PROAKTIV

Innholdsrik, vertikaldelt tomannsbolig

med flott utsikt, moderne og attraktiv beliggenhet



SOLDATVEIEN 28



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

MADLASTØ / MADLASANDNES

Innholdsrik, vertikaldelt tomannsbolig med flott utsikt og god beliggenhet - Solrikt uteområde - Garasje med elbillader



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 38, bnr. 1687, i Stavanger kommune

Prisantydning: 7.750.000,-

Omkostninger: 213.740,-

Totalpris: 7.963.740,-

Kommunale avgifter: 18.872,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 4/3

BRA: 203 m²

BRA-i: 161 m²

Etasje: 2

Tomt: 383 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og garasje med elbillader som medfølger handelen.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

43 Plantegninger

46 Kjerneinformasjon

51 Vedlegg

130 Budskjema

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

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

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



MADLASTØ

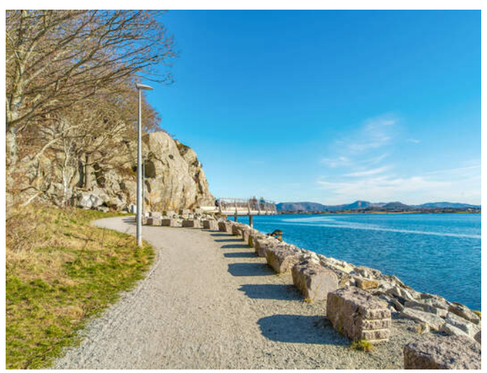
Kommune: *Stavanger /* ***Område:*** *Madlastø / Madlasandnes*

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

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Madla i en blindvei, med rolige og familievennlige omgivelser og kort vei til et godt utvalg av servicetilbud. Thon Senter Madla ligger i nærområdet og byr på et variert utvalg av butikker, dagligvare, serveringssteder, treningssenter og øvrige servicetilbud.

Madla er kjent for sine grønne omgivelser og gode muligheter for tur og rekreasjon. Det er kort vei til blant annet Store Stokkavatnet og Hafrsfjord, med fine turmuligheter gjennom hele året. Ved Møllebukta finner du flotte uteområder langs fjorden, gode bade- og turmuligheter og «Sverd i fjell». I tillegg har du Mosvannet, Sørmarka, toppturen på Madlatuå og idrettsanlegg like ved. Det er også kort vei til Stavanger golfklubb.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hafrsfjord skole Linje 16, 37, N85	3 min 0.2 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	12 min 6.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 6.4 km
Stavanger Sola	17 min

DAGLIGVARE

Joker Madlatuå Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Madla Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	5 min
Apotek 1 Madla	5 min

SPORT

Hafrsfjord skole Aktivitetshall, fotball	4 min 0.4 km
Ospeberget balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
SATS Madla	5 min
MOVA Tjensvoll	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Boreal Travel Revheim	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er også nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, Kvernevik svømmehall og gode kollektivforbindelser. Samtidig er det enkel adkomst til Stavanger sentrum og øvrige deler av regionen. Her får du en fin kombinasjon av en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som både natur, sjø og daglige servicetilbud er lett tilgjengelig.

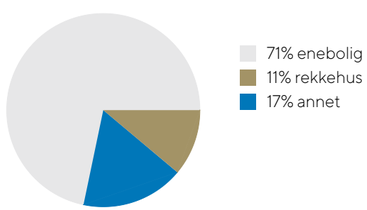
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

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



BOLIGMASSE

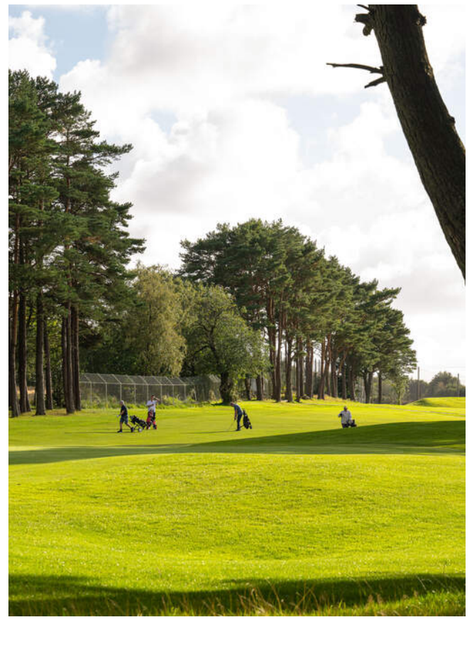


SKOLER

Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 324 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km
International School Of Stavanger (1-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	5 min 2 km
Revheim skole (8-10 kl.) 287 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	6 min 2.2 km
The International School of Stavanger 255 elever	13 min 1.1 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	9 min 4.5 km

BARNEHAGER

International School Of Stavanger avd bar... 38 barn	13 min 1.1 km
Slåtthaug barnehage (1-5 år) 59 barn	20 min 1.7 km
Hannes Lekestue Madla barnehage (3-5 ... 43 barn	22 min 1.9 km



VELKOMMEN TIL SOLDATVEIEN 28

Tomtestørrelse
383,00 m²

Beskrivelse av tomt
Flott opparbeidet tomt med plen, steinheller og terrasse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Oppført i trekonstruksjoner og betong, vegger med trefasader, vinduer med isolerglass, etasjeskille i tre og saltak tekket med stålplater og betongtakstein.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3 og 19 stk. TG2 tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Taket har generelt tegn til elde og slitasje. Det er registrert hull og sprekk i et par av taksteinene samt noe mosedannelse på yttertaket. Videre registreres det i overgangen mellom garasje (eldre del) og nyere del (terrasse/balkong) at det er benyttet treverk direkte ned på takmembran i området hvor takvannet fra eldre del renner ned mot terrasse/balkong. Treverket vil ha begrenset levetid når det gjentatte ganger blir utsatt for fuktighet uten mulighet for å tørke.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til
snøfangere. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
• Det er påvist enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
• Ved inspeksjon av loftet ble det registrert tegn/indikasjoner på gnagere. Ved loftsluken ble det registrert mindre mengder avføring. Se kommentar fra selger i egenerklæringen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er registrert mindre tegn til aktivitet fra gnagere.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
• Avrenning av lekkasjevann for ett av vannskapene er lokalisert i et av underskapene. Dette medfører redusert avrenning til sluk og gir redusert mulighet for å oppdage eventuelle lekkasjer.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad > Dokumentasjon for våtrom
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad > Overflater, vegger og himling
• Noe mindre riss registrert i himlingen, samt noen synlige skruer i enkelte gipsplater.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad > Sanitærutstyr og innredning
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Vaskerom > Overflater gulv
• Limt belegg som ligger over membran har noen skader i overgang vegg/gulv.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Avviket settes da overgang er tildekket og oppbrett ukjent. Det er da mulig at det ikke er tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp
vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
• Det er noe synlig slitasje på enkelte fronter av innredningen.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad 2 > Overflater, vegger og himling
• Det registreres noe ujevne fliser med hensyn til planhet på overflatene, spesielt i dusjsonen ved blandebatteriet. Videre har fugemassen i det ene hjørnet løsnet noe. Det er også mindre skader på enkelte fliser.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Boligen har fått 7 punkter under Helse, miljø og sikkerhet. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PARKERING

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og garasje med elbillader som medfølger handelen.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
1.etasje:
Stue, gang, 2 bad, vaskerom og 3 soverom. Garasje og bod.

2. etasje:
Stue/kjøkken.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 42 kvm
Total BRA: 149 kvm

2. etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 57 kvm

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

Oppvarming
Elektrisk.

Dersom det ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Standard
Velkommen til Soldatveien 28! En innholdsrik, vertikaldelt tomannsbolig over to plan, beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde på attraktive Madlastø/Madlasandnes.

Her får du en gjennomført bolig med funksjonelle løsninger, solrike uteområder og praktfull utsikt.

Boligen ligger i nærhet til det en skulle trenge for å trives i lang tid, perfekt for barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.

2. etasje:
- Hele 2.etg. ble totalrenovert høsten 2026 med nye gipsvegger, tak, spotter, gulv, nytt kvalitetskjøkken fra Kvik med nye hvitevarer, nye vinduer og ny skyvedør til terrassen.
- Romslig stue med flott utsikt og fleksible møbleringsmuligheter. Her kan det innredes med flere sittegrupper. Stuen oppleves lys og luftig takket være den gode takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Vedovn som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. Pen enstavs BerryAlloc vinyl på gulv, tidsriktig fargevalg på vegg, spotter i tak og listefri utførelse til himling. Spiler på vegg og spotter i tak i



trappegang som sørger for et moderne og helhetlig uttrykk.
- Lekkert nyoppusset kjøkken fra kvalitetsleverandøren Kvikk med slette fronter, benkeplate i stein og rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med nye integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøkkenet ligger naturlig tilbaketrukket fra stuen i en åpen løsning. God plass til spisebord ved kjøkken, hvor den sosiale løsningen gjør det enkelt å underholde middagsgjestene under matlagingen.
- Fra allrommet har man direkte adkomst til pent opparbeidet uteområde med romslig terrasse, plen og rikelig beplantning. Med god plass til flere sittegrupper og grill ligger alt til rette for å nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

1. etasje:
- Lys og innbydende entré, samt bi-inngang med god oppbevaringsplass.
- Stuen kan innredes med flere sittegrupper og tv-seksjon. Et utmerket samlingsrom for barna. Stuen er nymalt.
- 3 gode soverom med nymalte vegger, hvor det ene soverommet har egen bi-inngang, garderobe og bad.
- Helfliset, moderne innredet bad med vegghengt toalett, badekar, dusjnisje, dobbel servant med god lagringsplass i baderomsmøbel. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- Bad nr. 2 med vegghengt toalett, dobbel servant, dusjhjørne og speil med belysning. Flis på gulv og på vegg i dusjsone, samt varmekabler i gulv.
- Praktisk, separat vaskerom med direkte tilkomst fra bi-inngang, enhver barnefamiliers drøm. Her har man varmekabler i gulv, god skap- og benkplass, servant og opplegg til vaskemaskin.

God lagringsplass i ekstern bod med tilkomst fra garasje.

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og garasje med elbillader som medfølger handelen.

