

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig

I en av byens mest
attraktive områder.

GOSENKROKEN 13



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



MADLA/GOSEN

Velholdt og flott enebolig i attraktivt område med kort vei til alt -
Innholdsrik planløsning og hage m/ gode solforhold

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gosenkroken 13, 4041
HAFRSFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 24, bnr. 600, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 7.900.000,-

Omkostninger: 216.750,-

Totalpris: 8.116.750,-

Kommunale avgifter: 20.948,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 5/3

BRA: 201 m²

BRA-i: 189 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Svært gode
parkeringsmuligheter i garasje, carport og
egen tomt.

Tomt: 311 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	134		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF



Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 4 7 4 1 45
E-post: marthinsen@proaktiv.no

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

DIN MEGLER

Adrian Marthinsen har en bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger, kombinert med fagbrev som elektriker, har Adrian en unik kombinasjon av juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse.

Dette gjør ham spesielt godt rustet til å gi kundene en trygg og effektiv salgsprosess – fra første vurdering til gjennomført salg.

Adrian er en engasjert og målrettet eiendomsmeglerfullmektig med solid faglig bakgrunn og sterk lokal tilknytning til Sola. Han er tilknyttet Proaktiv sitt kontor i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, og har god kjennskap til nærområdet og boligmarkedet i regionen.

Adrian jobber strukturert og målrettet for å oppnå best mulig pris for hver bolig, og han legger stor vekt på tett oppfølging, tilgjengelighet og målrettet markedsføring. Med sterkt personlig engasjement og en genuin interesse for menneskene bak boligen, møter han hvert salg med både profesjonalitet og ydmykhet.

Han er en del av et sterkt fagmiljø i Proaktiv, og samarbeider tett med kolleger for å sikre høy kvalitet i alle ledd. For Adrian handler

eiendomsmegling om mer enn bare å selge bolig; det handler om å skape trygghet og verdi i en viktig livssituasjon.

Alt Adrian gjør i rollen som megler, bygger på Proaktiv sin visjon: Han skal berike kundene sine.

Adrian Marthinsen

Eiendomsmegler
Adrian Marthinsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



MADLA/GOSEN

Kommune: Stavanger / **Område:** Madla/Gosen

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

Gosenkroken 13 har en ypperlig beliggenhet, rolig og tilbaketrukket uten særlig trafikk i et meget etablert boligområde sentralt og attraktivt på Madla/Gosen. Området må kunne beskrives som meget barne- og familievennlig. Madla er et populær og attraktiv bydel i Stavanger noe levekårsundersøkelser bekrefter. Her er det godt å bo! Nabolaget er rolig, veletablert og etterspurt som består av eneboliger. Eiendommen har sentral beliggenhet med kort vei til gode barnehager, populære Madlavoll barneskole og Gosen ungdomsskole, flotte turområder, butikker og andre servicetilbud. På fine dager kan man legge turen til Jernaldergården, Sørmarka eller ta en dukkert i Møllebukta ved Sverd i Fjell. Andre populære turområder som Mosvannet og Stokkavannet er heller ikke langt unna. Eiendommen har to dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	UiS ved Kjølvs Egelands hus Linje 6, 7, X39, X60, 101	3 min 0.2 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 4.4 km
✈️	Stavanger Sola	16 min

DAGLIGVARE

🚶	Kiwi Gosen PostNord	5 min 0.4 km
🚶	Coop Extra Madlamark PostNord	7 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Madla	22 min
📦	Vitusapotek Madla	22 min

SPORT

🏃	Madlavoll skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
🏃	SIS-hallen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
🏃	MOVA Tjensvoll	17 min
🏃	SATS Madla	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Ydalir Hotell	11 min
---	---------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Stavangers største kjøpesenter Thon senter Madla ligger i kort avstand med over 80 spennende butikker, spiseplasser og tjenester. Det er gode treningsmuligheter hos Sats på Thon senter Madla og på SIS Sportssenter som ligger like ved universitetet. Med en beliggenhet som dette, bor man sentralt i byen. Det er enkel tilkomst til hovedårene og busser til og fra Sentrum og Sola går flere ganger i timen. Eiendommen ligger like ved Universitetsområdet, og kunnskapsparken på Ullandhaug.

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

Det er også gåavstand til det nye sykehuset, samt direkte bussforbindelse.
Alt i alt en sentral, populær og ikke minst en familievennlig beliggenhet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

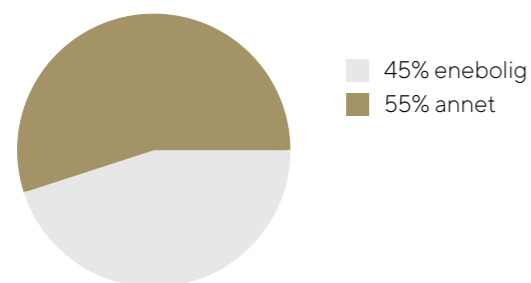
Stort sett boligbebyggelse

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse 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

Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	6 min 0.5 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	8 min 3.2 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	9 min 3.2 km

BARNEHAGER

Gosen barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Krabat barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.5 km
Madlavoll barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL GOSENKROKEN 13

Parkering

Svært gode parkeringsmuligheter i garasje, carport og egen tomt.

Tomtestørrelse

311 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 311m².

Tomten er fint opparbeidet med plen, busker, trær og steinbelagt gårdsrom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong.

Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig.

Taket har en saltakform og er bygget med sperr av tre, som er tekket med betongtakstein.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 6 stk. TG 3, 14 stk. TG 2 og 2 stk. TGIU i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er råteskader i 2 stykk vinduer for kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Et råteskadet vindu vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Vinduer

med råteskader må derfor byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt fullmetning av fukt ved hultakking av påforet vegg i kjellerstuen.

Det er brukt plast på påforete vegger av grunnmur.

Det er brukt forhudningspapp på grunnmur bak påførte vegger av grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktighet i påforet vegger kan føre til vekst av mugg og muggsopp, som ikke bare kan være skadelig for veggens konstruksjon, men også for helsen til de som oppholder seg i bygningen. Muggsopp kan føre til luftveisproblemer og allergiske reaksjoner.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet i påforetvegg at ytterligere undersøkelse og tiltak må utføres.

Riving og oppbygging av påforetvegger under terreng kan ikke utelukkes.

Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Ved en eventuell ombygging av påforet vegg må dampspærren fjernes.

Tidligere var bruk av forhudningspapp vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser.

Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjenoppbygges, må forhudningspappen fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Overflater gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det mangler klemring i sluk.

Det er ingen tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vaskerommet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Overflater Gulv:

Det er flere sprukne fliser.

Det er bom i enkelte fliser

Dusjkant er 38 mm høyere enn dørterskel.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det mangler klemring i sluken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres

for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Overflater vegger og himling:

Tettingen rundt avløpsrøret som går gjennom veggen under vask er mangelfull.

Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjkant er 10 mm høyer en dørterskel.

Det er bom (hul rom under) i flere fliser.

Enkelte fliser ved dør har løsnet fra underlaget.

Det er kalkutslag i enkelte flisefuger i dusj.

Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegget er avsluttet over slukens klemring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendig bod.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningsdeler med TGIU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

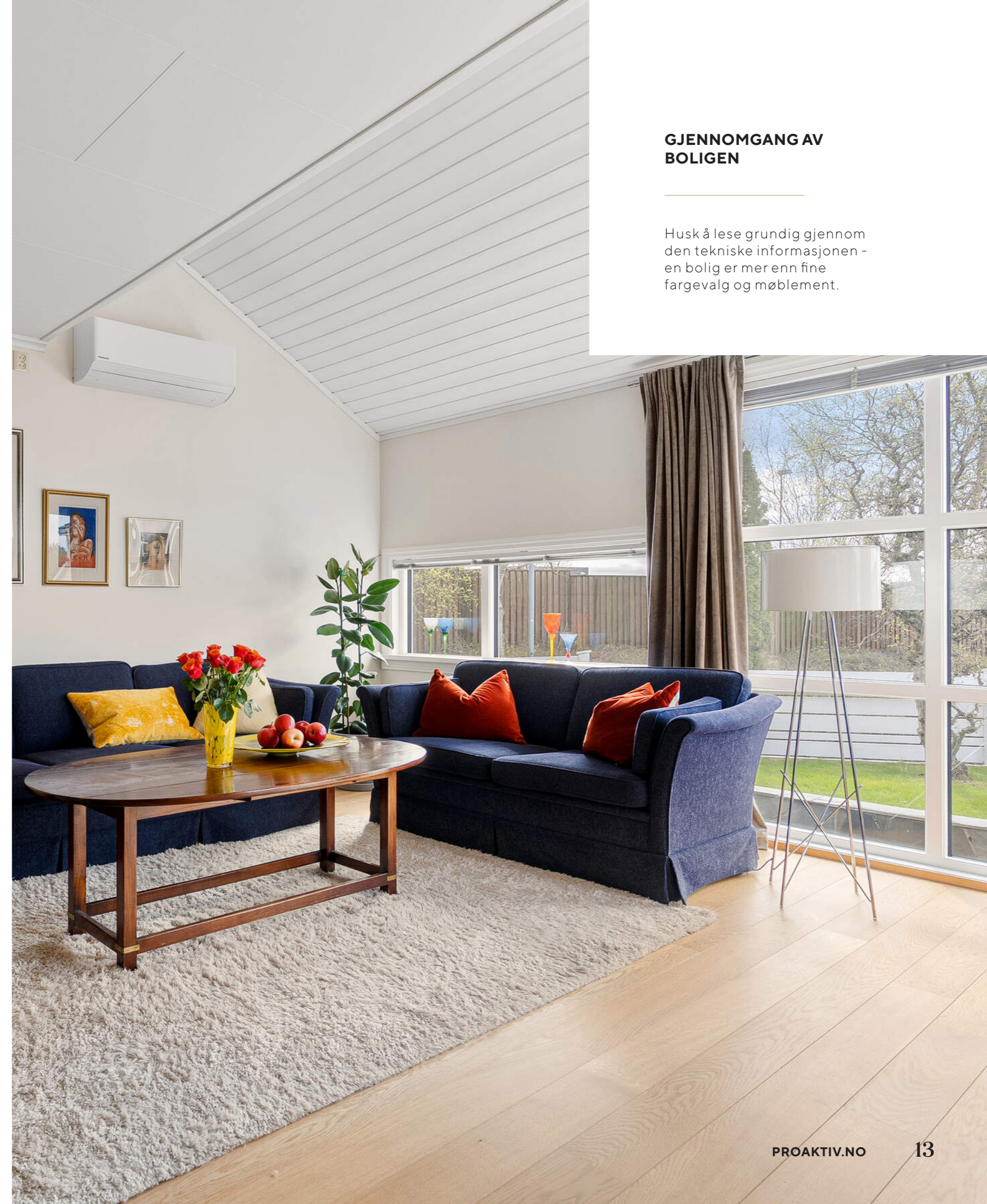
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Bygningssakskyndig

Rogatakt AS v/ Pål Svela (befaringsdato: Torsdag, 9. april 2026)

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





ROMSLIG STUE MED GOD
ATMOSFÆRE

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1.etg: Stue, bad, entré og kjøkken samt utvendig bod og garasje/carport.

2.etg: Bad, 3 soverom og gang.

Kjeller: Kjellerstue, 2 soverom, gang, vaskerom, bod, bad og hybel kjøkken.

Soverom og hybel i kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen. Se ferdigattest punkt for mer info.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 63 kvm

Total BRA: 63 kvm

1. etasje

BRA-i: 71 kvm

BRA-e: 12 kvm

Total BRA: 83 kvm

2. etasje

BRA-i: 55 kvm

Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 36 kvm

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

Standard

Velkommen til en velholdt og innbydende enebolig beliggende i et rolig og attraktivt område på Gosen. Et perfekt hjem for deg som ønsker både komfort, funksjonalitet og nærhet til hverdagens fasiliteter. Her bor du skjermet og fredelig, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger.

Boligen fremstår som gjennomgående godt vedlikeholdt og byr på en innholdsrik og praktisk planløsning fordelt over tre etasjer. Uteområdet er pent opparbeidet med gode solforhold, og det er enkel adkomst rundt hele boligen som er ideelt for både vedlikehold og trivsel.

1.etg:

- Innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter og et ryddig førsteinntrykk.

- Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og øvrig møblement, og rommet oppleves som luftig og trivelig.

- Stilrent kjøkken fra HTH med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og legger godt til rette for matlaging i hverdagen. Integreerte hvitevarer fra kvalitetsleverandøren Miele som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen.

- Egen spisestue i tilknytning til kjøkkenet, perfekt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster med familie og venner.

INNHALDSRIK BOLIG





- Helfliset bad med dusjhjørne, toalett og stilren innredning. Varmekabler i gulv.

2.etg:

- 3 soverom av gode størrelse med plass til seng, garderobeskap eller skrivepult.

- Mulighet for å etablere kontor plass eller hjemmearbeidsområde i eget område.

- Helfliset bad med dusjhjørne, toalett og romslig innredning med god lagringsplass. Varmekabler i gulvet som gir god komfort.

U.etg:

- Koselig og praktisk kjellerstue, perfekt som TV-stue, ungdomsrom eller for rolige filmkvelder.

- Innredet soverom med plass til seng og garderobeskap.

- Separat vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er røropplegg til sentralstøvsuger tilgjengelig.

- Praktisk bod med god lagringsplass.

- Innredet hybel med soverom, stue/kjøkken og bad (ikke godkjent eller byggemeldt).

Svært gode parkeringsmuligheter i isolert garasje, carport og egen tomt. Loft over garasje samt utvendig bod med 2 etasjer gir gode lagringsmuligheter.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Info strømforbruk

Selger har teget Norgespris på strøm.

