

PROAKTIV



REGIMENTVEIEN 78





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



MADLA/REVHEIM

Lekkert og unikt murhus med nydelig hage, flotte uteområder og attraktiv beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Regimentveien 78, 4045
HAFRSFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 38, bnr. 3881, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 11.000.000,-

Omkostninger: 294.250,-

Totalpris: 11.294.250,-

Kommunale avgifter: 33.077,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2004

Rom/soverom: 5/3

BRA: 345 m²

BRA-i: 292 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
på egen tomt.

Tomt: 942 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys Grønn C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	108		
Vedlegg	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"

Frøde 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 Tungland

"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. Eiendomsめglere 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 nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



MADLA/REVHEIM

Kommune: Stavanger / Område: Madla/Revheim

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

Regimentveien 78 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Madla, med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen. Området er kjent for sine gode servicetilbud, flotte turområder og et bredt spekter av fritidsaktiviteter for både store og små.

Fra boligen er det kort vei til Thon Senter Madla med et variert utvalg av butikker, dagligvareforretninger, spisesteder, apotek, vinmonopol og øvrige servicetilbud. I tillegg finnes treningssentre, idrettsanlegg og flere aktivitetstilbud i nærområdet.

Madla byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til populære turområder som Hafrsfjord, Møllebukta og Sørmarka, med fine turstier, badeplasser og grønne friområder. For den aktive finnes gode muligheter for både



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Regimentveien Linje 37	2 min 0.2 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 5.7 km
✈️	Stavanger Sola	17 min

DAGLIGVARE

🚶	Joker Madlatuå Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km
🚶	Coop Extra Madla Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

📧	AMFI Madla	5 min
🏪	Apotek 1 Hjorten Stavanger	5 min

SPORT

⚽	Madla idrettspark - Kunstgressbane Fotball	4 min 0.4 km
⚽	Madla idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 0.6 km
🏊	SATS Madla	5 min
🏊	MOVA Tjensvoll	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Boreal Travel Revheim	12 min
---	-----------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



jogging, sykling, padling og ulike idrettsaktiviteter.

Området har også et godt kollektivtilbud med bussforbindelser til Stavanger sentrum, Forus og øvrige bydeler. International School of Stavanger ligger rett ut døren og det er kort vei til Hafrsfjord barneskole, barnehager og universitetet, noe som gjør området attraktivt for både familier, studenter og pendlere.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

En sentral og ettertraktet beliggenhet med alt man trenger i nærheten.

Bebyggelse

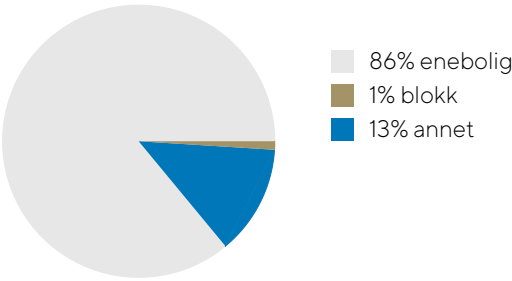
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 324 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
International School Of Stavanger (1-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	5 min 2.1 km
Sunde skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Revheim skole (8-10 kl.) 287 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
The International School of Stavanger 255 elever	8 min 0.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	7 min 3.9 km

BARNEHAGER

International School Of Stavanger avd bar...	8 min 0.7 km
Slåtthaug barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.2 km
Bråde barnehage (1-5 år) 80 barn	17 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL REGIMENTVEIEN 78

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteplasser og garasje.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomtestørrelse

942 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

Nabotomtene på nordsiden, som boligen i sin tid ble fradelt fra, er solgt til utbygger. Det medfører at tomten til huset har blitt redusert og det vil bli bygget nye boliger på de to nabotomtene. Som del av reguleringsplanen vil dette medføre at noe av oppkjørselen vil måtte oppgraderes til kommunal veistandard, og det skal komme en lekeplass ved siden av tomten. Se reguleringsplan for flere detaljer.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, men det er registrert flere forhold som krever oppfølging.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
- Utvendig > Ytterdører - 1
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)
- Våtrom > kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører - 2
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 2
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 3
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Sanitærutstyr og





innredning

- Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Ventilasjon
- Våtrom > kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > kjeller > Bad > Ventilasjon
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > kjeller > Badstue > Teknisk anlegg

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det mangler samsvarserklæring for oppføring av anlegget.

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Onsdag, 12. august 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 2 plan og inneholder

1 etg.: Spisestue, stue, kjøkken, toalettrom, entré, gang, soverom, kontor, bad hovedsoverom, walk-in closet
Underetasje.: Vaskerom, gang, stue, vedbod, bad, soverom, teknisk rom, kjølerom, vinbod, arbeidsrom/hobby, badstue

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er oppført et ekstra rom i kjelleren, benyttet som kjølerom.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 139 kvm

BRA-e: 14 kvm

Total BRA: 153 kvm

1. etasje

BRA-i: 153 kvm

BRA-e: 39 kvm

Total BRA: 192 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 129 kvm

BRA-E i 1. etasje er garasje, mens BRA-E i kjeller er bod.

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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 Regimentveien 78 - Lekkert og unikt murhus med nydelig hage, flotte uteområder og attraktiv beliggenhet på populære Madla.

Regimentveien 78 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Madla, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Området byr på gode servicetilbud, flotte tur- og rekreasjonsområder samt et bredt spekter av fritidsaktiviteter for både store og små.

Boligens stue er lys, luftig og romslig, med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både en komfortabel sofagruppe og øvrig møblement. Fra stuen er det direkte utgang til en nydelig og skjermet hage med gode utearealer – perfekt for både avslapping og hyggelige sammenkomster.

På andre siden av stuen ligger en romslig spisestue med god plass til et stort spisebord. Herfra er det også direkte utgang til uteområdene, noe som skaper en fin sammenheng mellom boligens innemiljø og hage.

Kjøkkenet ligger adskilt fra stue og spisestue og har et stilrent og særpreget uttrykk. Her er det godt med både skap- og benkeplass, og kjøkkenet har gode arbeidsflater som gjør det velegnet for både hverdagsmatlaging og større sammenkomster.





Hovedsoverommet i første etasje er romslig og lyst, med store vindusflater som gir gode lysforhold. Her er det god plass til dobbeltseng og øvrig soverommøblement. Fra soverommet er det også utgang til uteområdene.

Det andre soverommet i første etasje er også av god størrelse, med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Soverommet har videre adkomst til en praktisk bod/garderobe samt bad.

Badet i første etasje er helfliset og har vannbåren varme. Her finner du dusjvegger, dobbelservant, vegghengt toalett og badekar – et innbydende og komfortabelt bad som legger til rette for avslappende stunder.

Underetasjen byr på flere gode og fleksible rom, og består blant annet av en romslig kjellerstue, hobbyrom, soverom, bad/badstue og flere boder. Kjellerstuen har gode møbleringsmuligheter og kan innredes etter behov, enten som en hyggelig TV-stue, ekstra oppholdsrom eller hobbyrom.

Soverommet i underetasjen gir ytterligere fleksibilitet og kan benyttes som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, avhengig av familiens behov.

Badet i underetasjen er helfliset og har vannbåren varme, dusjhjørne, vegghengt toalett og servant. Her er det også badstue med badstuovn – perfekt for avslapping og velvære i eget hjem.

Alt i alt er dette en unik og innholdsrik bolig som kombinerer gode kvaliteter innendørs med nydelige uteområder og en attraktiv beliggenhet. Her får du en bolig med god plass, fleksible løsninger og en herlig atmosfære – både inne og ute.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme i bad 1. etg, stue, samt bad i underetasjen.

Det er varmepumpe og åpen peis i hovedstuen, samt gasspeis i kjellerstuen og badstuovn i underetasjen.

STUEN

Boligens stue er lys, luftig og romslig, med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har gode møbleringsmuligheter.









