

PROAKTIV



GAUSELVÅGEN 64B OG C



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



GAUSELVÅGEN

Sjelden mulighet - Attraktiv enebolig med tilhørende naust, brygge, hybelleilighet, garasje og egen strandlinje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gauselvågen 64B og C, 4032 STAVANGER

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

Prisantydning: 27.500.000,-

Omkostninger: 706.750,-

Totalpris: 28.206.750,-

Kommunale avgifter: 31.209,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 4/3

BRA: 410 m²

BRA-i: 311 m²

Garasje/Parkering: Dobbel garasje. Ellers parkering i gårdsrom.

Tomt: 1630.7 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D og Oransje F

INNHold

2	5	7	20
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Informasjon om boligen
24	62	68	180
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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

VELKOMMEN TIL EN
MAGISK SJØEIENDOM













VELKOMMEN TIL GAUSELVÅGEN 64B OG C

Vi starter utendørs – eiendommen har flere flotte uteplasser og en helt unik utsikt

Parkering

Dobbel garasje.
Ellers parkering i gårdsrom.

Tomtestørrelse

1630 m²

Beskrivelse av tomt

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

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

En eventuell erstatning for den regulerte turveien skal tilfalle selger.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner,

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

Gauselvågen 64B:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Overlysvinduer

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Pipe og ildsted

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > Underetg > Vaskerom > Generell

Våtrom > Underetg > Bad > Generell

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Deler av veggkonstruksjonen

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > Underetg > Bad 2 > Overflater Gulv

Våtrom > Underetg > Bad 3 > Overflater Gulv

Våtrom > Underetg > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger





Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Våtrom > Underetg > Bad 2 > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetg > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetg > Bad 3 > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetg > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt
Spesialrom > Underetg > Badstue > Overflater og konstruksjon
Spesialrom > Underetg > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Gauselvågen 64C:
TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Våtrom > Underetg > Bad > Generell
Våtrom > Underetg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Overlysvinduer/utforingspanel
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Kjøkken > Underetg > Stue/kjøkken > Sokkel/sidevegg
Våtrom > Underetg > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetg > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Underetg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Kjøkken > Underetg > Stue/kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

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

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Gauselvågen 64B:

Loft/hems.: Loftstue/hems

1 etg.: Entré, stue, toalettrom, kjøkken

Underetg.: Trapperom, gang, vaskerom, kjellerstue/soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, bad 3, kott, badstue, kjølerom

Gauselvågen 64C:

1. etg.: Entré, soverom.

U-etg.: Stue/kjøkken, bad, bod/sovealkove og vaskerom.

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

Det gjøres oppmerksom på at øvre del av hybel er gjort om til et soverom (det er kun definert som "øvre del hybel på original tegning). Loftstue er i originale planteginger "hems". Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Areal

Gauselvågen 64B

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 117 kvm

Total BRA: 117 kvm

1. etasje

BRA-i: 118 kvm

BRA-b: 6 kvm

Total BRA: 124 kvm

2. etasje

BRA-i: 25 kvm

Total BRA: 25 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 19 kvm

2. etasje: 10 kvm

Gauselvågen 64C

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 39 kvm

Total BRA: 39 kvm

1. etasje

BRA-i: 12 kvm

BRA-e: 33 kvm

Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 12 kvm

Naust

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 60 kvm





Total BRA: 60 kvm

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

Balkong i 1 etg på ca 19 m² og balkong på loft som er ca 10 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett åpent areal/TBA.

Garasje på ca 33 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e i 1 etg.

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

Standard

Velkommen til Gauselvågen 64 B og C.

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

Gauselvågen 64B er det største huset på eiendommen. Dette huset ligger i første rekke mot sjøen og har alle kvaliteter man kan forvente av hus i dette segmentet. Blant annet har alle soverom tilhørende bad. Fra hovedetasjen har man fantastisk utsikt mot Gandsfjorden og fjellene bak. Det er en herlig balkong hvor man kan nyte de fine sommerdagene, med en tilhørende hagestue i bakkant som man kan trekke seg tilbake til når det blir mer kjølig. Planløsningen i hovedetasjen er åpen, luftig og gjennomgående. Dette gjør at man får med seg de nydelige omgivelsene og utsikten nesten uansett hvor man befinner seg. Det er flere store vindusflater, alle nøyte plassert slik at man får gode lysforhold og en deilig atmosfære gjennom hele dagen. De samme trekkene går igjen i loftsetasjen hvor det også er åpent med store vindusflater. En vakker loftsstue hvor man får en veldig god opplevelse av hvor tett man er på naturen. Underetasjen innholdsrik og veldig godt løst. Her er det tre soverom med tre tilhørende bad.

Hovedsoverommet har også en herlig badstue. Ellers er det en koselig kjellerstue, et trapperom som kan brukes som et kontor,



et kjølerom, og et vaskerom med en praktisk bi-inngang.