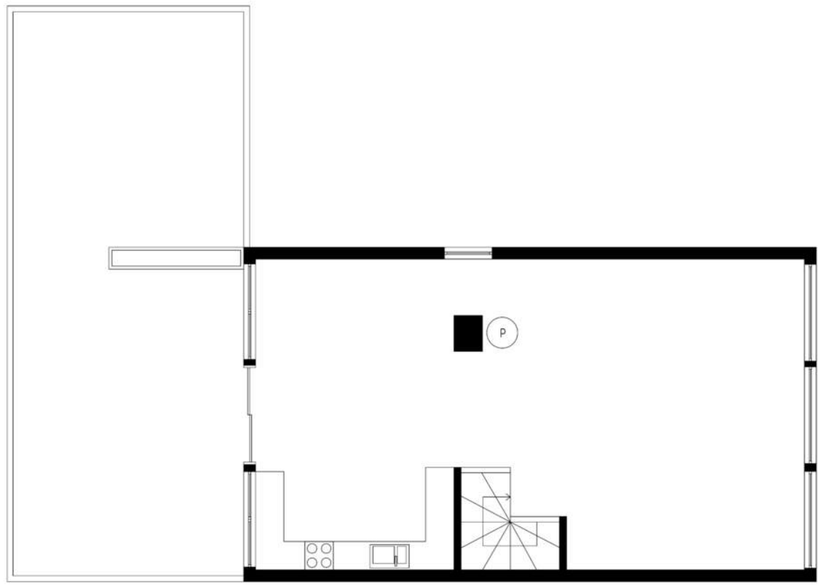
Info strømforbruk
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris.

Hvitevarer
Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
2014: Ombygging
Det er i 2014 utført påbygg i sokkeletasje.
2026: Hele 2.etg. ble totalrenovert høsten 2026 med nye gipsvegger, tak, spotter, gulv, nytt kvalitetskjøkken fra Kvik med nye hvitevarer, nye vinduer og ny skyvedør til terrassen. Vegger på 3 soverom, stue og gang i 1.etg er nymalt.

PLANTEGNING 2.ETG.

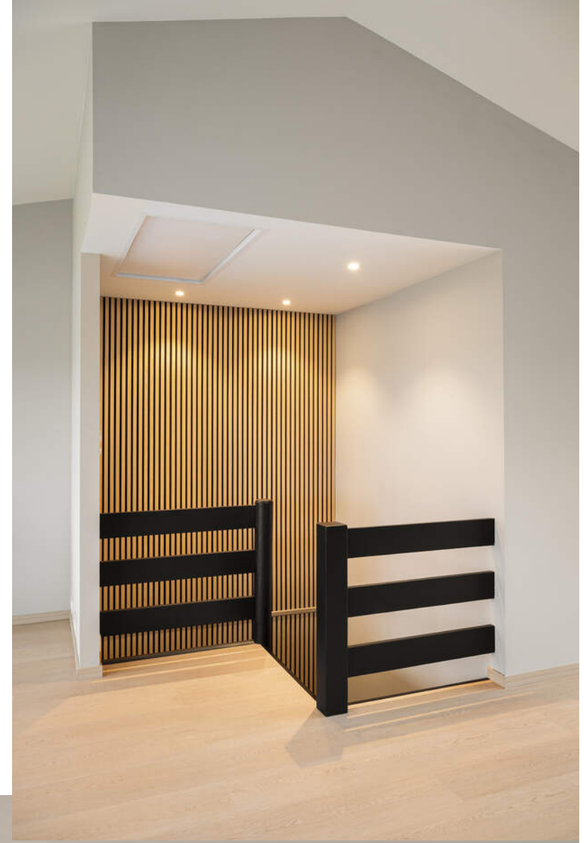






TOTALOPPUSSET 2.ETG.
FRA 2026































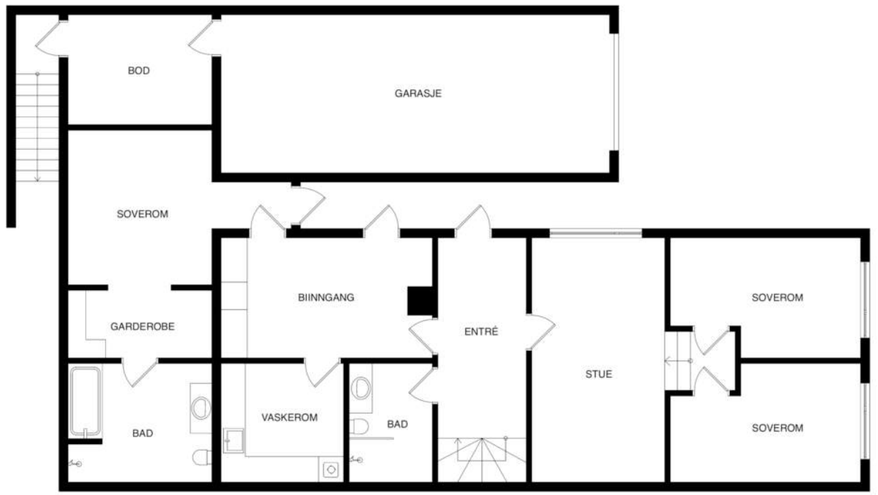








PLANTEGNING 1.ETG.















































3 GODE SOVEROM I 1. ETG

3 soverom av god størrelse, hvor det kan innredes med både dobbeltseng og garderobeinnredning.












Soldatveien
28





GARASJE MED
ELBILLADER

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Notater

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
383,00 m²

Beskrivelse av tomt
Flott opparbeidet tomt med plen, steinheller og terrasse.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.091.140,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.364.558,- for 2024

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

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.

Kommunale avgifter
18.872,- for 2026

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

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 05.06.1967 som omhandler boligen. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning eller fasade etter den ble utstedt.

Tilbygg på boligen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Tillatelse for tilbygg ble gitt 05.10.83

Det foreligger ferdigattest datert 09.08.2017 som omhandler utvidelse garasje, bod og kjellerrom.
Det foreligger ferdigattest datert 12.05.2026 som omhandler endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

De nyeste godkjente tegningene stemmer overens med dagens bruk.
Det er gjort en liten endring i garasjen, hvor sportsbod er bygd inn i garasjen slik at denne blir litt større.

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

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

1103/38/1687:
16.06.1967 - Dokumentnr: 3462 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Elektriske kraftlinjer

Grunnboksdato
Tirsdag, 17. november 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan MADLA VEST - MOLAUGFELTET og Molaugfeltet-nedre del..
For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Boligen ligger innenfor hensynssone H190_1.
Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.
Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for Forsvaret tillates ingen nye faste installasjoner eller virksomhet som vil kunne forhindre Forsvarets skyte - og øvingsaktivitet.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 750 000,00 (Prisantydning)

————————————————
7 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
193 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
194 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
213 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
7 944 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 963 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

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

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

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

Eier
Henning Walder Johannessen
Kristin Haavik

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

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp, eller at oppdraget utløper uten at salg er kommet i stand, har Megler krav på vederlag kr. 15.000,- / kr. 25.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger, diverse utlegg og markedsføringstnader (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt.

Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 69 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 60 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kampanje: Sola Strandhotell kr 0, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 3 500, Markedspakke komplett (ordinært 26.900,-) kr 22 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning / Overtakelse pr. stk. (ordinært kr. 2 500,-) kr 1 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 133 600
Sum utlegg og andre utgifter kr. 842
Totalt kostnadsoverslag kr. 134 442
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
18.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 17.11.2027

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Sola	Tomannsbolig	1220260125
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Henning Walder Johannessen og Kristin Haavik	08.2026	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Henning Walder Johannessen) Nei (Kristin Haavik) Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind
Forsikringsnummer	43995837

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Begge bad ble renovert i eiertiden til forrige eier
Hva ble gjort og når?	Informasjon fra forrige eier. Nye bad i 2013/ 2014. Utført av fagfolk. Nytt rør i system i hele huset. Nye varmekabler og membran på begge bad. Nytt avløp til offentlig kum. Ny membran utført av fagfolk. Det store badet er venyl lagt som tetteskikt, enda mer robust. Nye sluker også installert i alle rom med sluk.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Alt iflg tidligere eier (som skal ha dokumentasjon på dette) Alt i rør AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Gjensidige

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Info fra tidligere eier 2014 Nytt elektrisk anlegg i hele huset i forbindelse med renovering. Nye sikringsskap i tilbygg og gammel del, som følge av fase 1 og 2 i renoveringen. Alt elektrisk anlegg er nytt i hele huset og garasje.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Rønning Elektro AS - har hatt ansvaret for arbeidet nevnt i pkt 4.2.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Info fra tidligere eier 2020 Tatt ned gammel peis, og installert ny vedovn. Ny ovn brenner rent og gir en helt annen varme i stuen om vinteren, i forhold til den gamle peisen.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Alt nevnt ovenfor

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Info fra forrige eier 2026 Liten drypplekkasje oppdaget på takhatt. Drypper inn på innertak ved takhatt og igjennom tak gjennomføring på loftet ved ekstremvær og mye vind fra sørvest. Ok, under normale regnforhold. Skiftet ut takhatt og ny pipehatt i samme slengen. Begge deler modent for oppgradering. Arbeidet utført i samarbeid med naboen. Arbeid utført av fagmann hyret inn av naboen.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Se info ovenfor
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Info fra forrige eier Taktekkerfirma i Egersund
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Vinduene mot nord i 2. etg ble byttet av forrige eier i 2025/2026. Vinduene mot sør, vinduet mot vest samt skyvedøren i 2. etg er byttet i vår eietid
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Alt arbeidet i vår eiertid utført av faglært. Firma VITAL BADEROM LEKHNOVSKYI orgnr 937852029
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Info fra forrige eiere Problemer når vi flyttet inn i 2013. Men vi la ny drenering i forbindelse med tilbygg i 2014. Alt nytt og ok igjen.
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Info fra forrige eier 2014 Ny grunnmur til tilbygg, ny drenering. Nytt avløp ut til offentlig kum. Ny hovedvann kabel inn. Alt er byttet ut.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Info fra forrige eier: Haga Maskin AS Ny drenering i 2014 i forbindelse med tilbygg og ny terrasse sørside. Alt beskrevet i forrige punkt.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Info fra forrige eier: Nytt tilbygg og ny terrasse på bygget sørside. Tiltaket ble søkt og utført av meg (forrige eier).
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Se info ovenfor fra forrige eier
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Tilstandsrapport utarbeidet i juni 2026 ved forrige eiers salg i tillegg til tilstandsrapport fra takstmann knyttet til dette salget.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja
Skriv opplysningene her	Vi overtok boligen i august 2026 og har gjort følgende utbedringer: Skiftet vinduer i 2. etg mot nord samt skyvedør Installert nytt Kvik-kjøkken inkl hvitevarer Installert vannstopp og lekkasjedeteksjon knyttet til oppvaskmaskin på kjøkken. Har gipset, sparklet og malt alle vegger og taket i 2. etg Lagt nytt vinylgulv i 2. etg Installert spotter i taket i 2.etg Malt trappen Installert lampe på garasjeloftet Alt arbeid nevnt ovenfor er utført av fagpersonell. Har satt opp garderobeløsninger på begge soverom innnenfor kjellerstuen, samt ny garderobeløsning i walk-in closet. Vi har inngått avtale med Rentokil om sikring av overgang grunnmur/kledning med perforerte plater og sikring av alle hjørnekasser for å hindre tilgang av gnagere. Dette arbeidet vil bli utført før overtakelse.