Info energiklasse

Energijattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

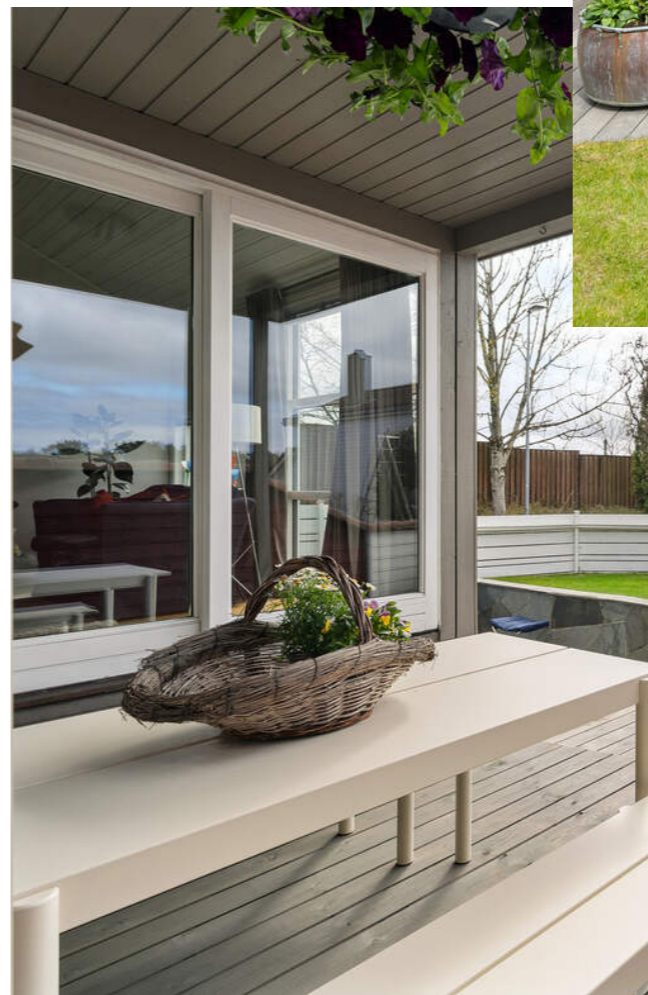
Det gjøres oppmerksom på at integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger ved overdragelsen.

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



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Pent opparbeidet uteområde med god plass til utemøbler