Gauselvågen 64C er en kjekk leilighet som ligger i forlengelse av garasjen. Her har man en stue og kjøkken i åpne løsning og et soverom i etasjen over. En fin og arealeffektiv løsning.

Alt i alt er dette en helt unik og idyllisk eiendom. En perle i et av Stavangers fineste strøk. En sjelden mulighet.

Ord blir rett og slett for fattige. Dette må bare oppleves.

Oppvarming

Åpen peis.
peisovn.
Ellers elektrisk.

Info energiklasse

Gauselvågen 64B: Gul D
Gauselvågen 64C: Oransje F









DENNE UTSIKTEN ER
VANSKELIG Å SLÅ

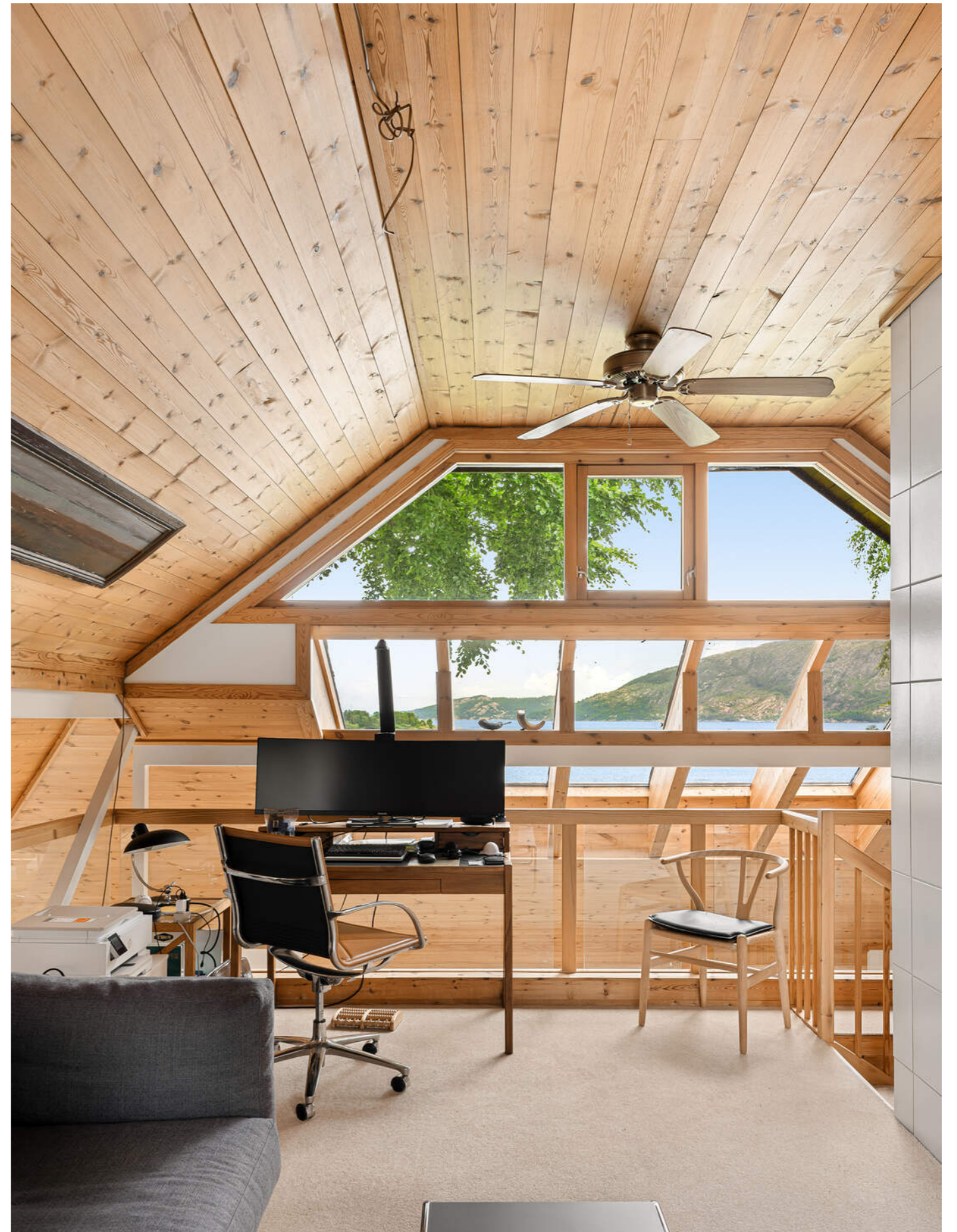




PENT OG TIDLØST
UNIFORM KJØKKEN



INGLASSET BALKONG OG
TERRASSE









3 GODE SOVEROM - ALLE
MED EGET BAD





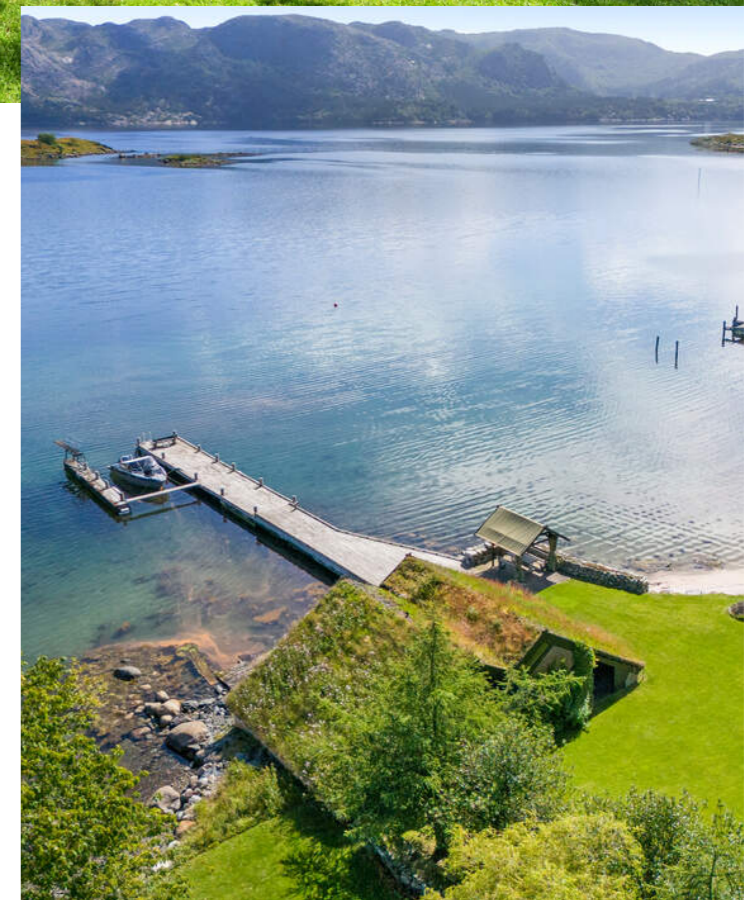
Per Høy
Brask
Landingscyklung
CYKELREPARATION
LITTERATURENS VEJE
ASCEHOLMS STOR
BOG MED KORTSPRANG
Formel 1
GYLDENDALS FAMILIEATLAS