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Henning Walder Johannessen	2026-11-17	Kristin Haavik	2026-11-17

Identification

bankID Henning Walder Johannessen

Identification

bankID Kristin Haavik

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 1687

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21798-1307 **Referansenummer:** PH2830

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Belaska **Vår ref:** 012416

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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



Rapportansvarlig

Vegard Belaska
Uavhengig Takstingeniør
vegard@takst-team.no
957 55 784

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

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

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig fra 1967. Boligen har sentral beliggenhet på Madla og har oppgraderinger av flere bygningsdeler fra 2014.

Oppført i trekonstruksjoner og betong, vegger med trefasader, vinduer med isolerglass, etasjeskille i tre og saltak tekket med stålplater og betongtakstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold. Spesielt nevnes tilstandsgrader med karakter 3.

Tomannsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein og metallplater. Taket er besiktiget fra
bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av panel, og det er kaldt loft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass.
Terrasse oppført i betong- og trekonstruksjoner ut fra kjøkken i andre etasje.
Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat og fliser.
Vegger og himling har malte plater.
Det er ikke gjennomført radonmålinger.
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av parkett, og det er innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i soverom, med måleresultat 12,8 % FK.
Det er malt tretrapp.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

1.etasje/sokkel bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, men faktura er fremvist for arbeidet.
Våtrommet har fliser på vegger og malte plater. Malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv, med elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 55 mm.
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 % FK.

1.etasje/sokkel vaskerom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har malte plater. Malt innvendig tak.
Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 60 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, utført som egeninnsats og plastsluk. Det er ukjent tettesjikt på vegger. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent da overgangen er tildekket.
Våtrommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling
(vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 %. Hulltaking er foretatt i vaskerom ved elektrikerboks.

1.etasje/sokkel bad 2:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv, med elektriske varmekabler. Fall er målt til 15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm.
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til
under 8 % FK. I tillegg er det utført overflatesøk uten indikasjoner på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Det elektriske anlegget ble sist totalrehabilitert i 2014.
Brannvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra 2014.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmuren er av betongstein.
Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Tegninger stemmer med dagens bruk.

Garasje

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

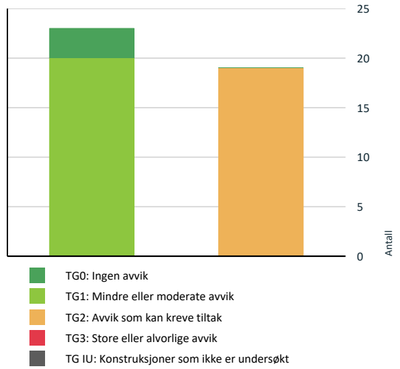
Det er gjort en liten endring i garasjen, hvor sportsbod er bygd inn i garasjen slik at denne blir litt større.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad 2 > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje/sokkel > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften. Gå til side
- 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.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2014	Ombygging	Det er i 2014 utført påbygg i sokkeletasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

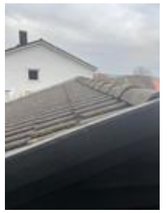
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein og metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taket har generelt tegn til elde og slitasje. Det er registrert hull og sprekk i et par av
taksteinene samt noe mosedannelse på yttertaket. Videre registreres det i overgangen mellom garasje (eldre del) og nyere del (terrasse/balkong) at det er benyttet treverk direkte ned på takmembran i området hvor takvannet fra eldre del renner ned mot terrasse/balkong. Treverket vil ha begrenset levetid når det gjentatte ganger blir utsatt for fuktighet uten mulighet for å tørke.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taket bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt siden befaring kun er gjort fra bakkenivå. Hull i takstein bør utbedres og mose fjernes for å forhindre vanninntrengning og ytterligere skade på takkonstruksjonen. Eldre tak har økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Videre anbefales det å endre løsningen for avrenning av overvann mellom garasje og terrasse/balkong for å hindre skader på treverk og økt slitasje på takmembran. Konsekvensen av dagens løsning er redusert levetid på bygningsmaterialer og økt fare for fremtidige lekkasjer.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak
- Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og skiftes ut ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på bygningen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av panel, og det er kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
• Ved inspeksjon av loftet ble det registrert tegn/indikasjoner på gnagere. Ved loftsluken ble det registrert mindre mengder avføring.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Utbedring bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader, råte og svekkelse av konstruksjonen.
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av gnageraktivitet.
Tiltak for å hindre tilgang for gnagere bør vurderes og eventuelle skader utbedres, for å unngå lukt og skade på isolasjon og konstruksjon.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er registrert mindre tegn til aktivitet fra gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det er registrert mindre tegn til aktivitet fra gnagere. Det anbefales at musesikringen rundt boligen kontrolleres og eventuelt utbedres ved tegn til avvik, for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr tar seg inn i konstruksjonen og forårsaker skader.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har isolerglass, fra 2022-2026.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2014 og skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass fra 2026.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse oppført i betong- og trekonstruksjoner, ut fra kjøkken i andre etasje.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er utført med parkett, laminat og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte plater.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke gjennomført radonmålinger.

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.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av parkett, og det er innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i soverom, med måleresultat 12,8 % FK.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Åpningene overstiger dagens forskriftsfestede sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for små barn, ved at de kan falle gjennom eller få hodet i klem. Det anbefales å redusere åpningene for å bedre personsikkerheten.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Innvendige malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE/SOKKEL > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, men faktura er fremvist for arbeidet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE/SOKKEL > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, men faktura er fremvist for arbeidet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE/SOKKEL > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på vegger og malte plater. Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Noe mindre riss registrert i himlingen, samt noen synlige skruer i enkelte
gipsplater.

Konsekvens/tiltak
• Avviket anses som estetisk, og utbedring skjer etter eget ønske. Riss og sprekker bør overvåkes over tid. Dersom tilstanden forverres, bør det foretas nærmere undersøkelser og utbedring av årsak for å unngå eventuelle følgeskader.

1. ETASJE/SOKKEL > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk.

1. ETASJE/SOKKEL > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 55 mm.



1. ETASJE/SOKKEL > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• 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.

1. ETASJE/SOKKEL > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE/SOKKEL > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 % FK.



1. ETASJE/SOKKEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.



1. ETASJE/SOKKEL > VASKEROM

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE/SOKKEL > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Veggene har malte plater. Malt innvendig tak.

1. ETASJE/SOKKEL > VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 60 mm.

Vurdering av avvik:
• Limt belegg som ligger over membran har noen skader i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak
• Belegget bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og sikre tett
overgang mellom vegg og gulv. Dersom skadene ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid på gulvet.

1. ETASJE/SOKKEL > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv utført som egeninnsats, og plastsluk. Det er ukjent tettesjikt på vegger. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent da overgangen er tildekket.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Avviket settes da overgang er tildekket og oppbrett ukjent. Det er da mulig at det ikke er tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det anbefales å avdekke overgangen og kontrollere høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning for å sikre at forskriftskrav er oppfylt.
Arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører økt risiko for mangelfull utførelse og skjulte feil. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson for å redusere risiko for fremtidige fuktskader.



1. ETASJE/SOKKEL > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er noe synlig slitasje på enkelte fronter av innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Utbedring bør utføres etter eget ønske. Konsekvensen av slitasje er hovedsakelig av visuell karakter, men ytterligere forringelse kan oppstå over tid dersom tiltak ikke gjennomføres.

1. ETASJE/SOKKEL > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE/SOKKEL > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 %. Hulltaking er foretatt i vaskerom ved elektrikerboks.



1. ETASJE/SOKKEL > BAD 2

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



1. ETASJE/SOKKEL > BAD 2

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE/SOKKEL > BAD 2

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det registreres noe ujevne fliser med hensyn til planhet på overflatene,
spesielt i dusjsonen ved blandebatteriet. Videre har fugemassen i det ene hjørnet løsnet noe. Det er også mindre skader på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av ujevne fliser og skader, samt utbedring av
løs fugemasse i hjørnet, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Dersom fliser må skiftes ut, bør dette utføres av fagperson for å unngå skade på underliggende tettesjikt/membran.

1. ETASJE/SOKKEL > BAD 2

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv, med elektriske varmekabler. Fall er målt til 15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

1. ETASJE/SOKKEL > BAD 2

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

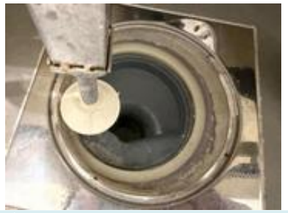
Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt som påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.





1. ETASJE/SOKKEL > BAD 2

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• 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.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE/SOKKEL > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE/SOKKEL > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til
under 8 % FK. I tillegg er det utført overflatesøk uten indikasjoner på fukt.









KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i stein.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Avrenning av lekkasjevann for ett av vannskapene er lokalisert i et av underskapene. Dette medfører redusert avrenning til sluk og gir redusert mulighet for å oppdage eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres korrekt avrenning fra vannskapet direkte til sluk for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig og ledes bort på en trygg måte. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for følgeskader.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Det elektriske anlegget ble sist totalrehabilitert i 2014.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Brannvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014. Det opplyses at hele dreneringen ble skiftet i 2014 i forbindelse med gravearbeid for påbygd del.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at riss og sprekker utbedres for å hindre videre utvikling. Dersom dette ikke utbedres, kan sprekkene utvikle seg og på sikt føre til vanninntrengning i bygningen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmuren er av betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel ved terrengjustering eller drenering.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

• 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.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.

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

• 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.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Åpningene overstiger dagens forskriftsfestede sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for små barn, ved at de kan falle gjennom eller få hodet i klem. Det anbefales å redusere åpningene for å bedre personsikkerheten.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1967

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført i betong- og trekonstruksjoner.
En nyere del fra 2014 og en eldre del fra byggeår. Disse to delene er slått sammen til garasje og bod.
Garasjen fremstår med normal elde/slitasje tatt alder i betraktning.

Noen avvik bemerkes:
-Sprekker i gulv.
-Sprekk/riss i utvendig mur.
-Elde/slitasje på eldre murvegg og utvendig tak med fasade.

Fremtidig vedlikehold må påregnes på garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

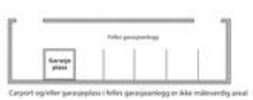
Hva er bruksareal?

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

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



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



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

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.

