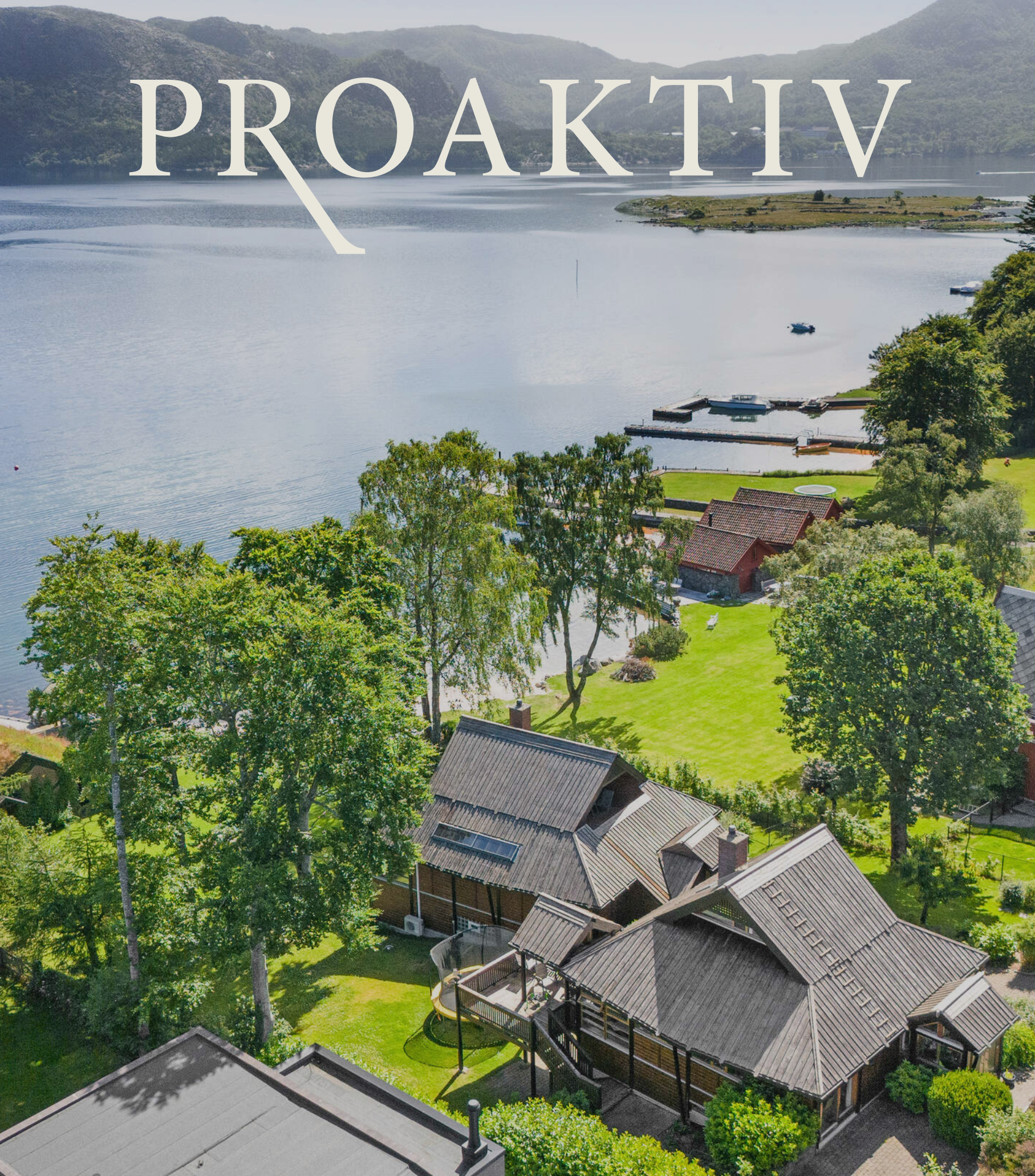


# PROAKTIV



GAUSELVÅGEN 64A



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

• **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



# GAUSELVÅGEN

Sjelden mulighet - Attraktiv sjøeiendom med, naust, flott utsikt og fantastisk beliggenhet.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gauselvågen 64A, 4032  
STAVANGER

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 14, bnr. 828, i Stavanger  
kommune

**Prisantydning:** 17.900.000,-

**Omkostninger:** 466.750,-

**Totalpris:** 18.366.750,-

**Kommunale avgifter:** 31.209,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1988

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 315 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 205 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Dobbel carport.  
Ellers parkering i gårdsrom.

**Tomt:** 851 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

10

Nærområdet

14

Informasjon om  
boligen

24

Boligen i bilder

36

Plantegninger

38

Kjerneinformasjon

46

Vedlegg

139

Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**  
Stavanger sentrum

**Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.:** 51 52 75 75

**E-post:**  
stavanger@proaktiveiendom.no

### PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

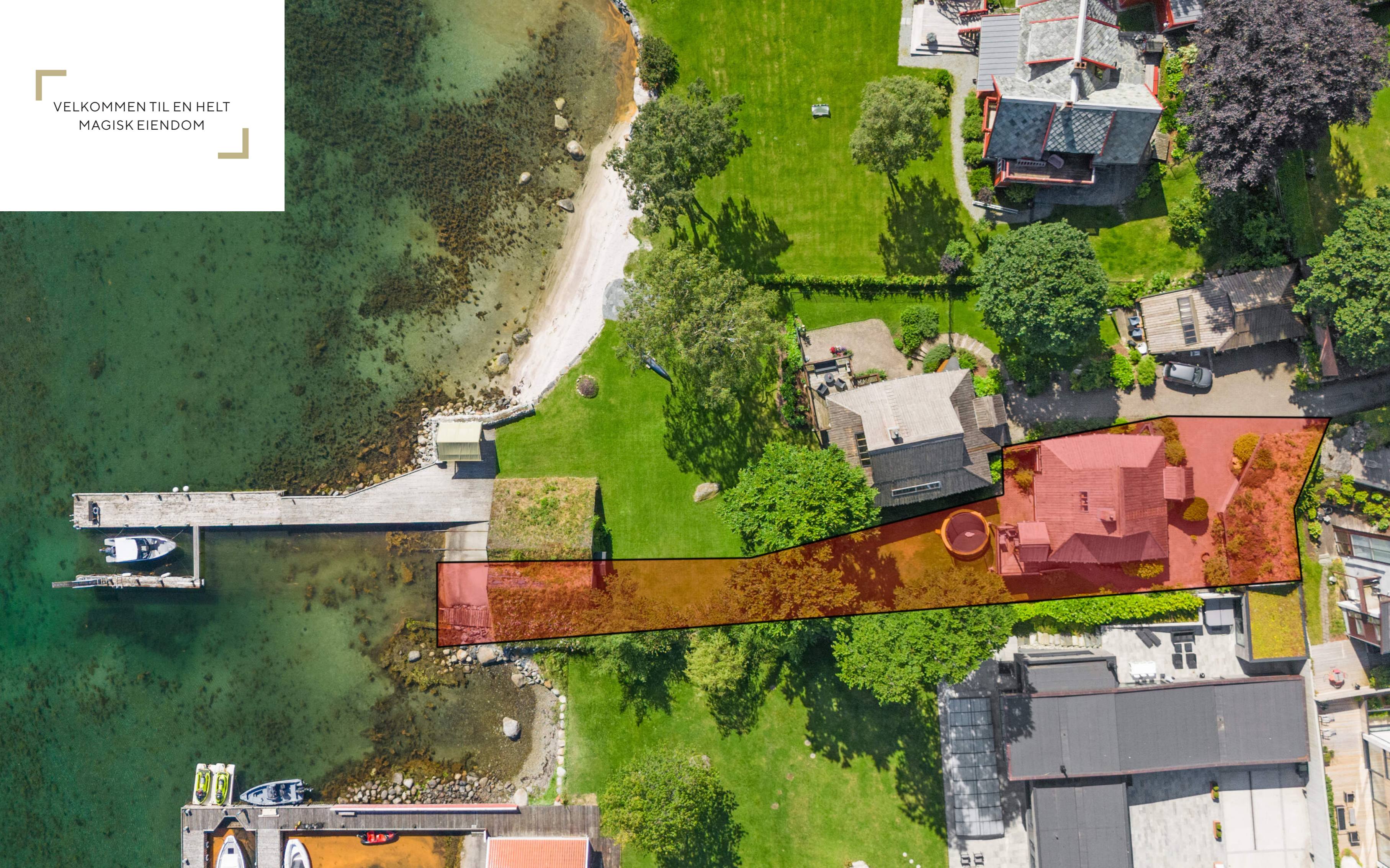
Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag,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

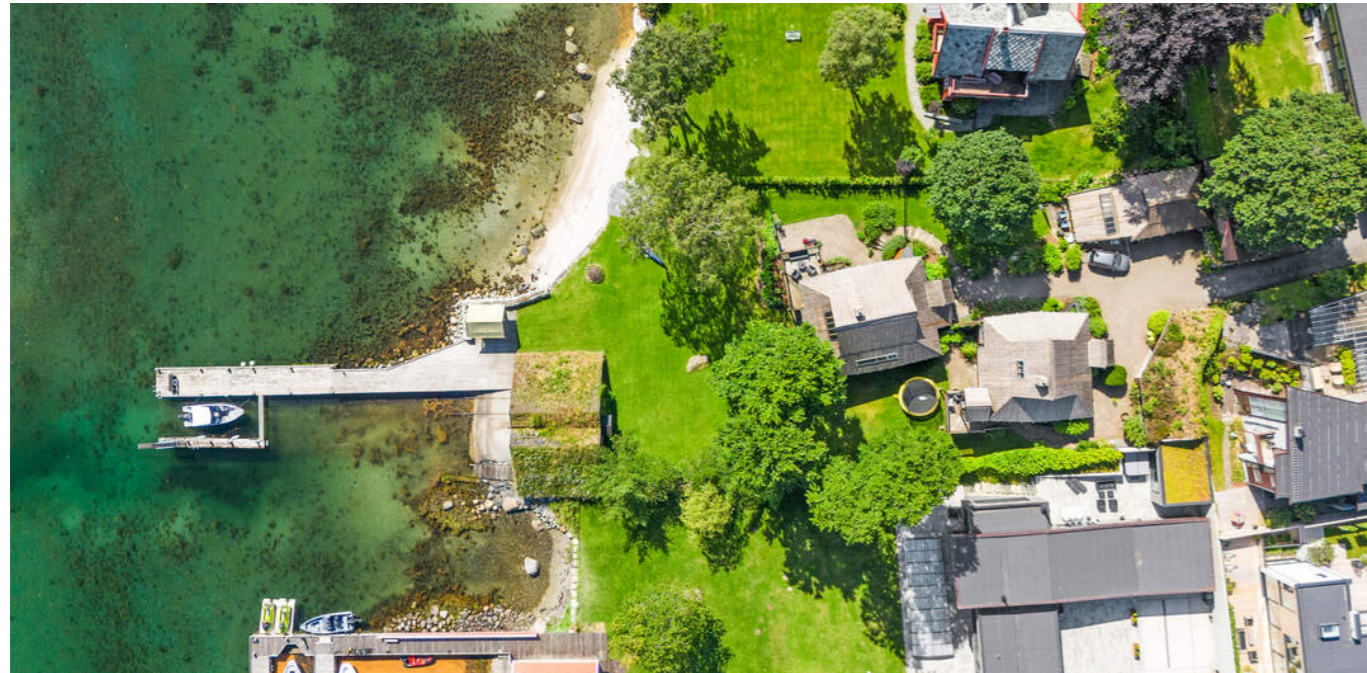
Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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

VELKOMMEN TIL EN HELT  
MAGISK EIENDOM





# GAUSELVÅGEN

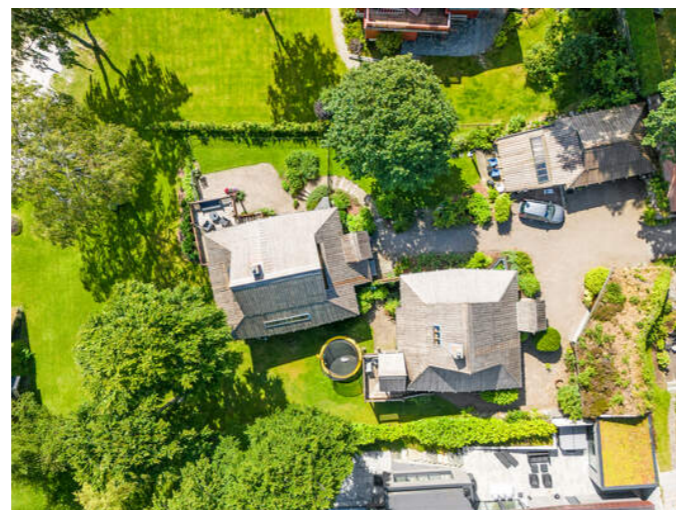
**Kommune:** Stavanger / **Område:** Gauselvågen

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

Proaktiv Eiendomsmegling er stolte av å kunne presentere en meget flott eiendom med sentral beliggenhet i Gauselvågen. Det er enkel tilgang til hele regionen med buss, tog, sykkel og bil. Innen gåavstand finner du Stadionparken kjøpesenter med mange spennende butikker. Her er det også apotek, to dagligvareforretninger, og vinmonopol. Senteret har flere flotte spisesteder som Sabi Sushi Hinna, Delikatessen By Foodfighters og ThaiSpicy, samt baren ZIP4020.

I Hinna Park ligger Arena treningssenter, idrettsanlegg og Lyse Arena. Tanken for bydelen har alltid vært livskvalitet og trivsel - dermed er det praktiske og estetiske satt i høysetet. Flotte grøntområder og gode turmuligheter preger området. Her får du behagelig utsikt over sjø, natur og båtliv.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Gauselhagen Linje 2, 3, 6, N84	8 min 🚶 0,6 km
🚗 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	11 min 🚶 1 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 🚶 8,3 km
✈️ Stavanger Sola	16 min 🚶

## DAGLIGVARE

Kiwi Gausel PostNord	10 min 🚶 0,7 km
Coop Mega Gausel Post i butikk	12 min 🚶 0,9 km

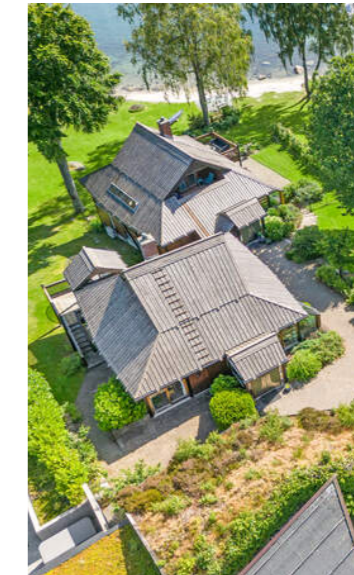
## VARER/TJENESTER

🏠 Stadionparken	12 min 🚶
🏠 Vitusapotek Hinna Park	12 min 🚶

## SPORT

⚽ Viking stadion- treningsbane Fotball	14 min 🚶 1,2 km
⚽ Gamle Godesetvei Ballspill	17 min 🚶 1,3 km
🏊 SATS Hinna	12 min 🚶
🏊 Arena Treningssenter	12 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



## Bebyggelse

Hovedsakelig eneboliger.

## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen 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

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

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

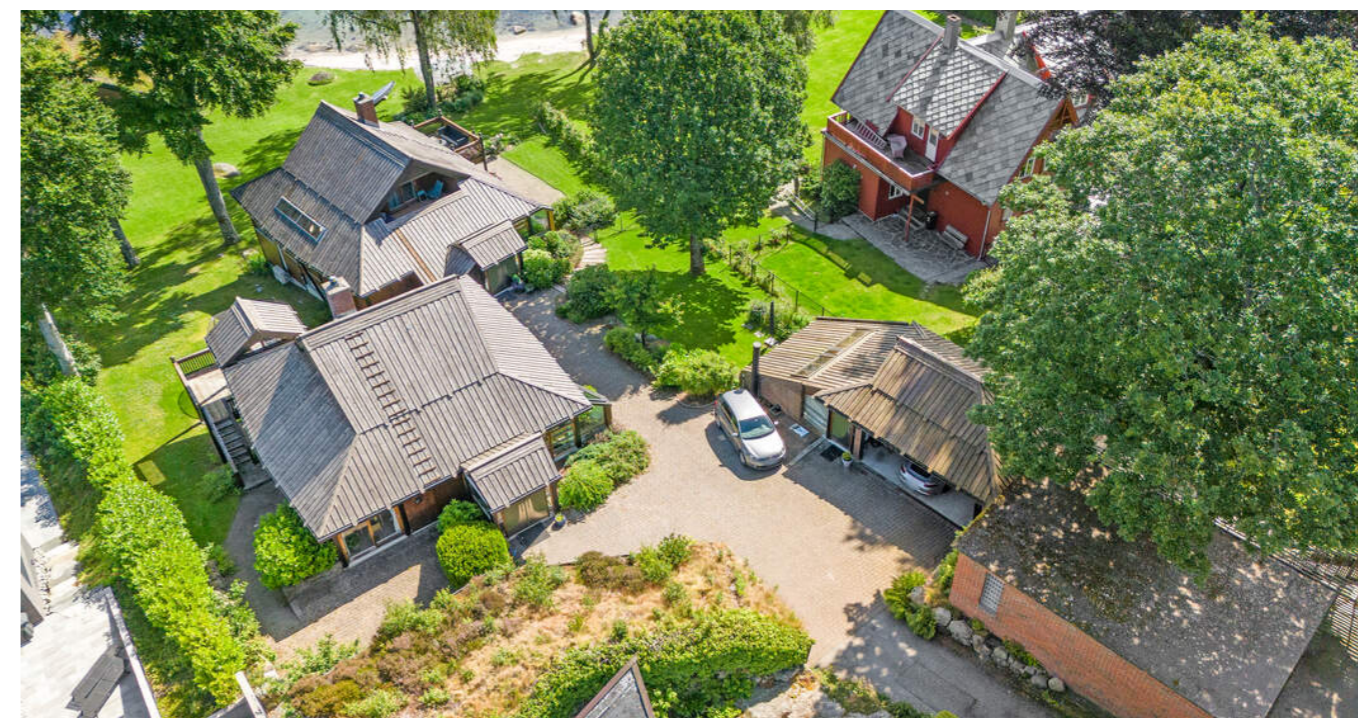
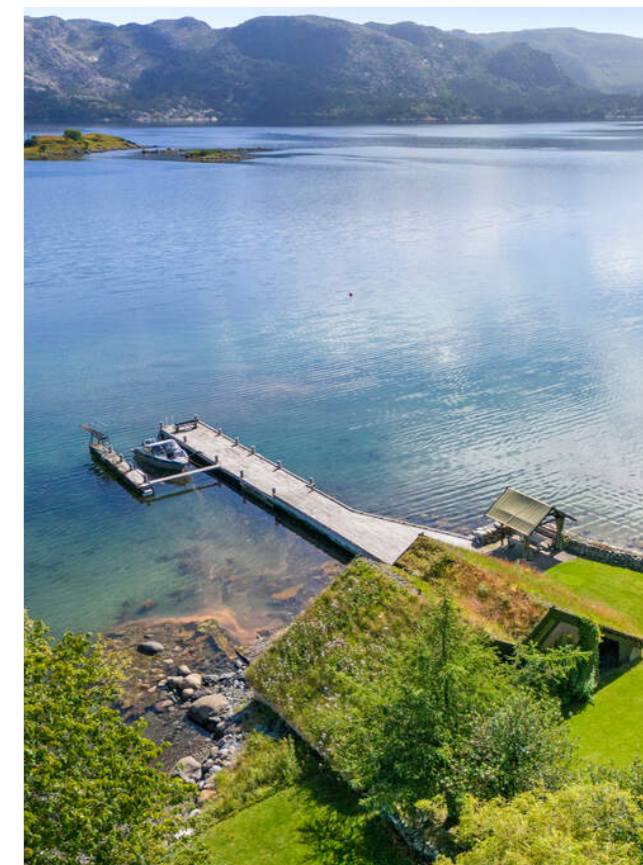


## SKOLER

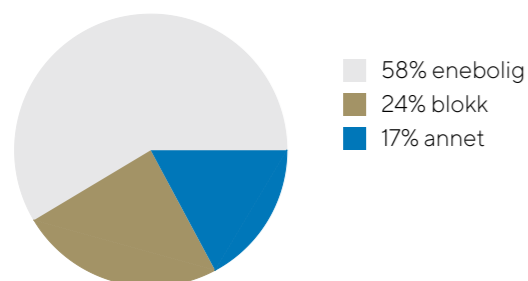
Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	17 min 1.3 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	18 min 1.5 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	22 min 1.6 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Jåttå videregående skole	13 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	6 min 2.6 km

## BARNEHAGER

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km
Gauselbakken barnehage (0-5 år) 80 barn	13 min 1 km
Jåttå barnehage (1-5 år) 206 barn	16 min 1.2 km



## BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL GAUSELVÅGEN 64A

Vi starter utendørs – eiendommen har flere flotte uteplasser med nydelig utsikt!