FORMEL 1
GYLDENDALS FAMILIEATLAS

5KG







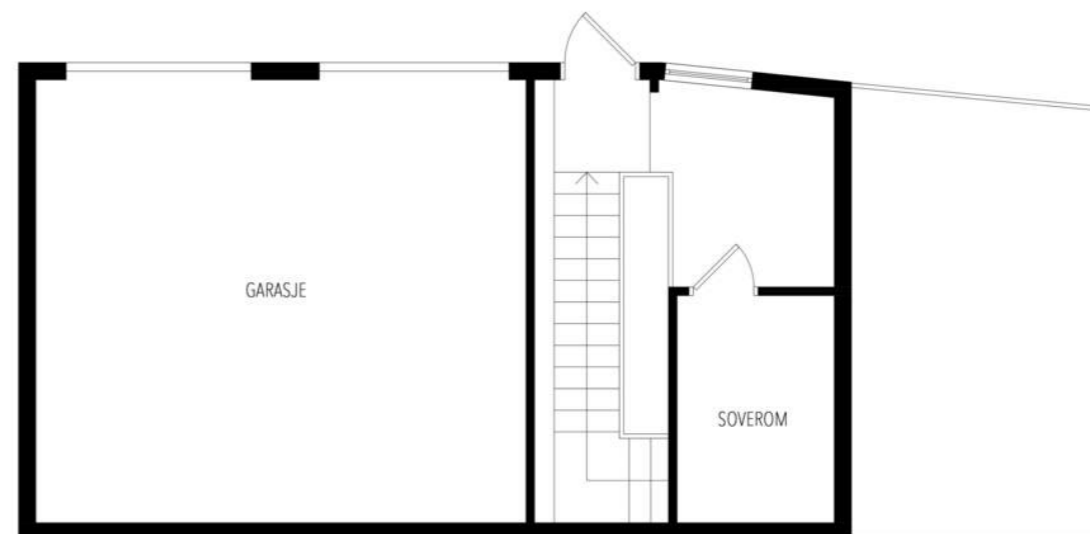
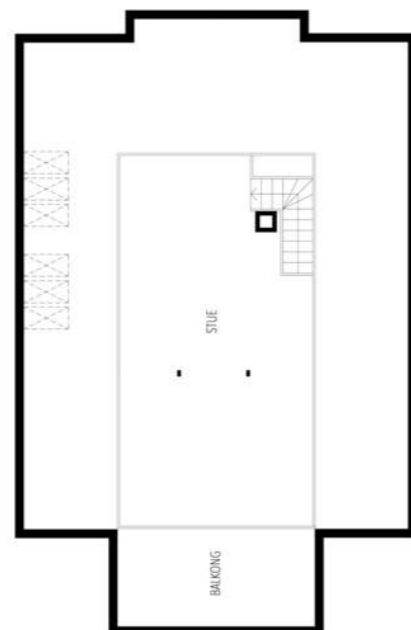
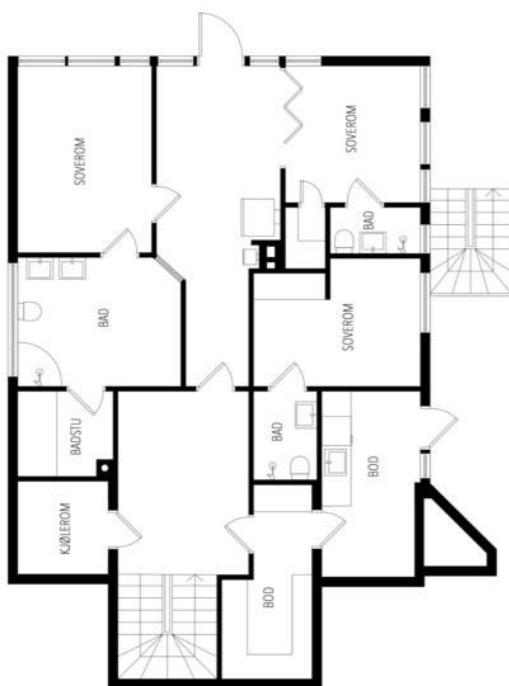
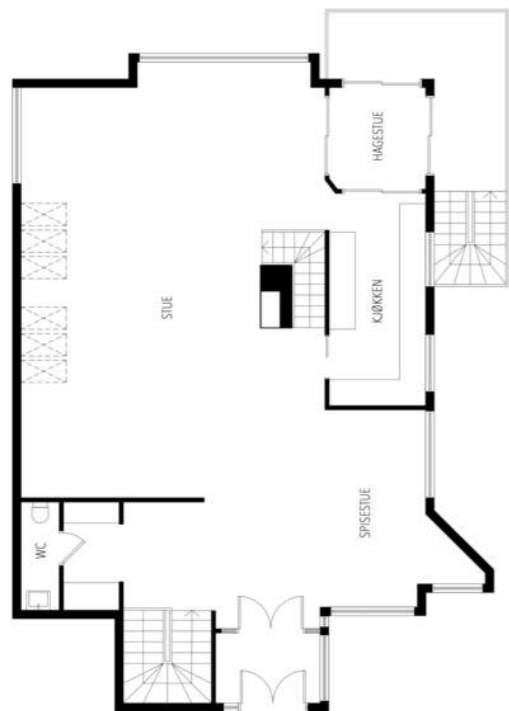
NYDELIG NAUST OG
BRYGGE!





PLANTEGNINGER

Gauselvågen 64B og C



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

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

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

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

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

Kommunale avgifter

31.209,-

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

Diverse

Eiendommen vil få nytt gårds og bruksnummer etter

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

Stavanger kommune vil beregne nye kommunale avgifter etter tomtedeling.

Naust:

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

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

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

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser tinglyses på begge eiendommer før oppmålingsforretning:

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

Servituttene er gjensidige realservitutter som følger eiendommene.

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

1103/14/828:
 07.01.1985 - Dokumentnr: 350 - Erklæring/avtale
 Bestemmelse om vann/kloakkledning
 Overført fra: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1772
 Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Naust (gnr 14 bnr 1786):

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

Kommuneplaner

Id: KP 2023-2040

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11/11/2022 00:00:00

Delarealer:

Areal 805.91 kvm

Hensynsonenavn H540_7

Kpangitthensyn 540 - Hensyn grønstruktur

Areal 1024.81 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 0.04 kvm

Omravn FRI332

Kparealformal 3040 - Friområde

Areal 164.06 kvm

Omravn FV45

Kparealformal 6700 - Sjø, vassdrag - Friluftsområde

Areal 860.71 kvm

Omravn ABA43

Kparealformal 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg

Vei/Vann/Avløp

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

Privat vei til offentlig vei.

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

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

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

Eiendommen er i dag leid ut for 49.511 kr /mnd.

Hybelen er leid ut for 16.000 kr/mnd.

Eiendommen har vært mer eller mindre helt utleid siden byggeår.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

27 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

687 500,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

688 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

706 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger

og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-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.

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 137 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 750,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 500,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 47 050.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 0,00, Utlegg fotograf tilvalg (drone/kveldsbilder) kr 2 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter per stykk kr 260,00, Boligselgerforsikring kr 0,00, Oppgjørskostnad kr 0,00, Tilstandsrapport kr 12 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 605.

Totale kostnader kr. 66 655.

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

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

uten hensyn til oppsigelsen.