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 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. etasje	54			54	57
1. etasje/sokkel	107			107	
SUM	**161**				**57**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue/kjøkken		
1. etasje/sokkel	Stue, gang, bad, gang 2, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2		

Kommentar

Terrasse/balkong oppmålt til 57 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Bod og garasje på tilsammen 42 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort en liten endring i garasjen, hvor sportsbod er bygd inn i garasjen slik at denne blir litt større.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Vegard Belaska	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	1687		0	383.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Soldatveien 28

Hjemmelshaver
Johannessen Henning Walder, Haavik Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Stavanger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.11.2026		Gjennomgått	6	Nei

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	
2	24.11.2026	Endret TG på vannledninger og kjøkken.

For gyldighet på rapporten se forside

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1687
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest

E

Adresse **Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311276**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4411374**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **1687**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **203,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **161,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **291,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **247,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 895 kWh**

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD

Detaljering

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

Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

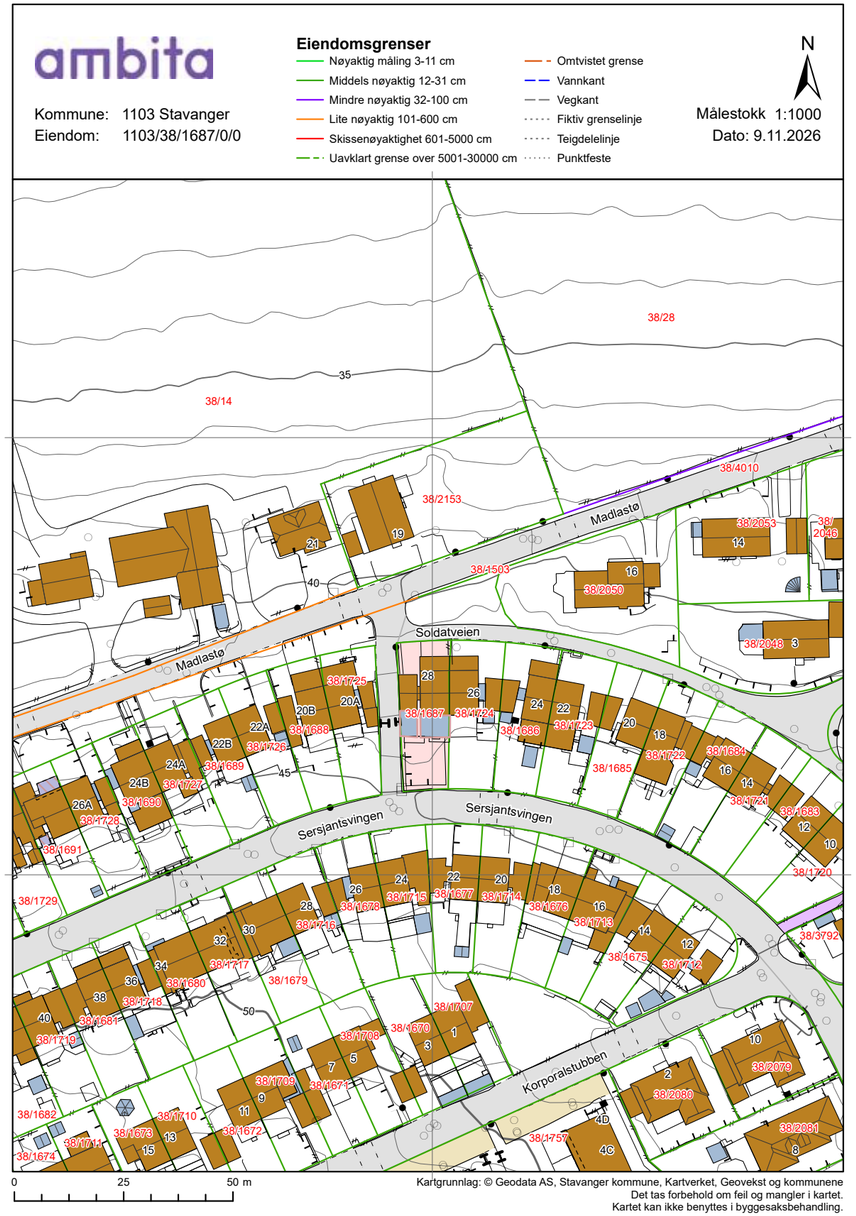
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Vedlegg




ambita
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/38/1687/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 9.11.2026
38/28
38/14
35
38/4010
38/2153
Madlastø
38/2053
38/2048
38/4503
38/2050
Soldatveien
38/1725
38/1687
38/1724
38/1686
38/1723
38/1688
38/1722
38/1684
38/1685
38/1689
38/1727
38/1690
38/1721
38/1683
Sersjantsvingen
38/1728
38/1691
38/1720
38/1729
38/1715
38/1677
38/1714
38/1676
38/1713
38/1678
38/1718
38/3792
38/1675
38/1712
38/1717
38/1680
38/1679
38/1681
38/1719
38/1707
38/1670
38/1708
38/1709
38/1671
Korporalstubben
38/2079
38/2080
38/1682
38/1710
38/1672
38/1673
38/1711
38/1674
38/2081
38/1757
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

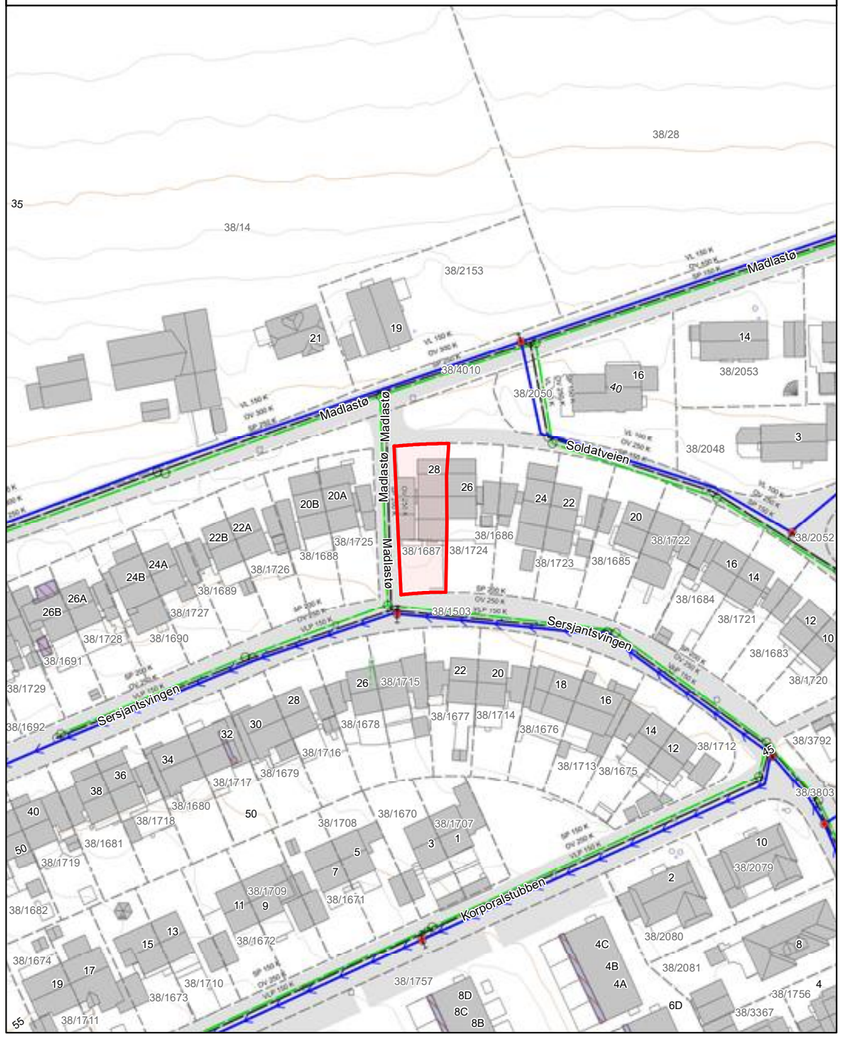
Vann- og avløpskart

Stavanger kommune

N

Adresse: Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1687/0/0
Dato: 2026-11-09
Målestokk: 1:1,000

Beliggenhet og høyder på ledningsanleggene er orienterende, spesielt private ledninger har varierende kvalitet.



Tegnforklaring

Vann og avløp

Beliggenhet og høyder (NN2000) på ledninger og kummer må oppfattes som orienterende

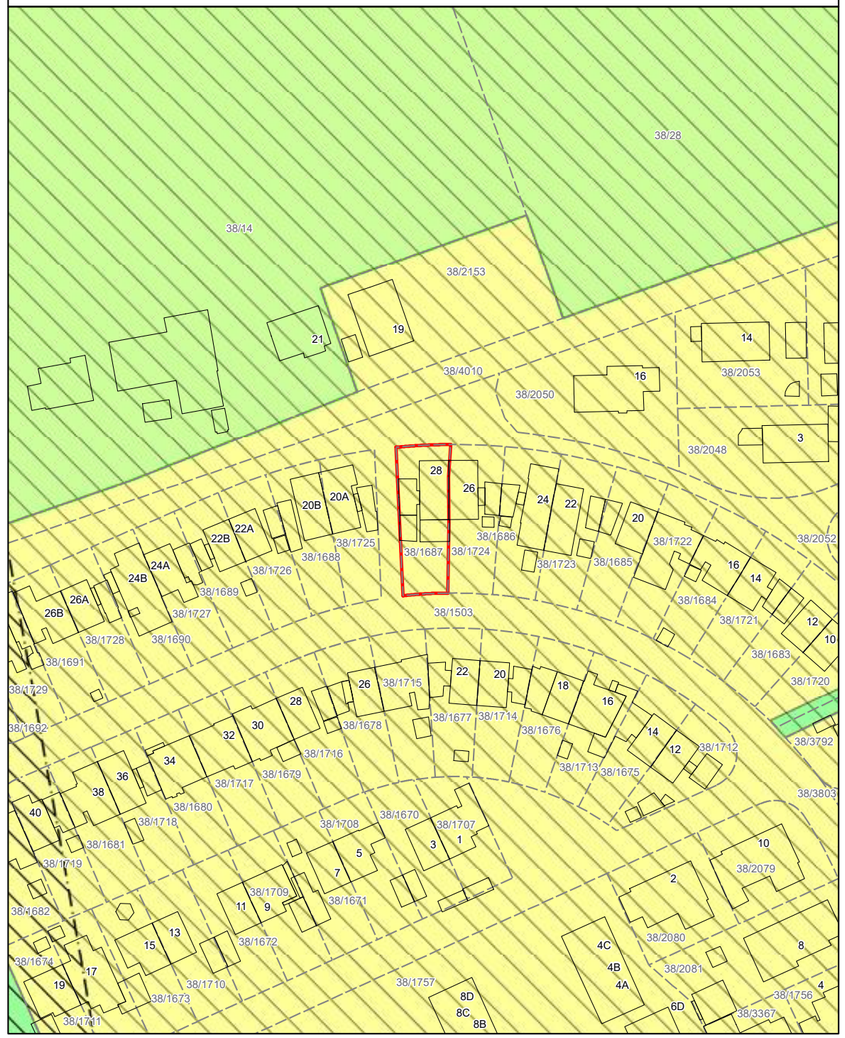
- Avløp felles ledning
- Avløp felles tunnel
- Overvannsledning
- Overvann pumpeledning
- Overvann fordrøyning
- Overvann tunnel
- Spillvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Spillvann tunnel
- Vannledning
- Vann pumpeledning
- Signal kabel
- Beskyttelse ledning
- Varerør
- Kum
- Brannkum
- Kum privat
- Kran
- Overløp
- Sluk
- Hydrant
- Fordrøyningsbasseng
- Slamavskiller
- Oljeutskiller
- Fettavskiller
- Pumpestasjon spillvann
- Pumpestasjon vann
- Basseng
- Oljetank
- Utslipp