FLOTTE UTEOMRÅDER

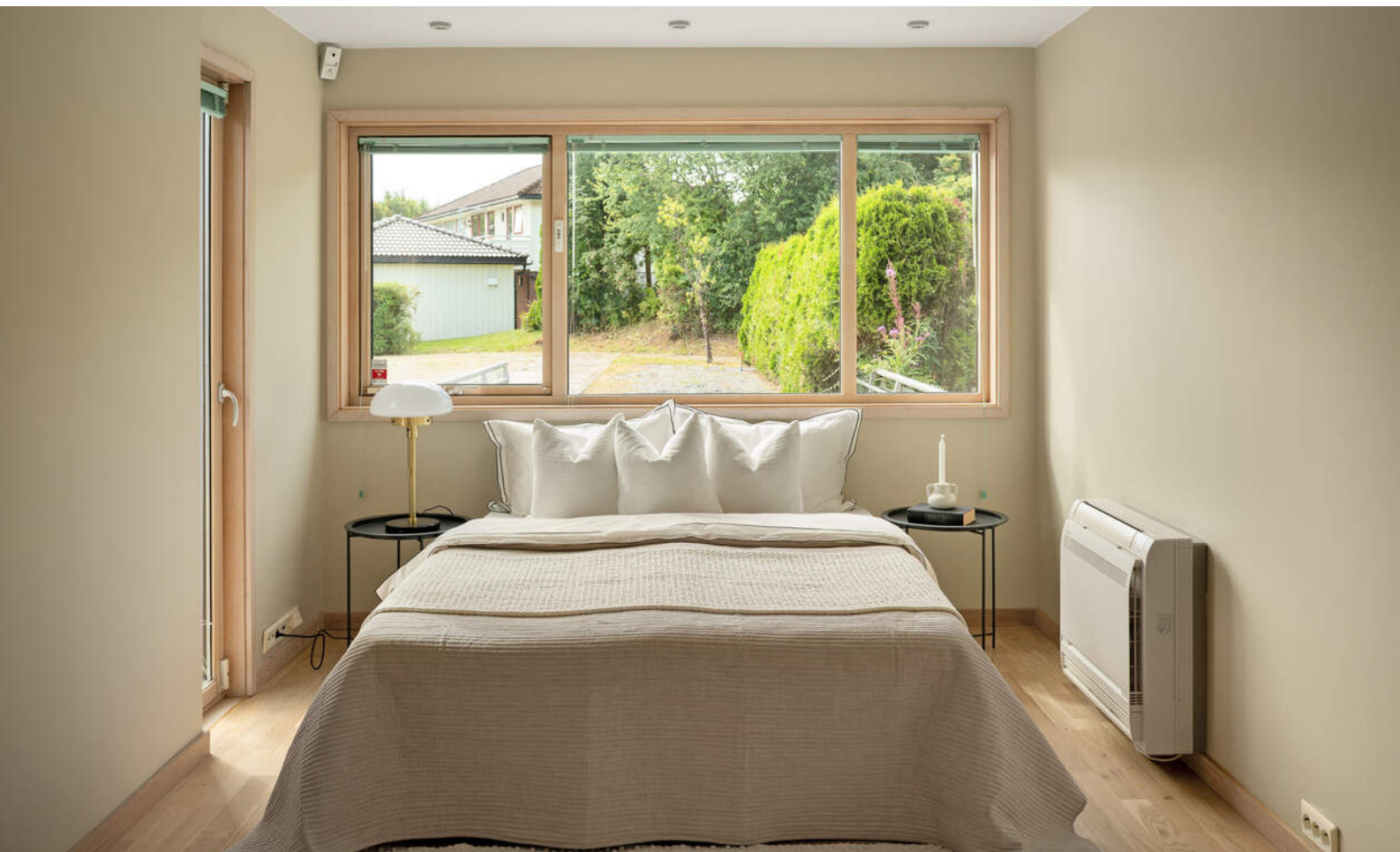
Fra stuen er det direkte utgang til en nydelig og skjermet hage med gode utearealer – perfekt for både avslapping og hyggelige sammenkomster.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger adskilt fra stue og spisestue og har et stilrent og særpreget uttrykk. Her er det godt med både skap- og benkeplass.





SOVEROM I FØRSTE ETASJE

Hovedsoverommet i første etasje er romslig og lyst, med store vindusflater som gir gode lysforhold. Her er det god plass til dobbeltseng og øvrig soverommøblement. Fra soverommet er det også utgang til uteområdene.

Det andre soverommet i første etasje er også av god størrelse, med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Soverommet har videre adkomst til en praktisk bod/garderobe samt bad.



BAD

Badet i første etasje er helfliset og har vannbåren varme. Her finner du dusjvegger, dobbelservant, vegghengt toalett og badekar – et innbydende og komfortabelt bad.





UNDERETASJE

Underetasjen byr på flere gode og fleksible rom. Kjellerstuen har gode møbleringsmuligheter og kan innredes etter behov, enten som en hyggelig TV-stue, ekstra oppholdsrom eller hobbyrom.



SOVEROM

Soverommet i underetasjen gir ytterligere fleksibilitet og kan benyttes som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, avhengig av familiens behov.

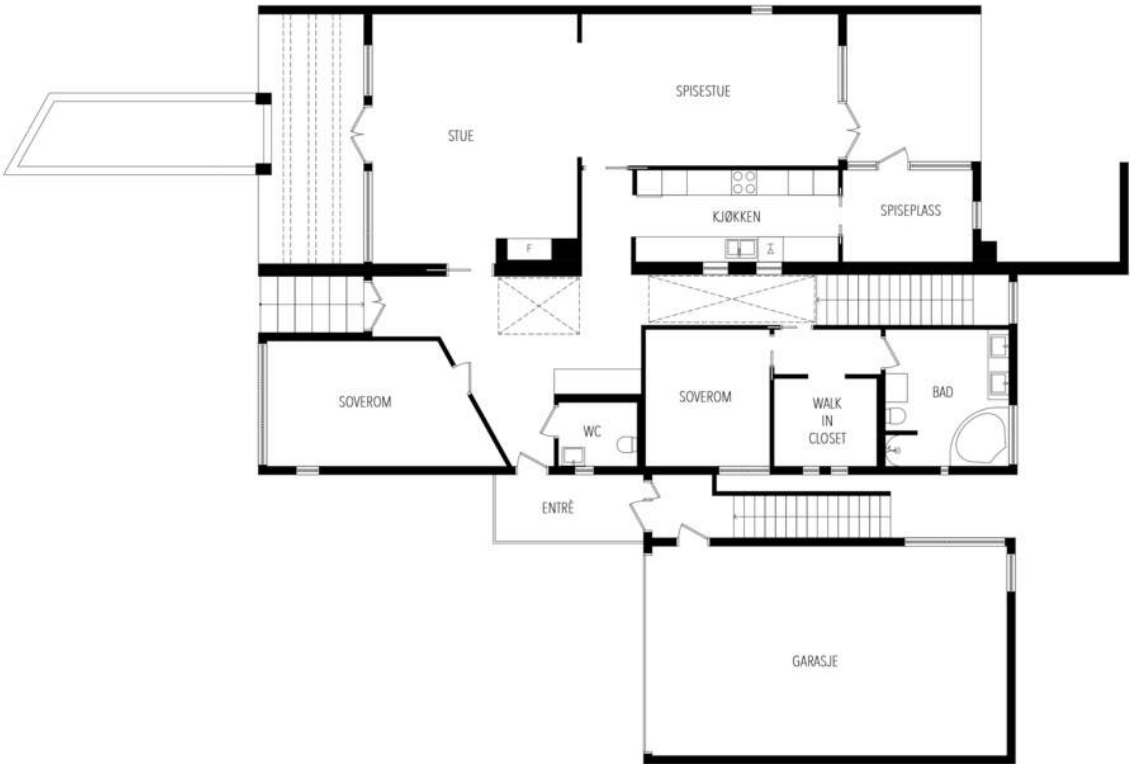


BAD/BADSTU

Badet i underetasjen er helfliset og har vannbåren varme, dusjhjørne, vegghengt toalett og servant. Her er det også badstue med badstuovn – perfekt for avslapping og velvære i eget hjem.