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

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
1.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 14, bnr. 828

Sum areal alle bygg: BRA: 410 m² BRA-i: 311 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 Rapportdato: 27.05.2026 Oppdragsnr.: 20137-2354 Eiendomsverdi ref nr: CV7895

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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



NITO

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 2 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 3 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 4 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

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

Beskrivelse av eiendommen

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

En selveier enebolig med overflater/bygningsdeler stort sett fra byggeår, deler inne med enkelte brukslitasjer. Utvendig er fasader/deler stort sett bra behandlet/vedlikeholdt, værutsatte deler med enkelte værslitasjer.

Enebolig/hybelhus med garasje over med overflater/bygningsdeler stort sett fra byggeår. Overflater/gipsplater på vegger i underetasje stue/kjøkken og bod som er morkne/har fuktskader, leiligheten bør i sin helhet renoveres innvendig i underetasje. Drenering og fuktsikring ute må undersøkes/evt utbedres.

Gauselvågen 64B - Byggeår: 1988

UTVENDIG

Saltak av sperr med tretak fra byggeår. Skjulte takrenner og nedløp i plast.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Fasader/bygningsdeler er stort sett godt behandlet og vedlikeholdt, enkelte søyler/bæring er synlige på GV 64B med avvik. Lakkerte vinduer i tre fra byggeår, mindre avvik. Overlysvinduer hems/stue og entre/soverom hybel. Må påregnes utbedret og/eller byttet. Fabrikkmalte ytterdører, lakkerte balkong og skyvedører fra byggeår.

Balkong/terrasse i tre fra stue/kjøkken, bolig og hybel. Balkong på hems i 64B omtekket med Protan og nye terrassebord ca 2023. Selve tekkingen ligger ikke åpen for kontroll da det ligger tremmer over, øvrige overflater er funnet i orden.

Utvendige trapper i tre fra byggeår, enkelt avvik/slitsjer.

INNVENDIG

Parkett, fliser og Furugulv, tapeserte og malte vegger, overflater fra byggeår uten spesielle skader/mangler, normale brukslitasjer. Mindre knirk i enkelte gulv. Etasjeskillere i tre, støpt gulv i underetasje. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under 15 mm målt gjennom hele rom, stue 1 etg og hems.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innfliset pipe i 64B, vedovn i underetasje, peis i stue 1 etg.

Yttervegger i underetasje er påført med trevegg på innside.

Innvendig trapp i lakkert furu, rekkverk på hems. Innvendige dører i finér fra byggeår. Innerdører uten større mangler/skader, normale brukslitasjer eller merker, terskel på dør i underetasje 64B med en del slitasjer etter dørblad som sleper på denne.

VÅTROM

Vaskerom i underetasje 64B iflg eier fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, malte vegger og tak. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg. Hulltatt/fuktsøkt i vegg vaskerom uten unormale forhold.

Bad ved hovedsoverommet 64B iflg eier fra byggeår med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Seksjon med to nedfelte vasker, toalett på gulv, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Ingen lufting fra rommet bortsett fra åpne Hulltatt/fuktsøkt i vegg mot bad uten unormale forhold. Rommet bør renoveres.

Bad 2 ved soverom mot sjø 64B iflg eier fra byggeår med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Vask på vegg, toalett på gulv, dusjnise med skyvedører, profil og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg. Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad/dusjnisen uten unormale forhold. Rommet bør renoveres.

Bad 3 ved soverommet i midten 64B iflg eier fra byggeår med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Seksjon med hel servant, toalett på gulv, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg. Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet mot bad uten unormale forhold. Rommet bør renoveres.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår og ca 2010, hvitevarer fra ca 2010. Lyse, slette fronter/dører med treinnramming. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap og steikeovn i høyskap. Platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Toalettrom med fliser på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. Vask på vegg, toalett på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Badstue med vinylbelegg på gulv, psnel på vegger og tak. Badstueovn. Vinylbelegg på gulv, panel på vegg og tak, kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC.

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 5 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk styrte vifter på våtrom og toalettrom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Ca 300 liters nyere varmtvannsbereder.
Automatsikringer, el skap i trapperom underetasje.

Brannmeldere i tak, brannslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

Gauselvågen 64B/hybelhus - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr. Tretak fra byggeår.
Takrenner i tre, beslag i aluminium.

Bindingsverkkonstruksjon med noe bordkledning i tre, deler med murstein. Overflater/fasader er funnet i orden.
Lakkerte vinduer i tre fra byggeår/1986. Overlysvinduer i tak.
Lakkert vindu i tre på soverommet, stort i stue. Disse er funnet i orden. Stort vindu i stue var på befaringsdagen ikke ferdigstilt på innside/utside, ferdigstilles.

Malte ytterdører fra byggeår.
Nyere terrasse/platte på terreng. Denne er funnet i orden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og tregulv, tapeserte og malte vegger, panel i tak.
Etasjeskille i tre, støpt plate på grunn. Ingen større skjevheter på etasjeskille i tre eller støpte gulv i underetasje og under 15 mm målt gjennom hele rom.

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

Stålpipen, vedovn i stue/kjøkken. Overflater er funnet i orden, ildstedet er ikke funksjonstestet.
Påførte muryttervegger med trevegg, avvik.