## Parkering

Dobbel carport.  
Ellers parkering i gårdsrom.

## Tomtestørrelse

851 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Det gjøres oppmerksom på at eier har fått godkjent deling av tomt. Endelig oppmåling er ikke gjort pt. Det kan være noe avvik på oppgitte tomte areal. Nøyaktig areal vil foreligge etter oppmåling.

Det gjøres også oppmerksom på at det er regulert til tursti (ca. 3 meters bredde) på eiendommen tilhørende Gauselvågen 64 A. Turveien er regulert inn mellom hovedhuset og naust (se vedlagt reguleringsplan). Dette arealet står i dag på naboens grunn gnr/bnr 14/19. Dersom Stavanger kommune velger å etablere turvei på strekket vil denne delen tilfalle kommunen. Dersom det ikke blir etablert turvei vil den tilfalle Gauselvågen 64 A. Innen turveisaken er avklart har eiendommene full bruksrett gjennom en eksisterende avtale med eier av Gnr/BNr 14/19.

En eventuell erstatning for den regulerte turveien skal tilfalle selger.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner,

bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med tretak som tekking.

### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Overlysvinduer  
Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold  
Tomteforhold > Terrengforhold  
Våtrom > Underetg > Bad > Generell  
Våtrom > Underetg > Bad 2 > Generell  
Våtrom > Underetg > Vaskerom > Generell

### TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

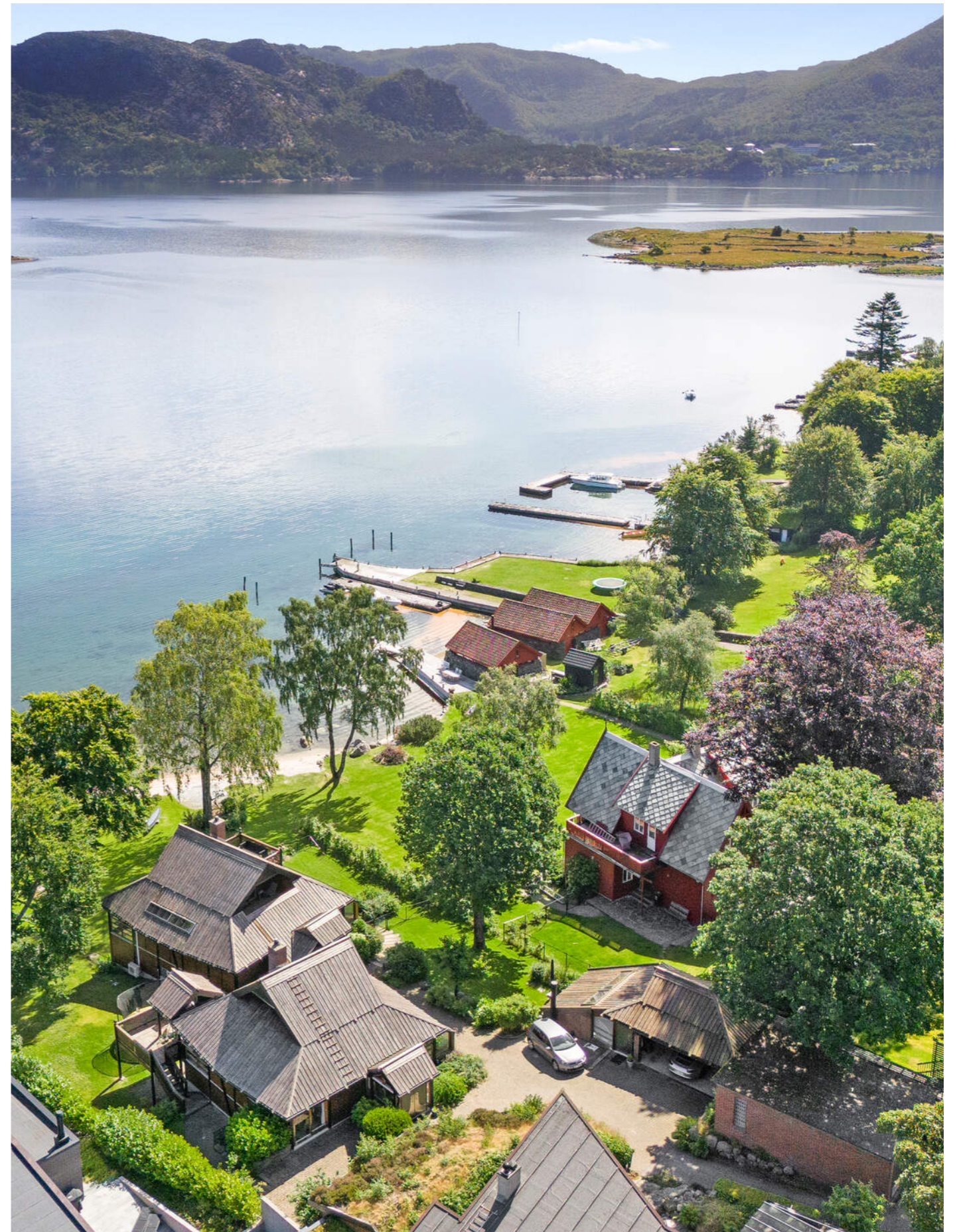
Tekniske installasjoner > Dagtank parafin

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking  
Utvendig > Nedløp og beslag  
Utvendig > Deler av veggkonstruksjonen  
Utvendig > Vinduer  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Utvendig > Utvendige trapper  
Innvendig > Pipe og ildsted  
Innvendig > Innvendige trapper  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

### TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Utvendig > Dører





Innvendig > Enkelte overflater  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Innvendig > Radon  
Innvendig > Rom Under Terreng  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Benkeplate  
Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk  
Spesialrom > Underetg > Badstue > Overflater og konstruksjon

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse

**Bygningssakkyndig**

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato:  
Torsdag, 21. mai 2026)







# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder

1. etg.: Entré, toalettrom, stue/kjøkken.  
Loft/hems: Loftstue/hems.

U-etg.: Entré/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, badstue, bod 4 m2, vaskerom, kott 3 m2

I tillegg har man et naust og en dobbel carport. Naustet deles med 64B. Det vil bli satt opp skillevegg mellom de respektive delene.

Det gjøres oppmerksom på at soverom i kjeller ikke er søkt byggegodkjent. På originale tegninger er rommet definert som "loft/vask" og "kjøl". Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

## Areal

Bygg 1

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 88 kvm

Total BRA: 88 kvm

1. etasje

BRA-i: 98 kvm

Total BRA: 98 kvm

2. etasje

BRA-i: 19 kvm

Total BRA: 19 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 16 kvm

Carport

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 50 kvm

Total BRA: 50 kvm

Naust

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 60 kvm

Total BRA: 60 kvm

Totalt areal på naust er 60 kvm, men dette vil bli delt opp med Gauselvågen 64B.

Balkong i 1 etg på ca 16 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett åpent areal/TBA.

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

**Standard**





Velkommen til Gauselvågen 64 A

Her har vi gleden av å presentere en fantastisk sjøeiendom med dobbel carport, naust og fantastisk beliggenhet. Alle byggene på tomten er bygget i samme stil og er nydelig tilpasset tomten for å utnytte potensialet til eiendommen. Arbeidet er gjort av den anerkjente arkitekten Einar Myklebust. Her har du en slående utsikt mot Gandsfjorden og fjellene bak. Her kan man virkelig drømme seg vekk og koble av i en ellers travel by. En opplevelse av denne kvaliteten, så sentralt, er det svært få eiendommer i Stavanger som kan tilby.

Planløsningen i hovedetasjen er åpen, luftig og gjennomgående. Dette gjør at man får med seg de nydelige omgivelsene og utsikten nesten uansett hvor man befinner seg. Det er flere store vindusflater, alle nøye plassert slik at man får gode lysforhold og en deilig atmosfære gjennom hele dagen. De samme trekkene går igjen i loftsetasjen hvor det også er åpent med store vindusflater. Underetasjen er innholdsrik og veldig godt løst. Her er det tre soverom med 2 tilhørende bad, samt badstu.

Med naturen tett på og en frodig atmosfære rundt seg, tilbyr eiendommen en utsikt uten sidestykke. Her er alt lagt til rette for det beste av det beste.

Alt i alt er dette en helt unik og idyllisk eiendom. En perle i et av Stavangers fineste strøk. En sjelden mulighet. Ord blir rett og slett for fattige. Dette må bare oppleves.

#### **Oppvarming**

Peis.  
Ellers elektrisk.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



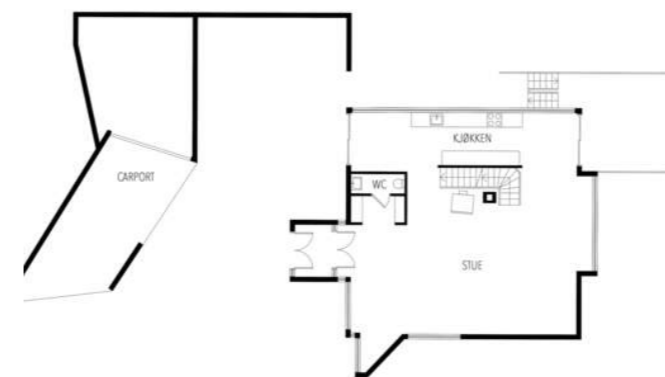
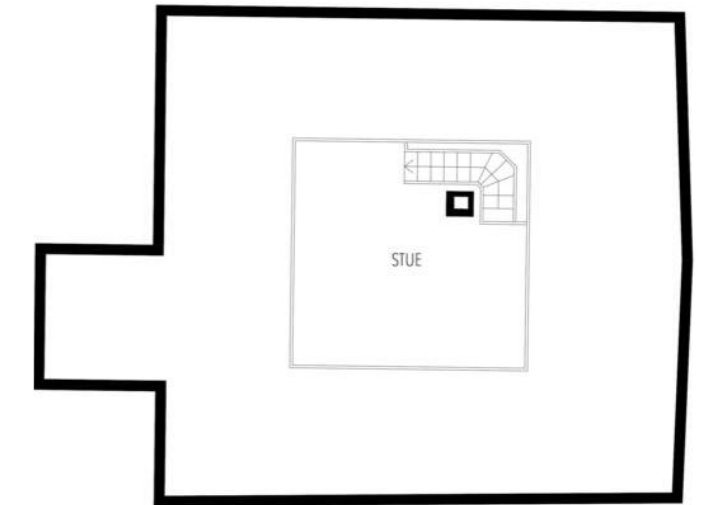
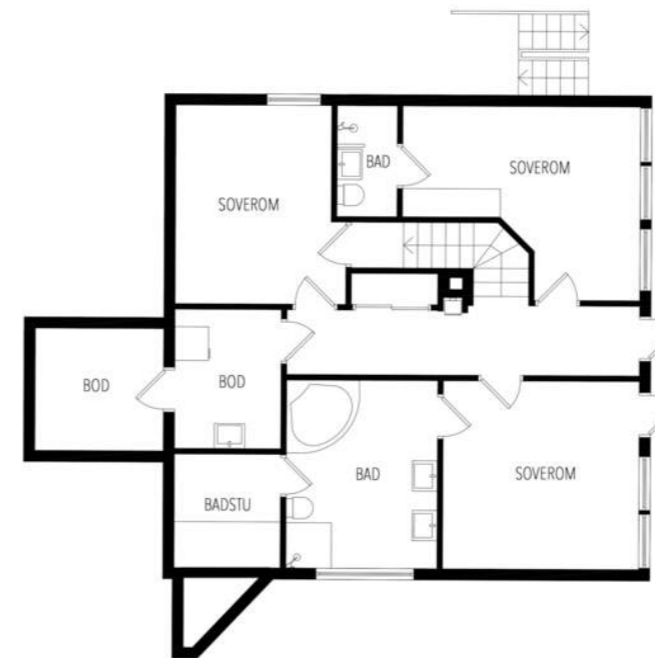


PENT OG TIDLØST  
UNIFORM KJØKKEN





# PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

For hovedeiendom (gnr 14 gnr 828): kr. 29 988 pr. år  
 For naust (gnr 14 bnr 1786): kr. 1 221 pr. år  
 Totalt: Kr. 31 209 pr. år

De kommunale avgiftene for hovedeiendom omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift.

De kommunale avgiftene for naust omfatter eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at de kommunale avgiftene er basert på opplysninger fra 2024. Eiendommen vår da fakturert samlet med Gauselvågen 64 A, B og C, med totale kommunale avgifter på kr 62 418. Oppgitt beløp i salgsoppgaven er derfor beregnet ved å dele det samlede beløpet på to, og må anses som veiledende. Endelige kommunale avgifter vil først bli fastsatt etter at eiendommen er fradelt og har fått tildelt eget gårds- og bruksnummer.

### Kommunale avgifter

31.209,-

### Info formuesverdi

Ligningsverdi er forsøkt innhentet, men har ikke latt seg innhente.

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

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter 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.

### Diverse

Eiendommen vil få nytt gårds og bruksnummer etter oppmåling av Stavanger Kommune. Overtagelse kan ikke gjennomføres før det er blitt tildelt nye gårds og bruksnummer. Pr i dag består eiendommene av to gårds- og bruksnummer. Disse skal slås sammen for deretter få to nye gårds- bruksnummer.

Stavanger kommune vil beregne nye kommunale avgifter etter tomtedeling.

Naust:

Naustet vil bli delt mellom Gauselvågen 64 A og B. Eier vil sette opp en trevegg, samt dør til hver sin del. Strømmen ligger til Gauselvågen 64B, det vil bli installert en måler slik at strømmen kan fordeles mellom begge eiere. Se vedlagt dokumenter i prospekt.

Det foreligger en erklæring/rettighet hvor det er gitt gangrett for gnr 14 bnr 828 over gnr 14 bnr 19 (arealet regulert til turvei) slik at eier av gnr 14 bnr 828 har adkomst til nausttomt (gnr 14 bnr 1786). Rettighetens plassering er vist på kartvedlegg i erklæring, konf megler.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Det er bestilt nye pipehatter til boligen. Eier har selv bestilt disse, og utskifting vil bli gjennomført så snart pipehattene er levert.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukertillatelse i kommunens arkiver, sannsynligvis pga eiendommenes alder.

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

utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser tinglyses på begge eiendommer før oppmålingsforretning:

- Gjensidig servitutt manøvreringsrett (garasjeadkomst)
- Gjensidig servitutt vedlikeholdsrett
- Erklæring om samtykke til redusert avstand mellom bygninger (pbl § 29-4)

Servituttene er gjensidige realservitutter som følger eiendommene.

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

1103/14/828:

07.01.1985 - Dokumentnr: 350 - Erklæring/avtale  
 Bestemmelse om vann/kloakkledning  
 Overført fra: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1772  
 Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1986 - Dokumentnr: 6203 - Best. om vann/kloakkledn.  
 Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:14

23.02.1998 - Dokumentnr: 2323 - Best. om vann/kloakkledn.  
 Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:14

09.03.1998 - Dokumentnr: 2978 - Erklæring/avtale  
 Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:14  
 Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1124  
 Bestemmelse om vann/kloakkledning  
 Med flere bestemmelser

03.09.1985 - Dokumentnr: 17418 - Registrering av grunn  
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
 Knr:1103 Gnr:14 Bnr:19  
 EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

21.06.2017 - Dokumentnr: 660678 - Sammenslåing  
 Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
 Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1772  
 Elektronisk innsendt

11.09.1985 - Dokumentnr: 18043 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:19  
 Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1786  
 Bestemmelse om båt/bryggeplass  
 Vedlikehold av brygge og eventuell bygging av naust skjer i samarbeid med grunneier.  
 Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 18.10.2016. KTS  
 Overført fra: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1772  
 Gjelder denne registerenheten med flere

## Kjerneinformasjon

01.06.2017 - Dokumentnr: 579851 - Rett til utskilt tomt  
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:19  
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1786  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2018 - Dokumentnr: 1592474 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:19

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan 1811 "Strandsonen fra Boganesstraen til Frøystad gård. Hinna bydel."

Delareal på 1434,23 er regulert til bevaringsområder, samt delareal på 1,7 kvm er regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen inngår også i reguleringsplan 2831 "Detaljregulering for del av turveistrekning Gauselstraen" hvor delareal på 33,05 kvm er regulert til PblMidlByggAnleggOmråde, delareal på 33,03 er regulert til bevaring kulturmiljø og delareal på 33,05 er regulert til boligformål.

Det er regulert til tursti på arealet mellom hovedeiendom og naust. En eventuell erstatning for den regulerte turveien skal tilfalle selger. Se vedlagte reguleringsplan.

Naust (gnr 14 bnr 1786):  
Eiendommen er, ihht reguleringsplan 1811 "Strandsonen fra Boganesstraen til Frøystad gård. Hinna bydel", regulert til annet byggeområde (763,03 kvm), bevaringsområde (405,86 kvm), trafikkområde i sjø og vassdrag (160,42 kvm).  
Eiendommen inngår også i reguleringsplan 2831 "Detaljregulering for del av turveistrekning Gauselstraen" hvor delareal på 101,23 kvm er regulert til PblMidlByggAnleggOmråde, delareal på 101,36 kvm er regulert til bevaring kulturmiljø, delareal på 101,23 er regulert til annen særsk. ang. beb. og anlegg og delareal på 0,12 kvm er regulert til turvei.