PLANTEGNINGER



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

942 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

Nabotomtene på nordsiden, som boligen i sin tid ble fradelt fra, er solgt til utbygger. Det medfører at tomten til huset har blitt redusert og det vil bli bygget nye boliger på de to nabotomtene. Som del av reguleringsplanen vil dette medføre at noe av oppkjørselen vil måtte oppgraderes til kommunal veistandard, og det skal komme en lekeplass ved siden av tomten. Se reguleringsplan for flere detaljer.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.892.875,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.571.501,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

33.077,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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

Det gjøres særlig oppmerksom på at nabo eiendommene Gnr/Bnr 38/4210 og 38/2121, skal bygges/ombygges i nær fremtid. Nabotomtene på nordsiden, som boligen i sin tid ble fradelt fra, er solgt til utbygger. Det medfører at tomten til huset har blitt redusert og det vil bli byggen nye boliger på de to nabotomtene. Som del av reguleringsplanen vil dette medføre at noe av oppkjørselen vil måtte oppgraderes til kommunal veistandard, og det skal komme en lekeplass ved siden av tomten. Se reguleringsplan for flere detaljer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges av fullmektig. Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.08.2004.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/38/3881:
27.11.2003 - Dokumentnr: 19450 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:38 Bnr:2121

04.05.2026 - Dokumentnr: 486738 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4210
Elektronisk innsendt

04.05.2026 - Dokumentnr: 486746 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4209
Elektronisk innsendt

24.02.2026 - Dokumentnr: 211936 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:2121

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner:
Id 2243
Navn Reguleringsplan for Tvaraberget
Vei/Vann/Avløp

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

Det gjøres oppmerksom på at nåværende tilkomst til eiendommen går over Gnr/bnr 38/4209, 38/2486, 38/4021, 38/141.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

11 000 000,00 (Prisantydning)

11 000 000,00 (Kontraktsum totalt)
Omkostninger
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt)) 275 000,00 (Dokumentavgift) 260,00 (Panteattest kjøper) 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

276 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring)) 294 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 276 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring)) 11 294 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være 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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon 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.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Per Arvid Schøyen

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 172 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

Kjerneinformasjon

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 64 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Tilstandsrapport kr 20 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 321.

Totale kostnader kr. 85 921.

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling

av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
26.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD

16 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Regimentveien 78

Postadresse

Regimentveien 78

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene

☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Jeg bodde i boligen i 2007

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eier bygget boligen og den sto ferdig i 2003.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Desember 2003 til juli 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1303913

Informasjon om selger

Side 1

Selger

Schoyen, Ole Husebo

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badet i 2. etasje hadde taklekkasje. Dette ble fikset i 2025.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparerte taklekkasje.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Norgeshus

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var en lekkasje i taket over kontorværelse i 1. etasje i 2019. Det har også vært taklekkasje over badet, se over, som ble utbedret i 2025. Det var også taklekkasje i garasjen, som ble utbedret i 2025. Det var

Side 2

46

REGIMENTVEIEN 78

PROAKTIV.NO

47



en mindre taklekkasje over stuen og lysvinder, som skyldtes at vann trakk inn i muren i 2026.

Det var et plastsak over terrassen som ble byttet ut med glasstak.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2019

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av tak over kontrollværelse.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norgeshus

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2025

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Taklekkasje over bad og garasje ble fikset i samme runde.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norgeshus

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2026

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Murvegg mellom gang og stuen ble impregnerert på utsiden, for å hindre at vann trekker inn. Skade på innsiden ved overlysvindu ble malt.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norgeshus

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.4.2

Årstall

2025

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt glasstak over terrassen, med ny takrenne.

4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norgeshus

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært fukt ved vinduet i kjelleren. Dette ble utbedret i 2019, tror jeg. Men det har vært mindre utslag av fukt senere.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2019

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg er ikke helt sikker på årstall her, men det ble bygget et sluk utenfor vinduet ved kjelleren for å hindre at fukt skulle trekke inn i vegg.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norgeshus / Geir Tveit

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Elektrisitet

Side 4

48REGIMENTVEIEN 78

PROAKTIV.NO49



9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet lamper ute og utført service på styringsenhet. Styringsenhet må sannsynligvis byttes fordi den er utdatert, men det ble ikke gjort.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ei-team

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Dårlig avrenn fra tak over terrasse. Tak ble byttet ut og nytt avrenn ble satt opp.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak over terrassen, med ny takrenne.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norgeshus

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Enkelte tilfeller av maur og bananfluier. Dette har blitt håndtert med feller og renhold.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Det var noe mugg i garasjen og kjellerboden under garasjen. Det ble renset ut. I garasjen er det installert ny ventilasjon for å hindre fukt.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabotomtene på nordsiden, som boligen i sinn tid ble fradelt fra, er solgt til utbygger. Det medfører at tomten til huset har blitt redusert og det vil bli bygget nye boliger på de to nabotomtene. Som del av reguleringsplanen vil dette medføre at noe av oppkjørselen vil måtte oppgraderes til kommunal veistandard, og det skal komme en lekeplass ved siden av tomten. Se reguleringsplan for flere detaljer.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det var en komfyrbrannbrann på kjøkkenet som medførte reparasjoner på tak over kjøkkenet, gulv, bytte av kjøkkenvifteanlegg og et kjøkkenskap.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67702556

Egenerklæringsskjema

Name

Ole Husebø Schøyen

Date

2026-08-16

Identification

 Ole Husebø Schøyen



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

Tilstandsrapport

takstkompaniet

 Enebolig

 Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD  STAVANGER kommune

 gnr. 38, bnr. 3881

Sum areal alle bygg: BRA: 345 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 12.08.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 22514-1093

Eiendomsverdi ref nr: GW3360

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

Takstingeniør: Ole Gunnar Tørressen



takstkompaniet

Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørresen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 2 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 3 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, men det er registrert flere forhold som krever oppfølging. Det er blant annet påvist fuktpåvirkning og skader på enkelte vinduer og dører, samt forhold ved kjeller med forhøyede fuktverdier, riss/sprekker og indikasjoner på setninger og jordtrykk. Taktekkning og flere våtrom har eldre tettesjikt og manglende dokumentasjon, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det er også registrert mangelfull ventilasjon på enkelte våtrom. Samlet vurderes boligen å ha flere forhold med behov for vedlikehold, videre undersøkelser og enkelte utbedringstiltak. Det er også registrert enkelte alvorligere avvik som bør følges opp innen kort tid.

Oppgraderinger:

- 2019 - Utbedret lekkasje over kontor.
- 2020 - Utbedret drenering rundt soverom i kjeller.
- 2025 - Nytt glasstak over terrassen, med ny takrenne.
- 2025 - Taklekkasje over bad og garasje fikset.
- 2025 - Skiftet lamper ute og utført service på styringsenhet.
- 2026 - Slipt og lakket gulv.
- 2026 - Murvegg mellom gang og stuen ble impregnert på utsiden.
- 2026 - malt overflater.

Takhøyde:

Kjeller: 229 cm

- 1. etasje: 214 - 441 i stue kjøkken og 237 resterende etasje.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp. For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Enebolig - Byggeår: 2004

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom – Kjeller – Vaskerom

Vaskerommet er fra perioden TEK 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner.

Veggene er utført med tapet, fliser ved vask og malt himling. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Eksakt type membran er ukjent. Ved aldersvurderingen er det lagt til grunn smøremembran.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskel. Innredningen består av nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke etablert avtrekk eller tilluft til våtrommet.

Hulltaking er ikke utført da det er åpnet i sjakt inn mot aggregat og bak vask. Det er utført fuktmåling med piggelektroder, og måleresultatene viser verdier under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt-%).

Våtrom – Kjeller – Bad

Badet er fra perioden TEK 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner.

Veggene er flislagte og himlingen er malt. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjonen, mens det er godt fall i den nedsenkede dusjløsningen.

Eksakt type membran er ukjent. Ved aldersvurderingen er det lagt til grunn smøremembran. Det er målt ca. 100 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskel.

Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med nedsenket dusjsone. Det er balansert ventilasjon. Dusjløsningen grenser mot yttervegg og badstue. Det er utført overflatefuksøk på gulv og vegger uten utslag.

KJØKKEN

Kjøkkenet har fronter med spiler og benkeplate av kompositt/Corian. Det er montert tre gassplatetopper, to stekeovner, oppvaskmaskin, oppvaskkum i stål samt frittstående kjøl/frys.

Det er utført fuksøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

Toalettrom – 1. etasje
Rommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

Kjølerom – kjeller
Det er etablert kjølerom med kjølevifte.

Badstue – kjeller
Badstue er etablert i tilknytning til bad i kjeller. Det er montert badstuovn. Anlegget er ikke funksjonstestet ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninstallasjoner og avløp
Det er benyttet plastrør/rør-i-rør. Fordelerskap ved hovedinngangen og i kjelleren er inspisert uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Fordelerskapene mangler kursmerking. Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang årlig.

Varmesentral og varmtvann
Det er installert væske-til-vann bergvarmepumpe av typen Greenline D7 fra 2003. Varmtvannsberederen er en Oslo Kombi EP 300 fra 2003, med oppgitt kapasitet på 198/120 liter. Det er også en separat varmtvannsbereder på 198 liter. Boligen har vannbåren varme og varmepumpe i stuen.

Gassinstallasjon
Det er etablert gassinstallasjon i kjellerstuen. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Vannbåren varme
Fordelerskap for vannbåren varme er lokalisert i kjellergangen og ved hovedinngangen. Skapet i kjelleren var ikke tilgjengelige for nærmere inspeksjon grunnet dårlig tilkomst ved befaringen.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er fra 2004, med tilleggsarbeider utført i 2012, 2018, 2022, 2024 og 2025.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn. Fuktsikring og drenering er i hovedsak fra byggeåret, mens drenering og fuktsikring rundt soverommet i kjelleren ble utbedret ca. 2020.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 6 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er oppført et ekstra rom i kjelleren, benyttet som kjølerom.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 7 av 34

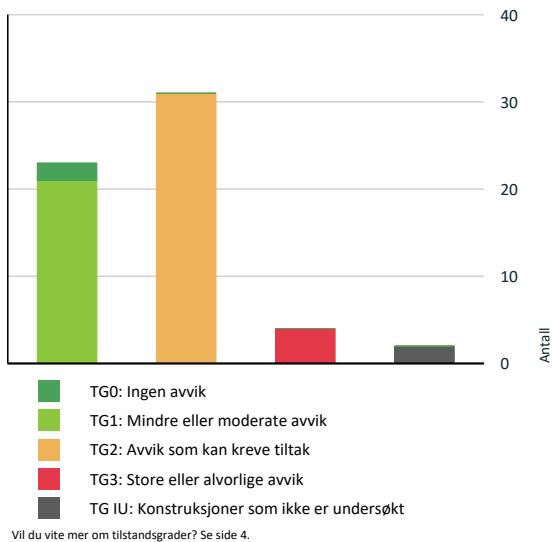
Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

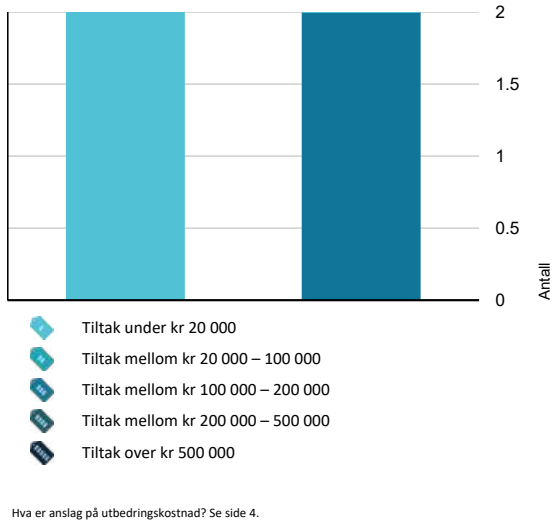
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
Det er registrert punktert glass i vindu i stue. Det ble målt et fuktnivå på 20 % i vinduskarmen innvendig i stuen. Dette indikerer forhøyet fukt i dette området, og det anbefales videre undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelle tiltak. Glassruten i stuen har sunket ned i karmen, noe som har medført en glippe i toppen av vinduet. Det er påvist råteskader i innvendig foring på vindu i soverom i kjeller og i stue.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Ytterdører - 1
Det er påvist råde eller store skader i dører i stue, kjøkken og utvendig bod.

Boddøren i kjelleren har buler i lamineringen og råteskader i bunnen av dørbladet. Det er påvist at balkongdøren på baksiden av huset er vanskelig å åpne, eller lar seg ikke åpne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er ved hulltaking målt 24 vektprosent fukt i treverket i innforet kjellervegg. Det er i tillegg registrert fuktgjennomtrengning og svertesopp i konstruksjonen. Forholdene viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning, og det foreligger risiko for videre utvikling av fukt- og følgeskader. Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes og utbedres. Det må påregnes tiltak for å utbedre fuktforholdene og eventuelt berørte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning ved fuktsøk på vegg i vinbod. Det er påvist symptom på setninger (skråriss). Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss). Det er registrert svertesopp på vegg ved ventilasjonsaggregatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 8 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
[Gå til side](#)

Våtrom > kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er observert noe løs eller ujevn overgang ved taktekkning rundt rørgjennomføringer ved asfaltpapp. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre et tett tak.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Løse glasslister på vindu i stue og på vindu ned til kjeller er observert. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på vinduskonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Mange av vinduene har blåmann i treverket, noe som indikerer fuktpåvirkning.

Utvendig > Ytterdører - 2
Fuktmåling viser 20 %, og det er rust på hengslene samt blåmann i treverket. Det er registrert hakk i dørbladet til hovedinngangsdøren.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Noen løse skiferheller er registrert.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Inngjerdet område rundt gasstankene har vegger som er ute av lodd, og dørene lar seg ikke lukke.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
[Gå til side](#)

Saltutslag er observert på murstein på begge sider av vinduet i stuen, samt ned fra tak ved pipe. Løse skjøter i taket i peisestuen er observert.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell på 15 mm i gang ved trapp ned til kjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Ingen av rørkursene i vannskapet er merket. Dette kan gjøre det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved behov for vedlikehold eller ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å merke alle rørkurser tydelig.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 2
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 3
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke. Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank
[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 9 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Det er registrert fuktpåvirkning i kjelleren. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling. Det er påvist rust i beslag som fungerer som overdekning for fuksikringen der denne er synlig.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Dekksiden ved oppvaskmaskinen har en eldre vannskade. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved fuktmåling. Det er et hakk i en av spilefrontene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist riss og sprekker i flisfuger i våtsonen samt løse fliser inn i vinduskarm ved dusjsone.

Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad hovedsoverom > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Det er noen merker i veggen etter utskifting av aggregat.

Våtrom > kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist at membran er smurt over klemring. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > kjeller > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 10 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon
Det er påvist forhøyet fuktverdi på gulv ved fuksøk.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg
Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > kjeller > Badstue > Teknisk anlegg
Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for oppføring av anlegget.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 11 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Asfaltpapp og båndtekking.

Taket er besiktiget fra flatt tak.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er observert noe løs eller ujevn overgang ved taktekking rundt rørgjennomføringer ved asfaltpapp. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre et tett tak.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overgangene rundt rørgjennomføringer ved asfaltpapp bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre fuktinntrengning. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Pappshingel brytes gradvis ned over tid som følge av eksponering for vær, vind, UV-stråling og temperaturvariasjoner. Med økende alder kan materialet tørke ut, miste fleksibilitet og få sprekker eller andre slitasjeskader som kan redusere taktekkings evne til å lede bort vann. Skjøter, innfestinger og detaljer rundt gjennomføringer er spesielt utsatt for aldring og kan medføre økt risiko for vanninntrengning over tid. Taktekkingen har begrenset restlevetid og utskifting må påregnes i overskuelig fremtid. Samtidig bør undertakets tilstand vurderes nærmere i forbindelse med fremtidig takfornyelse.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon med mindre det gjøres destruktive inngrep – noe som ikke er utført. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens på befæringsdagen ved visuell kontroll av de innvendige takflatene. TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte synlige innvendige overflater.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befæringsdato: 12.08.2026

Side: 12 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Ytterveggene består av mursteinskonstruksjon fra byggeåret samt bindingsverkskonstruksjon. Huset er kledd med båndtekking og murstein. Det er kontrollert for musebånd der det er båndtekking på veggene. Musebånd var synlig på de kontrollerte stedene.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med utvendig aluminium og 2-lags glass. Takvinduer er montert på flatt tak.