Lakkert trapp mellom etasjene.
Innendører av finér.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje fra byggeår med fliser på gulv, sokkelflis, baderomsplater på vegger, panel i tak.
Fuktsøkt i svill/trekonstruksjon fra kjøkkenside mot bad med forhøyet fuktnivåer. Rommet bør renoveres.

Vaskerom sanert og oppgradert/renovert i 2026 med nytt vinylbelegg på gulv med oppbrett. Opplegg for vaskemaskin, elektrisk styrt vifte på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med treinnramming, frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og innebygget steikeovn med platetopp og ventilator over. Ett kjøkken uten spesielle mangler/skader. Avløp er ikke testet, vann ikke påsatt, ingen unormale fuktforhold målt på gulv ved vask, oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Ventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC.
Elektrisk styrte vifter på vaskerom og bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting/ventilasjon via ventiler/vinduer.
Ventilasjonsløsningen er funnet i orden, må brukes.

Ca 120 liters varmtvannsbereder produsert i 2014.
Automatsikringer, el skap i entre.

Brannslukkerapparat, brannmeldere ikke oppmontert befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 6 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Gauselvågen 64B

- Det foreligger ikke tegninger

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

Gauselvågen 64B/hybelhus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

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

Oppdragsnr.: 20137-2354

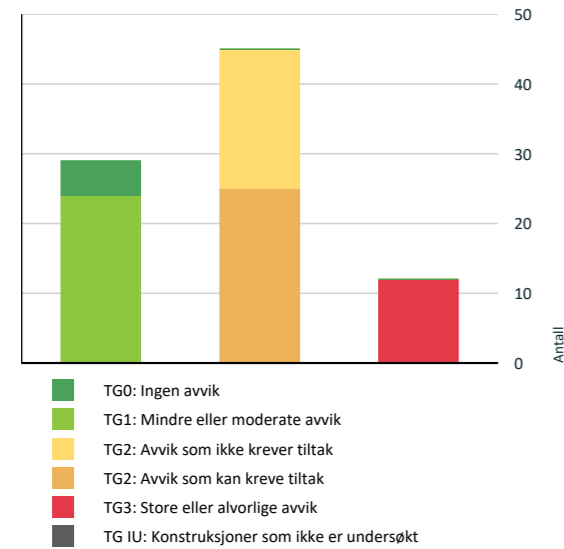
Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 7 av 42



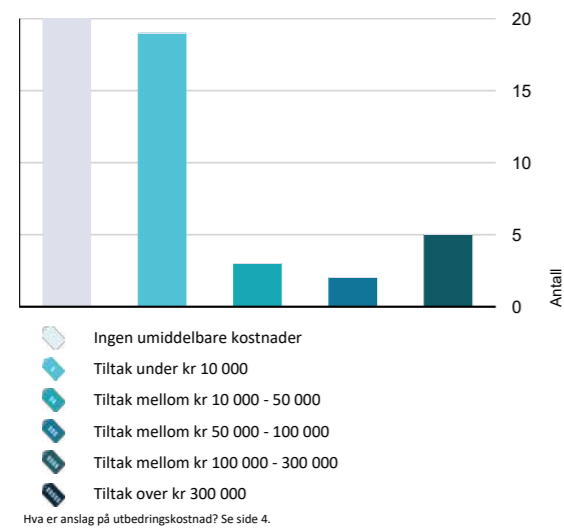
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Gauselvågen 64B

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Overlysvinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad > Generell [Gå til side](#)

2 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Deler av veggkonstruksjonen [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad 3 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

3 TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad 3 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetg > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetg > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Gauselvågen 64B/hybelhus

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

2 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Overlysvinduer/utføringspanel [Gå til side](#)

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

GAUSELVÅGEN 64B



Byggeår
1988

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

Modernisering Balkong på loft er tekket om, nye overflater/terrassebord i 2023. Installert varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tretak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Enkelte sprekker takbord.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Skjulte takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjulte takrenner.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning.

Fasader/bygningsdeler er stort sett godt behandlet og vedlikeholdt.

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Liggende bordkledning.

Deler av veggkonstruksjonen

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning, søyler/bæring er synlige.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Søyler med råteskader utbedres/byttes. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader på nedre del av synlige vegg søyler.



Lite eller ingen tiluftsspalte mellom nedre bordkledning og her beslag/terreng

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av sperr

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Beskrivelse

Lakkerte vinduer i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer i tre fra byggeår, mest utsatte har noe værslitasjer ute i for av avflassing på overflater, inne har vinduene en del merker i foring og karm etter kondensering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, vinduer vedlikeholdes etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Avflassing/kondensmerker på innside ramme/karm.



Enkelte værslitte ute på ramme/karm.