Kommuneplan

Adresse: Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1687/0/0
Dato: 2026-11-09
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

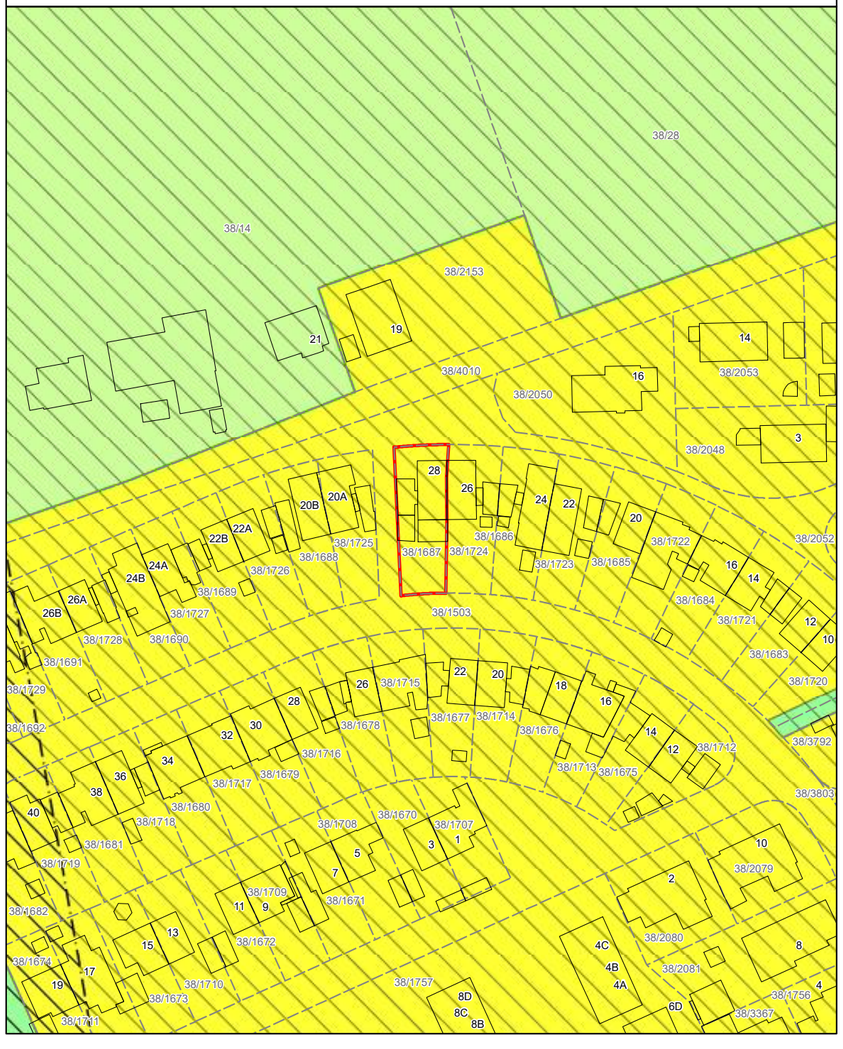
N

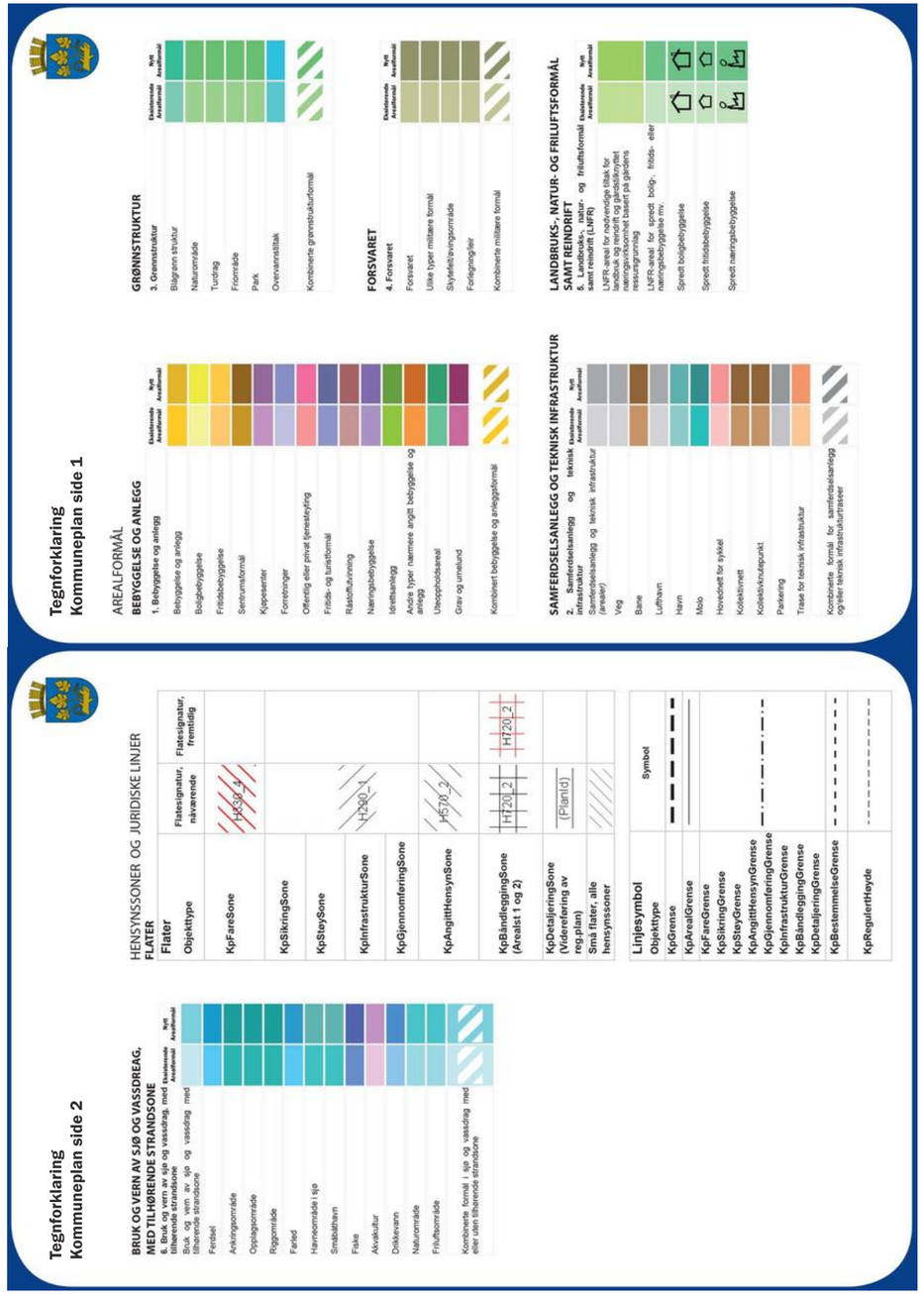


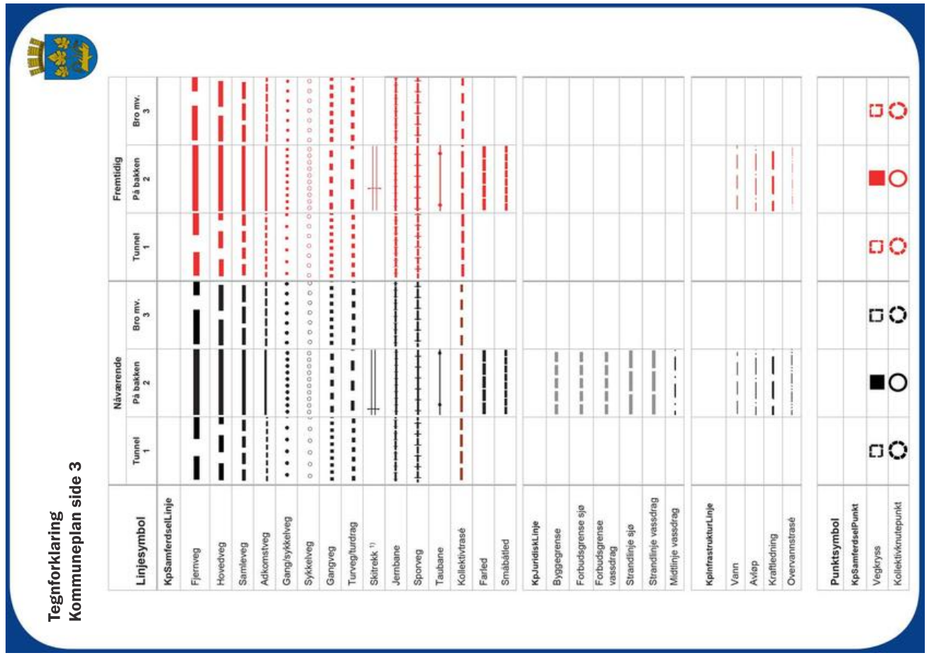
Kommuneplan under behandling

Stavanger kommune

Adresse: Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1687/0/0
Dato: 2026-11-09 Planident: KP 2027-2042
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:





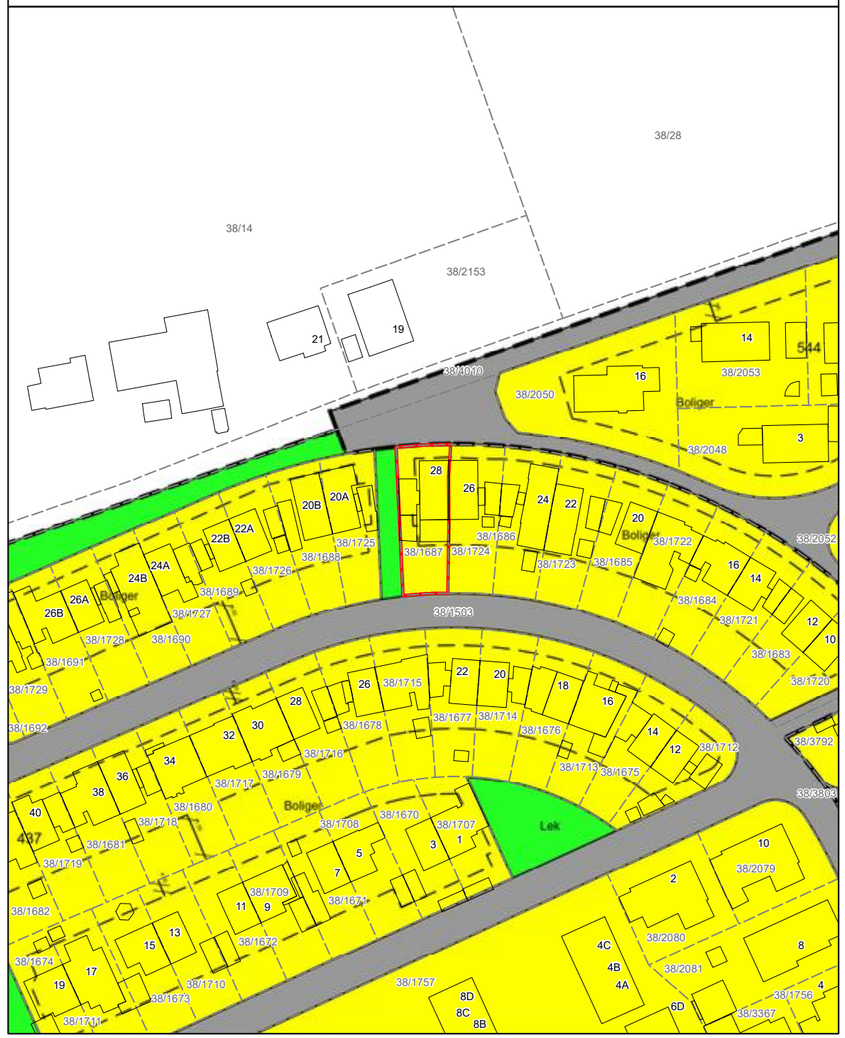


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1687/0/0
Dato: 2026-11-09 Planident: 437
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 24.6.1965

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trasse for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/takebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o.a.
- Havn
- Kai
- Havneterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg

- Teknisk infrastruktur
- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Badeplass/ -område
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Vannspeil
- Overvannstiltak
- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

- Forsvaret
- Ulike typer militære formål
- Skytefelt/øvingsområde
- Forlegning/leir
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Helse-/omsorgsinstitusjon
- Kulturinstitusjon
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Fornøyelsespark eller temapark
- Campingplass
- Leirplass
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd og masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri
- Lager
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg
- Skileypetrasé
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Motorsportanlegg
- Skytebane
- Andre idrettsanlegg

- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal
- Godslager
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vindkraftanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Parsellhage
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Krematorium
- Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER

FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objektype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PbiMidtByggAnleggOmråde	

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

Tegnforklaring Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

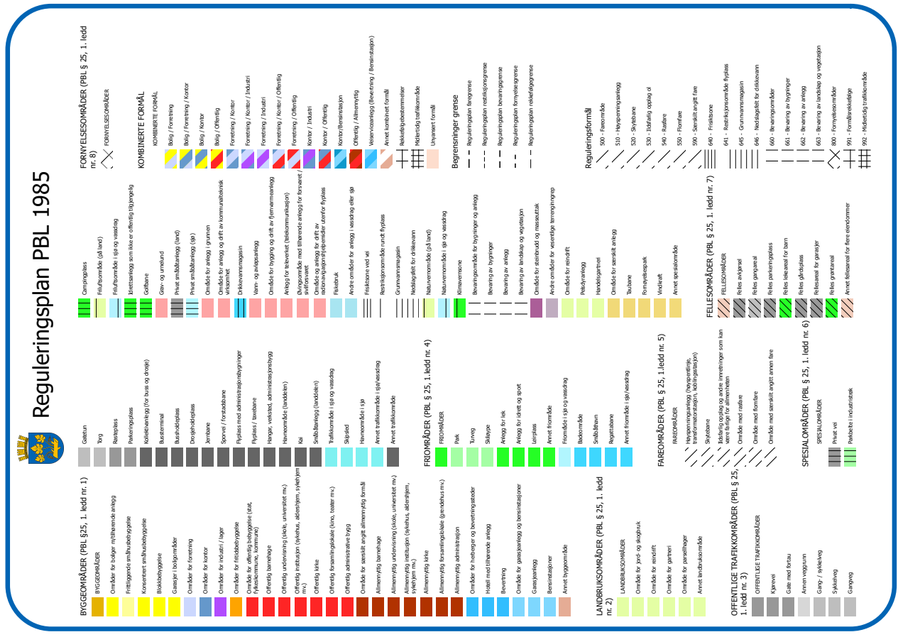
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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


Reguleringsplan PBL 1985
BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
FRITIDSBEBYGGELSE
Områder for boliger: nyttbevarende anlegg
Fritidsgrunnlag småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Gjestegar./bodplasser
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for tilbehørsbygninger
Områder for offentlig/privat service (Aldersbolig, kommunal)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrativt bygg
Områder for særskilt angitt anleggstig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Områder for bedrifter og forretningsbygninger
Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
Områder for gjestebebyggelse og turistanlegger
Campingplass
Bensinstasjoner
Annet bygningsområde
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
LANDBRUKSOMRÅDER
Områder for jord- og skogbruk
Områder for ekvoldt
Områder for gartneri
Områder for parseller
Annet landbruksområde
FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
FRIOMRÅDER
Park
Tursti
Skiløype
Anlegg for idr.
Anlegg for idrett og sport
Gravplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
BEVERNSOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
Bevaringsområde (Nyregulering, Regulering av bebyggelse)
Bevaringsområde (Nyregulering, Regulering av bebyggelse)
Bevaringsområde (Nyregulering, Regulering av bebyggelse)
BEVERNSOMRÅDER
Hensynssone (Nyregulering, Regulering av bebyggelse)
Bevaringsområde (Nyregulering, Regulering av bebyggelse)
Bevaringsområde (Nyregulering, Regulering av bebyggelse)
Bevaringsområde

med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal.
Garasje med grunnflate ikke over 35 m2 kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn.
Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikre.

7. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.
8. Eventuelle innhegninger, forstøtningsmurer, beplantning, garasjeinnkjørsel o.l. kan for hvert kvartal eller for hvert gateløp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
9. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk- eller buskbeplanting og kantstein. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 65 cm høyt ekskl. eventuelt støpt sokkel på 10 cm over ferdig gate.
Gjerdene må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

D. <u>Fellesbestemmelser.</u>

1. Det tillates ikke oppført industrielle anlegg, verksteder og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper. Butikker kan ikke innredes på andre steder enn der butikker er vist på planen.
2. Bygningsrådet kan nekte oppført bensinstasjoner og bilserviceanlegg.
3. Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.
4. Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.
5. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemeldingen forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartiet.
6. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende.
8. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygnignslovgivningen til anvendelse.
9. Etter at disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Reguleringsbestemmelser for tilbygg til eksisterende tomannsboliger i del av Molaugfeltet. Vedtatt av bygningsrådet 24.11.88 i henhold til plan- og bygningsrådet § 28-1 nr. 2.

1. Reguleringsbestemmelsene gjelder tomannsboligene innenfor plangrense vist på tilhørende kart datert 01.09.88, korrigert 15.11.88. (Madlastø 20a, 20b, 22a, 22b, 24a, 24b, 26a, 26b, 28a, 28b, Soldatveien 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, Sersjantsvingen 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, Korporalstubben 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19)

2. Det kan oppføres tilbygg til tomannsboligene i gavl, og/eller i nordre og søndre fasade.

3. Bebyggelsen må holdes innenfor byggelinjene vist på tilhørende kart datert 01.09.88, korigert 15.11.88.

4. <u>Tilbygg i gavl.</u>
   a. Tilbygg i gavl kan oppføres i inntil husets fulle bredde, (ca. 9,5 m).
   b. Avstand til nabogrense må være min. 2,0 m.
   c. Endeveggen skal utføres i B-30 konstruksjon.

5. <u>Tilbygg i nordre fasade.</u>
   a. Tilbygg mot nord kan oppføres i 1 etasje med samme takvinkel som hovedhuset.
   b. Eventuell terrasse oppå tilbygget må utføres slik at innsikt til/fra nabo hindres. Levegger skal ha samme helning som nåværende takvinkel.