Kommuneplaner  
Id: KP 2023-2040  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040  
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 11/11/2022 00:00:00  
Delarealer:  
Areal 805.91 kvm  
Hensynsonenavn H540\_7  
Kpangitthensyn 540 - Hensyn grønstruktur  
Areal 1024.81 kvm  
Hensynsonenavn H190\_1  
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner  
Areal 0.04 kvm  
Omravn FRI332  
Kparealformal 3040 - Friområde

Areal 164.06 kvm  
Omravn FV45  
Kparealformal 6700 - Sjø, vassdrag - Friluftsområde  
Areal 860.71 kvm  
Omravn ABA43  
Kparealformal 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg

### Vei/Vann/Avløp

Hovedeiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Privat vei til offentlig vei.

Det er strøm i naustet. Naustet er tilkoblet vann, men ikke avløp. Ingen kjørevei til naustet.

### 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 kjøperne 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.

Radonmåling

### Adgang til utleie

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

Eiendommen er i dag leid ut for 50.000 kr/mnd

Eiendommen har vært mer eller mindre helt utleid siden byggeår.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperne 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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

17 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
447 500,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
448 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
466 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
18 348 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
18 366 750,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette. 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

## Kjerneinformasjon

egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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-nummeret av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning. Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent

med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

(egenandel).

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

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

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

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

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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 budkjema og budskjema finnes

også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

##### **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/>. 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/>.

### 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.

### 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.

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

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 87 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 42 050.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 141.

Totale kostnader kr. 43 191.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med

avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

### Personopplysningsloven

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

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.

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**  
1.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
STAVANGER kommune  
# gnr. 14, bnr. 828

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2026    Rapportdato: 27.05.2026    Oppdragsnr.: 20137-2353    Eiendomsverdi ref nr: AZ6627

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

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



NITO

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med tretak som tekking.

En selveier enebolig med garasje og del av naust. Overflater/bygningsdeler bolig stort sett fra byggeår, deler inne med enkelte bruksslitasjer. Eldre/originalt våtrom som bør oppgraderes/renoveres. Utvendig er fasader/deler stort sett bra behandlet/vedlikeholdt, værutsatte deler med enkelte værslitasjer.

### Enebolig - Byggeår: 1988

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr. Tretak fra byggeår. Skjulte renner, nedløp i plast.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Fasader/bygningsdeler er stort sett godt behandlet og vedlikeholdt. Lakkerte vinduer i tre fra byggeår. Overlysvinduer i skråtakskonstruksjonen.

Fabrikkmalte ytterdører, lakkerte balkong og skyvedører fra byggeår. Balkong i tre fra stue/kjøkken. Utvendig trapp i tre fra byggeår.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser, laminat og furugulv, tapeserte og malte vegger, panel i tak. De fleste overflater fra byggeår uten skader/mangler, normale bruksslitasjer. Mindre knirk i enkelte gulv. Enkelte overflater vegger, fliser på gulv med avvik.

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i underetasje. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innfliset pipe, vedovn i stue.

Innvendig trapp i furu, lagt tepper i trinn til loft, lakkerte trinn til inderetasje. Rekkverk på hems. Innvendige dører i finér fra byggeår. Innerdører uten mangler/skader, normale bruksslitasjer eller merker.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad i underetasje iflg eier fra byggeår men synes oppusset på overflater, ukjent år. Fliser på gulv og vegger, panel i tak, seksjon med nedfelte vasker, hjørnekar med dyser, glassdører i dusj med profil og sluk på gulv, toalett på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg. Rommet bør renoveres.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad/hjørnekar uten unormale forhold.

Bad i underetasje iflg eier fra byggeår med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, panel i tak. Vask på vegg, toalett på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg. Rommet bør renoveres.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad/dusjnisen uten

unormale forhold.

Vaskerom iflg eier fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger og panel i tak. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Ventil i tak for naturlig lufting. Rommet bør renoveres.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/ dører med treinnramming. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og innebygget steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Benkeplate med mindre avvik av visuell karakter. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, tapeserte og malte vegger, panel i tak. Seksjon med hel servant, toalett på gulv, ventil i vegg for naturlig lufting.

Badstue med støpt gulv, panel på vegger og tak, badstueovn.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår. Elektrisk styrte vifter på bad, naturlig lufting på vaskerommet og øvrige rom, ventilator på kjøkken.

Nyere 200 liters varmtvannsbereider plassert på vaskerommet. Dagtank parafin under trapp i underetasjen. denne er ikke nærmere undersøkt, konfr evt eier om det er tilkøpet.

Automatsikringer, el skap på ett soverom i underetasje. Brannmeldere i tak, brannslukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Stedstøpt grunnmur av betong. Lite av mur som viser, synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Skrått terreng.

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hvordan rominndeling og de forskjellige etasjer er byggemeldt/godkjent som, er derfor ikke nærmere undersøkt.

### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Størrelse og type naust som er byggemeldt/godkjent er derfor ikke nærmere undersøkt.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Størrelse og type garasje som er byggemeldt/godkjent er derfor ikke nærmere undersøkt.

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 6 av 29

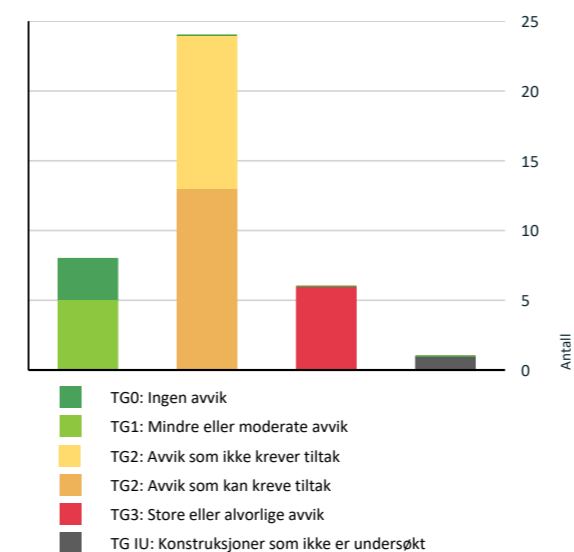
Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



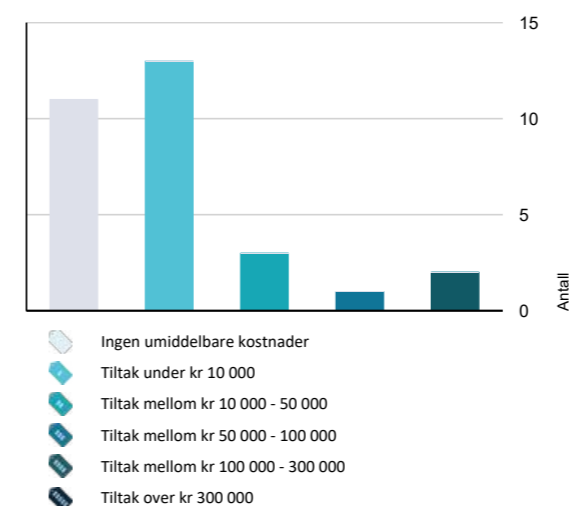
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Overlysvinduer [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Dagtank parafin [Gå til side](#)

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

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Deler av veggkonstruksjonen [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 7 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Sammendrag av boligens tilstand

❗	Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
TO 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
1	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
1	Innvendig > Enkelte overflater	<a href="#">Gå til side</a>
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
1	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
1	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
1	Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Benkeplate	<a href="#">Gå til side</a>
1	Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
1	Spesialrom > Underetg > Badstue > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 8 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### ENEBOGIG



**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
Fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Normalt

#### Tilbygg / modernisering

Modernisering    Installert varmepumpe og elbillader.

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Tretak fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretak fra byggeår, sett fra bakkeplan synes ingen mangler, men enkelte takbord er løse, stift/festemidler som kommer opp og er ikke tilstrekkelig slått eller skrudd ned. Enkelte bord som vrir seg eller har enkelte langsgående sprekker.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takbord festes bedre, utbedre eller bytte takbord med større sprekker, vedlikeholde.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Enkelte takbord er løse, stift/festemidler ikke tilstrekkelig i.



Råteskade på ett mindre overslag under mønebord.

#### TO 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Skjulte renner, nedløp i plast.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjulte takrenner, dvs de er kledd inne fra byggeår. Sett under synes ingen fukt/lekkasjer i kasse/trebord som skjuler takrennene, ett nedløpsrør er ikke tilkoplest avløp på side mot nord/vest. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taknedløp koples til avløp, innkassing på nedløpsrør festes. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skjulte takrenner.

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 9 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Nedløpsrør ikke tilkoppelt avløp.

### TO 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Fasader/bygningsdeler er stort sett godt behandlet og vedlikeholdt.



Liggende bordkledning.

### TO 2 Deler av veggkonstruksjonen

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av veggkonstruksjonen, synlige søyler står værutsatt til samt de kommer for nær eller i kontakt med underlaget/terreng. De trekker opp fukt og enkelte av disse har værslitasjer, råteskader i nedre del. På enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tilluftsspalte mellom nedre del av bordkledningen og mur eller i overgang bordkledning og beslag. Bordkledningen bak får liten eller ingen utlufting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Søyler med råteskader utbedres/byttes. 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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Lite eller ingen tilluftsspalte mellom nedre bordkledning og her beslag/terreng.



Råteskader på nedre del av synlige vegg søyler.

### TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Saltak av sperr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon fra byggeår, sett utenfra er taket rett uten spesielle sig/svank på skråtakskonstruksjonen. Selve takkonstruksjonen er ikke synlig på innside, ukjent løsning med evt lufting av denne. Skråtakskonstruksjon uten lufting som ikke var uvanlig byggemåte på 1980 tallet kan det oppstå kondensering med påfølgende dannelse av svertesopp i skille mellom isolasjon og sutak. Dette kan ikke identifiseres uten evt inngrep i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men ideelt sett bør det avklares/identifiseres hvordan skråtakskonstruksjonen er bygget opp, evt foreta tiltak om nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Takkonstruksjon kledd inne på innside.

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Lakkerte vinduer i tre fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i tre fra byggeår, mest utsatte har noe værslitasjer ute i for avflassing på overflater, inne har vinduene en del merker i foring og karm etter kondensering. Overlysvindu i 1 etg med rust på beslag ute. Tilfeldig valgte vinduer med normal åpne/lukkefunksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes etter behov, rust på beslag byttes/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kondensmerker på innside glassramme.



Værslitte vinduer/tre.



Rust på beslag overlysvindu i 1 etg.

### TO 3 Overlysvinduer

#### Beskrivelse

Overlysvinduer i skråtakskonstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overlysvinduer i skråtakskonstruksjonen, på disse er det en del merker innside utforinspanel etter kondensering, kan i enkelte tilfeller også være fukt etter lekkasjer. Dette bør undersøkes nærmere/utbedre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke, evt utbedre tettefunksjon på overlysvinduer i forhold til kondenseringsproblematikken, evt lekkasje.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mye fuktmerker på utforingspanel etter kondensering/evt fukt.

### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører, lakkerte balkong og skyvedører fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte ytterdører, lakkerte balkong og skyvedører fra byggeår. Utsatte dører er værslitte ute på brystning/karm, enkelte bruksslitasjer/merker på hovedytterdør, lite overdekning og kan derfor trekke. Tilfeldig valgte av disse med normal åpne/lukkefunksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Værslitt skyvedør.



Bruksslitasjer/merker på hovedytterdør.



Lite overdekning på hovedytterdør.

**TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

**Beskrivelse**  
Balkong i tre fra stue/kjøkken.

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

Balkong i tre fra stue/kjøkken, overflater rekkverk er magert behandlet og er noe værslitte med avflassing på enkelte overflater. På befaringsdagen var det pågående arbeid med skifte av terrassebord og deler av overflater/trinn på trapp. Rekkverkshøyder er funnet i orden, min 90 cm. Søylor under balkong står generelt for nær underlaget/fundament, trekker opp fukt og enkelte har svekkelser/begynnende råteskade.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Overflater balkong vedlikeholdes, etablere avstand mellom søylor under balkong og underlaget/fundamentet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Søylor står for nær underlaget/fundament, trekker opp fukt og får svekkelser.



Balkong fra 1 etg/stue.

**TO 2 Utvendige trapper**

**Beskrivelse**  
Utvendig trapp i tre fra byggeår.

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

Utvendig trapp i tre fra byggeår, overflater er værslitte/magert behandlet, råteskader på enkelte trinn i trapp.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Overflater vedlikeholdes, trinn med råteskader byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskader på flere trinn i trapp.

**INNSENDIG**

## Tilstandsrapport

**TO 1 Overflater**

**Beskrivelse**  
Fliser, laminat og furugulv, tapeserte og malte vegger, panel i tak. De fleste overflater fra byggeår uten skader/mangler, normale bruksslitasjer. Mindre knirk i enkelte gulv.



Furugulv.

**TO 2 Enkelte overflater**

**Beskrivelse**  
Enkelte overflater vegger, fliser på gulv.

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

Enkelte vegger/tapet med krymp på tapet i overganger, enkelte fliser på gulv med bom/hulrom under, kanting/ugjevne overflater mellom fliser.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Overflater vedlikeholdes utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Krymp/ugjevnheter på vegger, her i trapp.



Kanting/ugjevne overflater mellom fliser på gulv.

**TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn**

**Beskrivelse**  
Etasjeskillere i tre, støpt gulv i underetasje.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stue 1 etg. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

**TO 3 Radon**

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

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

**TO 2 Pipe og ildsted**

**Beskrivelse**  
Innfliset pipe, vedovn i stue.

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

Pipe fra byggeår, vedovn i stue, feieluke i underetasje. Sett på overflate pipe synes ingen sprekker/setninger, ved taggjennomføringen er det mindre fuktmerker i panel som går mot pipe som tyder på at panelet trekker opp fukt og/eller det er en mindre lekkasje fra denne. Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke til trapp. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Pipe bør undersøkes for evt lekkasje, evt utbedre. Montere inn stein i feieluke evt ubrennbar plate mot trapp. Konfr evt feiervesenet om tiltak.  
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Feieluke i underetasje.



Mindre fuktmerker i panel omkring pipe ved takjennomføringen

### 102 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Yttervegger i underetasje er påført med trevegg på innside.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger i underetasje er påført med trevegg på innside, hulltatt/fuktsøkt i påført yttervegg/trekonstruksjon i risikosone/gult, ikke påvist fuktskader i området. Høy luftfuktighet/trefukt kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig er det brukt papp på mur bak påført yttervegg i tre som ikke er en anbefalt bygge måte i dag men var vanlig byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktsøkt i påført yttervegg i underetasje i gult/risikosone.

### 102 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendig trapp i furu, lagt tepper i trinn til loft, lakkerte trinn til inderetasje. Rekkverk på hems.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp inne fra byggeår, ett lite rekkverk på gulv er løst, må festes bedre. Trapp/trinn med bruksslitasjer/merker på overflater, rekkverk på loft/hems er under dagens forskriftskrav, min 90 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lite rekkverk på gulv festes bedre, overflater vedlikeholdes etter behov, vurdere å barne/fallsikre rekkverk på loft som er for lavt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Løst rekkverk.



Rekkverk på loft/hems lavere enn 90 cm.

### 101 Innvendige dører

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 14 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Innvendige dører i finér fra byggeår. Innerdører uten mangler/skader, normale bruksslitasjer eller merker.

### VÅTROM

#### UNDERETG > BAD

#### 103 Generell

##### Beskrivelse

Hovedbad i underetasje iflg eier fra byggeår men synes oppusset på overflater, ukjent år. Fliser på gulv og vegger, panel i tak, seksjon med nedfelte vasker, hjørnekar med dyser, glassdører i dusj med profil og sluk på gulv, toalett på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad.

#### UNDERETG > BAD

#### 100 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad/hjørnekar uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg mot bad/hjørnekar uten unormale forhold.

#### UNDERETG > BAD 2

#### 103 Generell

##### Beskrivelse

Bad i underetasje iflg eier fra byggeår med vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, panel i tak. Vask på vegg, toalett på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad.

#### UNDERETG > BAD 2

#### 100 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 15 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Fuktsøkt i vegg mot bad uten unormale forhold.

UNDERETG > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom iflg eier fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger og panel i tak. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Ventil i tak for naturlig lufting.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom

UNDERETG > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse, slette fronter/ dører med treinnramming. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og innebygget steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.



Kjøkken.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Benkeplate

#### Beskrivelse

Benkeplate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate fra byggeår, skjøt/overganger mellom forskjellige benkeplater ifm platetoppen framstår ufagmessig, er av visuell karakter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 16 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Overganger/skjøter mellom forskjellige benkeplater ved platetopp.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator fra byggeår, er testet med papir og har funksjon, noe ulyd ved bruk. TG basert på alder og avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, utbedres/byttes etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator funksjonstestet med papir.

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, tapeserte og malte vegger, panel i tak. Seksjon med hel servant, toalett på gulv, ventil i vegg for naturlig lufting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom fra byggeår, enkelte fliser på gulv med bom/hullyd under, har knikk/er løse, sildring fra toalett. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Slike rom bør ha minst mekanisk avtrekk/elektrisk styrt vifte, sildring fra toalettet utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom.

UNDERETG > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue med støpt gulv, panel på vegger og tak, badstueovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning da det er ingen synlig spalteåpning mot yttervegg. Rommet synes derfor ikke bygget etter "Rom i rommet" prinsippet, en preakseptert løsning på oppbygging av badstuer. Badstueovnen er ikke funksjonstestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade/feil konstruksjon. Legges ikke inn kostnad, konstruksjon avklares.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 17 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Vannledninger av kobber fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Stengekran på vann er identifisert.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stengekran på vann.

### 1.3.1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1.3.2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrte vifter på bad, naturlig lufting på vaskerommet og øvrige rom, ventilator på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, vaskerommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres, montere elektrisk styrt vifte på vaskerommet, etablere veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### 1.3.3 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Nyere 200 liters varmtvannsbereider plassert på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nyere 200 liters varmtvannsbereider plassert på vaskerommet, det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider tilkoplest støpsel/kontakt.

### 1.3.4 Dagtank parafin

#### Beskrivelse

Dagtank parafin under trapp i underetasjen. denne er ikke nærmere undersøkt, konfr evt eier om det er tilkoplest.



Dagtank parafin.

### 1.3.5 Elektrisk anlegg

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

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

#### Beskrivelse

Automatsikringer, el skap på ett soverom i underetasje.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1988 Byggeår. Deler av anlegget er utbedret/oppgradert gjennom årene, se samsvarserklæringer/sluttkontroll.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Konfr evt eier om dokumenter.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Iflg eier har det vært el kontroll/tilsyn, konfr evt eier om dette.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Basert på at el anlegget er fra byggeår/alder og kursfortegnelse er uoversiktlig med flere tilførsler, anbefales det med en utvidet el kontroll. Kostnad legges inn for el kontroll og ikke utbedringer av evt avvik.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



El skap.

### 1.3.6 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

#### Beskrivelse

Brannmeldere i tak, brannslukkerapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukkerapparatet er produsert i 1995.**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?  
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre brannslukkerapparat.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

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

#### TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

##### Beskrivelse

Fuktsikring av mur, drenering fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikring/drenering fra byggeår, mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er brukt platonplast på mur som fuktsikring, ikke brukt platonlist på toppen av platen iht monteringsanvisning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Montere platonlist på toppen av platen, denne skal hindre organisk materiale/jord komme mot mur og derfor oppretthold god lufting av murkonstruksjonen under terreng.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig platonplast på mur som fuktsikring, ikke brukt platonlist på toppen.