TG 3 Overlysvinduer

Beskrivelse
Overlysvinduer hems/stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mye fuktmerker på utforingspanel etter kondensering/evt fukt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører, lakkerte balkong og skyvedører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte ytterdører, lakkerte balkong og skyvedører fra byggeår. Utsatte dører er værslitte ute på brystning/karm, spesielt skyvedører og på nedre del/brystning ytterdører. Tilfeldig valgte av disse med normal åpne/lukkefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Værslitte deler på ytterdør.



Værslitt skyvedør i underetasje.



Værslitt skyvedør i innglasset balkong

Tilstandsrapport



Oppsprikking/værslitte ytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong i tre fra stue/kjøkken, overflater rekkverk og trinn i trapp er magert behandlet og er noe værslitte med enkelte avflassing og oppsprikninger på overflater. Nyere terrassebord. Rekkverkshøyder er funnet i orden, min 90 cm. Søylar under balkong står generelt for nær underlaget/fundament, trekker opp fukt og enkelte har svekkelser/begynnende råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Værslitte overflater på rekkverk/rekke.



Balkong fra 1 etg/stue.

TG 1 Balkong hems

Beskrivelse

Balkong på hems omtekket med Protan og nye terrassebord ca 2023. Selve tekkingen ligger ikke åpen for kontroll da det ligger tremmer over, øvrige overflater er funnet i orden.



Balkong fra hems.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper i tre fra byggeår, overflater er bruks/værslitte og magert behandlet. Det er ikke montert rekkverk på deler av trapp som har nivåforskjell over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes, montere rekkverk/fallsikring hvor nivåforskjellen er over 50 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke montert rekkverk på deler av trapp.

Tilstandsrapport



Vær/bruksslitte trinn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett, fliser og Furugulv, tapeserte og malte vegger, overflater fra byggeår uten spesielle skader/mangler, normale bruksslitasjer. Mindre knirk i enkelte gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre, støpt gulv i underetasje. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskille og under 15 mm målt gjennom hele rom, stue 1 etg og hems.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Innfliset pipe, vedovn i underetasje, peis i stue 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe fra byggeår, vedovn i underetasje, peis i 1 etg. Feieluke i underetasje, ingen ubrennbar plate på gulv under denne. Sett på overflate pipe synes ingen sprekker/setninger, ved takgjennomføringen er det enkelte fuktmerker i panel som går mot pipe som tyder på at panelet trekker opp fukt og/eller det er en mindre lekkasje fra denne. Ildstedene er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe bør undersøkes for evt lekkasje, evt utbedre. Iflg eier er det planer/bestilt å beslå piper over tak med beslag. Montere ubrennbar plate på gulv under feieluke i underetasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkelte tørre fuktmerker i panel/tak mot pipe.



Fuktmerke i panel nedenfor pipe.



Ingen ubrennbar plate på gulv under feieluke.



Fukttenner på vegg ved pipe.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger i underetasje er påforet med trevegg på innside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger i underetasje er påforet med trevegg på innside, hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg/trekonstruksjon under trapp i underetasje uten unormale forhold, andre side med høy trefukt i fotlist som tyder på fuktinntrenging. Høy luftfuktighet/trefukt kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig er det brukt papp på mur bak påforet yttervegg i tre som ikke er en anbefalt byggemåte i dag men var vanlig byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke/utbedre årsak til høy trefukt i fotlist ett spesielt sted på vegg under trapp i underetasje. Fotlist tas ned, hullta/montere luke for bedre vurdering av tilstand/årsak til fuktig fotlist. Legges kun inn kostnad for demontering av fotlist og etablering av luke/bedre tilgang til påforet yttervegg under trapp i underetasje og ikke andre kostnader knyttet til dette om det evt blir avdekket andre avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen unormale fuktforhold i påforet yttervegg på ett bestemt sted.



Synlige fuktmerker/blåmann i fotlist, for høy trefukt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i lakkert furu, rekkverk på hems.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp inne fra byggeår, åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp/trinn med enkelte bruksslitasjer/merker på overflater, rekkverk på loft/hems er under dagens forskriftskrav, min 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger i rekkverket er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger, vurdere å barne/fallsikre rekkverk på loft som er for lavt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp inne, store åpninger i rekkverket.



avere rekkverk enn 90 cm på loft/hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i finér fra byggeår. Innerdører uten større mangler/skader, normale bruksslitasjer eller merker, terskel på dør i underetasje med en del slitastjer etter dørbblad som sleper på denne.



Terskel som er slitt/spemerker.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasjeflg eier fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger, panel i tak. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom

UNDERETG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg vaskerom uten unormale forhold.



Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.

UNDERETG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad ved hovedsoverrommet iflg eier renovert ca 2010 med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Seksjon med to nedfelte vasker, toalett på gulv, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Ingen lufting fra rommet bortsett fra åpne vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hovedbad.

UNDERETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg mot bad uten unormale forhold.