GODE SOLFORHOLD





PENT KJØKKEN FRA HTH

Meget god skap- og benkeplass



NATURLIG PLESS TIL SPISEBORD

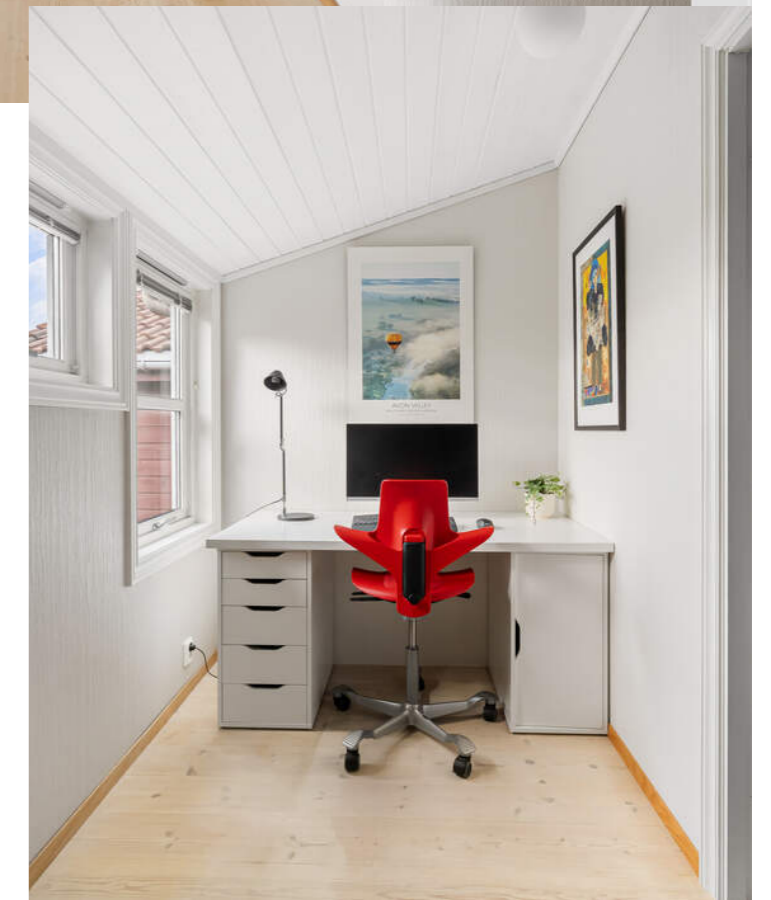
Perfekt til sosiale sammekomster







HELFLISET BAD MED
STILREN INNREDNING



ÅPEN ROMLØSNING MED
PLASS TIL KONTOR



SOVEROM MED FLOTT UTSIKT



SOVEROM MED FLERE
BRUKSMULIGHETER



HELFLISET BAD MED STOR INNREDNING

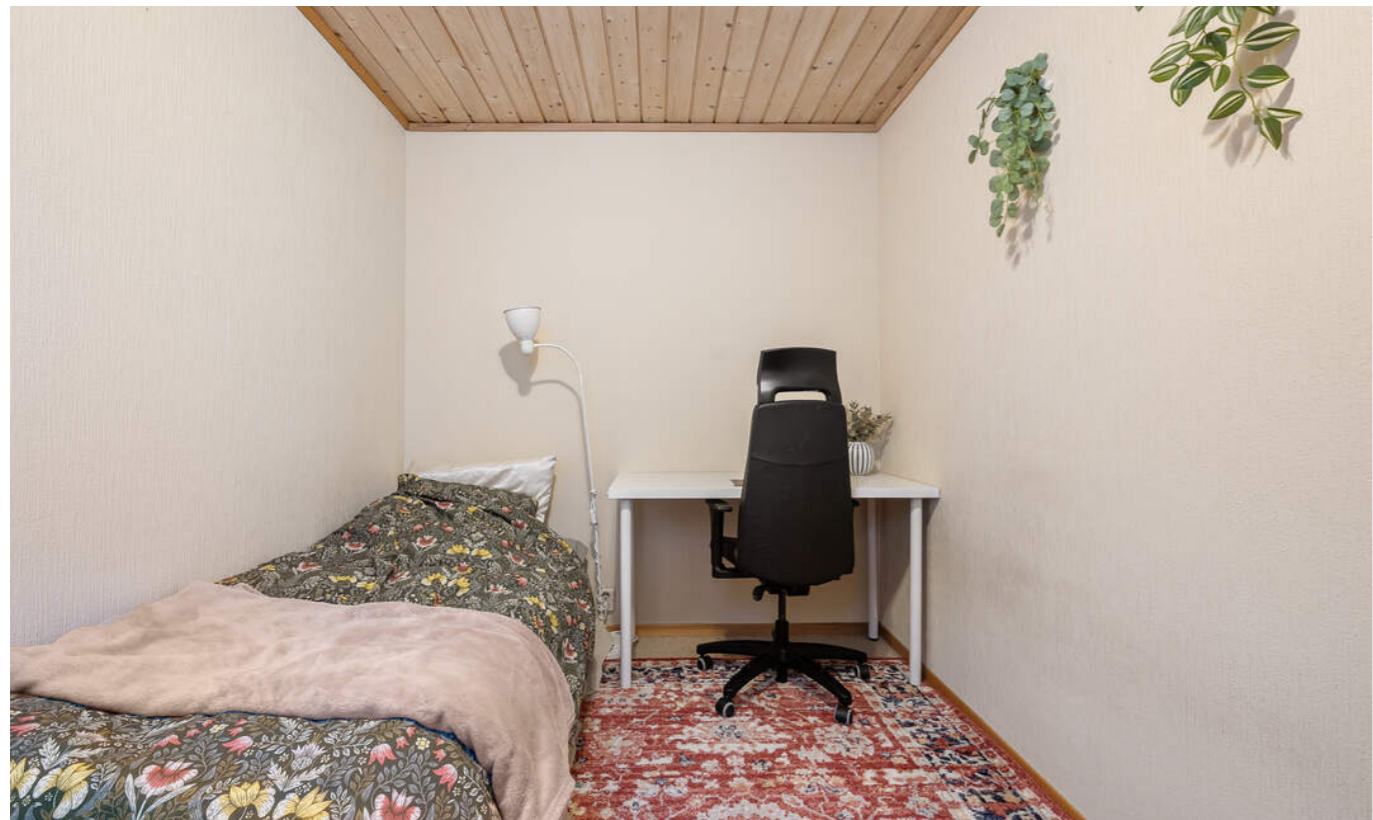
Varmekabler i gulv





VASKEROM, BOD OG
SOVEROM I KJELLER

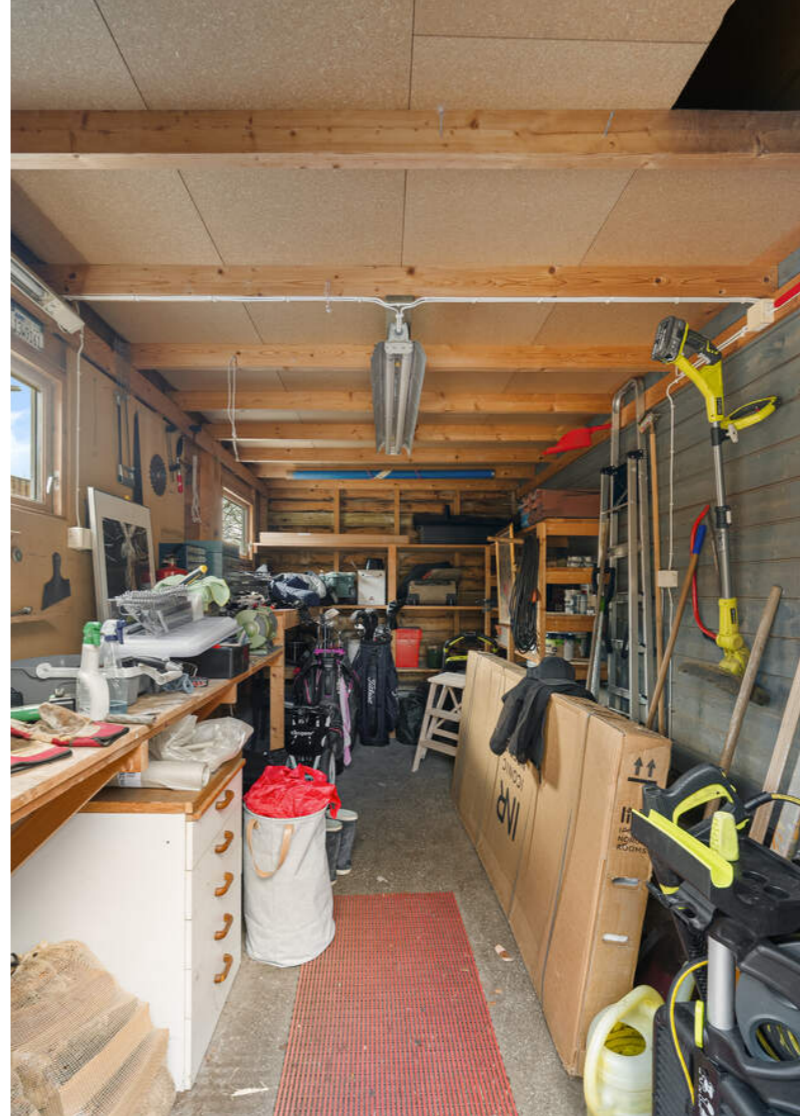






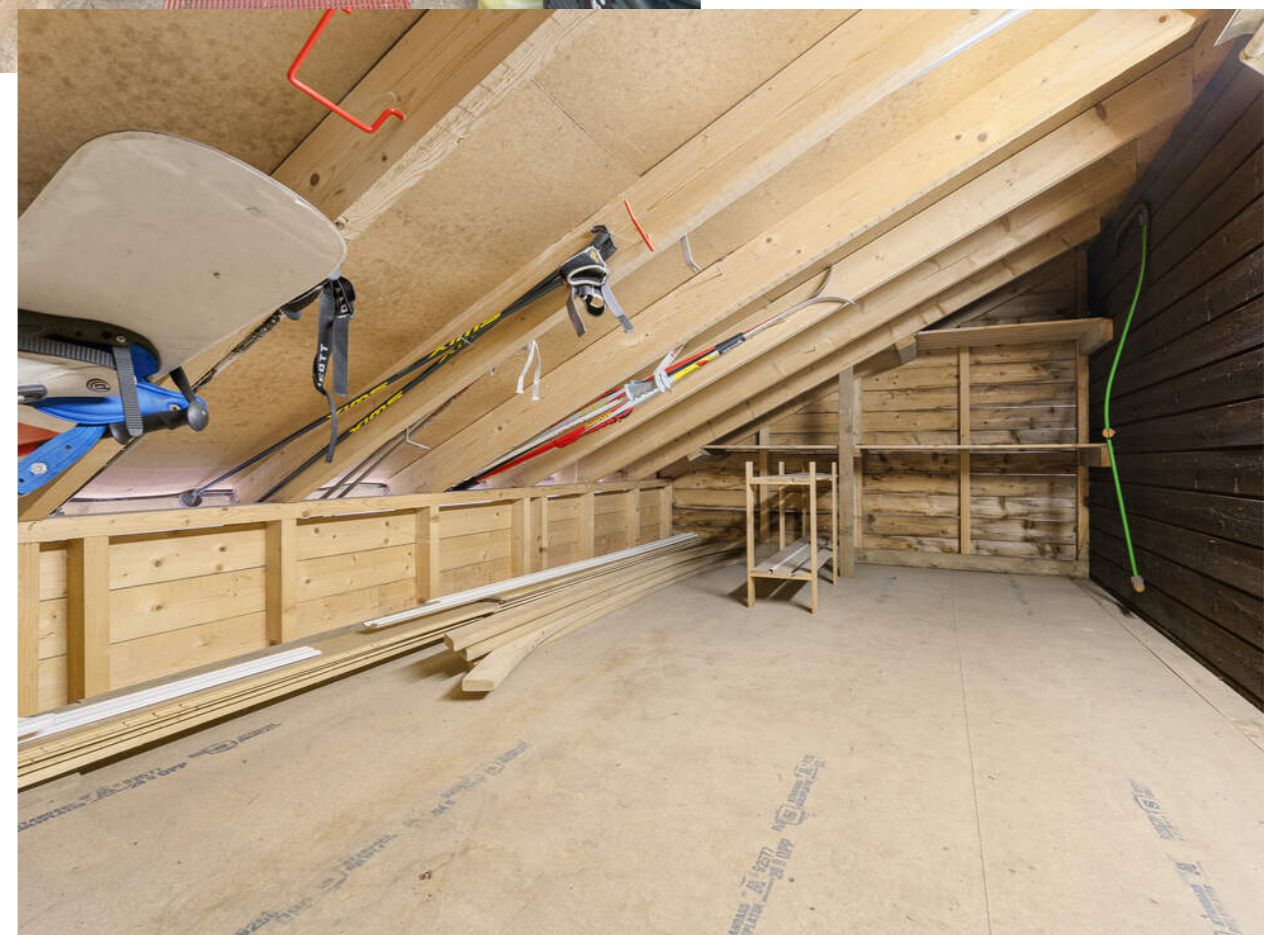
GOD PARKERING I GARASJE OG CARPORT

Ekstra lagringsplass på loft over garasje



UTVENDIG BOD MED 2 ETASJER

Svært god lagringsplass

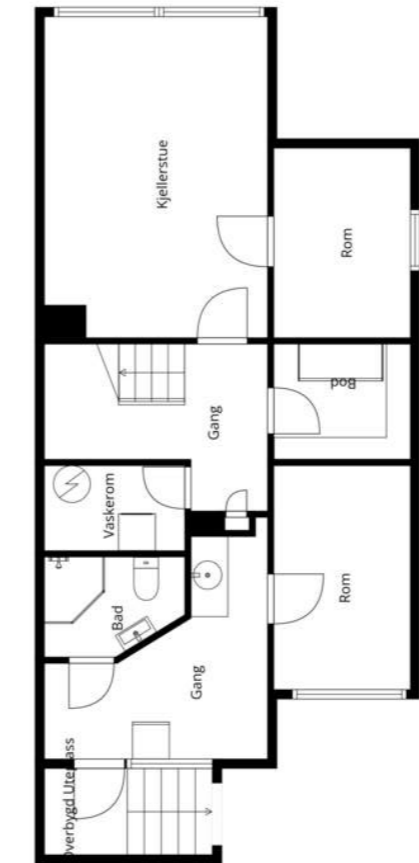


PLANTEGNINGER



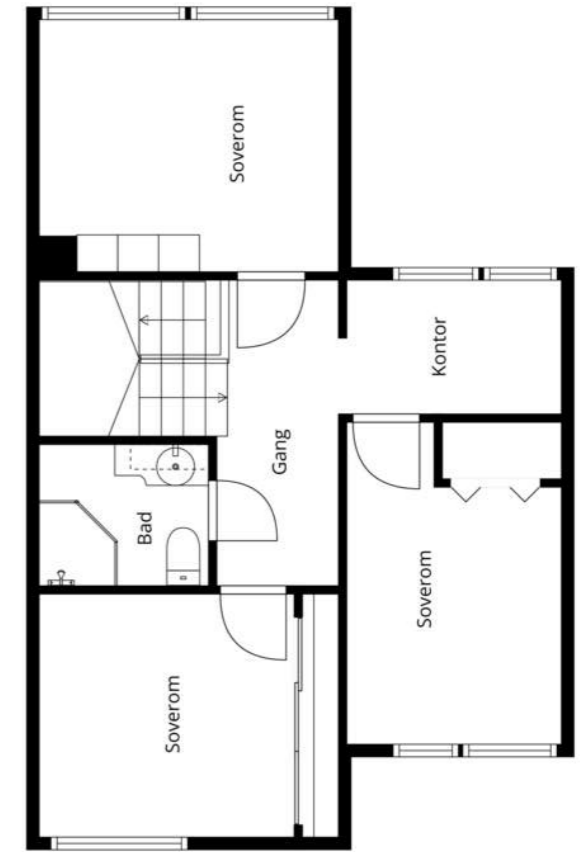
EV

Planlegging 11 Etasje Mellomhusprosjekt Og Avvik Kun Lovendommen



EV

Planlegging 11 Etasje Mellomhusprosjekt Og Avvik Kun Lovendommen



EV

Planlegging 11 Etasje Mellomhusprosjekt Og Avvik Kun Lovendommen

PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.039.725,- for 2025

Formuesverdi sekundær

8.158.900,- for 2025

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.

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

20.948,- for 2026

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Gosenkroken Velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Velforeningen er for tiden ikke aktiv, men gjenopprettelse kan oppstå. Det har tidligere vært en årlig velforeningskontigent på kr. 500.

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 09.04.91 på følgende vilkår: Tomt må planeres med fall fra huset, utvendig terrasse, utvendig trapp før innflytting,

håndlist på utvendig trapp må monteres straks, rekkverk på utvendig vange må monteres straks og attest fra byggingeniøren. Det er uvisst om dette er utført. Det foreligger godkjente byggetegninger på utvendig bod fra 24.04.92, tilbygg fra 05.08.99 og garasje fra 18.06.01, men det har ikke blitt utsendt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Deler av kjeller er tatt i bruk som hybel. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er også gjort endringer på vindu ved kjellerstue, satt inn vindu i kjeller mot nord og øst, satt inn et mindre vindu ved kontor i 2.etg og satt inn vinduer i utvendig bod som ikke stemmer overens med godkjente byggetegninger. Det er gjort endringer i planløsning i forhold til godkjente byggetegninger. Soverom i 1.etg er fjernet, kjøkken er flyttet og bærevegg mellom tidligere soverom og kjøkken er fjernet. Endring i bærende konstruksjon er søknadspliktig. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/24/600:
10.05.1991 - Dokumentnr: 6064 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
Se vedlagt servitutt i salgsoppgaven for detaljert beskrivelse.

30.01.1990 - Dokumentnr: 1829 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:24 Bnr:559

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse
Reguleringsplan:
Id 1035
Navn OMRÅDE FOR STUDENTBOLIGER
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/24/1983 00:00:00

Boligen ligger innenfor hensynssone H190_1
Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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 kjøper 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.

Hybel i kjeller er utleid pr i dag. Leieinntekt er 4700kr ink strøm pr måned. Leieforholdet opphører uten oppsigelse den 08.08.2027 med muligheter for oppsigelse før ved 3 måneders skriftlig varsel. Kjøper går inn som utleier i nåværende kontrakt. Leiekontrakt kan fås ved henvendelse til megler. Hybelen er ikke godkjent for utleie da den ikke er byggemeldt eller søkt om rom til varig opphold. Se ferdigattest punkt for detaljert beskrivelse.

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**Om k. kjøper beskrivelse**

7 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
197 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

198 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
216 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 098 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 116 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilløpssforsikring 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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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 nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

Eier

Harald Ruud

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,55% av salgssum. Estimert provisjon kr. 43 450 (beregnet av prisantydning, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 16 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / overtakelse pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 58 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Tilstandsrapport (ca pris, etter faktura fra takstmann) kr 16 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 842.

Totale kostnader kr. 75 192.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) 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 krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) 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
30.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Gosenkroken 13, 4041 HAFRSFJORD

09 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gosenkroken 13	Gosenkroken 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1991

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Siden den var ny i 1991

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Ruud, Harald

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hadde lekkasje fra sluk på bad i 2. etg. Ca år 1995.
Lekkasje på kjøkken i 2004.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

skiftet 4 stk vinduer og kledding på sorvegg

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Miljøbygg

4.1.6 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

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
 2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Tett nedløp fra takrenne ble utbedret.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Gjensidige

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall**
 30+
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Lagt inn strøm til utvendig bod
- 10.2.1 Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 10.2.2 Årstall**
 2004
- 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Lagt inn strøm til garasje.

Side 3



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern 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
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 16.1.1 Navn på arbeid**
 Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall**
 2025
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Installert ny villavent avterkksvifte på loft.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
 villavent
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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?**

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn installert ca år 2017.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Oppdaget sjeggkre og sølvkre i kjeller 2024
forsikringsak utbedret med gift

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for 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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

1998

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tillbygg i 2.etg. med ekstra soverom og kontor.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Hebnes

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?



Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.2.2 Årstall

2002

25.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget garasje og carport

25.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Hebnes

25.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.2.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

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


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21571777

Egenerklæringskjema

Name	Date
Harald Ruud	2026-04-09

Identification

 Harald Ruud

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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Harald Ruud

09/04-2026
11:30:36BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



Enebolig

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD STAVANGER kommune

gnr. 24, bnr. 600

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 189 m²

Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22211-1357

Eiendomsverdi ref nr: MC4004

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Pål Svela



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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pål@rogatakst.no

481 93 770



ROGATAKST

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 2 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 3 av 38

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er opparbeidet med gårdsrom hage og terrasse.

PARKERING

I gårdsrom og garasje.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskille består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med sperr av tre, som er teknet med betongtakstein.

OPPVARMING

Elektrisk. Vedovn. Luft/luft varmepumpe.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i grei stand sett i forhold til alder. Vurderte bygningsdeler med avvik skyldes i hovedsak alder, samt noe svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden.

Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "Sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgradene er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

Taket er teknet med betongtakstein, fra byggeår.

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast, og er fra samme årstall som taktekingen.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utevendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Kledning på deler av fasade sør er skiftet i 2025.

Boligen har et saltak konstruert med sperr i tre. Takkonstruksjonen ventileres via luftespalter i utvendig kasse.

Vinduer er av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Boligens inngangsdør er av tre med glass. Skyve-balkongdør og dør til hybel er av tre med 2-lags glass. Dørene er fra byggeår.

Boligen har en terrasse på ca 17 m², fordelt på 2 høyder med tilkomst fra stue. Terrassen av tre med terrassebord som dekke.

Trapp til kjeller er av betong med et rekkverk og håndrekk av tre. Det er en sluk i bunn av trappen for drenering av vann.

INNVENDIG

1. etasje har flis og parkett på gulvet, på vegger er det tapet og i taket er det himlingsplater og panel.

2. etasje har parkett på gulv, tapet på vegger og panel i taket. Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på: Kjeller: 10mm målt på 2 meter og 10 mm målt i hele rommet. Det er målt i kjellerstue og soverom.

1. etasje: 5 mm målt på 2 meter og 8 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.
2. etasje: 10 mm målt på 2 meter og 14mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og soverom.

Boligen har elementpipe fra byggeår. Vedovn er montert i stue i 1.etasje som er fra rundt 2020 ifølge eier. Sotluke er plassert i kjellerstue.

Kjeller er delvis under terrenget og ventileres via vegg og vindusventiler.

Det er flis, parkett og vegg til vegg teppe på gulv. På vegger er det tapet og i taket er det panel.

Hybel har flis og vegg til vegg teppe på gulv, på vegger er det tapet og i taket er det panel.

Boligen har innvendig trapp i tre. Trappen har lakkerte vanger og spiler, og lakkerte trinn.

Innvendig har boligen profilerte dører.

VÅTROM

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår.
Vaskerommet har malte plater på vegg og panel i taket. Gulvet er flislagt.
Vaskerommet er innredet med:
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask av stål
- Varmtvannsbereder
Vaskerommet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte over dørblad.

Bad
Badet er fra byggeår.
Badet har flis på vegger og i taket er det panel. Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde som var nedskrudd på befarings.
Det er målt 5 mm fall fra gulv ved dør til dusjkant.

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Badet er innredet med:

- Toalett
- Vegghengt servant
- Dusjhjørne med foldbare glassdører

Badet har mekanisk avtrekk koblet til kjøkken ventilatoren.

Bad

Badet er fra byggeår

Badet har flis på vegger og i taket er det himlingsplater.

Gulvet er flislagt.

Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.

Badet er innredet med:

- Toalett
- Baderoms møbel med vask
- Dusjkabinett

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte over dørbled.

Bad

Badet er fra byggeår.

Badet har flis på vegger og i taket er det panel.

Gulvet er flislagt.

Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.

Badet er innredet med:

- Toalett
- Baderoms møbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte over dørbled.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulv og tapet på vegger.

Kjøkkenet er fra 2004.

Det er glatte hvite fronter.

Benkeplaten er av stein med flis som backsplash.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Kjøkkenet er fra byggeår,

Det er glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har integrerte kjøleskap.

Det er flis på gulvet,

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast.

Rørøpplaget er fra byggeår.

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler og vindusventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Motor for avtrekksanlegget er skiftet i 2025 og er plassert i luke på soverom i 2. etasje.

Boligen har en varmepumpe i stuen i 1. etasje.

Varmepumpen montert i 2023.

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 300 liter.

Berederen er fra 1990 og er plassert på vaskerom.

Lekkasjevann ledes til sluk.

Boligen har opplegg for sentralstøvsuger fra byggeåret, opplegget avsluttes på vaskerom med mulighet for montering av sentralstøvsuger.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.

Det er automater og automatiske målere.

Sikringskapet er plassert på bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenering fra byggeår.

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er en forstøtningsmur av betong bekledd med skifer på sør og øst siden av boligen.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 6 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger, og som er søknadspliktige tiltak:

- Hobbyrom i kjelleren er i dag adskilt med en vegg og benyttes som soverom og kjellerstue.
- Det er etablert en hybel i rom som opprinnelig er betegnet som bod og sportsrom. Området benyttes i dag som soverom, tekjøkken og bad.
- Bærevegg mellom soverom og kjøkken i 1. etasje er fjernet, og hele området benyttes nå som kjøkken.
- Det er satt inn vindu i kjeller på fasade mot nord og øst.