Vinduet på kontoret ved hovedinngangen er værslitt og har løs aluminiumsbekledning utvendig. Mange av vinduene har blåmann i treverket, noe som indikerer fuktpåvirkning. Dette gjelder vinduene i første etasje i stue, gang og kontor.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Løse glasslister på vindu i stue og på vindu ned til kjeller er observert. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på vinduskonstruksjonen dersom det ikke utbedres.
- Mange av vinduene har blåmann i treverket, noe som indikerer fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Løse glasslister bør festes eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på vinduskonstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råte, soppdannelse og redusert levetid på vinduene.
- Vinduer med blåmann i treverket bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene. Dersom fuktproblemet ikke utbedres, kan det føre til råte, redusert levetid og behov for utskifting av vinduene.



Gang.



Kontor



Kontor.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med utvendig aluminium og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert punktert glass i vindu i stue.
- Det ble målt et fuktnivå på 20 % i vinduskarmen innvendig i stuen. Dette indikerer forhøyet fukt i dette området, og det anbefales videre undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelle tiltak.
- Glassruten i stuen har sunket ned i karmen, noe som har medført en glippe i toppen av vinduet.
- Det er påvist råteskader i innvendig foring på vindu i soverom i kjeller og i stue.

Konsekvens/tiltak

- Punktert glass i vinduet bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå ytterligere skade på vinduskonstruksjonen.
- Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået i vinduskarmen, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Glassruten bør justeres eller skiftes for å tette glippen i toppen av vinduet, slik at man unngår varmetap, trekk og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Det bør også foretas en nærmere undersøkelse av råte i vinduskarmer ved og under glassruten samt døren ved siden av, da dette kan medføre ytterligere skader og behov for utbedring. Det kan være råte i konstruksjonen rundt vinduene, men dette er vanskelig å fastslå uten å gjøre større inngrep i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befæringsdato: 12.08.2026

Side: 13 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Innvendig foring med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell spredning av råte til omkringliggende konstruksjoner.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader og redusert funksjon på vinduet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Soverom kjeller.



Stue.



Stue.



Stue.

1 TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør på motsatt side av inngangen i tre.
Inngangsdør til garasje i tre.

1 TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør ut fra stue.
Balkongdør ut fra kjøkken.
Balkongdør ut fra stue på baksiden.
Boddør i kjeller buler i lamineringen og råteskader i bunnen av dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører i stue, kjøkken og utvendig bod.

Boddøren i kjelleren har buler i lamineringen og råteskader i bunnen av dørbladet.

- Det er påvist at balkongdøren på baksiden av huset er vanskelig å åpne, eller lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas utskifting av dører med råte- og fuktskader for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for inntrenging av fukt, varmetap og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stue.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 14 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



Stue.



kjøkken.



Boddør.

1 TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Ytterdør ut fra vaskerom kjeller.
Hovedinngangsdør av malt tre, nyere, men ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Fuktmåling viser 20 %, og det er rust på hengslene samt blåmann i treverket.
- Det er registrert hakk i dørbladet til hovedinngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktskader, fjerne sopp og behandle eller bytte ut rustne hengsler.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte- og soppdannelse, samt redusert funksjon og levetid på døren.
- Det bør utbedres hakk i dørbladet for å forhindre ytterligere skader og redusert levetid på døren.



1 TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Skiferplatinger på fremsiden og baksiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Noen løse skiferheller er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Løse skiferheller bør festes eller utbedres for å unngå snublefare og videre skade på plattingen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for personskade og forverring av tilstanden på terrassen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Skifertrapper fører ned til byggets terrasse og fra garasjen ned til kjelleren.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Inngjerdet område rundt gasstankene har vegger som er ute av lodd, og dørene lar seg ikke lukke.

Vurdering av avvik:

- Inngjerdet område rundt gasstankene har vegger som er ute av lodd, og dørene lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 15 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Veggene bør rettes opp og dørene utbedres slik at de kan lukkes forsvarlig. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert sikkerhet rundt gasstankene, med økt risiko for uautorisert tilgang og potensiell fare ved lekkasje eller annen hendelse.



Vegg stue.



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Skifer ved inngangsparti.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater, murstein på vegger.
Malte plater og spiler i tak.

Vurdering av avvik:

- Saltutslag er observert på murstein på begge sider av vinduet i stuen, samt ned fra tak ved pipe.
- Løse skjøter i taket i peisestuen er observert.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslag på murstein bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken, da dette kan skyldes fuktinntrengning. Tiltak for å utbedre årsaken til saltutslaget bør iverksettes for å unngå videre fuktskader og forringelse av murverket.
- Løse skjøter i taket bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling, redusere risiko for sprekkdannelser og sikre et tilfredsstillende estetisk resultat.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er funnet i orden, med unntak av et avvik i gang i første etasje på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell på 15 mm i gang ved trapp ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ukjent om det er utført radonmålinger, og om boligen er oppført med radonduk.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe med åpen peis i stue.
Sotluke er lokalisert i teknisk rom i kjeller.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 16 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng anses som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn med hensyn til fuktforhold. Treverk i byggverk bør normalt ikke ha et fukttinnhold over 20 vektprosent, mens det for konstruksjoner som er spesielt utsatt for høy fuktbelastning anbefales et nivå på maksimalt 15 vektprosent for å redusere risikoen for sopp- og råteutvikling.

Ved befaringen ble det registrert fuktværddier over 20 vektprosent i de undersøkte områdene. Verdiene ligger dermed over nivået som normalt anses som kritisk med hensyn til risiko for sopp- og råteskader ved vedvarende fuktbelastning. Det anbefales å følge opp forholdet med nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

Det er parkett og fliser på gulvet, malte plater og murstein samt pussede flater på leca-mur på veggene, og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ved hulltaking målt 24 vektprosent fukt i treverket i innforet kjellervegg. Det er i tillegg registrert fuktgjennomtrenging og svertesopp i konstruksjonen. Forholdene viser at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning, og det foreligger risiko for videre utvikling av fukt- og følgeskader. Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes og utbedres. Det må påregnes tiltak for å utbedre fuktforholdene og eventuelt berørte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging ved fuktsøk på vegg i vinbod.
- Det er påvist symptom på setninger (skråriss).
- Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

- Det er registrert svertesopp på vegg ved ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktnivået og omfanget av eventuell skade. Tiltak for å redusere fuktbelastningen og forbedre konstruksjonen bør vurderes, for eksempel fjerning av dampsperre og utbedring av drenering. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp, råte og skader på bygningskonstruksjonen, samt mulig redusert innemiljø.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Skråriss tyder på bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Det anbefales å få utført en grundig vurdering av en fagperson for å kartlegge årsak og omfang, samt vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økte setningsskader, som igjen kan føre til svekket bæreevne og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av horisontalriss, da dette kan indikere økt jordtrykk mot veggen og risiko for konstruksjonsskader eller vanninntrenging. Tiltak for utbedring bør vurderes av fagperson for å unngå forverring av skader og sikre byggets stabilitet.
- Svertesopp på vegg bør fjernes, og årsaken til fuktproblemet må utbedres for å hindre videre vekst og skade på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader, da dette er vanskelig å si uten å gjøre store inngrep i bygningskonstruksjonen for å få et helhetlig bilde.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling vaskerom.



Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 17 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



Fuktmåling hobbyrom.



Fuktsøk vinrom.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Finérte dører med eikeutførelse.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært enkelte tilfeller av maur og bananfluer. Dette har blitt håndtert med feller og renhold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.

Ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører at våtrommets oppbygning, membranløsninger og øvrige skjulte detaljer ikke kan verifiseres ved denne befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist riss og sprekker i flisfuger i våtsonen samt løse fliser inn i vinduskarm ved dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det bør gjennomføres utbedring av riss og sprekker i flisfuger, samt feste eller utskifting av løse fliser i vinduskarm ved dusjsone. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og redusert levetid på bygningsdelene.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren varme. Noe bom i flis rundt sluk i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket. Eksakt type membran er ukjent. Ved aldersvurdering er det lagt til grunn at det er benyttet smøremembran, da dette er den klart vanligste membrantypen. Det er 80 mm høydeforskjell fra topp vanntettstjikt til sluk i dusjsonen, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskel.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med to nedfelte vasker, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført bak dusjløsning uten utslag.

Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt -%).

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vannbåren varme. Noe bom i flis rundt sluk i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket. Eksakt type membran er ukjent. Ved aldersvurdering er det lagt til grunn at det er benyttet smøremembran, da dette er den klart vanligste membrantypen. Det er 80 mm høydeforskjell fra topp vanntettstjikt til sluk i dusjsonen, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskel.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med to nedfelte vasker, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført bak dusjløsning uten utslag.

Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt -%).

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompagniet

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger og flis på vegg ved vask og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er noen merker i veggen etter utskifting av aggregat.

Konsekvens/tiltak

- Merker i veggen etter utskifting av aggregat bør utbedres for å oppnå et jevnere og penere overflate, samt for å forhindre videre slitasje eller skader på veggen.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Med hensyn til aldersvurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen
25mm høydeforskjell fra topp vanntettstsjikt til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at membran er smurt over klemring.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Membranen bør legges korrekt under klemring for å sikre tett overgang til sluk.
- Konsekvensen av feil utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 20 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompagniet

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk eller tilluft til våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da det er åpnet i sjakt inn til aggregat. Det er utført fuktmåling.
Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt -%).



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt tak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsjonen og godt fall i nedsenket dusjløsning.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Eksakt type membran er ukjent. Med hensyn til aldersvurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen.
100 mm høydeforskjell fra topp vanntettstsjikt til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

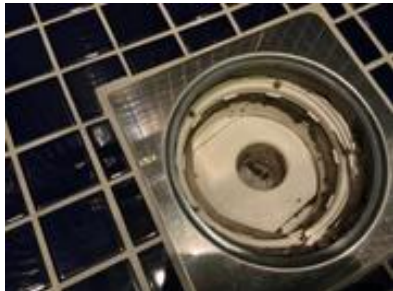
Side: 21 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med nedsenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

KJELLER > BAD

TO M Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjløsningen grenser til yttervegg og badstue. Det er utført overflatefuktsøk på gulv og vegg uten utslag.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fronter med spiler og benkeplate av kompositt/corian. Tre platetopper med gass, to ovner, oppvaskmaskin, oppvaskkum av stål og frittstående kjøøl/frys. Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:

- Dekksiden ved oppvaskmaskinen har en eldre vannskade. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved fuktmåling.
- Det er et hakk i en av spilefrontene.

Konsekvens/tiltak

- Dekksiden ved oppvaskmaskinen bør vurderes utbedret eller byttet for å hindre videre skadeutvikling. Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier nå, kan eldre vannskader medføre redusert levetid og estetiske skader.
- Hakk i spilefronten bør utbedres for å unngå videre skader og for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal.

TOALETTRUM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TO M Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badet var ikke tilgjengelig for inspeksjon da det var stuet fullt med møbler og diverse gjenstander der.

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktverdi på gulv ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktverdi på gulv bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å utbedre forholdet. Konsekvensen av forhøyet fukt er økt risiko for utvikling av fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.



KJELLER > KJØLEROM

TO 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølevifte.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 23 av 34

KJELLER > BADSTUE

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue lokalisert på bad i kjeller.



KJELLER > BADSTUE

TO 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er innsisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Vannskap lokalisert i gang ved inngang og mangler kursmerking.

Vurdering av avvik:

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Ingen av rørkursene i vannskapet er merket. Dette kan gjøre det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved behov for vedlikehold eller ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å merke alle rørkurser tydelig.

Konsekvenss/tiltak

- Alle rørkurser bør merkes tydelig i vannskapet for å sikre korrekt identifikasjon ved vedlikehold eller lekkasje. Manglende merking kan føre til feil ved stenging av vann, forsinkelser ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

Væske-til-vann bergvarmepumpe av typen Greenline D7 fra 2003. Oslo Kombi EP 300 varmtvannstank fra 2003 på 198/120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvenss/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

Gasspeis i kjellerstue. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvenss/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 2

Beskrivelse

Varmepumpe lokalisert i stue.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvenss/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 3

Beskrivelse

Gassbeholdere er plassert utenfor yttervegg ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke.
- Det er påvist symptomer på skade eller korrosjon på komponenter og utstyr.

Konsekvenss/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget, inkludert kontroll av slanger og koblinger, for å sikre forsvarlig og sikker drift. Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre feil, noe som kan føre til driftsavbrudd eller sikkerhetsrisiko.
- Det anbefales å kontrollere omfanget og utbedre eller skifte ut skadede komponenter for å sikre tilfredsstillende drift.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 24 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 198 liter fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvenss/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme. Fordelerskalpet er lokalisert i gangen i kjelleren (ikke inspisert grunnet dårlig tilkomst ved befaringen). Fordelerskapet er lokalisert ved hovedinngangen, ingen tegn til lekkasje på befaringsdagen.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 2004 med tilleggsarbeider utført i 2012, 2018, 2022, 2024 og 2025. Skiftet lamper ute og utført service på styringsenhet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for oppføring av anlegget.

Konsekvenss/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for oppføring av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader på anlegget.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 25 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.
Fuktsikring og drenering rundt soverommet i kjelleren ble utbedret ca. 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktpåvirkning i kjelleren.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Det er påvist rust i beslag som fungerer som overdekning for fuktsikringen der denne er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjelleren, for eksempel ved forbedring av drenering og fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen, dårligere inneklima og mulig utvikling av sopp og mugg.
 - Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
 - Rustne beslag bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av fuktsikringen.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid på fuktsikringen og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 26 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Betongmur ned til kjeller vindu og rundt den nedsenkede terrassen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for oppføring av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for oppføring av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader på anlegget.

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 27 av 34

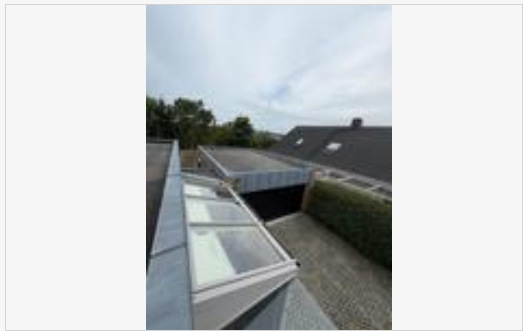
Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført med bod i kjeller.

Ytterveggene er utført i murstein og bindingsverk med båndtekking. Garasjegulvet er flislagt.

Taket er dekket med asfaltpapp, og det er montert stålport med elektrisk portåpner.