#### TO 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Stedstøpt grunnmur av betong. Lite av mur som viser, synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter.



Stedstøpt grunnmur.

#### TO 3 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Skrått terreng.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapport



Terreng som faller inn mot mur.



Terreng som faller inn mot mur.

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Bygninger på eiendommen

### Naust



#### Anvendelse

Naust

#### Byggeår

1988

#### Kommentar

Fra Eiendomsverdi. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

#### Standard

Normal

#### Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

Fra Eiendomsverdi. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

#### Standard

Normal

#### Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 22 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

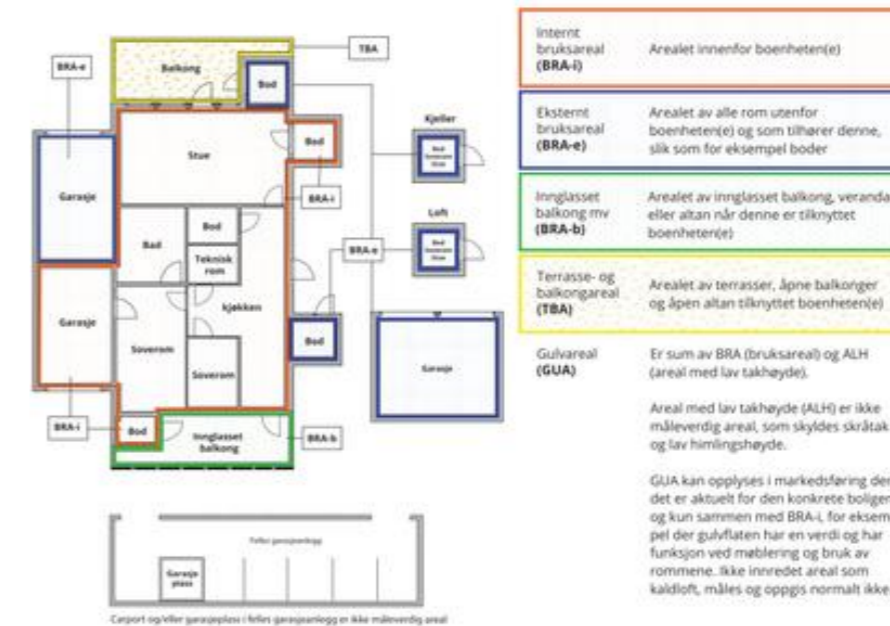
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 23 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft/hems	19			19	
1 etg	98			98	16
Underetg	88			88	
<b>SUM</b>	<b>205</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft/hems	Loftstue/hems		
1 etg	Entré, toalettrom, stue/kjøkken		
Underetg	Entré/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, badstue, bod 4 m2, vaskerom, kott 3 m2		

#### Kommentar

Balkong i 1 etg på ca 16 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett åpent areal/TBA.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hvordan rominndeling og de forskjellige etasjer er byggemeldt/godkjent som, er derfor ikke nærmere undersøkt.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

### Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		60		60	
<b>SUM</b>		<b>60</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 24 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Naust, bod, badstue, rom under tak	

#### Kommentar

Halv del av naust er tatt med i arealoppstillingen. Rom og rom under tak som ikke har endevegger ved side av naustrommet er målbart areal og er tatt med i arealoppstillingen.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Størrelse og type naust som er byggemeldt/godkjent er derfor ikke nærmere undersøkt.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		50		50	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Størrelse og type garasje som er byggemeldt/godkjent er derfor ikke nærmere undersøkt.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	198	7
Naust	0	0
Garasje	0	50

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 25 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Alf Erik Skuland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	828		0	851 m <sup>2</sup>		Eiet

#### Adresse

Gauselvågen 64 A

#### Hjemmelshaver

Gauselvågen 64 AS

#### Kommentar

Det er foreløpig ikke oppmålt tomt, tomtestørrelse er derfor usikker.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ligger i Gauselvågen i Stavanger kommune.

#### Adkomstvei

Via Fylkesvei 44 til Gauselvågen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2025	Opplyst på befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	20.06.2025	Utarbeidet	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 26 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2025	1. utgave.
2	23.06.2025	1. utgave.
3	27.06.2025	2. utgave. Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.
4	08.08.2025	3. utgave, revidert rapport etter utførte tiltak, balkong/trapper
5	27.05.2026	5. utgave, revidert/oppdateret rapport etter ny befarings.
6	27.05.2026	6. utgave, revidert og oppdatert rapport etter ny befarings.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 27 av 29

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Gauselvågen 64 A, 4032 STAVANGER  
Gnr 14 - Bnr 828  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørerere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AZ6627>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20137-2353

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 28 av 29

Oppdragsnr.: 20137-2353

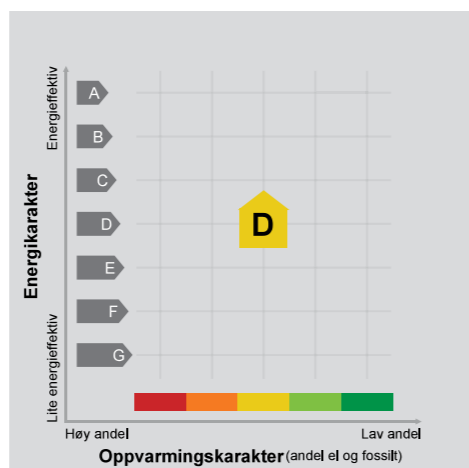
Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 29 av 29



## ENERGIATTEST

Adresse	Gauselvågen 64A
Postnummer	4032
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	828
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4687116
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139003
Dato	23.06.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1988  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 205  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
 Varmepumpe  
 Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilrettelagt-energiattest>)

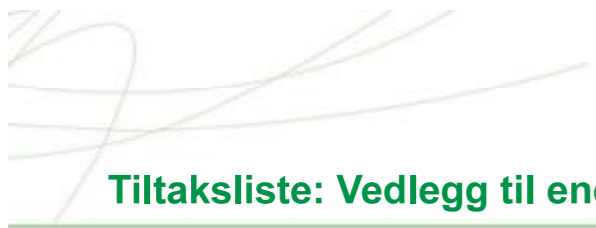
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Ellers er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 14: Montere blåfrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 18: 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 likt mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 22: 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.

**Bestemmelser for****Plan id 2831. Detaljreguleringsplan for en del av turveistrekningen i Gauselstraen. Hinna kommunedel**

STAVANGER KOMMUNE  
By- og samfunnsplanlegging

VEDTATT

av Stavanger bystyre 22.04.2024  
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Vedtatt av Stavanger bystyret 22.04.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

**1. Planens hensikt**

Planen skal tilrettelegge for bygging av en så universelt utformet turveg som mulig, til beste for allmennheten.

**2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

Alle tiltak i området skal gjennomføres på en måte som tar hensyn til områdets kulturmiljøverdier.

**3. Bestemmelser til arealformål****3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

De regulerte bolig- og brygge-/naustområdene i denne planen, skal forvaltes i sammenheng med tilgrensende eiendommer og planer (plan 1811).

**3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**Kjørevei

o\_KV skal være offentlig. Utforming og standard skal tilpasses veiens funksjon som turvei.

KV er privat vei.

**3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**Turvei

Den offentlige turveien skal opparbeides med god tilpasning til eksisterende terreng, og på en måte som sikrer god håndtering av overvann fra boligbebyggelsen. Opparbeidelsesmåten skal også ta hensyn til områdets lave beliggenhet ved sjø. Verdifull vegetasjon markert på plankartet, skal ivaretas.

Turveien skal opparbeides i en bredde på 3 meter med maksimum 2,5 meter fast grusdekke. Sideareal skal brukes til å få en god overgang mot tilgrensende eiendommer.

Der terrengforholdene tilsier det, kan det i sidearealene anlegges bakkemur i naturstein. Eventuelle bakkemurer kan ikke på noe punkt være høyere enn 50 cm. Høyde regnes fra eksisterende terreng for sideareal mot sjø, og over turveinivå for sideareal mot boligformål.

På strekningen fra dagens pumpestasjon på gnr.14/bnr.19 og sør til grensen mot gnr.14/bnr.144, skal turveien og sidearealene ta hensyn til turveiens funksjon som tilkomst til pumpestasjonen og eksisterende naust.

På turveien i Gauselkneiken er dagens kjøring tillatt, dvs. nødvendig tilkomst til boliger og brygge- /naustområder.

Tiltak langs turveien

Mot sjø tillates flettverksgjerde (uten overligger) satt opp i formålsgrensen mellom turvei og brygge-/naustområde. Flettverksgjerde med tilhørende porter kan ha en høyde på maksimalt 80 cm over turveinivå, og skal være svart (farge RAL 9005).

Det tillates ikke at det plantes hekk mot sjø i brygge/naustområde.

Porter

Det skal anlegges tilbakeslagsporter i plangrensen mot nord og i overgangen mellom turveien og dagens vei i Gauselkneiken. Tilbakeslagsportene skal være todelte, solide og med en utforming basert på eksisterende porter i området.

**4. Bevaring av kulturmiljø - H570**

Alle tiltak ut over det som er definert i denne planen, skal forelegges byantikvaren.

**5. Bestemmelser til bestemmelsesområder****Midlertidig anleggsområde #1**

Områdene kan brukes i forbindelse med opparbeiding av turveien og tilhørende håndtering av overvann.

Eksisterende trær i planområdet og trær som grenser til planområdet, skal sikres og ivaretas. Tiltaksplan for trærne skal utarbeides.

Ved føring av overvann til sjø, skal det legges vekt på å minimere inngrepene i sjøbunnen.

Arealene skal tilbakeføres etter hvert som anlegget gjennomføres.

Bestemmelser for  
**Plan 1811 Alt.3 Reguleringsplan for strandsonen fra Boganesviken til Frøystad gård – Hinna bydel.**

Vedtatt av Stavanger bystyre 01.11.2010 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 13.10.2011	Tilføyd § 3.1.1.1	pbl § 12-14
KBU 15.11.2018	Tilføyd § 3.1.2	pbl § 12-14
Delegert 07.06.2022	Tilføyd § 3.1.2	pbl § 12-14

**§1. Formål**

Planen skal legge til rette for turgåing i strandsonen, friområder, samt sikre områdets spesielle kvaliteter mht landskap, naturvern og sammenheng mellom strandsonen, hager og bebyggelse.

**§2. Fellesbestemmelser**

Ved alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god tilpassing til landskap, naturverdier, eksisterende vegetasjon og verneverdig bebyggelse, samtidig som det sikres at turvegen og friområdene blir tilgjengelig for alle, jf. prinsippene om universell utforming.

**§3. Byggeområder**

3.1.1 Boliger- frittliggende småhusbebyggelse

De enkelte tomtene kan bebygges med ene- eller tomannsboliger. Maks BYA=20% for boliger langs Boganes- og Gauselstraen, maks BYA 25 % for boliger langs Gauselvågen som ikke ligger innenfor spesialområde bevaring. Maks gesimshøyde= 4,5 m, maks mønehøyde =7 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates kun 1 avkjørsel pr. eiendom. Garasjer eller andre byggetiltak kan ikke plasseres utenfor viste byggegrenser mot offentlig veg.

Der planen kun har med mindre boligareal skal disse inngå som del av tomten til tilgrensende eiendommer. Arealene kan ikke bebygges.

3.1.1.1

Innenfor felt A tillates bebyggelse innenfor viste omriss. B= bolig, G= garasje, N= naust. Høyder som i § 3.1.1.

3.1.2 Boliger - spesialområde bevaring – bygninger og anlegg

Eksisterende bygninger og hageanlegg med tilhørende vegetasjon, skal bevares. Eventuelle byggetiltak skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Eventuelle endringer skal forelegges byantikvaren før godkjenning.

Mellom byggegrense mot sjø og eksisterende bebyggelse, kan nybygg tillates. Maks BYA= 180 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøyde= 4,5 m, maks mønehøyde =7 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Samlet plan for utbygging og disponering av tomten skal forelegges byantikvaren før godkjenning.

På gnr.16/bnr.106 kan utbygging bare tillates dersom tilkomst kan løses fra Gauselvågen. På gnr.14/bnr.782 kan utbygging bare tillates dersom tilkomst løses sammen med eksisterende bolig.

Mellom bebyggelse og turveg skal dagens landskapsbilde i form av terreng, beplantning og vegetasjon bevares. Eventuelle skjermingstiltak i forbindelse med opparbeiding av turvegen skal skje etter prinsippene i vedl.1 og forelegges byantikvaren før godkjenning.

Ved Gauselvågen 58, gnr.14/bnr.105, tillates boligbygg med omriss og høyder som markert i plan. Utomhusplan datert Aros arkitekter AS 29.05.2018, revidert 29.10.2018, skal legges til grunn for forvaltningen av hele eiendommen.

På gnr. 14 bnr. 986, tillates boligbygg med maks BYA = 190 m<sup>2</sup>, med maks gesimshøyde 5,1 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

3.2.1 Brygge-/naustområder

Områdene anses som fullt utbygd med unntak av at flytting/bygging av naust/brygger på gnr.14/bnr. 103, 705 og 957 er tillatt. Det skal vektlegges at areal mellom naustene skal framstå som naturlig strandlinje. Naust kan bare brukes til lagring av båter og båtutstyr. Inngjerding tillates ikke. Ubebygde arealer skal opprettholdes som i dag eller tilbakeføres til mer naturlig strand.

3.2.2 Brygge- /naustområder - spesialområde bevaring – bygninger og anlegg

Områdene anses som fullt utbygd, med unntak av at det på gnr.14/bnr.494 tillates bygging av nytt naust og brygge gjennom at utfylt areal fjernes. Naust kan bare brukes til lagring av båter og båtutstyr. Inngjerding tillates ikke. Ubebygde arealer skal opprettholdes som i dag eller tilbakeføres til mer naturlig strand.

Eventuelle endringer skal forelegges byantikvaren før godkjenning. Disse bestemmelsene gjelder også naust på Sandholmen.

Alle utbedringstiltak skal utføres med hensyn til områdets landskaps-, og naturverdier.

**§4 Offentlige trafikkområder**

Alle veier skal opparbeides etter detalplaner godkjent av kommunen. Avkjørsler til

Gauselvågen skal ha siktforhold som tar hensyn til Gauselvågen som hovedrute for sykkel.

#### 4.1 Gangveg(fortau)

Tiltaket skal sikre trygg ferdsel for fotgjengere i gaten Gauselvågen.

#### 4.2 Trafikkområde - sjø

I tilknytning til eksisterende brygger kan det plasseres mindre flytebrygger dersom dette er nødvendig for eksisterende båtbruk.

### **§5 Friområder**

Enkel tilrettelegging for bading ved Naustholmen-Sandholmen (F4) kan bare skje dersom det kan dokumenteres god nok badevannskvalitet.

#### 5.1.1 Friområder

I friområdene nord for Sandholmvegen (F3) kan det anlegges turveg som skissert på planen. Turvegen kan fundamenteres i 3 meters bredde med topplag av grus på 2,5 m, jf. vedlegg 2. Endelig plassering fastsettes ved gjennomføring. I friområdene kan det også gjøre enkle tilretteleggingstiltak for lek og opphold. Verdifull lauvtrevegetasjon skal opprettholdes såfremt dette ikke er til hinder for friområdebruken.

#### 5.1.2 Friområde – spesialområde bevaring – landskap og vegetasjon

I friområdet i Boganesbukten skal det tilrettelegges for ferdsel i form av hellelegging i bakkant av naturlige strandlinjen, eller ved at eksisterende ganghyller utvides, jf. vedlegg 2 for prinsipper for opparbeiding. Dagens naturlige strand og strandvegetasjon skal opprettholdes. Gangforbindelsen mellom gnr.16/bnr.163 og 209 skal opprettholdes som i dag.

Området mot Frøystad gård skal skjøttes på en måte som opprettholder eksisterende naturlige vegetasjon.

#### 5.2.1 Turveg

Turveg over gnr.14/bnr.103, 705 og 956 kan fundamenteres i maks 3 meters bredde med maks 2,5 meter topplag av grus, jf. vedlegg 2.

#### 5.2.2 Turveg - spesialområde bevaring – bygninger og anlegg

Turvegen skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Turveien kan fundamenteres i maks 3 meters bredde med topplag av grus på maks 2,5 meter. På gnr.14/bnr.140, skal imidlertid turveien opparbeides i form av en hellelagt løsning, med en natursteinsavslutning mot sjø (tilsvarende dagens løsning).

På hele strekningen skal opparbeidingen (herunder bredde) tilpasses eksisterende elementer på den enkelte eiendom, som markante steiner, beplantning og annen vegetasjon. Opparbeidingen skal legge vekt på at turvegen ikke skal være attraktiv for transportsyklister. Om nødvendig kan det anlegges sykkelsluse i grensen mellom 16/104 og 14/105 og i overgangen mellom turveien og Gauselkneiken. Endelig plassering av turvegen over den enkelte eiendom, fastsettes ved gjennomføringen.

Utforming av turvegen samt eventuelle tilhørende tiltak på berørte eiendommer, skal forelegges byantikvaren før gjennomføring og skal være utformet i hht. prinsippene vist i vedlegg 1 og 2.

### **§6 Spesialområder**

#### 6.1 Naturvernområde land

Holmen skal skjøttes i sammenheng med Gauselholmen.

#### 6.2 Naturvernområde i sjø

Det er ikke tillatt med tiltak eller inngrep innenfor området eller langs med strandsonen.

#### 6.3 Naturvern/Friluftsområde i sjø

Tilrettelegging for bruk av området i friluftssammenheng, skal tilpasses naturverninteressene i området.

### **§7 Fellesareal**

#### 7.1 Felles avkjørsel

Avkjørslene er felles for eiendommer som ligger til den enkelte avkjørsel.

#### 7.2 Annet fellesareal

Arealet er felles oppholds- og sjøtilkomstareal for gnr.14/bnr. 131 og 789.

**Vedlegg 1: Prinsipp for skjermingstiltak for boligeiendommer innenfor område regulert til spesialområde bevaring i plan 1811**

- I tilknytning til bebyggelse markert med gult, kan det tillates skjerming av uteplasser inntil 4 meter fra bygningskroppen. Utformingen av skjermingen skal tilpasses terreng og det enkelte bygg.
- Mellom turveg og bolig kan det i soner markert med grønt (skissemessig plassering), skjermes ved hjelp av tilplanting av naturlig tilhørende trær og busker (jf. området som del av edellauvskogsområdet Gauselskogen). Beplantning skal skje i grupper, ikke linjer. Innenfor områder markert med blått kan beplantning skje i form av ulike hageplanter tilpasset den enkelte eiendom. Også her skal beplantningen skje i grupper.
- På eiendom markert med grønn linje, kan skjerming skje i form av supplerings av eksisterende vegetasjon, bl.a. furu.