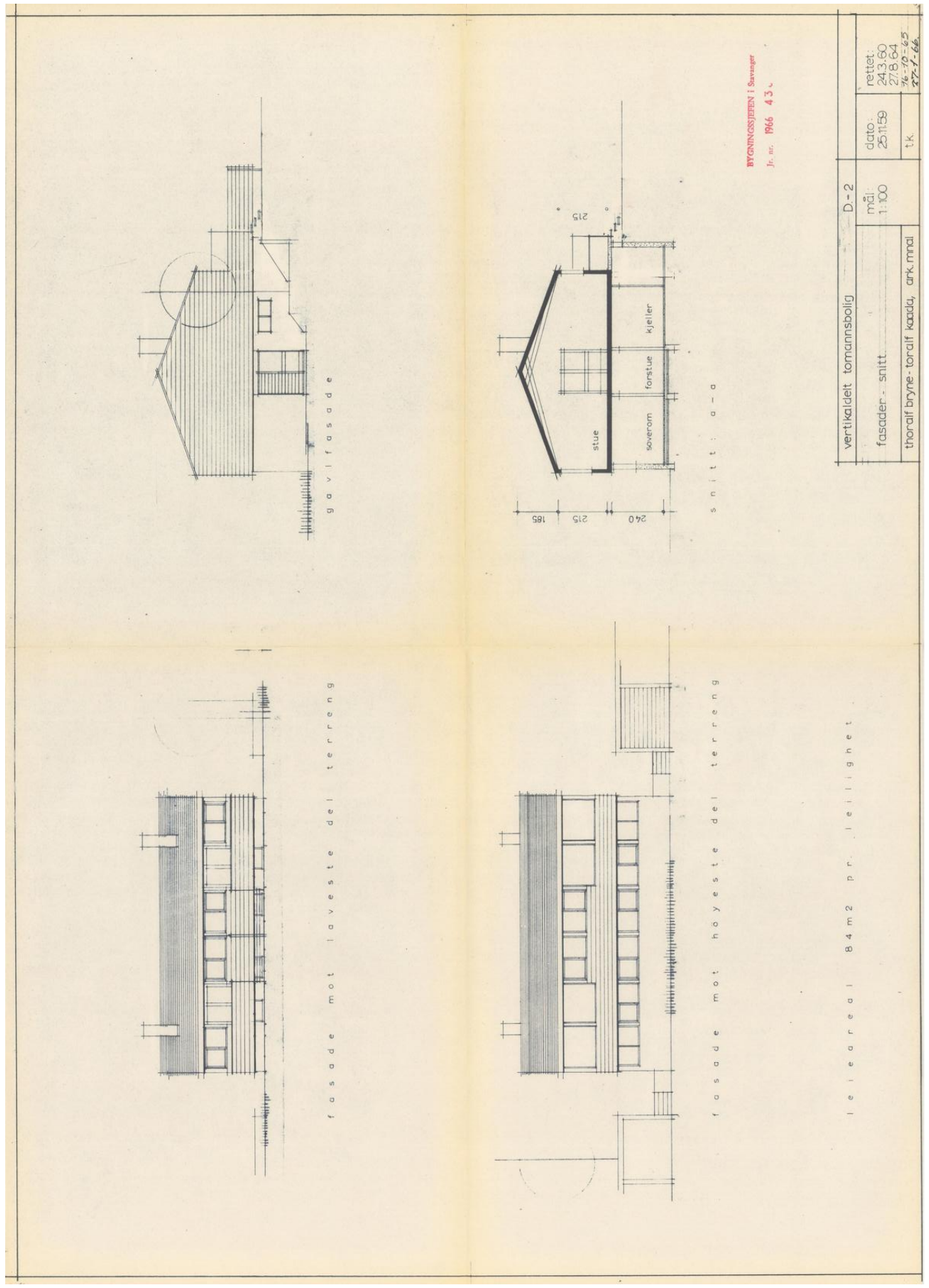
6. <u>Tilbygg i søndre fasade.</u>

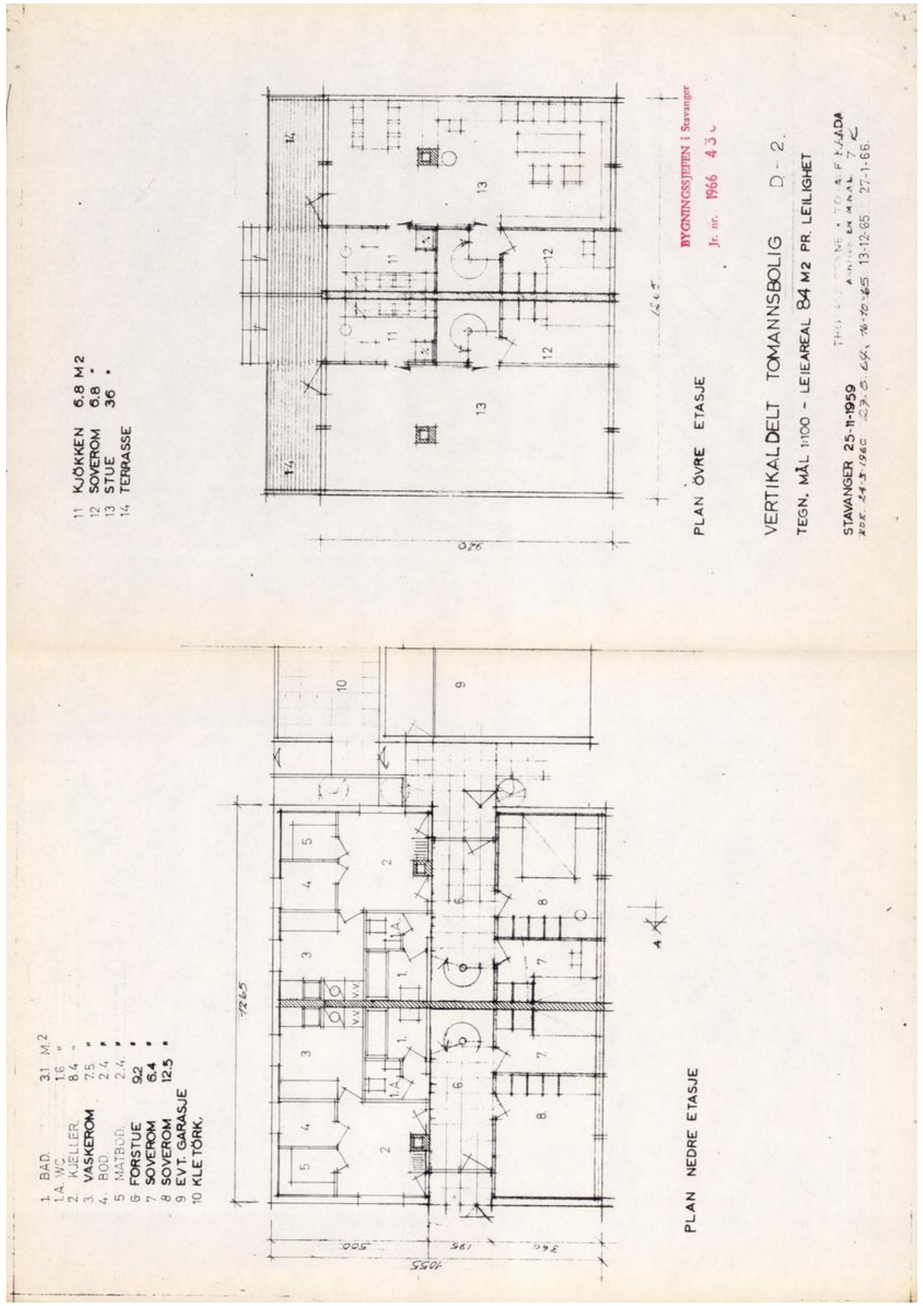
   Tilbygg mot sør kan oppføres i forlengelse av nåværende takform.

7. <u>Fellesbestemmelser.</u>

   a. Samlet bebygd areal utenom garasje må ikke overstige 1/3 av tomtens nettoareal.
   b. Påbygg tillates ikke.


Molaugfeltet
Bilag til plan 437
XVII-1-27.
Reguleringsbestemmelser for tilbygg til eksisterende tomannsboliger.
Byggelinje
Byplansjefen i Stavanger 1.9.88.
Målestokk 1:1000
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 15.09.88
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN 07.10 – 05.11.88
KORRIGERT 15.11.88
Sersjantsvingen
Molaugstua
Grenadervegen

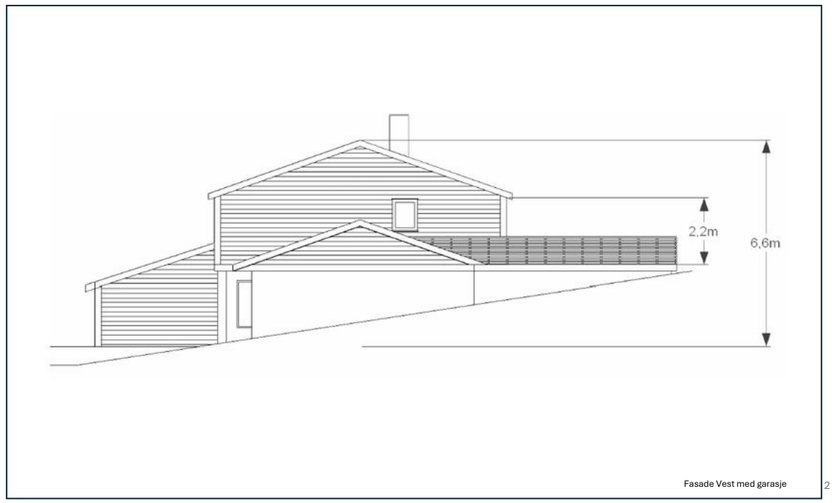

BYGNINGSSTEFFEN i Stavanger
Jr. nr. 1966 4 3 a
vertikalsnitt tomannsbolig
D - 2
fasader - snitt
mål: 1:100
dato: 25.11.59
rettet: 24.3.60 27.8.64
t.k.
tnoralf bryne - tonalf kaada, ark. mnal
gavlfasade
snitt a - a
stue
soverom
forstue
kjeller
215
240
185
fasade mot laveste del terreng
fasade mot høyeste del terreng
leieareal 84 m2 pr. leilighet



G.Nr. 38 / B.nr. 1687
Soldatveien 28
Søknad om Bruksendring

Søknad – Bruksendring – 20.10.2025

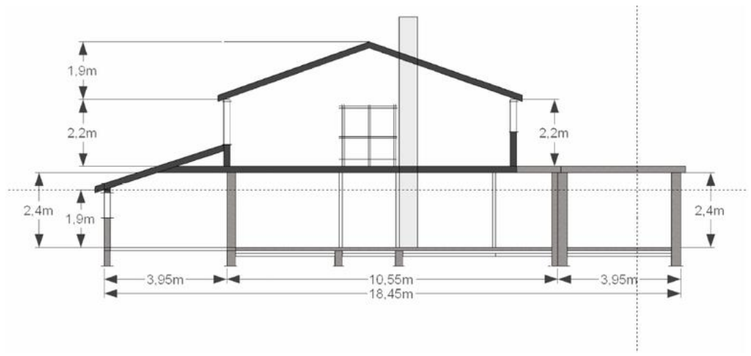
20.10.2025 | Erik Egedahl :: Soldatveien 28 :: 4045 Hafrsfjord



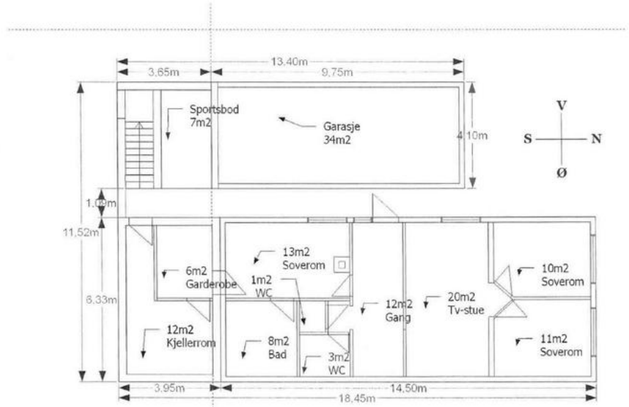
Søknad om bruksendring, 14. oktober 2025 Erik Egedahl :: Soldatveien 28 :: 4045 Hafrsfjord