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

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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

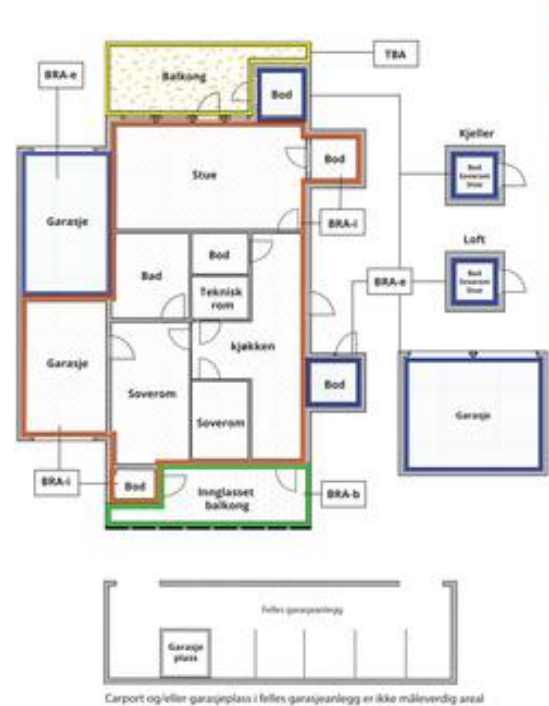
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	153			153	129
kjeller	139			139	
SUM	292				129
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Spisestue, stue, kjøkken, toalettrom, entré, gang, soverom, kontor, bad hovedsoverom, walk-in closet		
kjeller	Vaskerom, gang, stue, vedbod, bad, soverom, teknisk rom, kjølerom, vinbod, arbeidsrom/hobby, badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er oppført et ekstra rom i kjelleren, benyttet som kjølerom.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Sliping og lakking av gulv.
Maling av overflater.
Nytt tak over terrasse.
Utbedring av taklekkasje over bad og garasje.
For mer info se selgers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
Kjeller		14		14	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 30 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Romfordeling

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	3881		0	942.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Regimentveien 78							
Hjemmelshaver Schøyen Per Arvid							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Oppdragsnr.: 22514-1093

Befaringsdato: 12.08.2026

Side: 31 av 34

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompانيت

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompانيت

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3881
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten. I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmen, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.



Energiattest



Adresse Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking 13.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-331879
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4838114
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 3881
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2004	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 345,0 m²	Oppvarmet bruksareal 292,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 129,20 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 117,30 kWh/m²	Totalt levert pr. år 34 251 kWh
--	---



Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD

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



Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD

Tiltak	
Brukertiltak	
Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 5: Fyr riktig med ved	
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.	
Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen	
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	
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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Attestert kopi av dok.nr. 2026/211936/200
Attestingstidspunkt 2026-08-26 10:32

Side 1 av 3

CMS Kluge Advokatfirma AS
Postboks 277
4068 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

LEGGEERKLÆRING VANN OG AVLØP

Rett kopi 20/2/26
H. Ianniello
Marianne D. Ianniello
CMS Kluge Advokatfirma AS

Undertegnede signerer på vegne av Per Arvid Schøyen, fnr. 190947 [redacted] som er hjemmelshaver til eiendommene gnr. 38, bnr. 2121 og 3881 i Stavanger kommune.

Denne erklæringen gir bnr. 3881, og eventuelle senere fraskilte parseller, muligheten til å koble seg på eksisterende, anlegge og ha liggende VA-ledninger på eiendommen bnr. 2121. Eiendommen bnr. 3881 omtales i det følgende som Rettighetshaver.

Kart vedlagt som Vedlegg 1 angir dagens ledning ihht. VA-verket i Stavanger kommune.

Stiftelse av rettigheten innebærer ikke en kostnad for Rettighetshaver. Dersom anlegging eller evt. senere reparasjoner av VA-ledningene medfører økonomisk tap for bnr. 2121, skal dette erstattes fullt ut av Rettighetshaver.



Oslo, 16.02.26.