Side 5 av 7

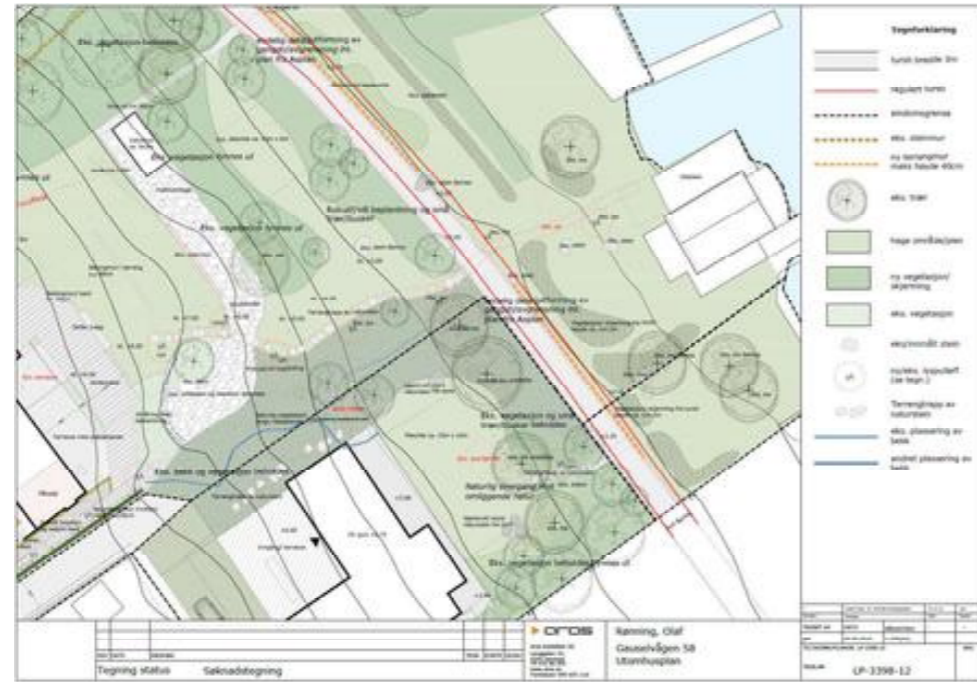
**Vedlegg 2: Prinsipp for forbedring av ferdselsmulighet og opparbeiding av turveg i plan 1811.**

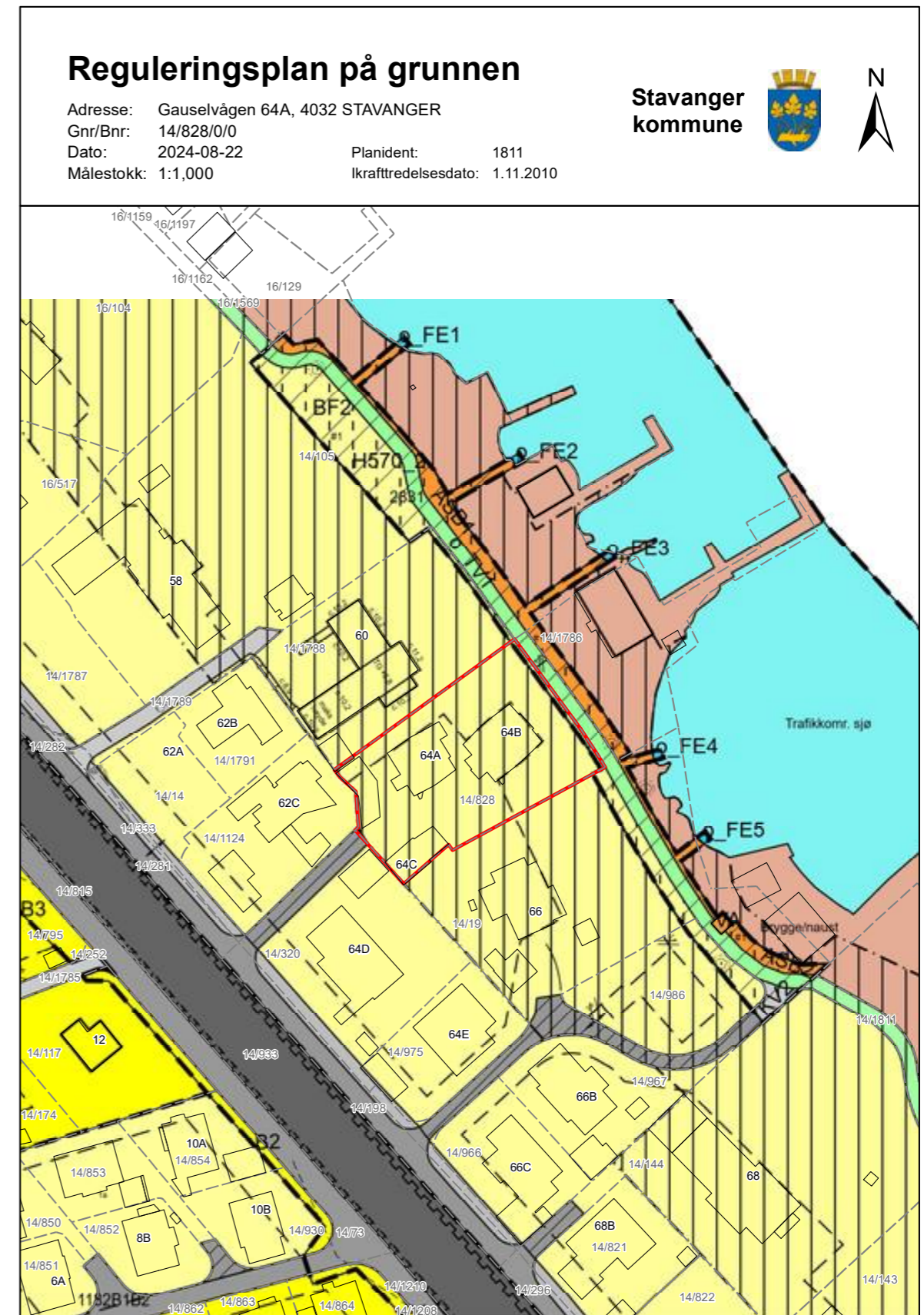
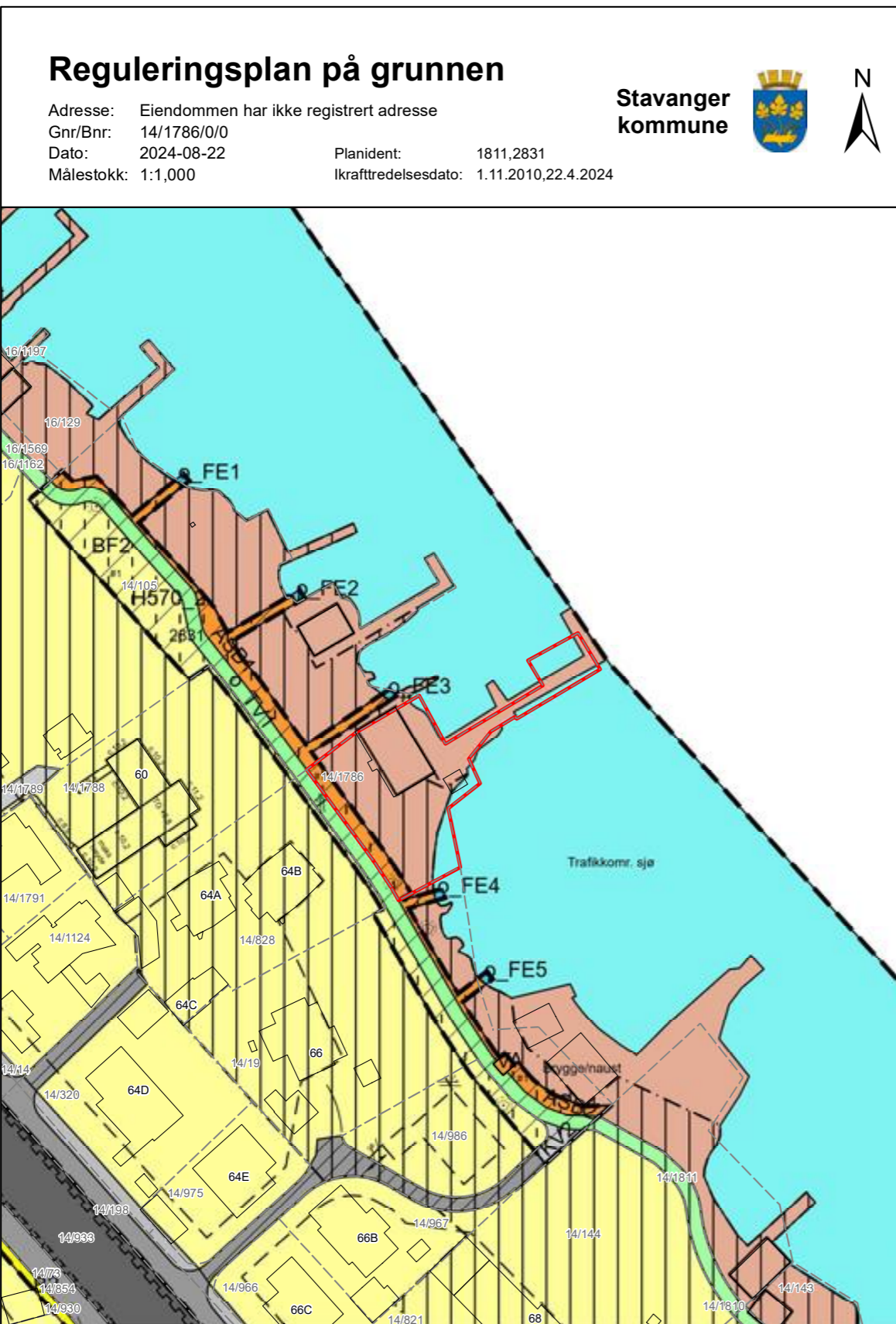
- Steinheller i bakkant av naturlig strand, eksisterende strand skal ikke berøres
- Utvidelser (etablering) av eksisterende ganghyller inn mot hager
- Eksisterende veg
- Gruset gangveg, maks 3 m fundament og 2,5 m topplag av grus
- Hellelagt gangflate, natursteinsavslutning mot sjø

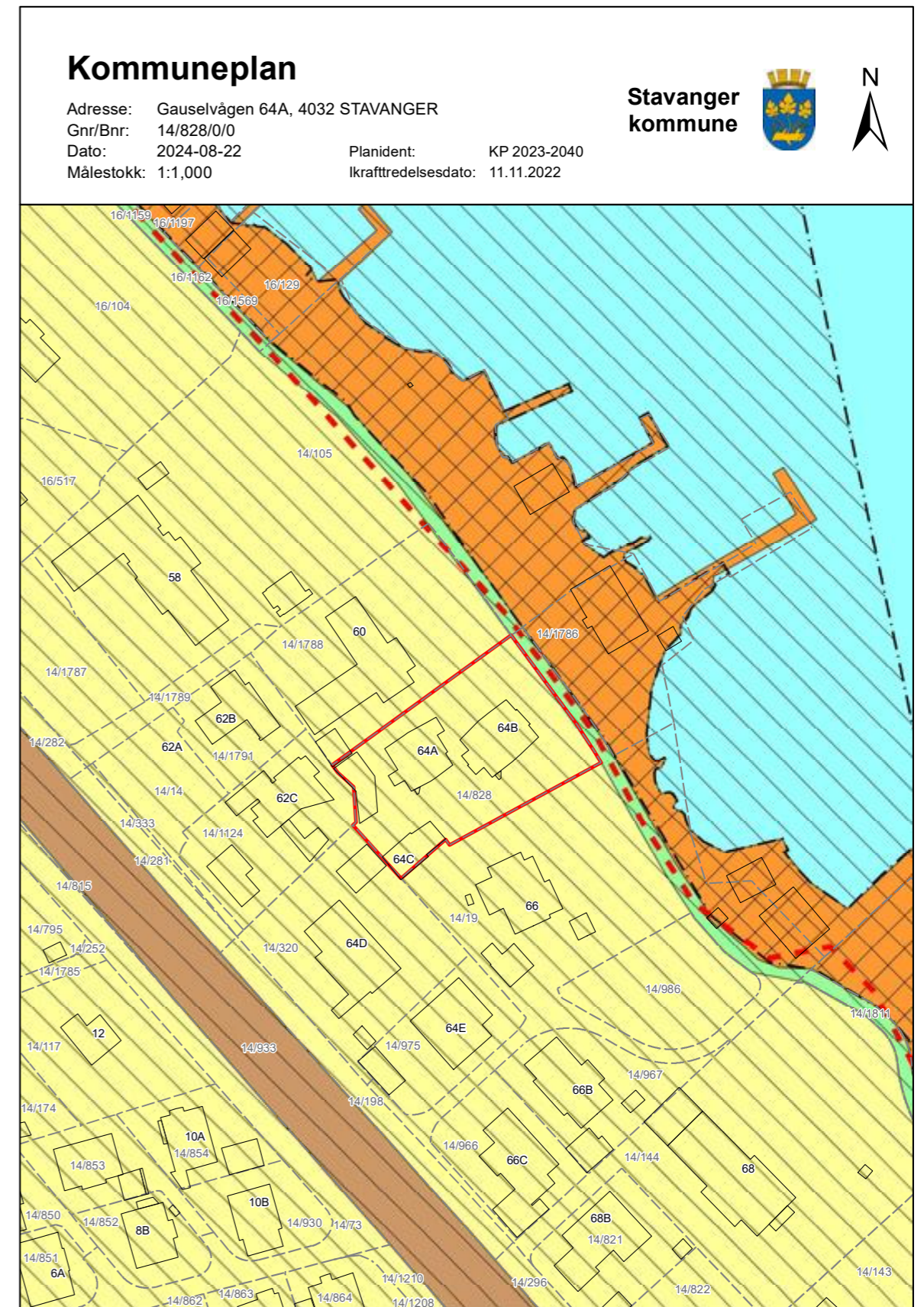
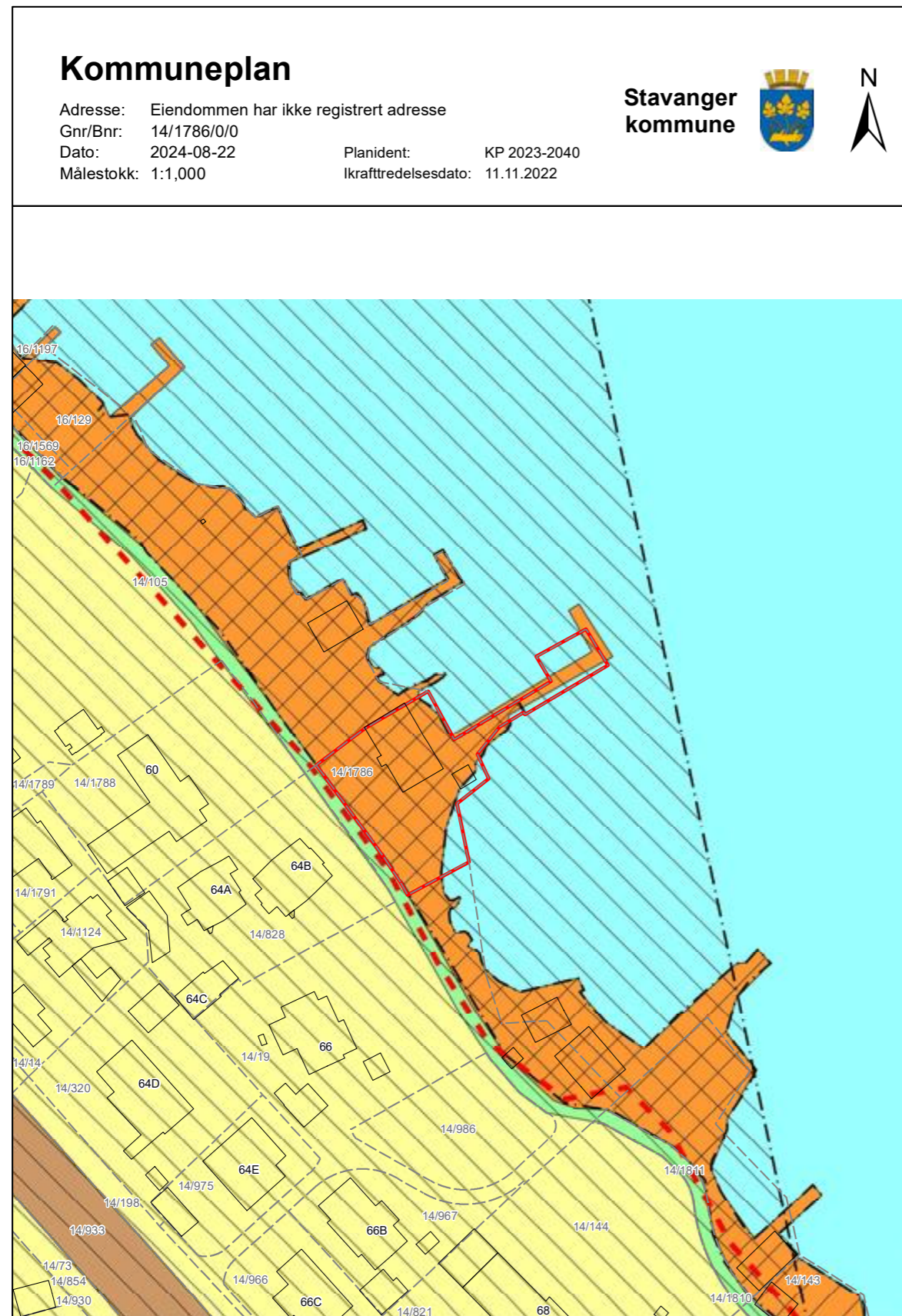