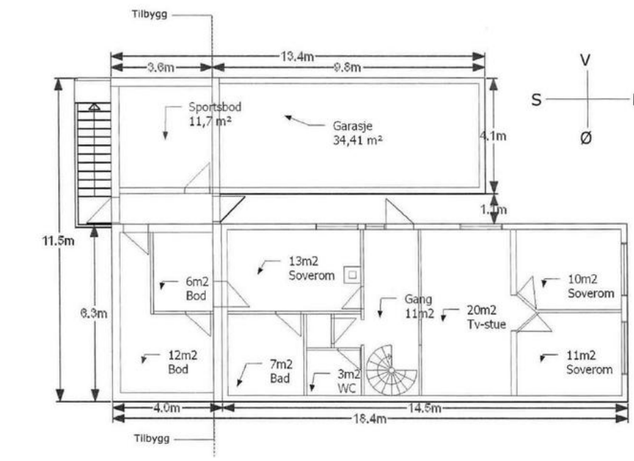
Fasade Vest uten garasje



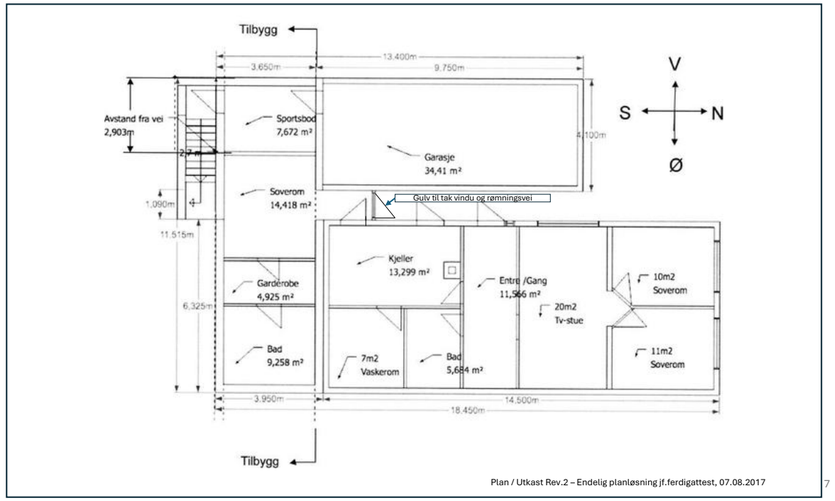
Snitt - Vest uten garasje



Plan / Utkast ved søknad: 21.08.2013



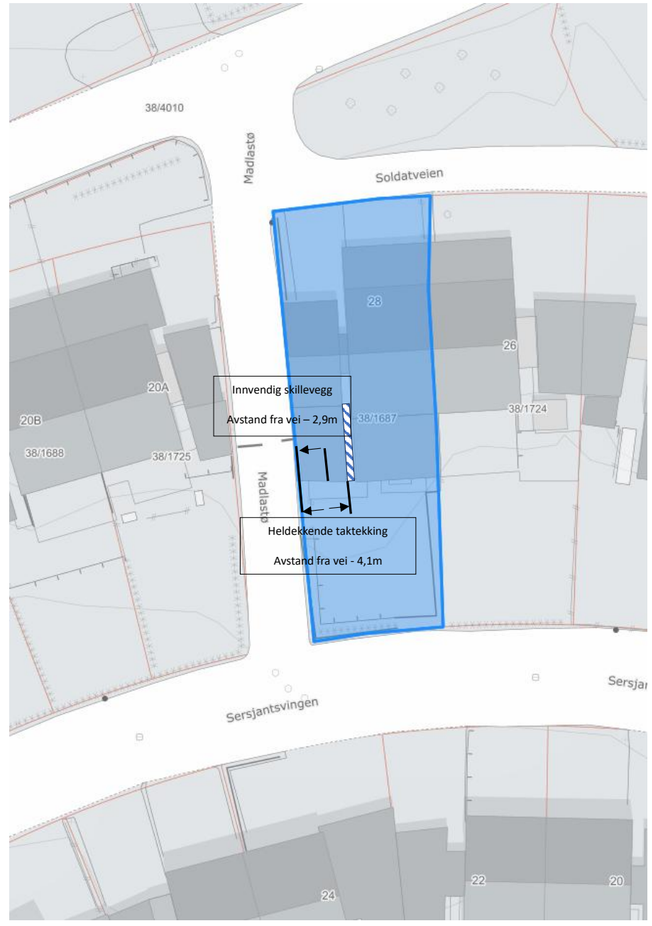
Plan / Utkast Rev.1 – v/ Disp. Søknad – Overskridelse av 1/3 areal utnyttelse, 24.10.2013



Søknad om brukstendring, 14. oktober 2025 Erik Egedahl :: Soldatveien 28 :: 4045 Hafrsfjord

7

Situasjonskart – Soldatveien 28, 4045 Hafrsfjord



- Skravert området viser endring I forhold til opprinnelig plan. Sammenhengende taktekking over tilbygg, for å sikre en mer praktisk overflate, og mindre fare for lekkasje (jf. råd fra taktekker). Muliggjør også mer praktisk og heldekkende terrasse for opphold i området utenfor terrassedøren.

Stavanger kommune

ERIK EGEDAHL

SOLDATVEIEN 28
4045 HAFRSFJORD

Dato 12.05.2026
Saksnr. 2025/281575 - 5
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Soldatveien 28 - 38/1687 - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakshaver: ERIK EGEDAHL
Søknad mottatt: 07.05.2026

Vedtak

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

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 29.10.2025.

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

Ansvaret til ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

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

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

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

til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak etter pbl. § 20-4	1800,00	1	1800,00	Ferdigattest

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Astri Thorsnes Tangvald
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

B 1073 Ref.

BR/bw

Herr Helge Egeland m.fl.
Sersjantsvingen 29 og 31

4040 MADLA

Gnr. 38 bnr. 1224 og 1678

SERSJANTSVINGEN 29 OG 31 SKIFTING AV VINDUER

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 10. aug. 1976

Reidar Haukali

FW/bb A 503,1

FERDIGATTEST

VEDR. GNR. 38, BNR. 1687 - SERSJANTSVINGEN 17 - 19
EIER: R. JAASUND - H. J. NÆSHEIM

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk.

Det gjenstår å utføre:

1. Stige på tak.
2. Endel planeringsarbeide.
3. Tørkestativ.
4. Innhegning.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 5. juni 1967

Einar Astad

Fr. Waldeland

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

Ref: CØ/ako B 1917 Ref

Dato: 05.10.83

Leif Kvie
Sersjantsvingen 31

4040 MADLA

GNR. 38, BNR. 1687, SERSJANTSVINGEN 31 TILBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Skillevegg mellom leilighetene skal utføres tilsvarende eksisterende skillevegg.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten av oppmålingsvesenet etter at ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen. Endelig justering av høyden må foretas av bygningskontrollen før utgraving av tomten påbegynnes.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører husets inntaksledninger må elverket kontaktes av autorisert installatør.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i 3 år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Stavanger kommune

Kultur og byutvikling **Byggesak**

Sigmund Melberg
Soldatveien 28

4045 HAFRSFJORD

Stavanger, 13.02.02

Deres ref:
Vår ref: HBO-02/01552
Ark: BYG 38/1687
Jnr: 008261/02

5815.

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU 0622/02.
Melding om mindre byggearbeid -Gnr./bnr. 38/1687.
Byggestedsadresse: Soldatveien 28.

Tiltakets art: **ENDRE FLATT GARASJETAK TIL SADELTAK**
Tiltakshaver: **Sigmund Melberg**

Plan- og bygningslovens:
§ 86a Mindre byggearbeid på boligeiendom.

Det vises til melding mottatt den 04.02.02.

Meldingen tas til etterretning.

Arbeidet må være igangsatt innen 3 år.
Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres ihht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Ferdigmelding skal gis til byggesak savdelingen så snart arbeidet er utført. Ferdigmelding gjøres skriftlig på vedlagt skjema.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Paul A. Paulsen
Byggesakssjef

Haavard Bøgh-Olsen
overingeniør

Postadresse:
Olav Kyrresgate 23
4005 STAVANGER
Besøksadresse:
Olav Kyrresgate 23

Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

Erik Egedahl
Soldatveien 28

4045 HAFRSFJORD

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	OHO-13/11270	76446/13	31.10.2013

ENDRING AV TILLATELSE - GNR/BNR 38/1687 - UTVIDELSE GARASJE, BOD OG KJELLERROM

Gnr./bnr.: 38/1687
Byggestedsadresse: Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: Erik Egedahl
Tiltaksklasse: 1

Fakta
Vi viser til søknad om endring av tiltak mottatt her 29.10.2013.

Det er gitt tillatelse for tiltaket, datert 1.10.2013 og den omsøkte endringssøknaden omfatter endring av innvendig trapp til utvendig trapp.
Søknad om endring krever dispensasjon fra regulert byggegrense.

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Vurdering
Det er tidligere gitt dispensasjon fra regulert byggegrense til utvidelse av garasje, og omsøkt endring vil være av liten karakter. Vi ser derfor ingen grunn til å vurdere omsøkt dispensasjonssøknad som en vesentlig tilsidesetting av planens intensjon og hensikt, og det vil således foreligge større fordeler av teknisk karakter for tiltakshaver enn ulemper i strid med plan som det tidligere er dispensert ifra.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense i reguleringsplan 437

Endring av tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak. Vilkår i tillatelsen 1.10.13 gjelder også for endringsvedtaket.

Faktura vedrørende behandling av søknad vil bli ettersendt tiltakshaver.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Olav Hodneland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er: **Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen** **Postboks 8001** **4068 Stavanger** Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	**Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket.** Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betyding for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør 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.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Erik Egedahl
Soldatveien 28
4045 HAFRSFJORD

Dato: 09.08.2017
Saksnummer: 17/18601-2
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 38/1687 - utvidelse garasje, bod og kjellerrom

Byggestedsadresse	Soldatveien 28
Tiltakshaver	Erik Egedahl
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 08.08.2017.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 31.10.2013.

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

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

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

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrresgate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.kbu@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.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, 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 Servicetorget (innsyn@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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/3462/102
Attesteringstidspunkt 2026-11-09 13:12
Side 1 av 2

Dkm. 3462/67 - dg 16/6 - 67

S K J Ø T E.

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten Sersjantsvingen 31, ~~tidx~~ g. nr. 38, br. nr. 1687 til Helge I. Nesheim, født 14/11 1944.
Kjøpesummen kr. 9.199,20 er betalt på omforenet måte.

Tomten selges på de vilkår som er vanlige for salg av kommunale tomter. Kommunen forbeholder seg rett til å legge gate- eller veiskråning innover tomten samt rett til å føre offentlige eller private ledninger for vann og kloakk også elektriske ledninger over tomten.
Selgeren har intet ansvar for byggegrunnens beskaffenhet.

Stavanger, den 15. juni 1967

Ordfører

Finansrådmann

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/3462/102
Attesteringstidspunkt 2026-11-09 13:12
Side 2 av 2

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Soldatveien 28, 4045 HAFRSFJORD. Gnr. 38, bnr. 1687, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1220260125
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no