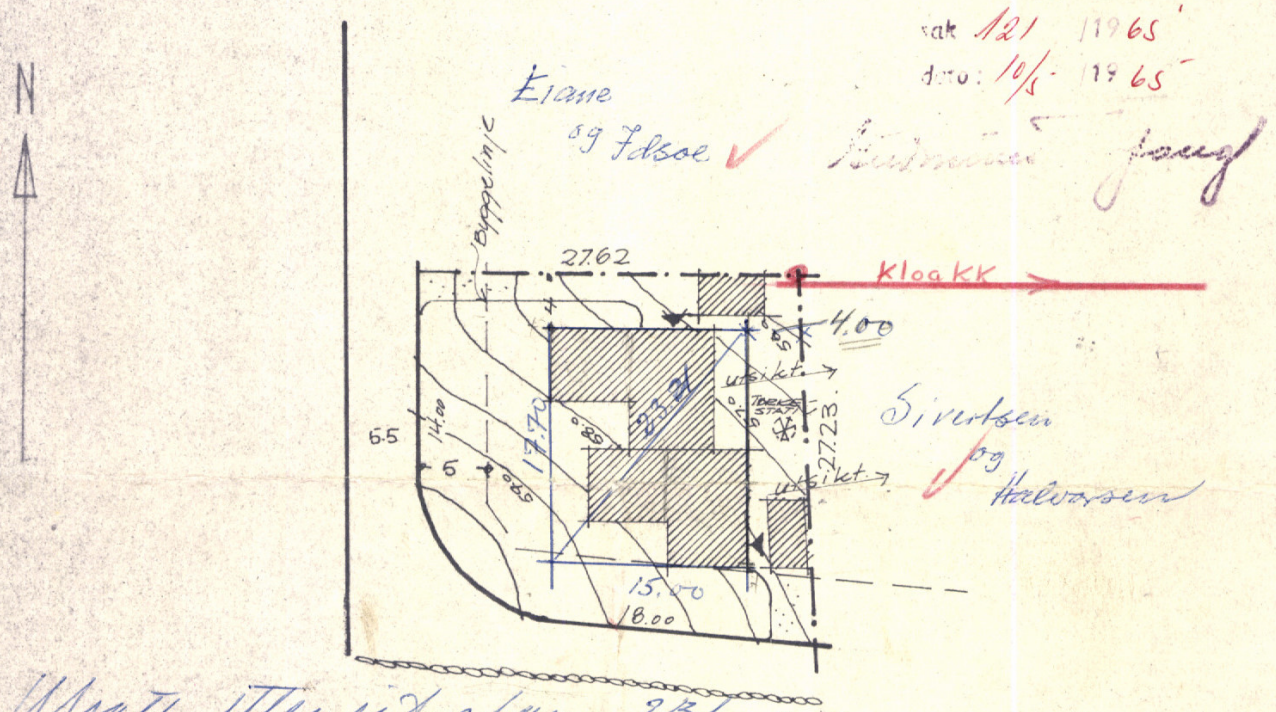


Vedlegg: Kommunalinformasjon

SITUASJONSKART for tomt nr. 58 vei ..... nr. .....
byggefelt ..Kvaløyfeltet.....
g.nr. 18.. byggekommune ....Stavanger....
mål ..720.5m² b.nr. .342
navn ..Christensen...Gerhard,...Larsen...Einar L.
postadresse ..Torgv. 3..Hillevåg.....Solåsveien 10. Hillevåg

MARKA 58

Stavanger Bygningsråd
Sono Hetland
~~Hetl nd bygningsråd~~
sak 121 1965
dato: 10/5 1965



Utsatt etter nit-plan 23/4-65
H. Johannessen

M = 1:500.

BYGNINGSSJEFEN I HETLAND
J. nr. 338/65

Situasjonskartet tegnes i målestokk 1:500 eller 1:1000 og skal vise tomtens begrensning. Man må vise adkomstveier, off. kloakk, nord-syd-retning, og eventuelt andre ting som kan ha betydning som utsikt, eventuelt stengende omgivelser, fremherskende vindretning. Tomtens fall må vises, helst med høydetall på koter. I stedet for koter kan man med pil vise hvilken retning tomten faller og oppgi høydeforskjellen, samt oppgi høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur for hvert hjørne på det prosjekterte hus. Huset inntegnes i målestokk slik det tenkes plassert. Inngangen skal markeres med en pil og møneretningen angis. Avstand til nabogrense målsettes. Annen eksisterende bebyggelse, eventuelt også planlagt senere bebyggelse, f.eks. garasje, tegnes inn. For at man skal kunne bedømme hvor høyt huset blir liggende, skal linjene for ferdig terreng vises på fasadetegningene (også for typetegninger).

Boligdirektoratet, Boligkontoret, 15.2.1963.

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2206260188 / Fredrik Simonsen, tlf. 92282200
Krokhallet 4A, 4018 Stavanger
Gnr. 18, bnr. 483 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

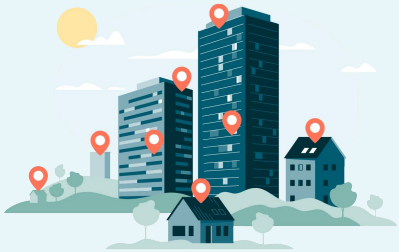
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2206260188
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.10.2026

Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no