Endringene innebærer bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel, endringer i bærende konstruksjoner samt fasadeendringer.

Kommunen kan kreve at forholdene omsøkes i etterkant, eller i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning. Det anbefales derfor å avklare forholdet med kommunen og søke om godkjenning av de utførte endringene.

Utvendig Bod:

Det foreligger godkjente, og bygge meldte tegninger som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 7 av 38

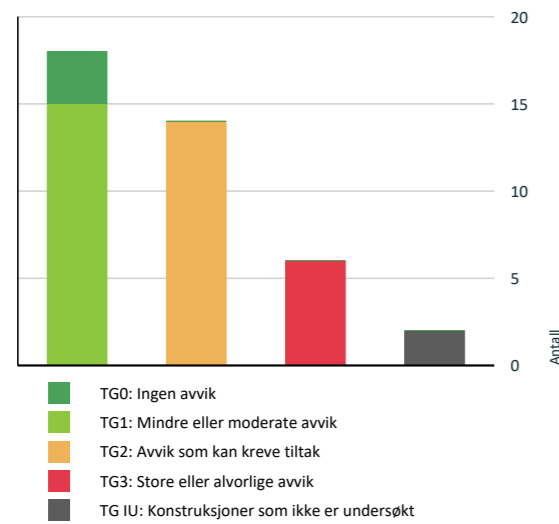
Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

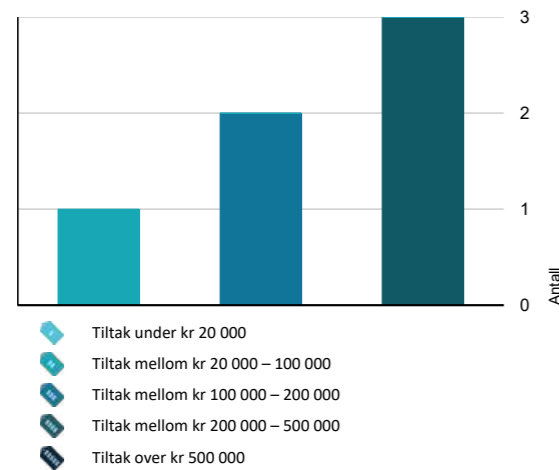


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendig bod. [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 8 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Tiliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 1 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 9 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår	Kommentar
1991	Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Tilbygg med utvendig bod
1992	Tilbygg	Tilbygg med utvendig bod
1999	Påbygg	Påbygg i 2. etasje mot vest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men taktekkning og undertak har redusert restlevetid på grunn av aldersrelaterte svekkelser som kan øke risikoen for lekkasjer i taket. For å opprettholde et funksjonelt tak er det viktig å overvåke tilstanden til taket regelmessig og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner ved behov.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast, og er fra samme årstall som taktekkningen.
Takrenner og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i blybeslag i overgang vegg/tak på fasade mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 10 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for takras, som kan forårsake skader på personer, dyr eller eiendeler. Selv om snøfangere ikke var et krav da bygget ble oppført, skal dette vurderes i henhold til NS 3600. Ifølge standarden skal det gis TG2 dersom snøfangere mangler, og for å oppnå TG1 må dette utbedres.

Det er foreløpig ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av aldersrelaterte svekkelser i takrenner og beslag kan det plutselig oppstå lekkasjer som kan føre til økt fuktpåkjenning på underliggende fasader og konstruksjoner. For å forebygge dette bør takrenner og beslag inspiseres og renses jevnlig. Det anbefales å bytte takrenner og beslag samtidig som taktekkningen skiftes.

Spekker i blybeslag til ark kan medføre vanninntrengning under taktekkningen, noe som gir økt fuktbelastning på lekker, sløyfer og undertak. Dette kan over tid redusere levetiden til taket. For å opprettholde en tett og funksjonell taktekkning bør blybeslagene skiftes ut.



Bildet viser blybeslag med sprekker.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Kledning på deler av fasade sør er skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uttetheter/åpninger i musesperren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uttetheter i musesperren kan føre til at smågnagere trenger seg inn i boligen, Det anbefales å kontrollere boligens musesperre og utbedre der det er uttetheter i musesperren for å hindre videre inntrengning og sikre boligen mot smågnagere.



Bildet viser åpninger i musesperren.



Bildet viser åpninger i musesperren.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Boligen har et saltak konstruert med sperr i tre.
Takkonstruksjonen ventileres via luftespalter i utvendig kasse.

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 11 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å undersøke om den er bygget riktig med tanke på isolasjon, luftespalter og dampsperre, samt for å avdekke eventuelle kondensproblemer eller lekkasjer i taket.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

TO 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

1 stykk av vinduene i fasade sør er av tre med 2-lags glass og er fra 2025.

TO 3 Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i 2 stykk vinduer for kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et råteskadet vindu vil over tid miste evnen til å holde tett mot vær og vind, noe som over tid kan føre til følgeskader i selve veggkonstruksjonen. Vinduer med råteskader må derfor byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser råteskadet vindu.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 12 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligens inngangsdør er av tre med glass.
Skyve-balkongdør og dør til hybel er av tre med 2- lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid til dørene er passert.

Det mangler beslag eller tettningsfuge under dør til hybel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre dører med glass.

Det bør monteres beslag eller fuge under døren for å unngå fuktinntrengning under døren.



Bildet viser manglende beslag under dør.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på ca 17 m2, fordelt på 2 høyder med tilkomst fra stue.
Terrassen av tre med terrassebord som dekke.

TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller er av betong med et rekkverk og håndrekk av tre.
Det er en sluk i bunn av trappen for drenering av vann.

TO 2 Utvendig bod.

Beskrivelse

Boden har gulv og grunnmur av betong. Veggene over grunnmuren er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning. Taket er konstruert med sperrer av tre og er tekket med betongstein. Boden ventileres via luftespalter i takkonstruksjonen og har dør i stål/aluminium.

Boden har et kryp loft på 12 m2, men arealet er ikke måleverdig i henhold til NS 3940 på grunn av lav takhøyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vindsperre eller tettesjikt på veggene, noe som har ført til fuktskjolder på innsiden av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 13 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boden fungerer til formålet, men det må være en bevissthet rundt bruken av boden for å unngå fuktrelaterte skader på lagrede gjenstander, vindspærre bør monteres på vegg i forbindelse med bytting av kledning på boden.



Bildet viser fuktskjolder på innsiden av vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har flis og parkett på gulvet, på vegger er det tapet og i taket er det himlingsplater og panel.
2. etasje har parkett på gulv, tapet på vegger og panel i taket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller: 10mm målt på 2 meter og 10 mm målt i hele rommet. Det er målt i kjellerstue og soverom.

1. etasje: 5 mm målt på 2 meter og 8 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.
2. etasje: 10 mm målt på 2 meter og 14mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og soverom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår.

Vedovn er montert i stue i 1.etasje som er fra rundt 2020 ifølge eier.

Sotluka er plassert i kjellerstue.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er delvis under terrenget og ventileres via vegg og vindusventiler.

Det er flis, parkett og vegg til vegg teppe på gulv. På vegger er det tapet og i taket er det panel.

Hybel har flis og vegg til vegg teppe på gulv, på vegger er det tapet og i taket er det panel.

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 14 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt fullmetning av fukt ved hultakking av påforet vegg i kjellerstuen.

Det er brukt plast på påforete vegger av grunnmur.

Det er brukt forhudningspapp på grunnmur bak påforte vegger av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktighet i påforet vegger kan føre til vekst av mugg og muggsopp, som ikke bare kan være skadelig for veggens konstruksjon, men også for helsen til de som oppholder seg i bygningen. Muggsopp kan føre til luftveisproblemer og allergiske reaksjoner.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet i påforetvegg at ytterligere undersøkelse og tiltak må utføres.

Riving og oppbygging av påforetvegger under terreng kan ikke utelukkes.

Dampspærre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Ved en eventuell ombygging av påforet vegg må dampspærren fjernes.

Tidligere var bruk av forhudningspapp vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påforte vegger skal gjenoppbygges, må forhudningspappen fjernes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmålingen viser 100 vekt% (fullmetning).

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp i tre.

Trappen har lakkerte vanger og spiller, og lakkerte trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører.

Funksjonstestet og funnet i orden.

Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret.

Overflater vegger og himling:

Vaskerommet har malte plater på vegg og panel i taket.

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 15 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt.
Det er målt 6 mm/m fall 80 cm ut fra sluk.
Gulv ved dør er 15 mm over sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:
Vaskerommet har en sluk av plast fra byggeår.

Sanitærutstyr og innredning:
Vaskerommet er innredet med:
- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask av stål
- Varmtvannsbereder

Ventilasjon:
Vaskerommet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte over dørblad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt:
Det mangler klemring i sluk.
Det er ingen tettesjikt på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 16 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Bildet viser funksjonstest av avtrekk.



Oversiktsbilde av sluk.



Bildet viser manglende membranoppbrett ved dørterskel.



Bildet viser fallforholdet på gulv som er målt til 7 mm/m.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang og inn mot gulvets våtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling u

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Overflater vegger og himling:
Badet har flis på vegger og i taket er det panel.

Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde som var nedskrudd på beforing.
Det er målt 5 mm fall fra gulv ved dør til dusjkant.

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 17 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 5 mm/m.
Dørterskel er 30 mm over gulv.

Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har en plast sluk fra byggeår.
Badets tettesjikt består av smøremembran.

Sanitærutstyr og innredning:
Badet er innredet med:
- Toalett
- Vegghengt servant
- Dusjhjørne med foldbare glassdører

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk koblet til kjøkken ventilatoren.

Vurdering av avvik:

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

Overflater Gulv:

Det er flere sprukne fliser.
Det er bom i enkelte fliser
Dusjkant er 38 mm høyere enn dørterskel.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det mangler klemring i sluken.

Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 18 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Bildet viser sprukne fliser.



Bildet viser fallforholdet på gulv i dusj som er målt til 7 mm/m.



Bildet viser sprukne fliser.

KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke på vaskerom og inn mot dusjsonen. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår

Overflater vegger og himling:

Badet har flis på vegger og i taket er det himlingsplater.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Det er målt 6 mm fall fra gulv ved dør til dusjkabinett.

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 19 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 4 mm/m med økende fall i nærmeste området rundt sluk. Dørterskel er 35 mm over gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har en plast sluk fra byggeår.
Badets tettesjikt består av belegg.
Det er synlig belegg klemt i sluket via klemring.

Sanitærutstyr og innredning:
Badet er innredet med:
- Toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjkabinett

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte over dørbblad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater vegger og himling:
Tettingen rundt avløpsrøret som går gjennom veggen under vask er mangelfull.

Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 20 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

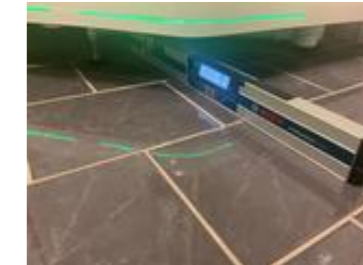
Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Bildet viser manglende tetting rundt rørgjennomføring under vask.



Bildet viser fallforholdet på gulv i dusj som er målt til 4 mm/m.



Bildet viser funksjonstest av avtrekk.



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i taket til vaskerom og inn mot dusjsonen. Det er målt etter fuktighet i gulv under dusjkabinett ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Overflater vegger og himling:
Badet har flis på vegger og i taket er det panel.

Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Det er målt 10 mm fall fra gulv ved dør til dusjkant.

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 21 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 12 mm/m.
Dørterskel er 30 mm over gulv.

Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har en plast sluk fra byggeår.
Badets tettesjikt består av belegg.

Sanitærutstyr og innredning:
Badet er innredet med:
- Toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft fra spalte over dørblad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Dusjkant er 10 mm høyere en dørterskel.
Det er bom (hul rom under) i flere fliser.
Enkelte fliser ved dør har løsnet fra underlaget.
Det er kalkutslag i enkelte flisefuger i dusj.

Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Belegget er avsluttet over slukens klemring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk, men har passert forventet levetid. På grunn av manglende forskriftskrav på byggetidspunktet og registrerte avvik, må det påregnes at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk i henhold til dagens standard.

Ved en oppgradering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige våtromskonstruksjoner dokumenteres for å sikre at løsningen tilfredsstillende gjeldende forskrifter og standarder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 22 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

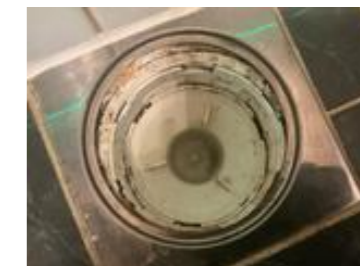
Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Bildet viser tettesjikt som er avsluttet over slukens klemring.



Oversiktsbilde av sluk.



Bildet viser fallforholdet på gulv i dusj som er målt til 13 mm/m.



Bildet viser høy dusjkant.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke til bad 1.etasje og inn mot dusjsonen. Det er målt etter fuktighet i gulv under dusj ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i undergulvet rundt sluken. Ifølge eier kan dette stamme fra en tidligere lekkasje i badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Området må holdes jevnlig under oppsyn og ved indikasjoner på fukt eller skader må tiltak utføres.



Bildet viser fuktskjolder i undergulv rundt sluk.



Fuktmåling uten utslag.

KJØKKEN

KJELLER > HYBEL KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 23 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeår,
Det er glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte kjøleskap.
Det er flis på gulvet,

KJELLER > HYBEL KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulv og tapet på vegger.

Kjøkkenet er fra 2004.
Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av stein med flis som backsplash.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det ble gjort fuktspøk foran kjøkkenet og i vaskeskap med Tramex MES uten fuktutslag.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 24 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

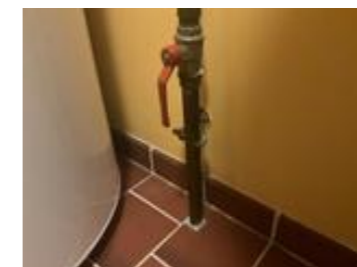
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men det foreligger en risiko for aldersrelaterte svekkelser i skjøter og rørmateriale. Vannrørens restlevetid er redusert, og utskifting av rørene anbefales ved oppgradering av våtrom.