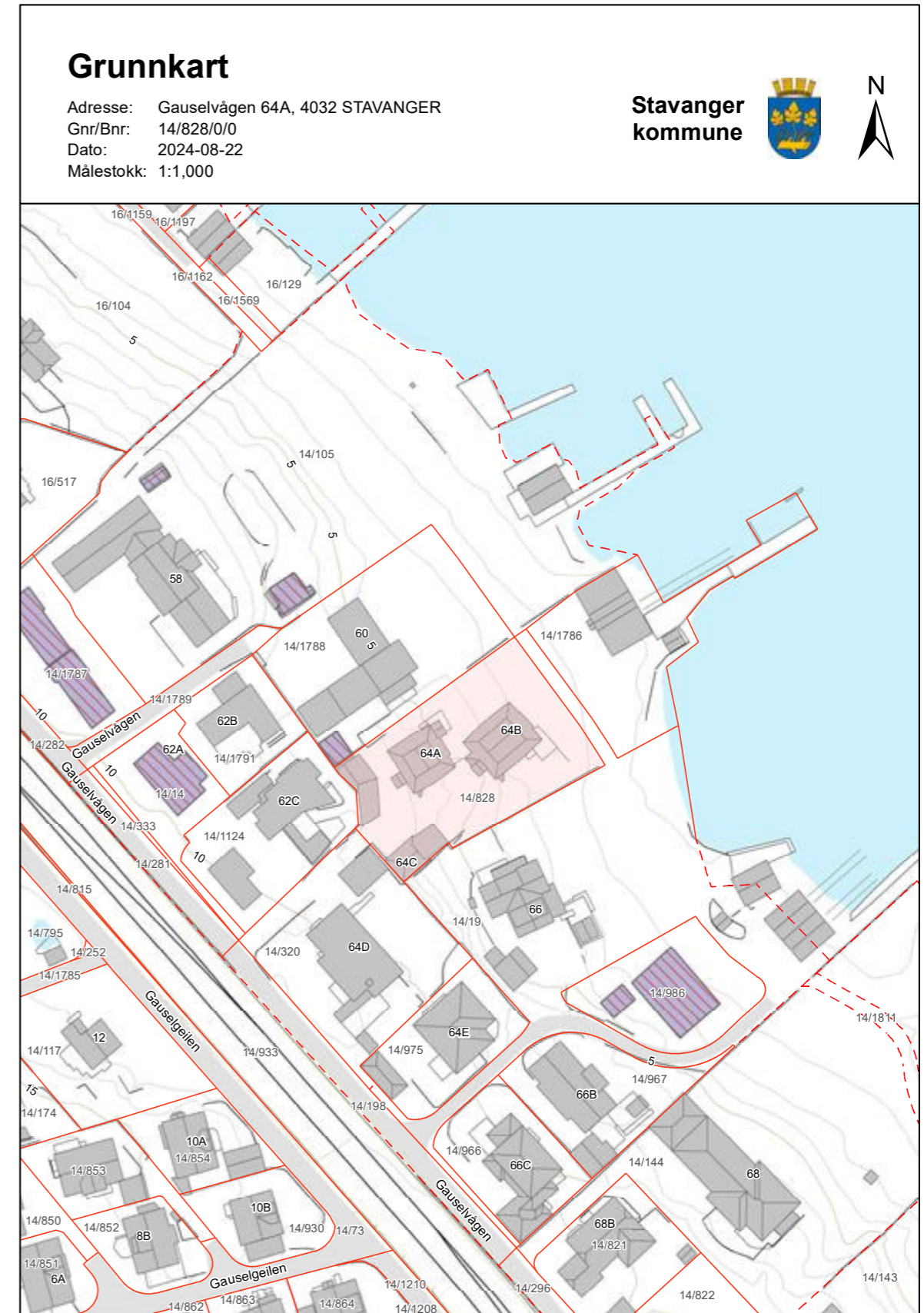
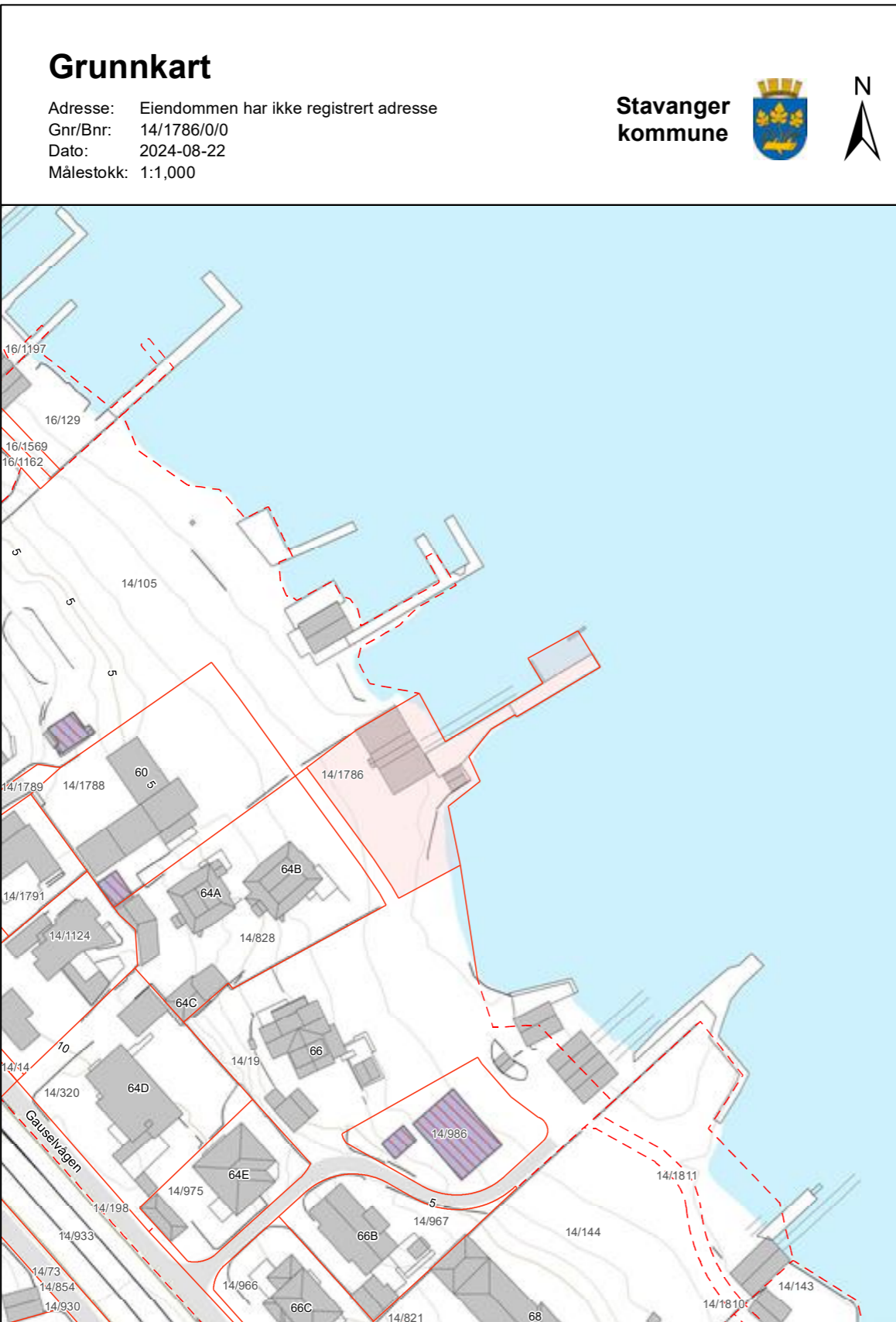
Side 6 av 7

Vedlegg 3: Utomhusplan Gauselvågen 58 gnr 14 bnr 105













PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER  
LØKKEVEIEN 52  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0144 (Kay Stian Espeland)  
Vår referanse: 3562896/24730482  
Bestilling: C3 2024-08-23 (7) 52

Dato  
23.08.2024

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2323	102	23.2.1998	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	14	828	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1998/2323/102  
Uthentet 2024-08-23 09:38

Side 1 av 1

TINGLYST

23 FEB 1998

ERKLÆRING

STAVANGER BYFOGDEMØTE

SAGBOKNR: 2323

Undertegnede hjemmelshaverer til gnr. 14 bnr.828 i Stavanger, Arne Lærdal og Karen Lærdal, bekrefter at vann-og kloakkledning som ligger på vor eiendom frem til Gauselvågen 60, 4032 Gausel, skal bli liggende hvor den ligger og kan brukes av gnr. 14 bnr.14i Stavanger

Gnr. 14 bnr. 14 skal ha rett til å vedlikeholde ledningene under forutsetning av at terrenget blir tilbakeført i mest uberørt stand.

Nærværende erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 14 bnr. 828 som rettighet på gnr.14 bnr. 14 i Stavanger.

Gausel, den 22/2.98

*Arne Lærdal*  
Arne Lærdal  
fnr. 020542 [REDACTED]

*Karen Lærdal*  
Karen Lærdal  
fnr. 28.07.42 [REDACTED]



Doknr. 2323 Tinglyst 23.02.1998 Emb. 102  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER  
LØKKEVEIEN 52  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0144 (Kay Stian Espeland)  
Vår referanse: 3562900/24730502  
Bestilling: C3 2024-08-23 (7) 55

Dato  
23.08.2024

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
579851	200	1.6.2017	RETT TIL UTSKILT TOMT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	14	19	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2017/579851/200  
Uthentet 2024-08-23 09:40

Side 1 av 2



Doknr.: 579851 Tinglyst: 01.06.2017  
STATENS KARTVERK



*ta*  
*18*  
*18*

**ERKLÆRING OM RETT TIL UTSKILT TOMT**

På eiendommen gnr 14 bnr 19 i Stavanger er det oppført naust og brygge som hører til eiendommen gnr 14 bnr 828 i Stavanger. Arealet er ikke tidligere fradelt og lagt til eiendommen gnr 14 bnr 828 i Stavanger på grunn av en tursti som er regulert inn på gnr 14 bnr 19 i nord-østre grense for gnr 14 bnr 828.

Undertegnede Elisabeth Lærdal Skuland, fnr 050265 [redacted] eier av gnr 14 bnr 19 i Stavanger, erklærer med dette følgende:

Enhver tids eier av eiendom gnr 14 bnr 828 i Stavanger har rett til å få fraskilt og overskjølet den del av eiendom gnr 14 bnr 19 i Stavanger som er markert på vedlagte kart (heretter kalt Tomten).

Tomten skal høre til eiendom gnr 14 bnr 828 i Stavanger og skal om mulig sammenslås med eiendommen eller fradeling.

Eier av gnr 14 bnr 828 i Stavanger må bære alle kostnadene med fradeling og overskjøting av Tomten.

Denne erklæringen om rett til utskilt tomt skal tinglyses som en heftelse på gnr 14 bnr 19 i Stavanger som en rett for eiendom gnr 14 bnr 828 i Stavanger.

*Gausel 7/2-17*  
Sted/dato  
*Elisabeth Skuland*  
Eier av gnr 14 bnr 19 i Stavanger  
Elisabeth Lærdal Skuland  
fnr 050265 [redacted]

Bilag 1: Kart som viser Tomten

Rettskopi bekreftes

*Maren E. Søberg*  
Maren Eide Søberg  
advokatfullmektig



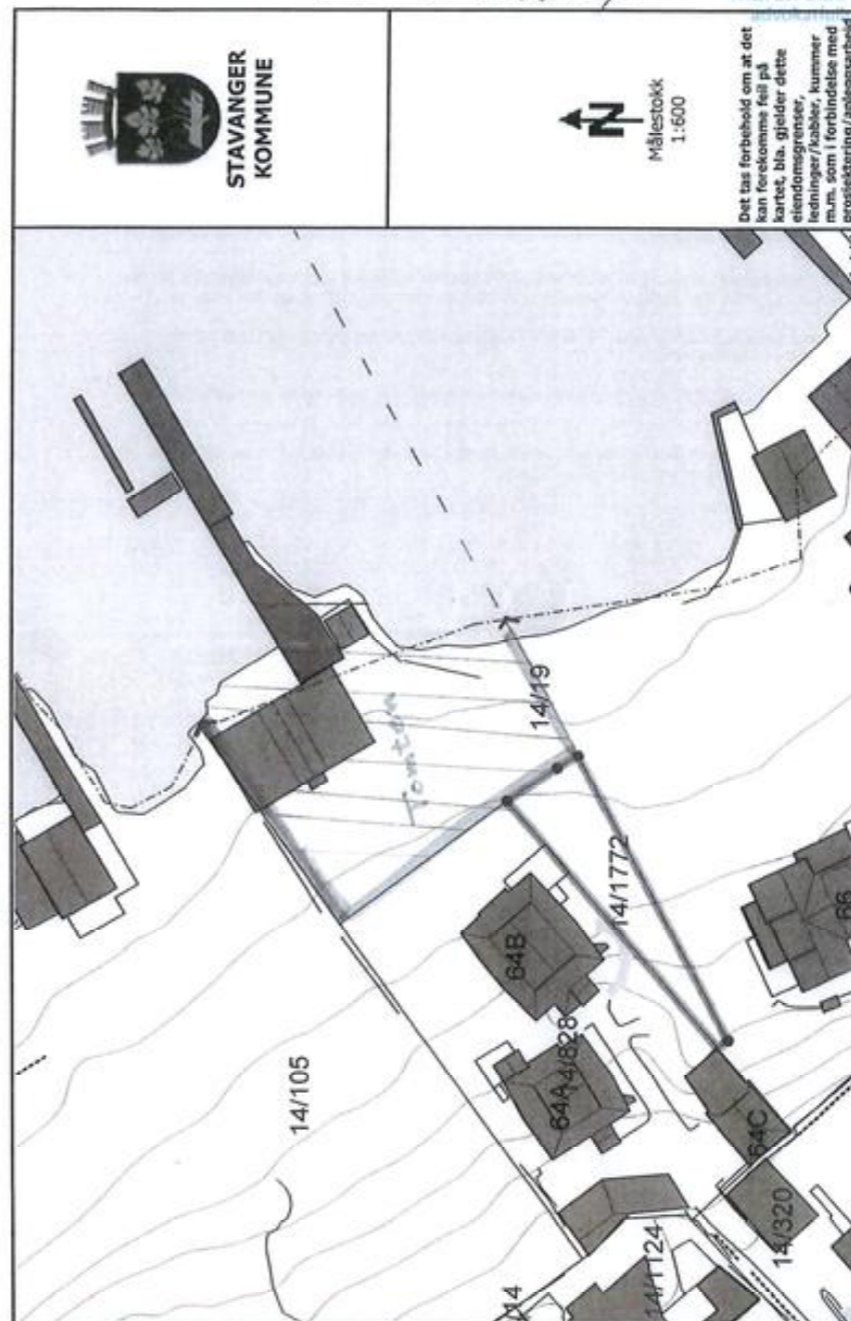
Attestert kopi av dok.nr. 2017/579851/200  
Uthentet 2024-08-23 09:40

Side 2 av 2

Page 1 of 1

*16/5-17, Elisabeth Skuland*  
*16/5-17 Maren Eide Søberg*

Rettskopi bekreftes  
*Maren E. Søberg*  
Maren Eide Søberg



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrænser, tegninger/løst, kummer, ledninger, kable og andre med prosjektering i anledning må undersøkes nærmere.

<https://kart.nois.no/smart/Content/printDynamal.eg.asp?Left=312027.1507081133&Bottom=6534310.549442006&Right=312151.55021471...>



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER  
LØKKEVEIEN 52  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0144 (Kay Stian Espeland)  
Vår referanse: 3562899/24730497  
Bestilling: C3 2024-08-23 (7) 53

Dato  
23.08.2024

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
18043	102	11.9.1985	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

#### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	14	19	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER  
LØKKEVEIEN 52  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0144 (Kay Stian Espeland)  
Vår referanse: 3562898/24730492  
Bestilling: C3 2024-08-23 (7) 54

Dato  
23.08.2024

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 2978    Embete: 102    Registrert: 9.3.1998    Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	14	828	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no  
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

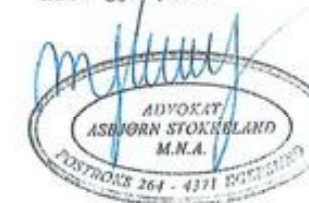


Attestert kopi av dok.nr. 1998/2978/102  
Uthentet 2024-08-23 09:39

Side 1 av 2

TINGLYSING  
09.03.1998  
2978 ERKLÆRING

Rett gjennpart:



Undertegnede hjemmelshavere til gnr. 14 bnr. 828 i Stavanger, Arne Lærdal, pnr. 02.05.42 [redacted] og Karen Lærdal, pnr. 02.07.42 [redacted] bekrefter at kloakk- og vannledning som ligger på vår eiendom frem til Gauselvågen 60 gnr. 14 bnr. 14 og 1124 skal bli liggende slik som den ligger i dag.

Eierne av gnr. 14 bnr. 14 og 1124 skal ha rett til å vedlikeholde ledningen under forutsetning av at terrenget blir tilbakeført i mest mulig uberørt stand.

Nærværende erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 14 bnr. 828 som rettighet på gnr. 14 bnr. 14 og 1124 i Stavanger.

Stavanger, den 23-1998

Arne Lærdal

Karen Lærdal

Undertegnede bekrefter at erklæringen er underskrevet av Arne Lærdal i mitt nærvær og at utstederen er over 18 år.

Stavanger, den 9/3-98

Tom Fjærne



Doknr. 2978 Tinglyst: 09.03.1998 Emb. 102  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER  
LØKKEVEIEN 52  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as	Dato
Deres referanse: 54-24-0144 (Kay Stian Espeland)	23.08.2024
Vår referanse: 3562902/24730512	
Bestilling: C3 2024-08-23 (7) 51	

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1592474	200	23.11.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1103 STAVANGER	14	19	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1592474/200  
Uthentet 2024-08-23 09:38

Side 1 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Stavanger kommune	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1592474 Tinglyst: 23.11.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 8001	
Postnummer: 4068   Poststed: Stavanger	
Fødselsnr./Org.nr. 964 965 226   Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Elisabeth Lærdal Skuland	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 050265 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103	Stavanger	14	19		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) <sup>4</sup>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1103	Stavanger	14	828	
B	Rettighet for person (personlig servitut/pengeheftelse)				
	Navn   Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 9/11-18	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
-----------------	--


Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom

STAVANGER KOMMUNE  
Rettkopi bekreftes  
27.11.18 [Signature]  
STAVANGER KOMMUNE  
BY- OG SAMFUNNSPLANLÆGGING  
KART OG DIGITALE TJENESTER



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1592474/200  
Uthentet 2024-08-23 09:38

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>
Det gis med dette gangrett for gnr. 14, bnr. 828 over gnr. 14, bnr. 19 slik at eiere av gnr. 14, bnr. 828 har adgang til nausttomt (gnr. 14, bnr. 1786)
Rettighetens plassering er vist med rød skravur på kartvedlegg datert 30.10.2018
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>
6. Underskrifter
Sted og dato   Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 9/11-18, Stavanger   

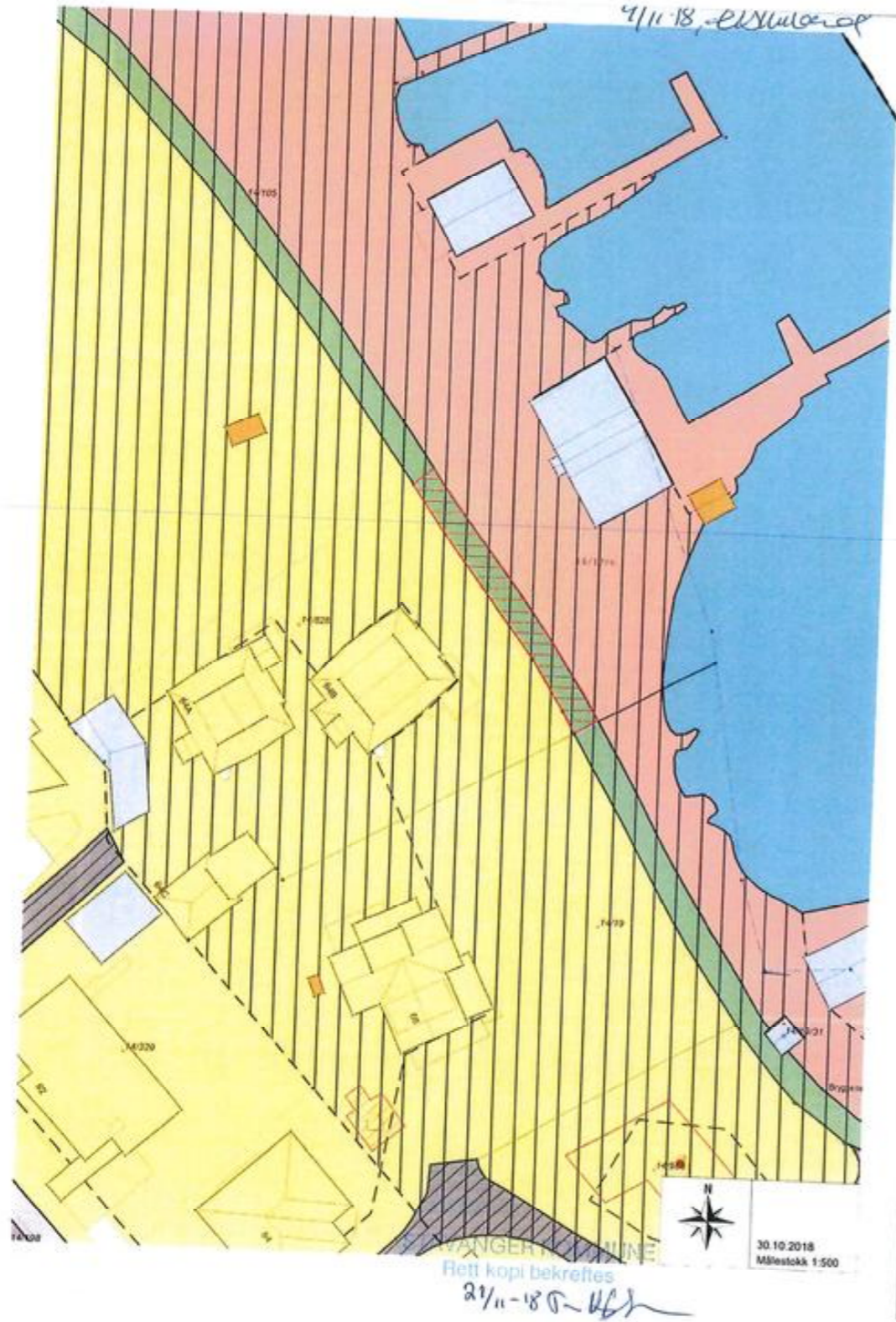
## Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Honefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1592474/200  
Uthentet 2024-08-23 09:38