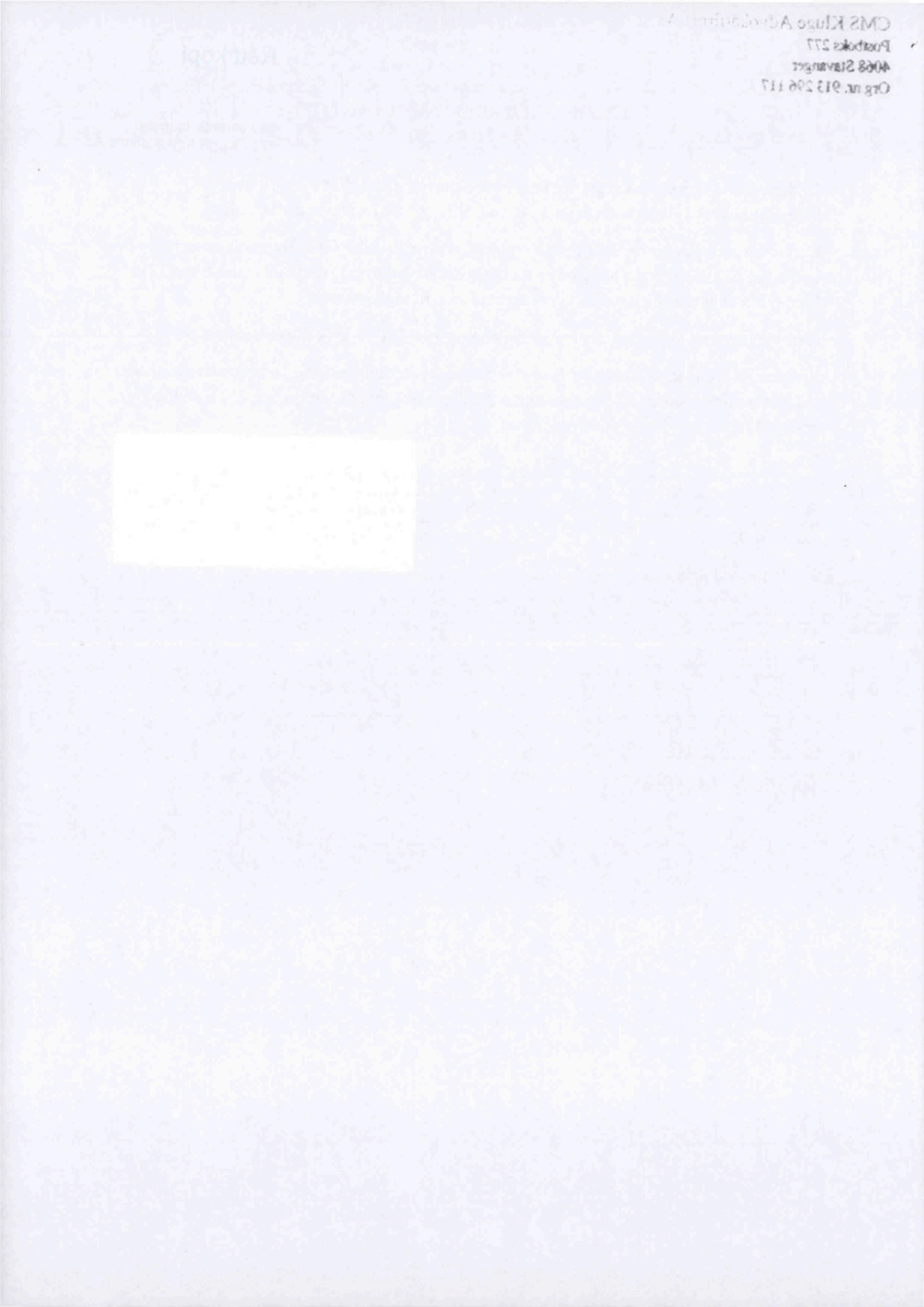
For Per Arvid Schøyen

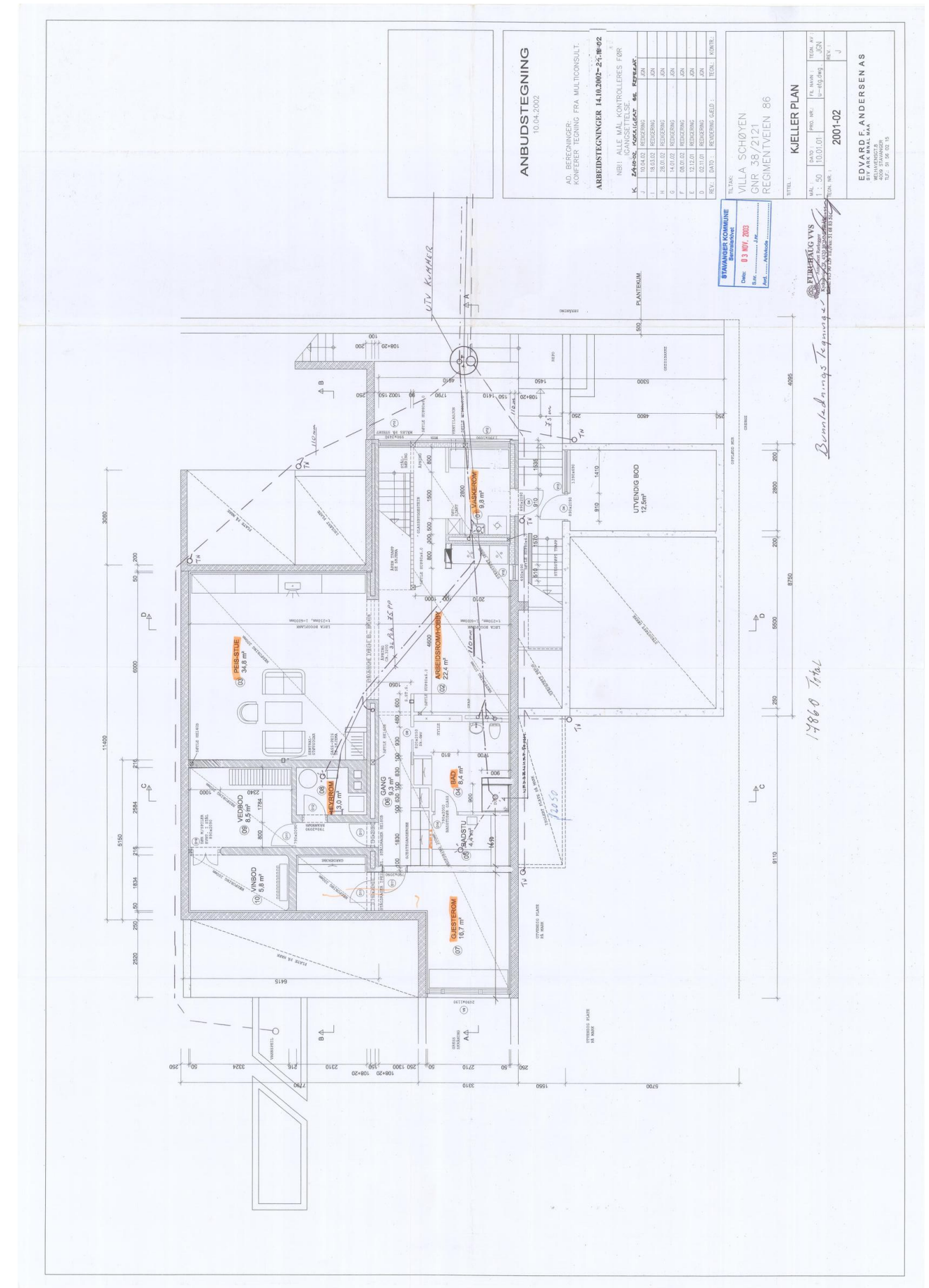
Ole Husebø Schøyen e.f.



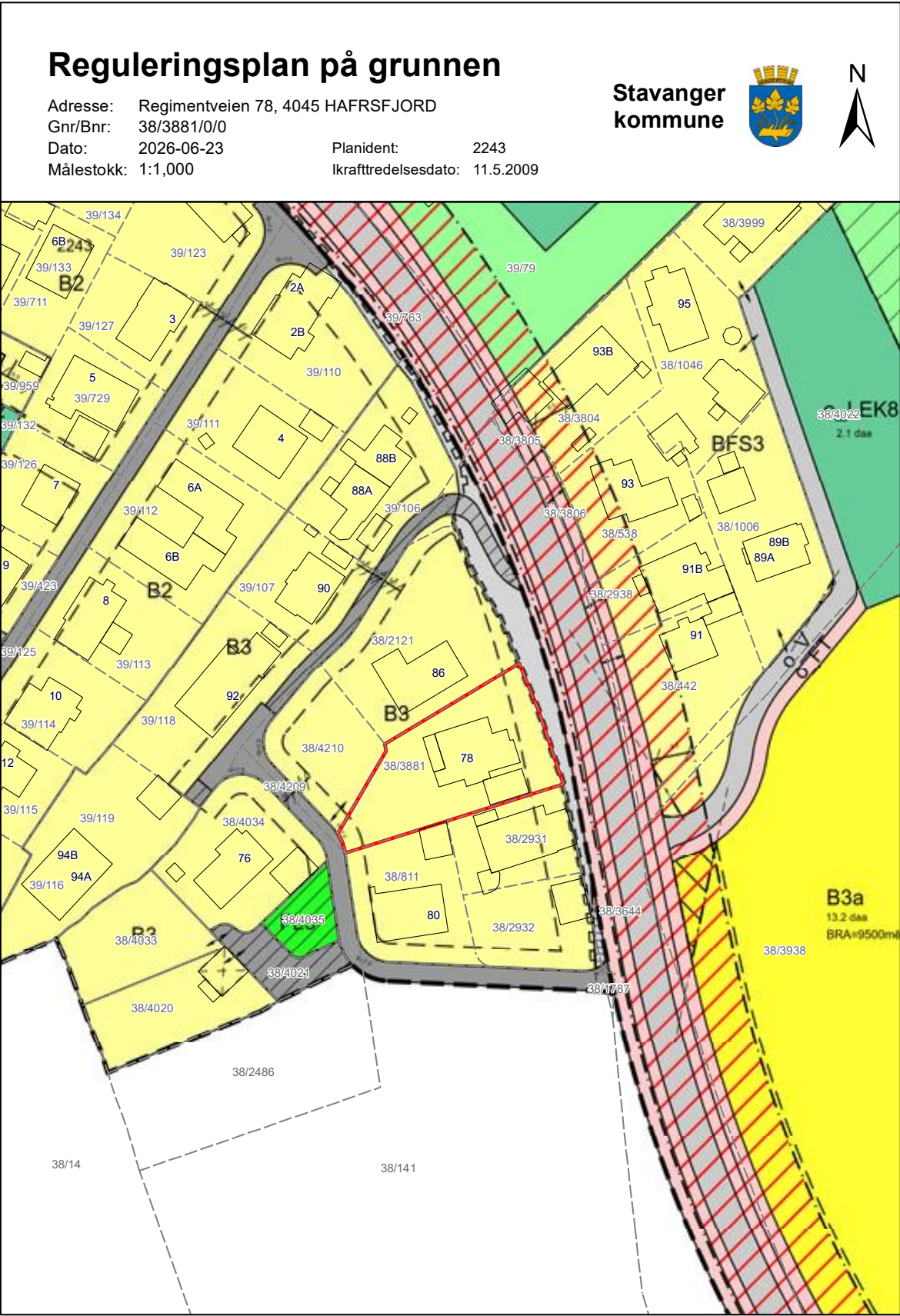
Attestert kopi av dok.nr. 2026/211936/200
Attestingstidspunkt 2026-08-26 10:32

Side 2 av 3









Eiendomskart med grenser

Adresse: Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/3881/0/0
Dato: 2026-06-23
Målestokk: 1:500

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.

Stavanger kommune





Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.6.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
942.4		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538926.03069	307375.305231	Jord	4.48	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	11.034
2	6538930.18464	307373.749101	Jord	20.22	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6538947.58062	307383.840275	Ikke spesifisert	1.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6538949.11264	307383.721915	Jord	33.15	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
5	6538966.1535	307412.042967	Ikke spesifisert	10.94	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6538956.05555	307416.167695	Ikke spesifisert	16.36	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6538940.61182	307421.395608	Ikke spesifisert	25.89	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6538932.82547	307396.793607	Ikke spesifisert	22.6	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1

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 henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

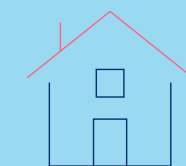
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Regimentveien 78, 4045 HAFRSFJORD. Gnr. 38, bnr. 3881, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260140
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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