Stoppekran.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørøpplaget er fra byggeår.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke foreligger behov for tiltak nå, er restlevetiden til avløpsrørene redusert som følge av aldersrelaterte svekkelser. Rørene bør derfor skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TO 2 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 25 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra veggventiler og vindusventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Motor for avtrekksanlegget er skiftet i 2025 og er plassert i luke på soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere oppholdsrom har kun ventilering via vindusventiler og mangler veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering kun via vindusventiler vurderes som noe begrenset ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og opphopning av fuktig luft. For å bedre innneklimaet bør det etableres en bedre ventilasjonsløsning, for eksempel i form av veggventiler.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe i stuen i 1. etasje. Varmepumpen montert i 2023.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereider på ca 300 liter. Bereideren er fra 1990 og er plassert på vaskerom. Lekkasjevann ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TO 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har opplegg for sentralstøvsuger fra byggeåret, opplegget avsluttes på vaskerom med mulighet for montering av sentralstøvsuger.

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automater og automatiske målere. Sikringskapet er plassert på bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 26 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1991 Anlegget er fra byggeår tilleggsarbeid opp gjennom årene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Strøm som er lagt til garasje og bod er utført elektriker, men ikke elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder, og da det ikke er utført elkontroll i løpet av de siste fem årene, anbefales det å få utført en kontroll av en fagperson som kan gi en profesjonell vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.



Oversiktspåse av sikringskapet.

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 27 av 38

Gosenkroken 13, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.

Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Fukt som er funnet i kjelleren er en indikasjon på sviktet/manglende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når over halvparten av forventet levetid er passert på dreneringen, øker risikoen for redusert funksjon og svikt i systemet. Dette kan føre til dårlig bortledning av vann fra grunnmuren, med påfølgende fare for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Dersom dreneringen viser tegn til redusert effekt, kan det være nødvendig med lokal utbedring eller full utskifting av systemet. Det må også være bevissthet rundt at restlevetiden til dreneringen er begrenset.

Sviktende/manglende drenering kan føre til fuktinntrengning og økt luftfuktighet i rom under terreng. Tiltak som re-drenering kan derfor ikke utelukkes.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av stødøst betong fra byggeår.

TO 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Det er en forstøtningsmur av betong bekledd med skifer på sør og øst siden av boligen.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres 1:50 fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligen grunnmur.

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 28 av 38

Gosenkroken 13, 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Bildet viser måling av fallforholdet på terrenget som er målt til 2 mm/m

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i utvendig og innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på mur ved nedsenket terrasse.

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

Vinduet på soverom i kjeller og i kjellerstue er ikke godkjent for rømning.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 29 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



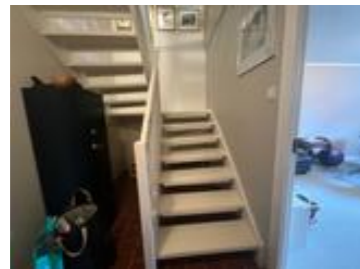
Tilstandsrapport

Manglende håndløper øker risikoen for fall og skader. For å bedre sikkerheten bør håndløper monteres.

Rekkverk må monteres på murer der høyden overstiger 50 cm, for å unngå faren for fallskader.

Da det ikke er utført tiltak mot radon og heller ikke foretatt radonmålinger, foreligger det en risiko for at radonnivåene i boligen kan overstige de anbefalte grenseverdiene. For mer informasjon om radon, se: <https://dsa.no/radon>. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å få oversikt over radonnivået i boligen.

For at vinduet skal tilfredsstillende krav til rømming, må summen av vinduets frie høyde og bredde være minimum 1,5 meter. Bredden kan ikke være mindre enn 0,5 meter, og høyden kan ikke være mindre enn 0,6 meter. Underkant av vinduet skal ikke være høyere enn 1,0 meter over gulvet, med mindre det er etablert fastmontert trinn eller lignende.



Bildet viser manglende håndløper i innvendig trapp.



Bildet viser manglende rekkverk for mur ved terrasse.



Bildet viser vindu som ikke er godkjent som rømningsvei.

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 30 av 38

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

Garasjen er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er bygget med gulv og grunnmur av betong. Vegger over grunnmuren består av isolert bindingsverk, som er utvendig kledd med trekledning og innvendig kledd med panel. Taket er konstruert med sperrer av tre og teknet med betongstein, og takrenner og nedløp er av plast.

Garasjen er utstyrt med leddport med elektrisk portåpner, en dør av stål/aluminium og vinduer av tre. Det er et kryp loft over garasjen med tilgang via luke med stige.

Det er også en carport med et areal på ca. 16 m² i tilknytning til garasjen. Arealet for carporten regnes ikke som måleverdig areal i henhold til NS 3940.

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

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 31 av 38



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

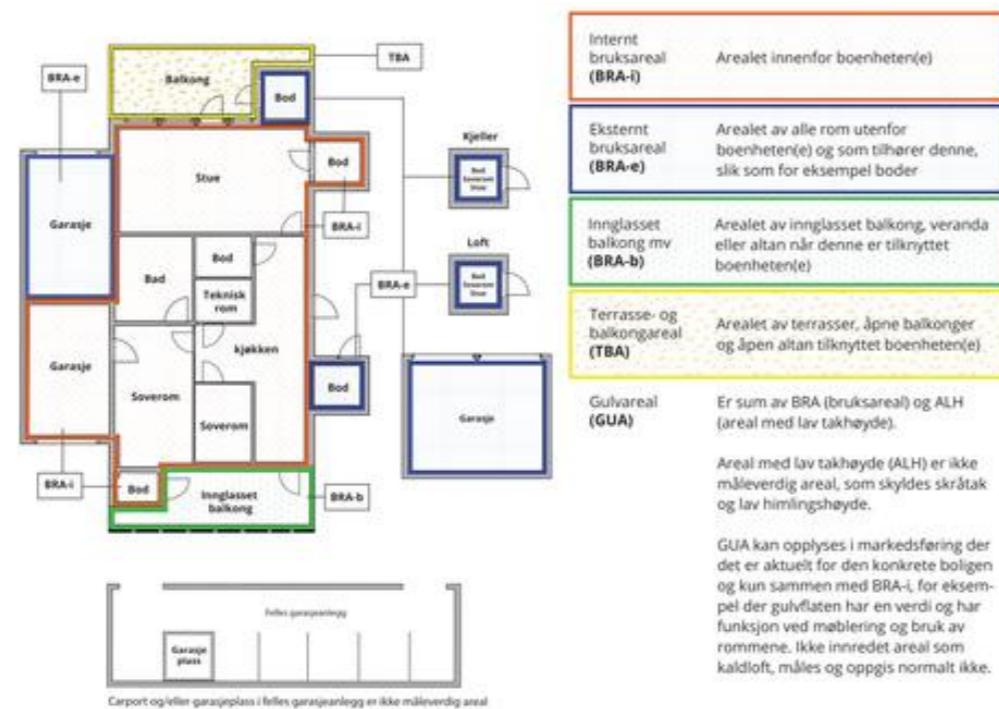
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	63			63	
1. etasje	71	12		83	36
2. etasje	55			55	
SUM	189	12			36
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, soverom, gang, vaskerom, bod, bad, soverom 2, hybel kjøkken		
1. etasje	Stue, bad, entré, kjøkken	Utvendig bod	
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Kommentar

Takhøyden i kjeller er oppmålt til 234 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger, og som er søknadspliktige tiltak:

- Hobbyrom i kjelleren er i dag adskilt med en vegg og benyttes som soverom og kjellerstue.
- Det er etablert en hybel i rom som opprinnelig er betegnet som bod og sportsrom. Området benyttes i dag som soverom, tekkjøkken og bad.
- Bærevegg mellom soverom og kjøkken i 1. etasje er fjernet, og hele området benyttes nå som kjøkken.
- Det er satt inn vindu i kjeller på fasade mot nord og øst.

Endringene innebærer bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel, endringer i bærende konstruksjoner samt fasadeendringer.

Kommunen kan kreve at forholdene omsøkes i etterkant, eller i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning. Det anbefales derfor å avklare forholdet med kommunen og søke om godkjenning av de utførte endringene.

Utvendig Bod:

Det foreligger godkjente, og bygge meldte tegninger som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Kledning og vinduer på deler av fasade sør er skiftet i 2025.

Motor for avtrekksanlegget er skiftet i 2025.

Varmepumpen i stuen er montert i 2023.

Det er ikke fremvist faktura eller annen dokumentasjon fra h for arbeidet som er utført.

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Pål Sveta	Takstingeniør
	Harald Ruud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	24	600		0	311.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gosenkroken 13

Hjemmelshaver

Ruud Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Ullandhaug i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsrom, hage og terrasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.04.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.04.2026	Informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Gosenkroken 13 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 24 - Bnr 600
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.



Energiattest



Adresse Gosenkroken 13, 4041 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking 11.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280071
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4734165
Gårdsnummer 24	Bruksnummer 600
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 1991	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 189,0 m²	Oppvarmet bruksareal 189,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
166,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
148,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år
29 576 kWh

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22211-1357

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 38 av 38



Gosenkroken 13, 4041 HAFRSFJORD

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



Gosenkroken 13, 4041 HAFRSFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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 kjøleskap 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 varmelementer 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: 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 innnetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis 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.

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 17: 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 utendørs**Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

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>



Eiendomskart med grenser

Adresse: Gosenkroken 13, 4041 HAFRSFJORD
 Gnr/Bnr: 24/600/0/0
 Dato: 2026-03-27
 Målestokk: 1:500




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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.3.2026