Side 3 av 3

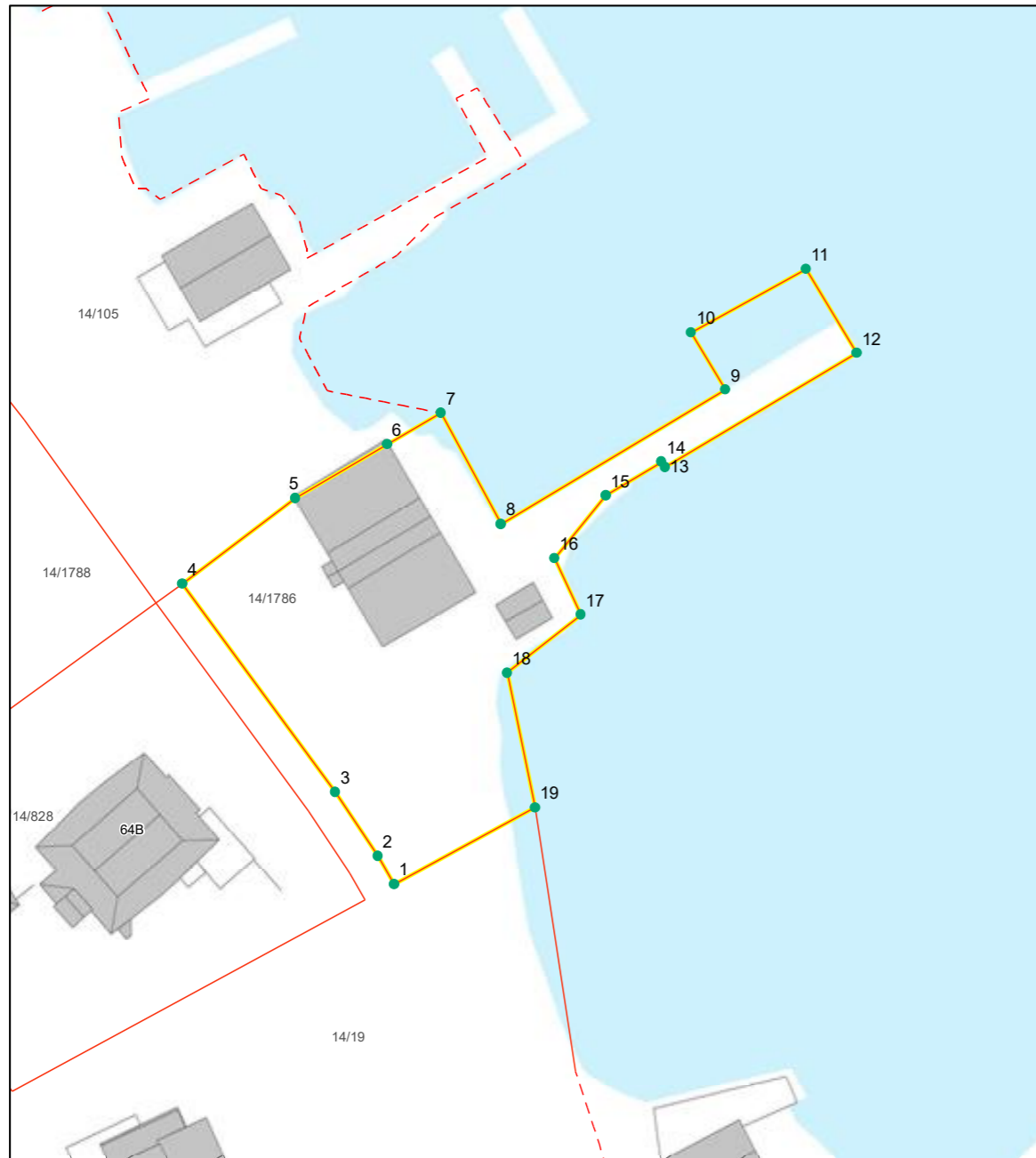


## Eiendomskart med grenser

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse  
 Gnr/Bnr: 14/1786/0/0  
 Dato: 2024-08-22  
 Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**  

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.  
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)  
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Rapportdato : 22.8.2024

## Grensepunktrapport



## Areal og koordinater:

Areal(kvm): 1024,8  
 Arealmerkead: EUREF89 UTM Sone 32  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

## Grensepunkttrapport



### Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6534346.02712	312094.360025	Jord	2.98	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6534346.60598	312092.876072	Jord	7.03	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6534354.4521	312098.995191	Jord	23.66	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6534373.46326	312075.037443	Jord	13.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6534381.29363	312086.382125	Annen terrengdetalj	9.72	Husljarne		Totalstasjon	10	0
6	6534386.2009	312093.726261	Annen terrengdetalj	5.71	Husljarne		Totalstasjon	10	0
7	6534389.07691	312096.644011	Ikke spesifisert	11.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6534378.93147	312104.134052	Ikke spesifisert	23.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6534391.18318	312124.650525	Annen terrengdetalj	6.11	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6534396.40689	312121.52651	Annen terrengdetalj	12.03	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6534402.2009	312132.024172	Annen terrengdetalj	8.98	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6534394.53731	312136.640364	Annen terrengdetalj	20.43	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6534384.11947	312119.141639	Annen terrengdetalj	0.58	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6534394.6116	312116.826961	Annen terrengdetalj	5.98	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6534381.53806	312113.718821	Annen terrengdetalj	7.44	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6534375.78979	312109.032198	Ikke spesifisert	5.71	Asfalspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6534370.64238	312111.448617	Ikke spesifisert	8.6	Asfalspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6534365.34862	312104.698936	Ikke spesifisert	12.62	Asfalspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6534353.02627	312107.252116	Ikke spesifisert	14.71	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

## Eiendomskart med grenser

Adresse: Gauselvågen 64A, 4032 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 14/828/0/0  
 Dato: 2024-08-22  
 Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.  
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)  
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





## Grensepunkttrapport

Rapportdato : 22.8.2024

Vedlegg

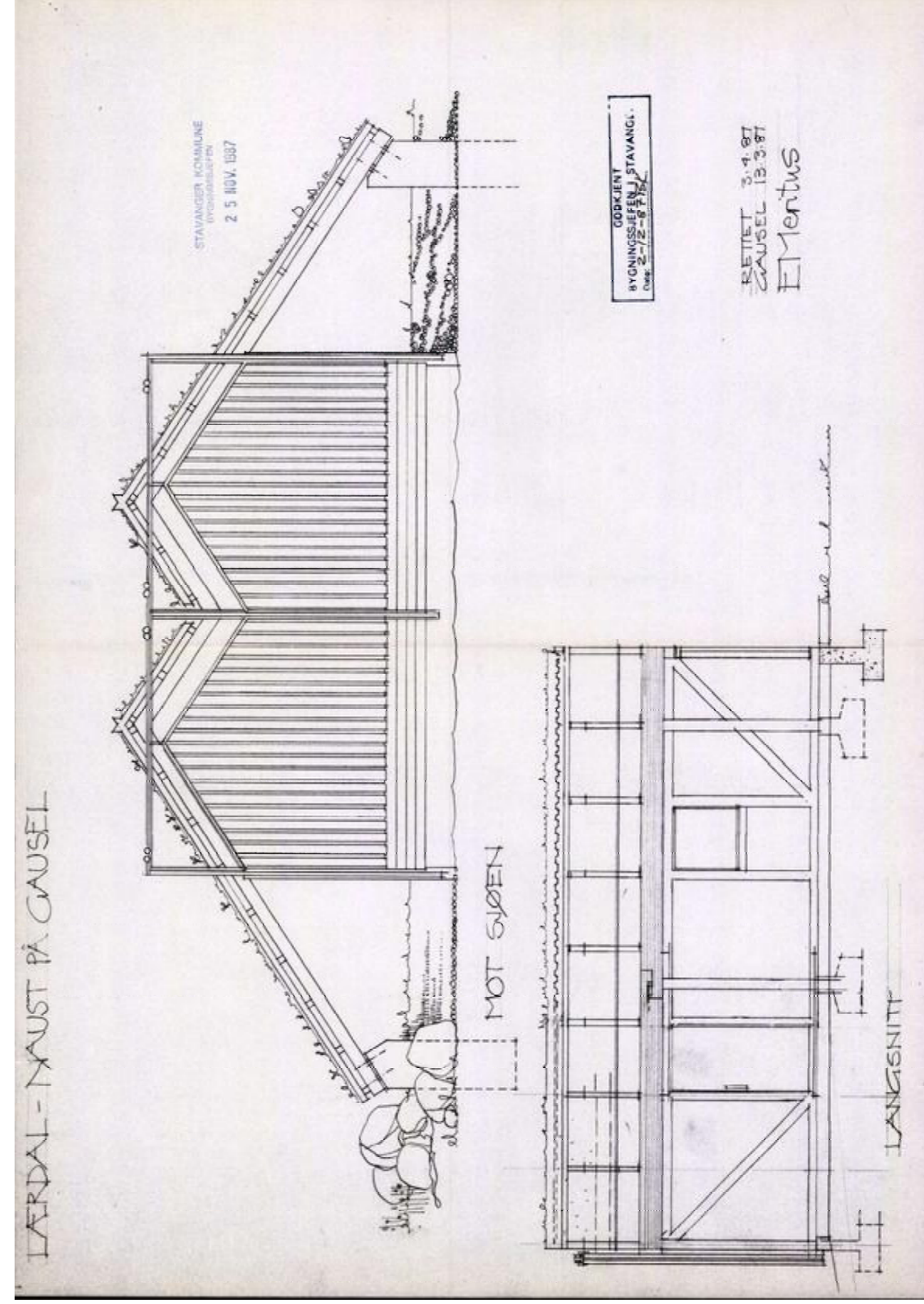
### Areal og koordinater:

Areal(kvm): Arealmerkeid: Koordinatsystem:  
1467.7 EUREF89 UTM Sone 32

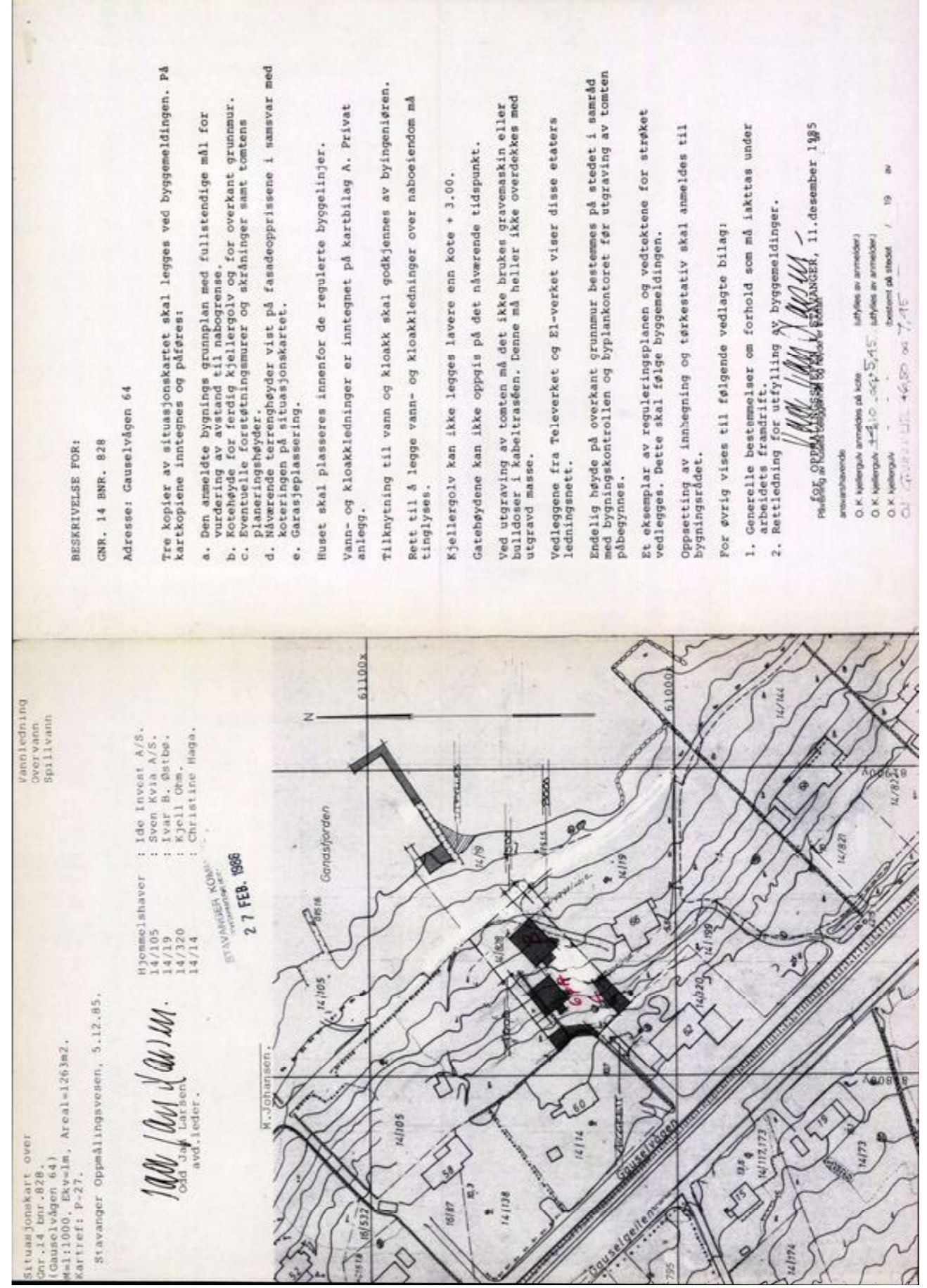
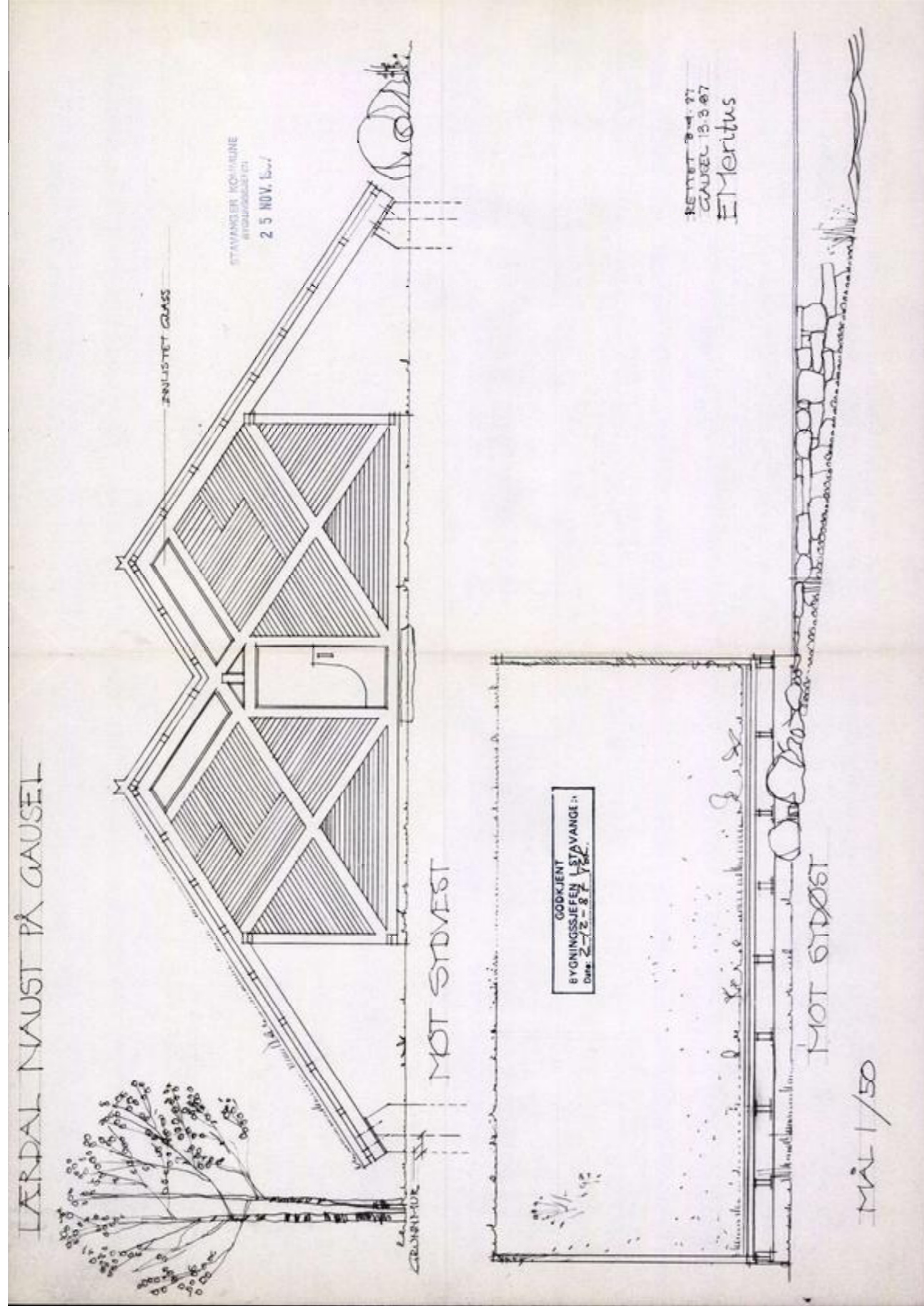
### Grensepunkt/Grenseinje