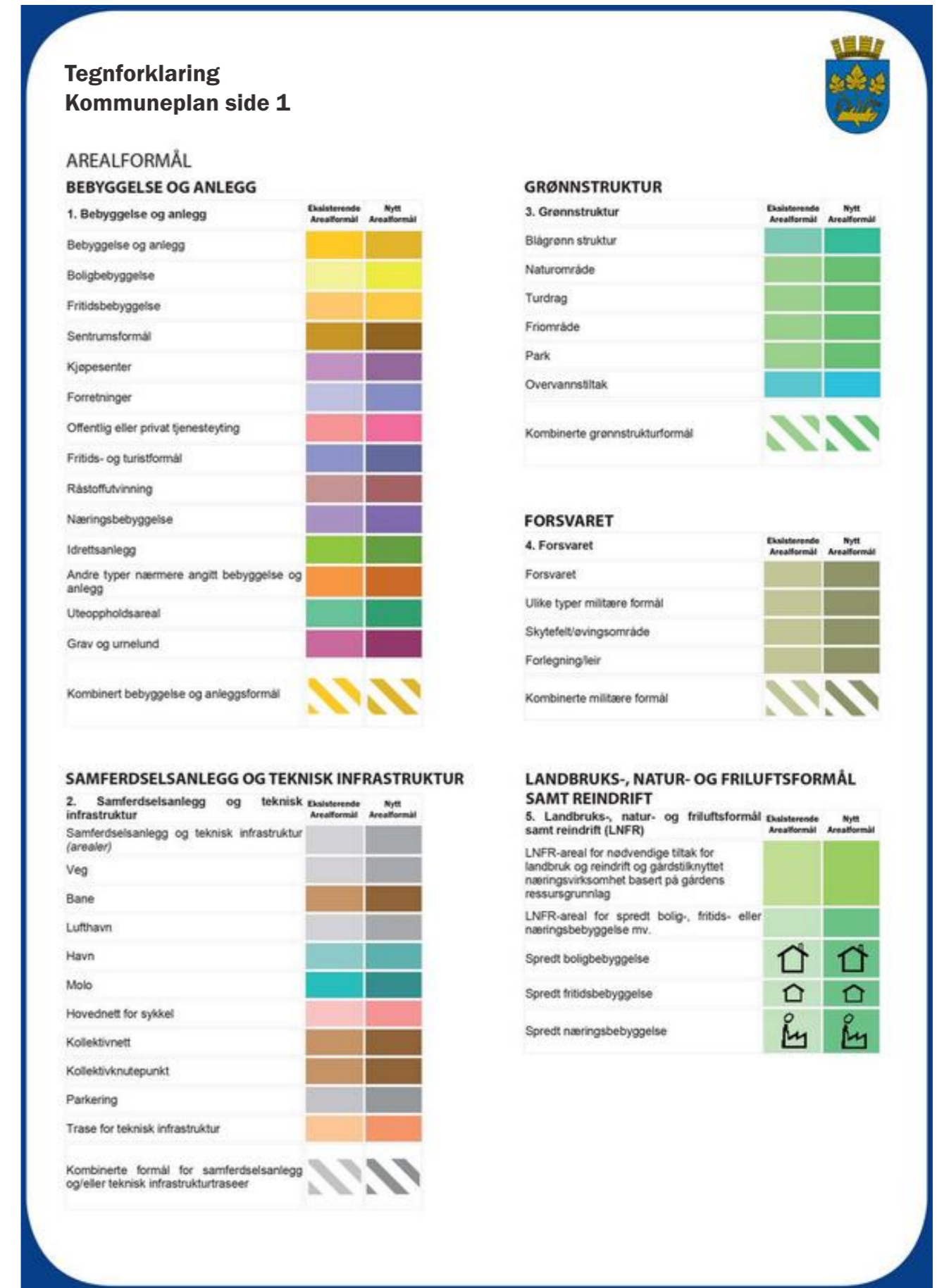
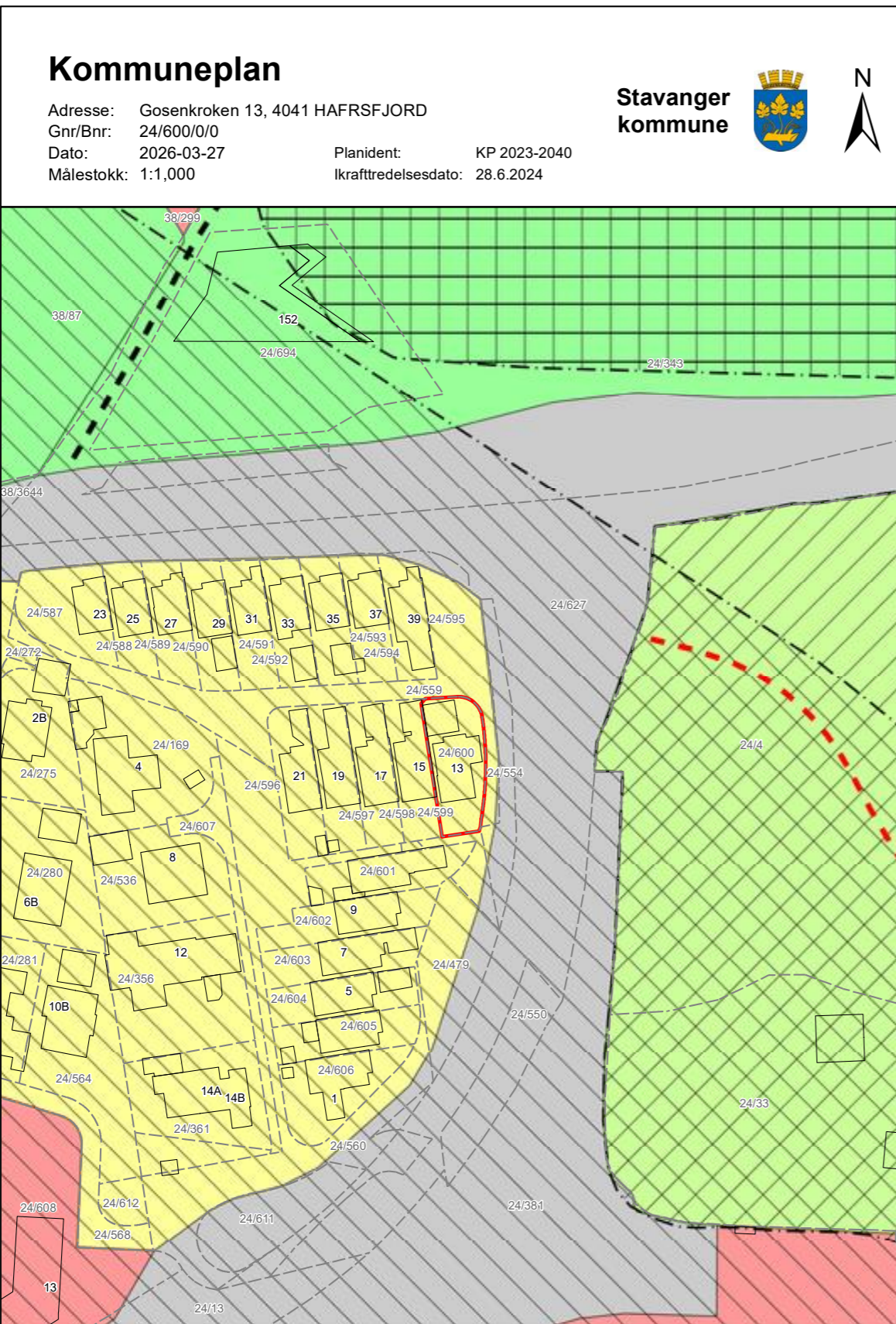
Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerkad:	Koordinatsystem:
311.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Lapenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538068.55729	309694.919753	ikke spesifisert	28.38	Umerket		Terrengmått	13	0
2	6538096.30808	309690.514966	ikke spesifisert	1.36	Umerket		Terrengmått	13	0
3	6538097.55634	309691.371299	ikke spesifisert	6.78	Umerket		Terrengmått	13	0
4	6538097.7654	309698.12117	ikke spesifisert	7.48	Umerket		Terrengmått	13	5.015
5	6538093.45216	309703.345334	ikke spesifisert	0.46	Umerket		Terrengmått	13	0
6	6538092.99811	309703.416348	ikke spesifisert	21	Umerket		Terrengmått	13	70.214
7	6538072.13477	309703.167386	ikke spesifisert	1.78	Umerket		Terrengmått	13	0
8	6538070.37394	309702.959561	ikke spesifisert	0.84	Umerket		Terrengmått	13	0
9	6538069.58162	309702.717158	ikke spesifisert	7.92	Umerket		Terrengmått	13	0

side: 1



Tegnforklaring Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farted		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk 1)						
Jembane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1035 FOR BNR. 24 BNR. 169, 4 OG 479 PÅ ULLANDHAUG - HYBELHUS FOR STUDENTER

Stadfestet av Miljøverndep. 24.11.1983 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965

§ 1

Området skal bebygges med hybelhus og studentboliger i inntil 2 etasjer.

§ 2

Utnytningsgrad for området settes til maks. 0,3.

§ 3

Parkeringsdekning skal være 1.2 pr. leilighet og 0,75 pr. hybel. Bygningsrådet kan tillate at en del av parkeringsdekningen tilrettelegges på det tilliggende universitetsområdet.

§ 4

Bebyggelsen skal skjermes mot vegtrafikkstøy.

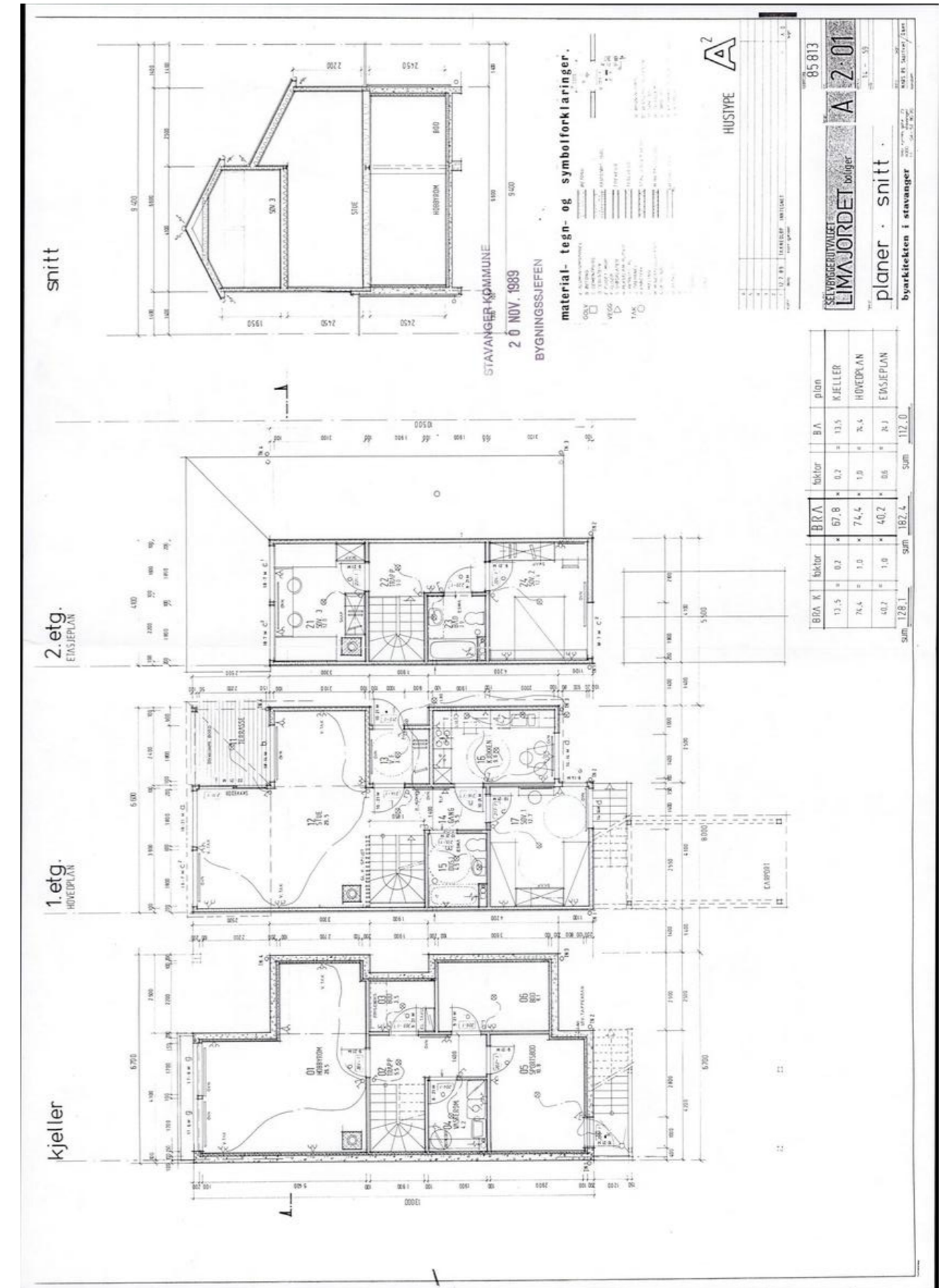
§ 5

Utbyggeren må utarbeide en bebyggelsesplan* som skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise plassering av bygninger, gesimshøyder, grunnmurshøyder, takvinkel og takform, avkjørsler og parkeringsanlegg, terrengbehandling og høyder på ferdig planert forslag.

§ 6

Innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskrifter kan bygningsrådet, når særlige grunner foreligger, dispensere fra disse bestemmelser.

*Bebyggelsesplan for området vedtatt i Stavanger bygningsråd 14.09.1989 viser området regulert til bolig – selvbyggerfelt. Området er utbygd i samsvar med bebyggelsesplanen.





STAVANGER KOMMUNE
 BYGNINGSSJEFEN
 Olav Kyrres gate 23
 4005 Stavanger

Telefon: (04) 50 70 90
 Telex: 30723 stvgr n
 Telefax: (04) 50 70 26

Stavanger, 09.04.91
 Ref.: GL/ako
 Ark.: A. 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 24, bnr. 600, Gosenkroken 13 tilhørende Harald Ruud og utført etter bygningsrådets vedtak av 04.01.90 sak 1669 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

- Tomt må planeres med fall fra huset.
- Utvendig terrasse.
- Utvendig trapp før innflytting.
- Håndlist på utvendig trapp må monteres straks.
- Rekkverk på utvendig vange må monteres straks.
- Attest fra byingeniøren.

Igangsatt: august 1990

Byggemelding mottatt: 20.11.89

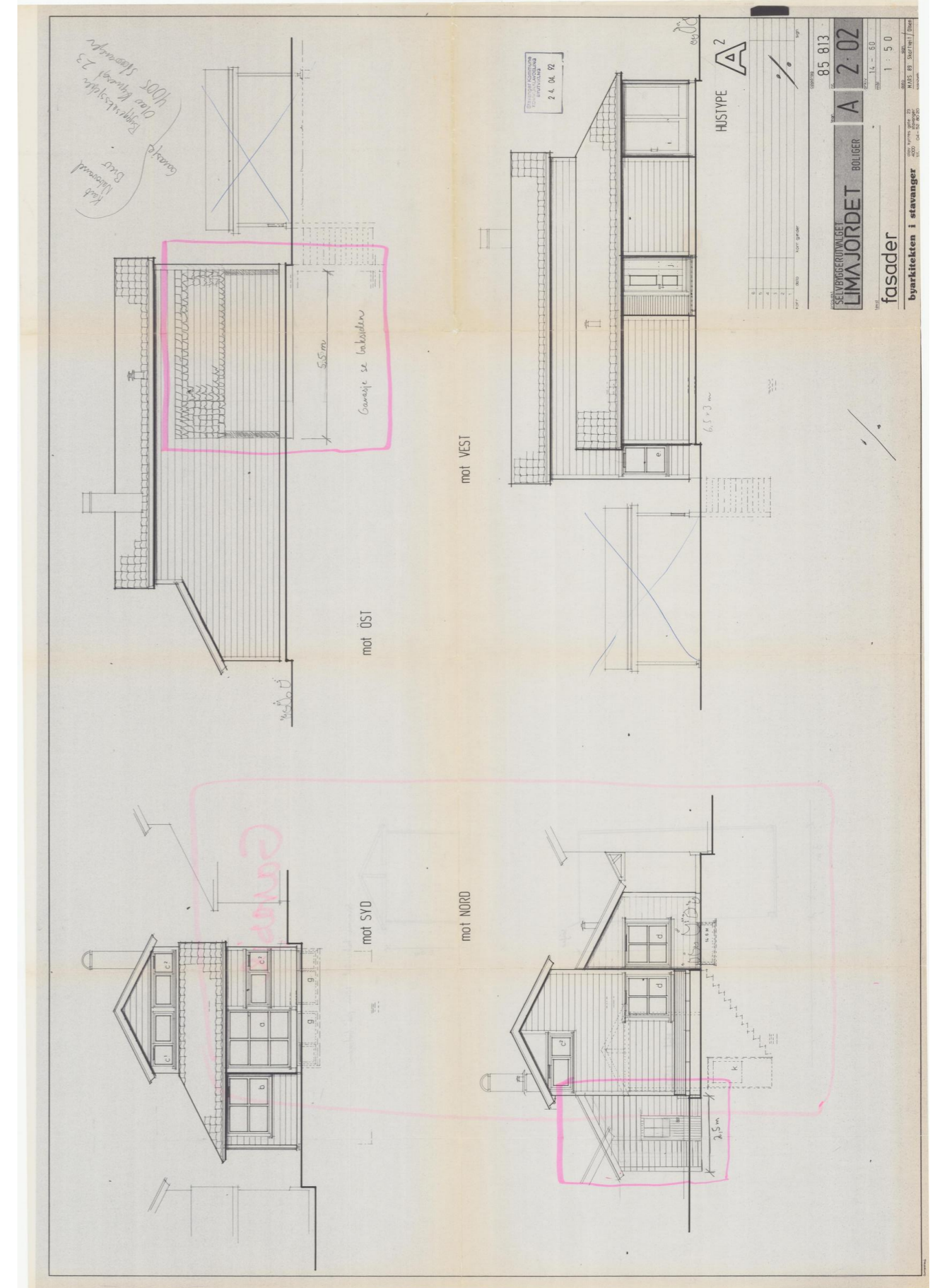
Påpekte mangler må være utført innen:

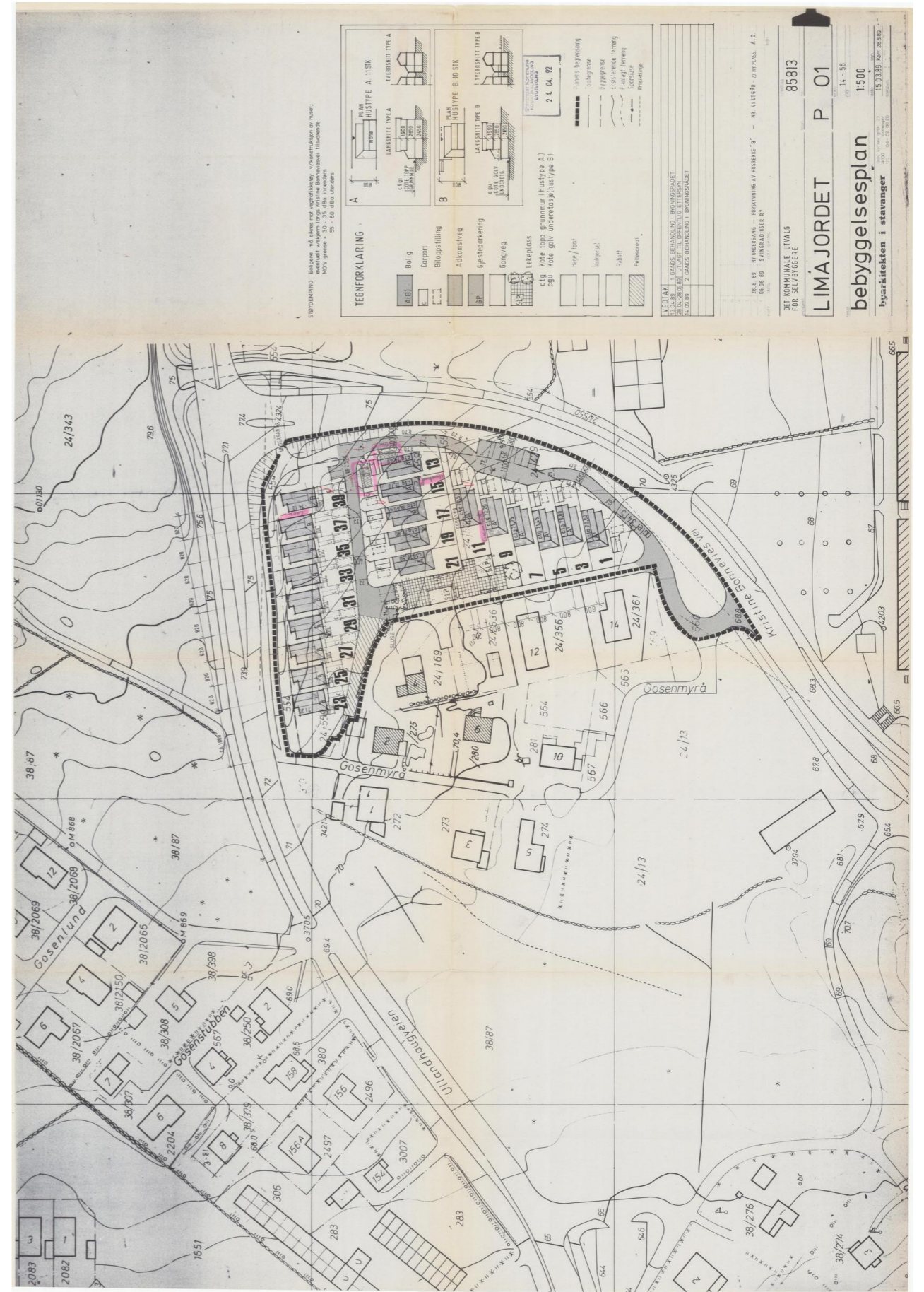
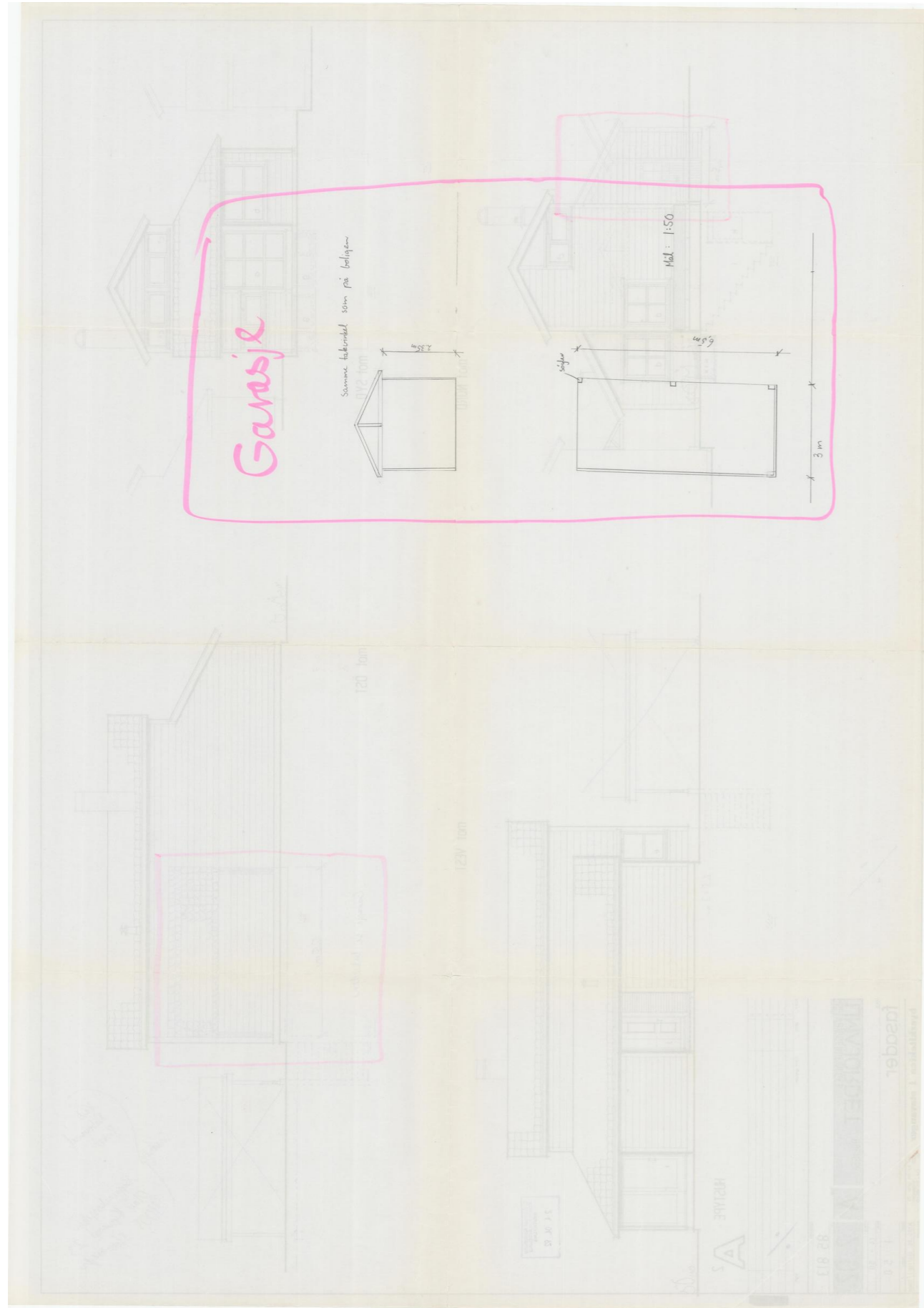
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Roger T. Hansen
 konst.

Gaute Landråk

brukstil.std





Forenklet byggekart over:

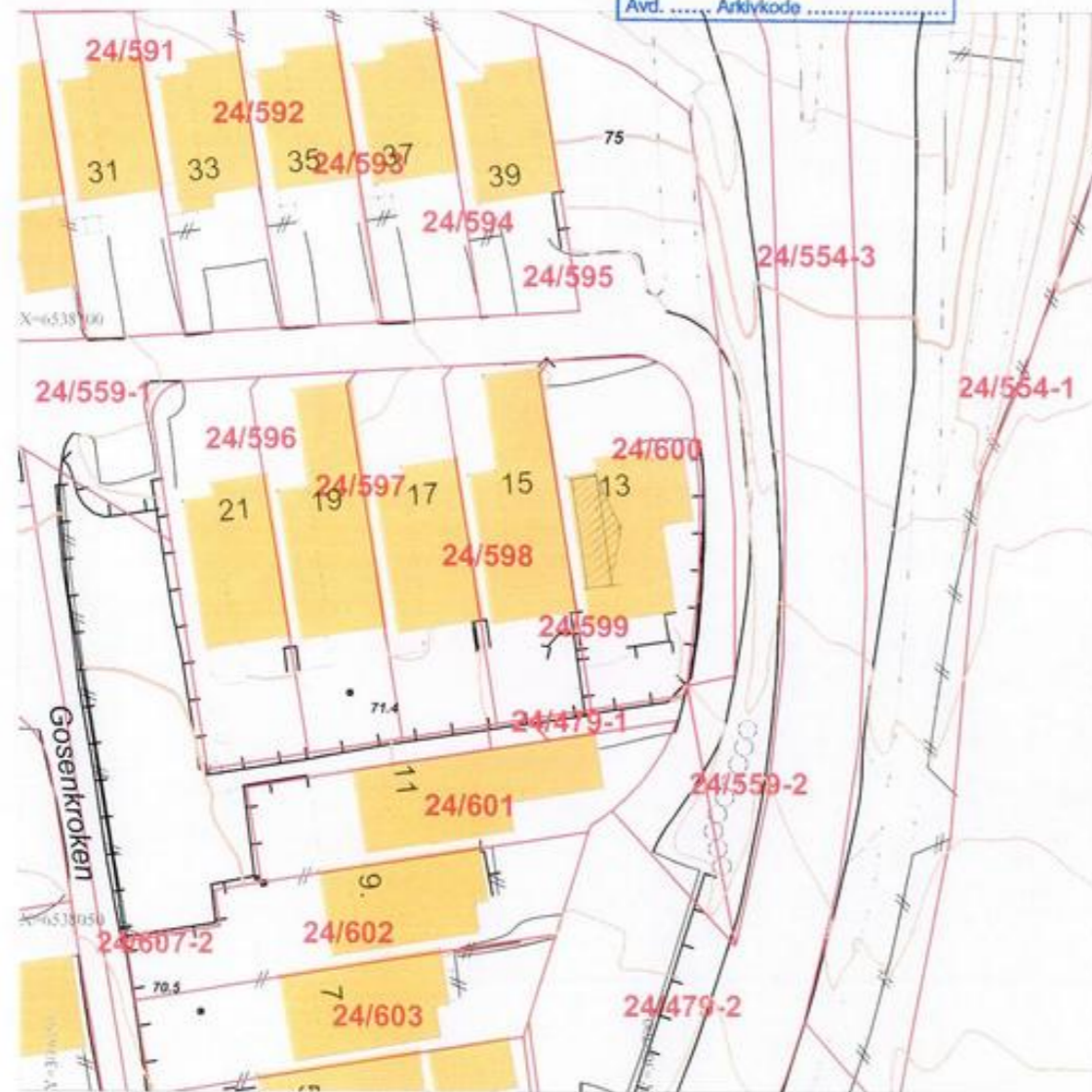
Gnr.: 24 Målebrev koordinatbestemt: Ja
 Bnr.: 600 Naboliste vedlegges.
 Adresse: Gosenkroken 13 Symbolforklaring vedlegges.
 Areal: 312m² Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.
 Hjemmelshaver: Harald Ruud Høydegrunnlag: NN 1954.

Målestokk: 1:500
 Kommunalavdeling byutvikling
 Informasjon og serviceseksjonen 14/06/99

Lise Krohn

STAVANGER KOMMUNE
 Sentralarkivet

Dato: 05 AUG. 1999
 S.nr. J.nr.
 Avd. Arkivkode



STAVANGER KOMMUNE
 Sentralarkivet

Dato: 05 AUG. 1999
 S.nr. J.nr.
 Avd. Arkivkode

STAVANGER KOMMUNE
 20 NOV. 1989
 BYGNINGSSJEFEN

material- tegn- og symbolforklaringer.