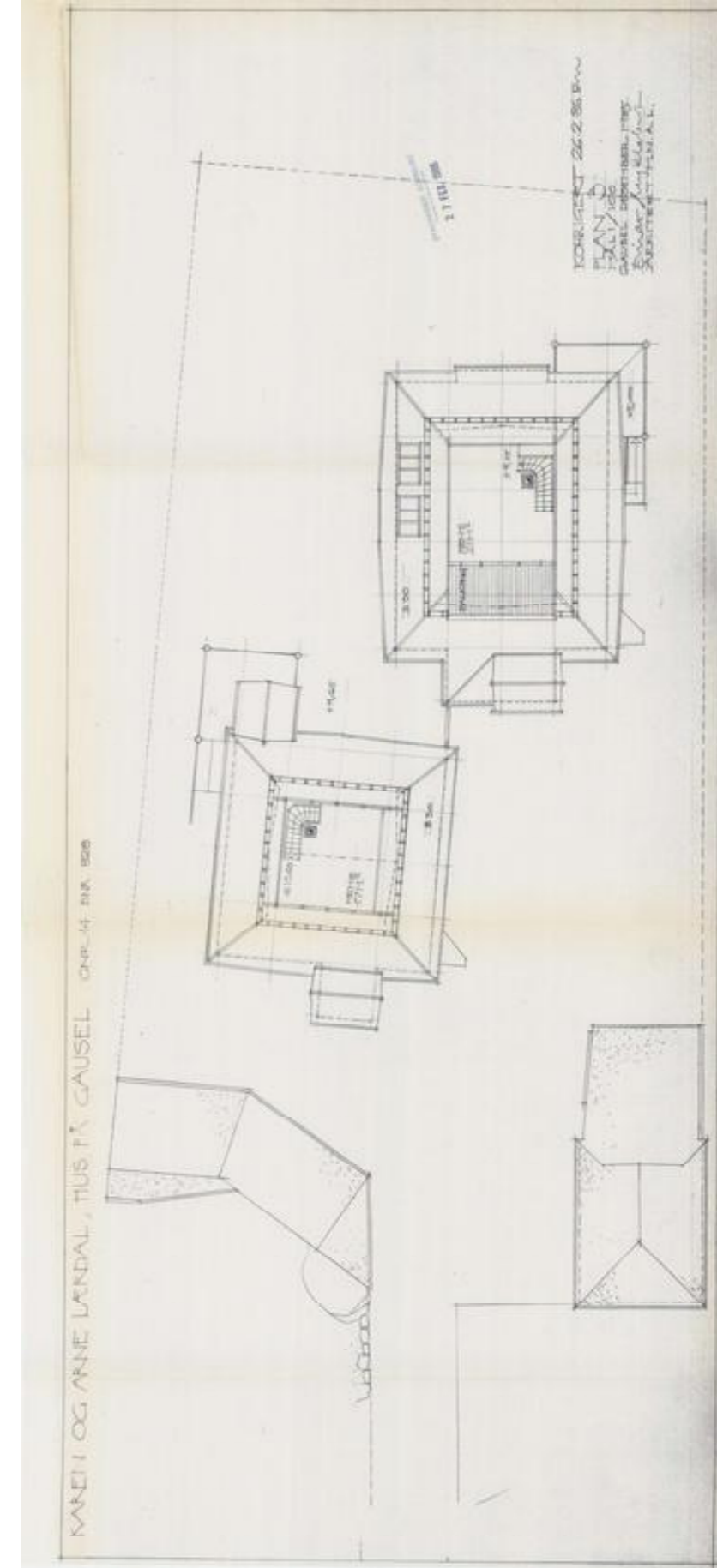
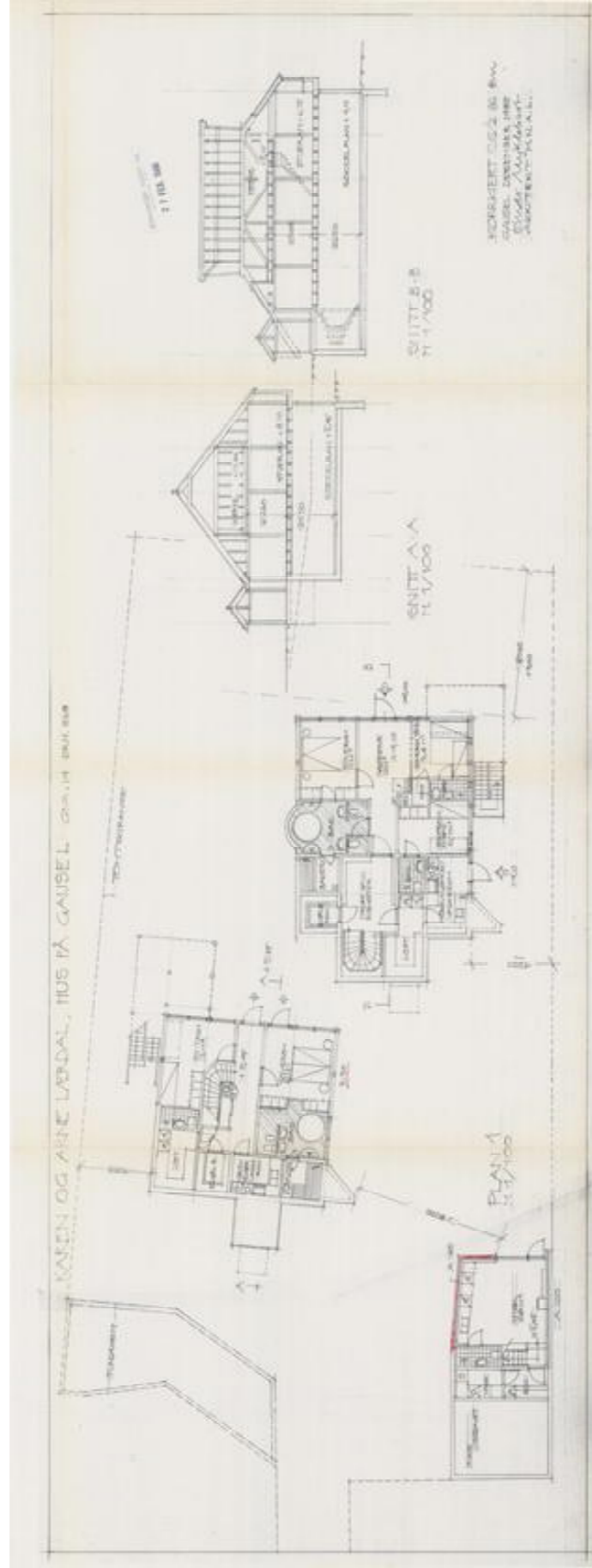
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6534320.01649	312049.158719	Ikke spesifisert	15.31	Umerket	Terrengmålt	Terrengmålt	13	0
2	6534331.35656	312038.93621	Ikke spesifisert	0.84	Umerket	Terrengmålt	Terrengmålt	13	0
3	6534331.94194	312039.544061	Ikke spesifisert	7.6	Umerket	Terrengmålt	Terrengmålt	13	0
4	6534339.50344	312039.031976	Ikke spesifisert	4.52	Umerket	Terrengmålt	Terrengmålt	13	0
5	6534342.515	312036.687136	Ikke spesifisert	1.99	Umerket	Terrengmålt	Terrengmålt	13	0
6	6534344.12153	312034.521148	Ikke spesifisert	47.17	Umerket	Terrengmålt	Terrengmålt	13	0
7	6534371.70211	312072.003721	Jord	23.61	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	Terrengmålt	13	0
8	6534352.72887	312086.536026	Jord	6.87	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	Terrengmålt	13	0
9	6534347.02452	312090.326034	Jord	2.81	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6534344.59737	312091.716218	Jord	36.8	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6534327.09409	312059.48123	Jord	1.49	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6534328.28702	312058.612823	Ikke spesifisert	12.6	Umerket	GPS Fasemåling RTK	GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1



Vedlegg



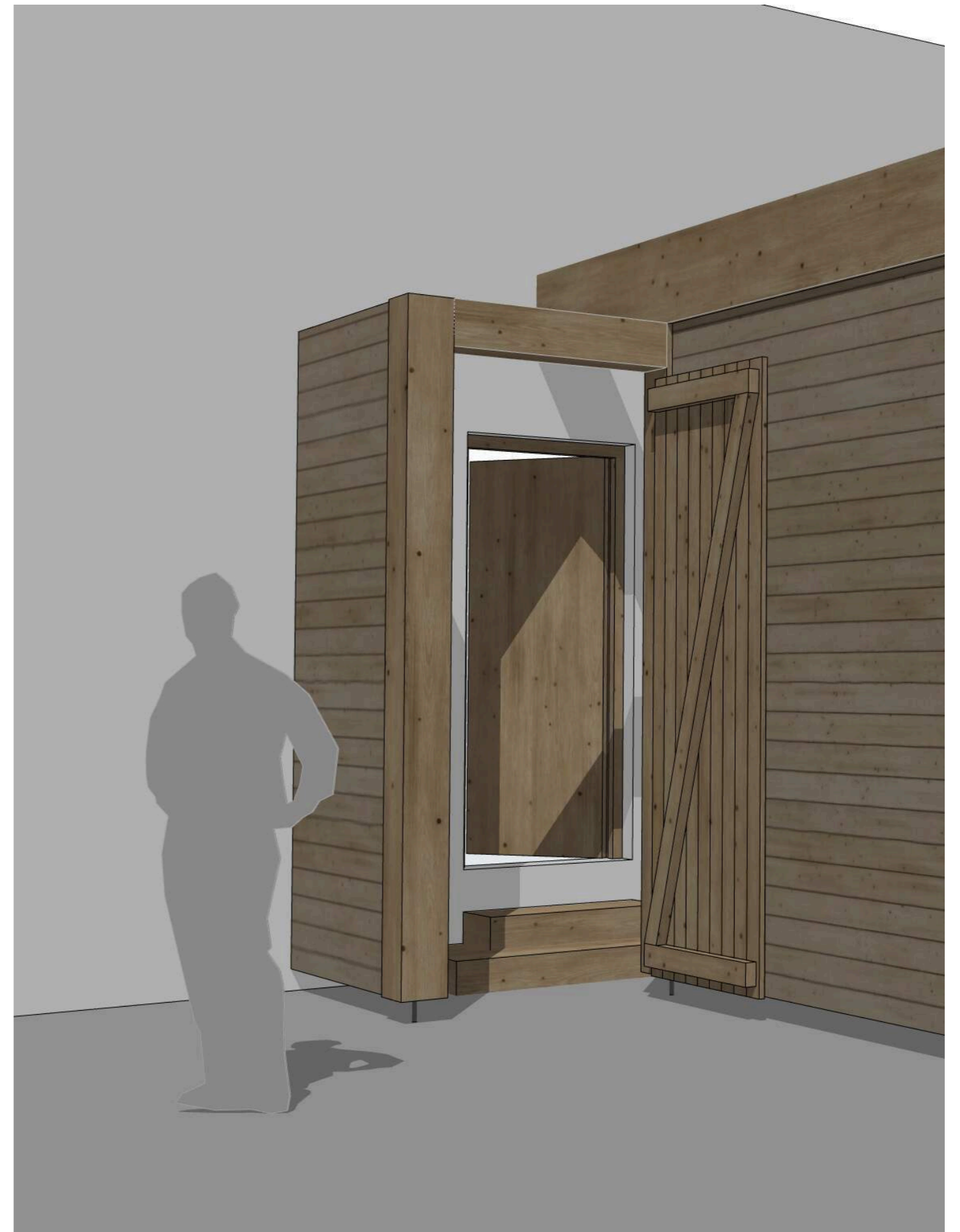
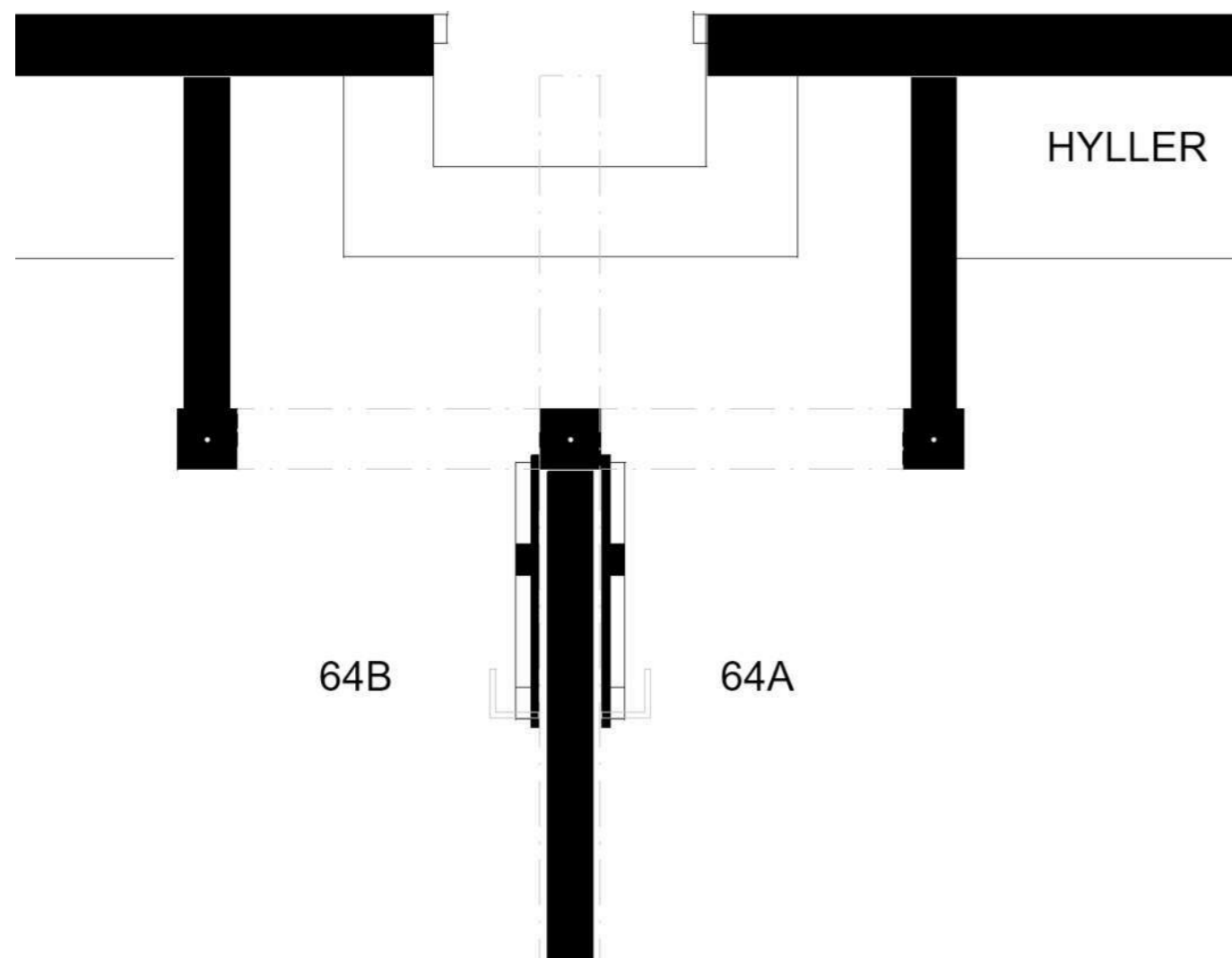


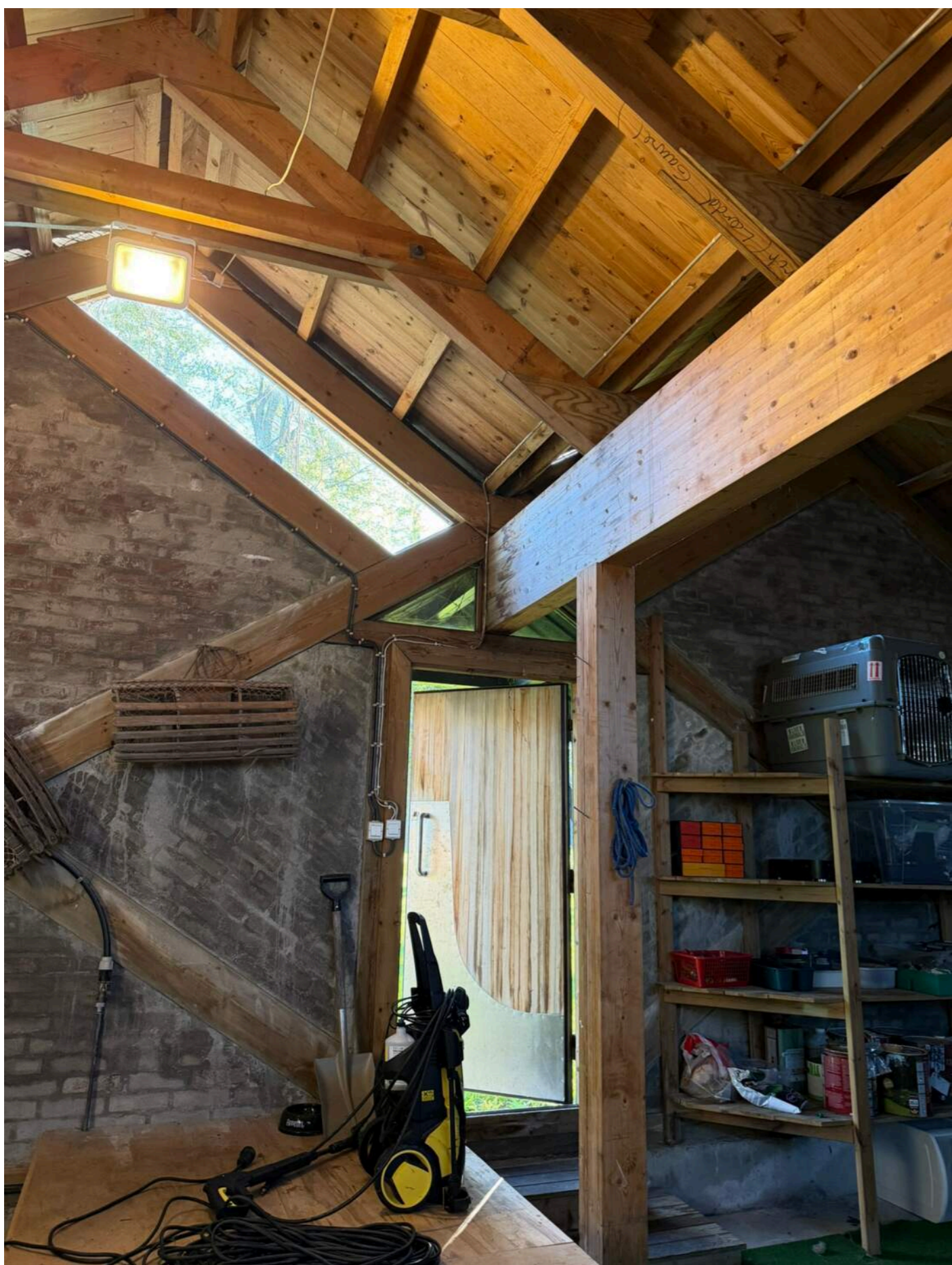




# NAUST

Tegningen viser hvordan naustet vil bli delt på midten.





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Gauselvågen 64A, 4032 STAVANGER. Gnr. 14, bnr. 828, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260155  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





proaktiv.no



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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger**

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