HUSTYPE **A**²

85 813
 201
 planer · snitt
 byarkitekten i stavanger

2

2.etg.
 ETSJERPLAN

1.etg.
 HOVEDPLAN

Kjeller

snitt

B.O.A. K	Etasje	B.O.A.	Etasje	Etasje	B.A.	Etasje	plan
13,5	0,2	67,8	0,2	13,5	KJELLER		
74,4	1,0	74,4	1,0	74,4	HOVEDPLAN		
42,7	1,0	40,2	0,5	21,7	ETSJERPLAN		
sum	128,1	sum	182,4	sum	112,0		

Forenklet byggekart over:

Gnr.: 24
Bnr.: 600
Adresse: Gosenkroken 13
Areal: 312m²
Hjemmelshaver: Harald Ruud

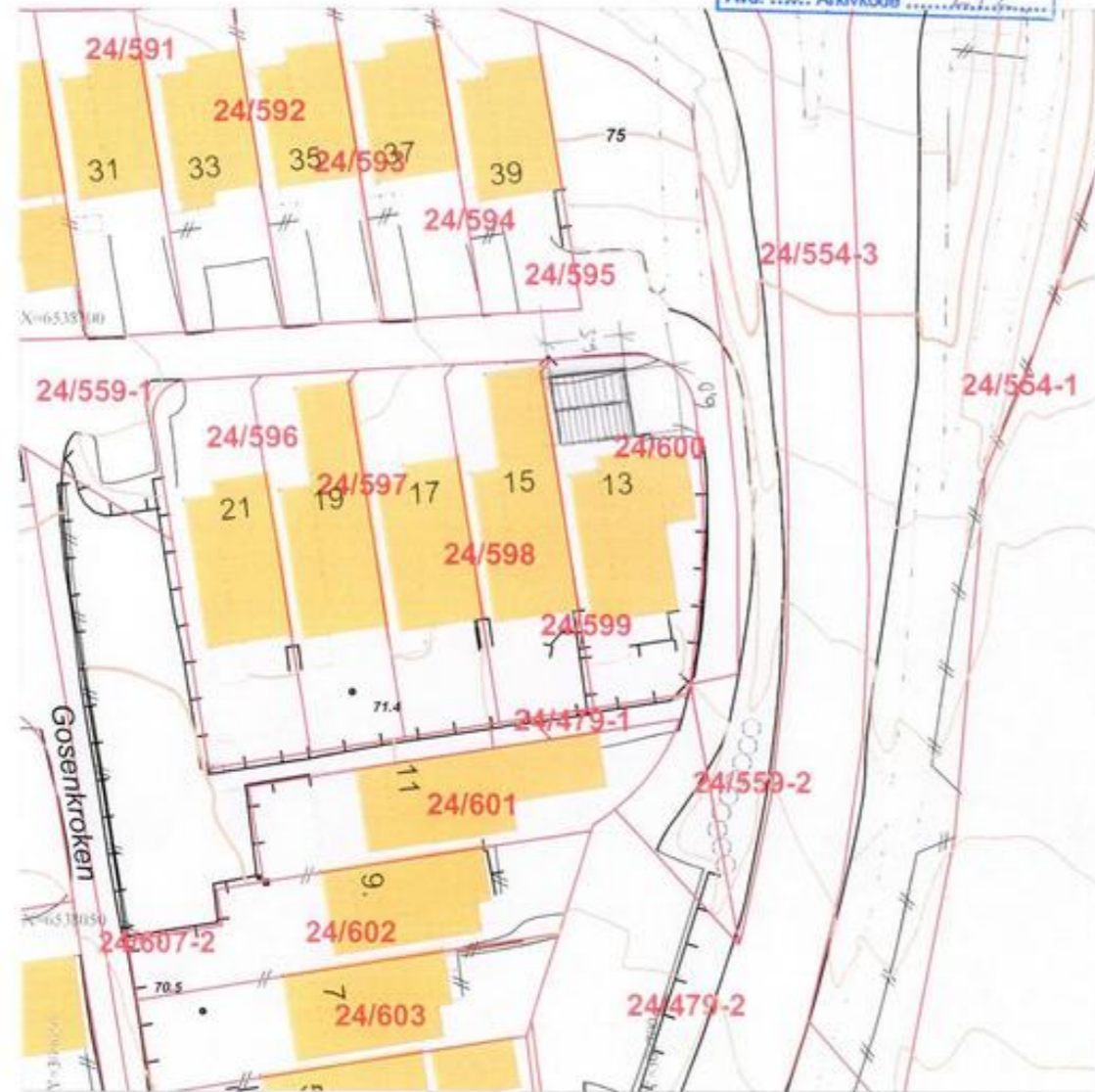
Målebrev koordinatbestemt: Ja
Naboliste vedlegges.
Symbolforklaring vedlegges.
Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.
Høydegrunnlag: NN 1954.

Målestokk: 1:500

Kommunalavdeling byutvikling
Informasjon og serviceseksjonen 14/06/99

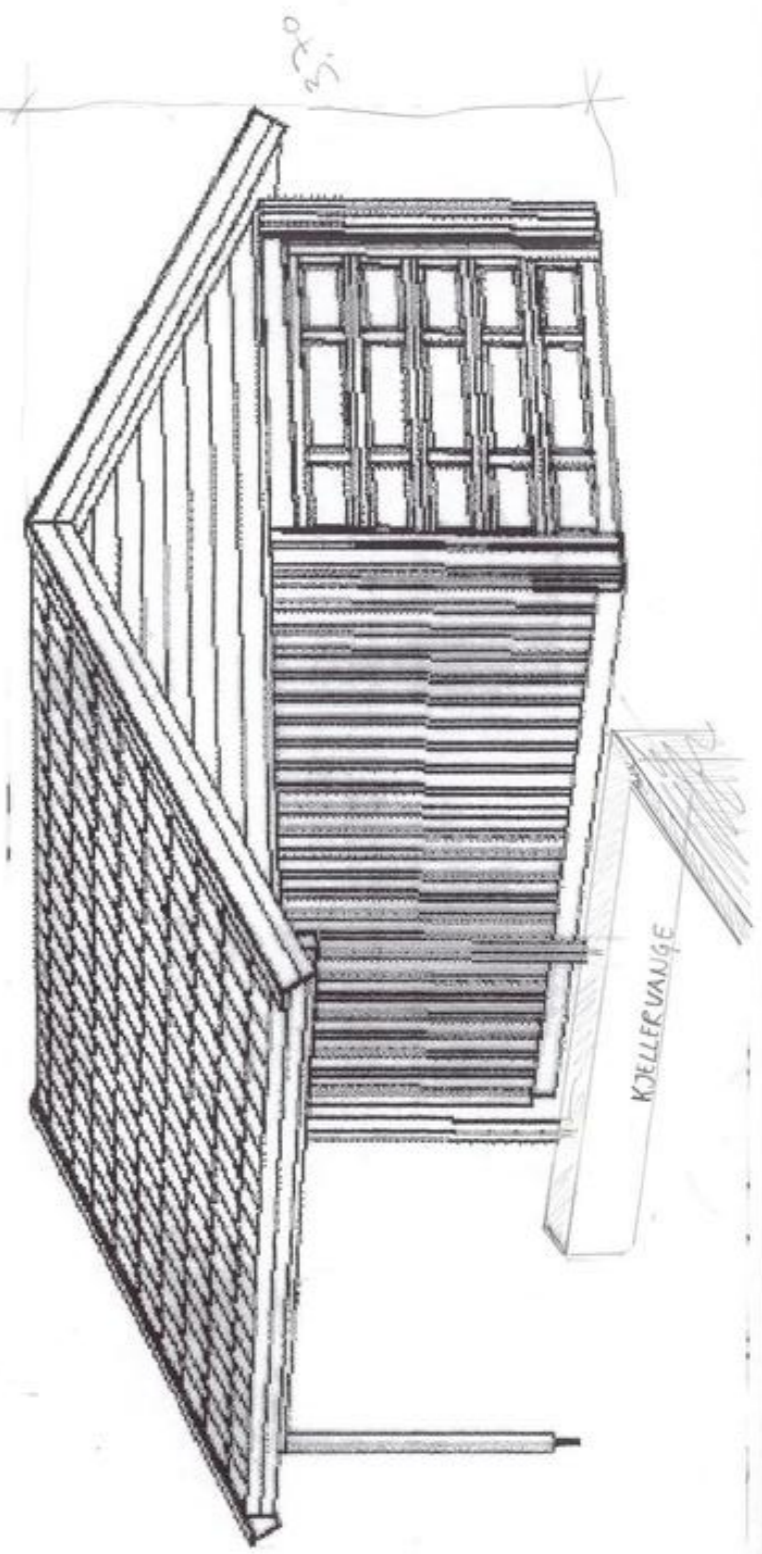
Lise Krohn

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 JUNI 2001
S.nr. 011049228 J.nr. 032216/01
Avd. K.B. Arkivkode 142



Gosenkroken 13.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 JUNI 2001
S.nr. 011049228 J.nr. 032216/01
Avd. K.B. Arkivkode 142





Attestert kopi av dok.nr. 1991/6064/102
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 13:44

Side 1 av 2

Doknr: 6064 Tinglyst: 10.05.1991 Eneb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
10 MAI 1991
BYFOGDEN I STAVANGER
DAGBOKNR: 6064

SKJØTE

Stavanger kommune skjøter og overdrar tomten: Gnr. 24 bnr. 600

Navn : HARALD RUUD
Adresse : Gosenkroken 13 Personnr.: 150562
Postnr. : 4041 HAFRSFJORD
Kjøpesum kr. 160.642,- er betalt på omforenet måte.

I. KOMMUNENS OG STAVANGER ENERGIVERKS RETTIGHETER OG PLIKTER.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller vegskråning i henhold til kommunaltekniske normer, inn på tomtegrunn der dette er nødvendig. Herunder forbeholder kommunen seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger for vann, avløp og elektriske ledninger over eiendommen, samt å føre tilsyn med slike ledningsanlegg. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Hvor Stavanger E-verk har liggende 50 kV kabler har det varig rett til å ha kablene liggende og til å foreta reparasjoner. Terreng høyden over kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne kablene ved rotvelt eller annet press, må ikke plantes eller få gro opp i kabeltrase. Tilsyn med dette påhviler Stavanger E-verk.

Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Stavanger E-verk på eiendommen, har E-verket rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Stavanger E-verk har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over, eller på eiendommen, samt å reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.

Stavanger E-verk forbeholder seg rett til vederlagsfritt å plassere trafokiosk med godkjent adkomst innenfor feltet, samt å føre tilsyn med denne. Plassering av trafokiosk skal avtales med utbygger og godkjennes av E-verket og kommunens myndigheter. Grunn til trafokiosk skal stilles vederlagsfritt til disposisjon for E-verket. Foretar kommunen eller Stavanger E-verk arbeider som nevnt, plikter de uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg. Kommunen og Stavanger E-verk plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av arbeidene.

II. Brukere av private stikkledninger, hvor stikkledningen er ført over denne tomten, har rett til å foreta nødvendig vedlikehold. Avløpsledninger for vann, overvann og spillvann er lagt felles for flere husstander. De enkelte husstandene som er tilknyttet felles avløpsledning til offentlig ledningsnett er forpliktet til å danne andelslag som har felles vedlikeholdsansvar med delt økonomisk belastning av den totale avløpsledningen. Andelslaget skal forsikre mot oversvømmelser som forårsakes av forstoppelse i avløpsledningen for overvann og spillvann.

Alt vedrørende avløpsledninger er Stavanger kommune totalt uvedkommende, da denne er å betrakte som privateid.

Hjemmelshaver av denne eiendom er forpliktet til å delta i ovennevnte Andelslag med de forpliktelser dette medfører.



Attestert kopi av dok.nr. 1991/6064/102
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 13:44

Side 2 av 2

I de tilfelles hvor støyskjerm med eventuell forstøtningsmur inngår i den enkelte tomtekjøpers grunn, opparbeides og bekostes dette av utbygger. Den enkelte tomtekjøper har tinglyst plikt til vedlikehold. Støyskjermer følger forøvrig de samme bestemmelsene som for interne fellesareal hva angår skader og mangler. Støyskjermer skal godkjennes av Bygningsrådet. Utbygger bærer selv utgiftene ved tilpassing til de omkringliggende eiendommer.

III. VEDLIKEHOLD AV INTERNE FELLESAREAL - OPPRETTELSE AV VELLORENING.

Det forutsettes opprettet en Velforening for feltet. Velforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av interne fellesareal, for lekeplasser, grøntanlegg, gangveger og felles parkeringsanlegg. Kjøper og eventuelt fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til medlemskap i Velforeningen for fellesarealet, samt til å delta i stiftelsen av sådan. Velforeningen bestemmer selv, i henhold til vedtekter, opptak av eventuelt andre medlemmer, herunder leieboere. Velforeningen v/Styret har i henhold til vedtekter fullmakt til å underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse med vedlikehold av fellesarealet. Videre har Velforeningen myndighet til å utføre eventuelt påbud på sameiernes vegne, og om nødvendig behefte fellesarealet for felles formål.

Velforeningen har rett til å forlange at skader og mangler på fellesareal som skyldes kjøper eller andre han står ansvarlig for, blir utbedret uten opphold. Om nødvendig kan Velforeningen foreta de nødvendige utbedringer og reparasjoner for kjøpers bekostning. Skade på fellesarealene som ikke kreves dekket og utbedret av en eller flere navngitte sameiere, skal Velforeningen besørge dekket for sin regning. Velforening opprettes for vedlikeholdet. Den enkelte plikter å delta i Velforeningen og påta seg de økonomiske forpliktelser dette medfører. Vedtektene for Velforeningen/ Andelslaget skal være godkjent av Husbanken. Så lenge det er lån fra Husbanken på noen av eiendommene som eies av medlemmene i Andelslaget, kan det ikke oppløses eller vedtas å endre vedtektene uten Husbankens samtykke.

Kjøper og eventuell fremtidige eiere av eiendommen gir avkall på rett til å kreve sameiet til fellesarealet oppløst, jfr. sameieloven av 18.juni 1965 nr. 6 paragraf 1 annet ledd, jfr. paragraf 15.

Stavanger, den

Ordfører: *Rac Nordtun*
Rådmann: *Olav Kyrresgt.*

RETUR:
Stavanger byarkitektkontor
Olav Kyrresgt. 23. 4 etg.
4005 STAVANGER

Dokumentavg. kr. 4.000,-
Tingl. avg. kr. 630,-
kr. 4.630,-

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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

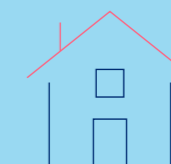
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gosenkroken 13, 4041 HAFRSFJORD. Gnr. 24, bnr. 600, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1220260073
Megler: Adrian Marthinsen, mobil: 46474145, e-post: marthinsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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



Adrian Marthinsen

Partner / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF
464 74 145
marthinsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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