Hulltatt/fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

UNDERETG > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2 ved soverom mot sjø iflg eier pusset opp på overflater ca 2010, ikke dokumentert materialbruk/utførelse men basert på observasjoner i sluk er det brukt eksisterende vinylbelegg som membran/fukttetting. Fliser på gulv og vegger, panel i tak. Vask på vegg, toalett på gulv, dusjnisje med skyvedører, profil og sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad.

UNDERETG > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, panel i tak.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plassert dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet men det er p.t ingen synlige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør plassert i dusjens fuktzone.

UNDERETG > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er etablert med fall og det er lokalt fall i dusj men det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da terskeloppbrett på dør er lavere enn gulvprofil i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjzone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terskeloppbrett på dør er lavere enn dusjprofil på gulv.

UNDERETG > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og vinylbelegg/fukttetting fra byggeår med synlig klemring og skruer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

UNDERETG > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask på vegg, toalett på gulv, dusjnise med skyvedører, profil og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

UNDERETG > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Vifte funksjonstestet med papir.

UNDERETG > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltatt/fuktsøkt i vegg mot bad uten unormale forhold.

UNDERETG > BAD 3

Generell

Beskrivelse

Bad 3 ved soverommet i midten iflg eier pusset opp på overflater ca 2010, ikke dokumentert materialbruk/utførelse men basert på observasjoner i sluk er det brukt eksisterende vinylbelegg som membran/fukttetting. Fliser på gulv og vegger, panel i tak, seksjon med hel servant, toalett på gulv, buede glassdører i dusj med sluk på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad.

UNDERETG > BAD 3

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, panel i tak.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av flisearbeid på vegger framstår ufagmessige, horisontale flisefuger som ikke flukter i innvendige hjørne, kanting/ugjevne overflater mellom fliser på vegg. Svortesopp på overflater mykfuger i dusj.

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 18 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, er av visuell karakter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kanting/ugjevne overflater mellom fliser på vegg



Svortesopp i mykfuger.

UNDERETG > BAD 3

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er etablert med fall og det er lokalt fall i dusj, noe svortesopp i overflater/mykfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater/fuger med svortesopp rengjøres, evt refuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svortesopp på overflater i dusj

UNDERETG > BAD 3

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og vinylbelegg/fukttetting fra byggeår med synlig klemring og skruer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

UNDERETG > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, toalett på gulv, buede glassdører i dusj med sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet, sprikk/skade i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 19 av 42

Tilstandsrapport

Servant byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprikk/skade i servant

UNDERETG > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.



Vifte funksjonstestet med papir.

UNDERETG > BAD 3

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltatt/fuktsøkt i vegg mot bad uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, deler av innredningen byttet/utvidet og hvitevarer iflg eier fra ca 2010, Lyse, slette fronter/dører med treinnramming. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap og steikeovn i høyskap. Plateopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator fra ca 2010 med avtrekk ut, er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Ventilator funksjonstestet med papir.

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom med fliser på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. Vask på vegg, toalett på gulv. Elektrisk styrt vifte på vegg. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.



Toalettrom.

UNDERETG > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med vinylbelegg på gulv, psnel på vegger og tak. Badstueovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETG > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, panel på vegg og tak, kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning da det er ingen synlig spalteåpning mot yttervegg. Rommet synes derfor ikke bygget etter "Rom i rommet" prinsippet, en preakseptert løsning på oppbygging av badstuer. Kjøleaggregat var ikke påsatt befaringdagen, ukjent om denne har funksjon, konfr evt eier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stengekran på vann.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrte vifter på våtrom og toalettrom, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 300 liters nyere varmtvannsbereder.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i trapperom underetasje.

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 inntakssikring og videre.
1988 Byggeår. Deler av anlegget er utbedret/oppgradert gjennom årene, se samsvarserklæringer/sluttkontroll.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Konfr evt eier om dokumenter.
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?
Ja Iflg eier har det vært el kontroll/tilsyn, konfr evt eier om dette.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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 varmtvannsbereder, jamfør 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 Basert på at deler av el anlegget er fra byggeår/alder, det ikke foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter 1999, anbefales det med en utvidet el kontroll. Kostnad legges inn for el kontroll og ikke utbedringer av evt avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El skap.

Tilstandsrapport



Nyere el skap.

1 TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Brannmeldere i tak, brannslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkerapparat produsert i 2022.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



Brannslukkerapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring av mur, drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Drenskummer i plen.

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Synlig platonplast, ikke montert platonlist på toppen.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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



Stedstøpt grunnmur i betong.

1 TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrått terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terreng som faller inn mot mur.

GAUSELVÅGEN 64B/HYBELHUS



Byggeår
1988

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

Modernisering Installert el billader.

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tretak fra byggeår, deler mot sjø er nyere/2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretak fra byggeår, sett fra bakkeplan synes ingen mangler/skader, men enkelte bord som vrir seg eller har enkelte langsgående sprekker. Iflg eier skal deler av takteking/bord byttes ifm nye overlysvinduer, ikke utført/foretatt befaringdagen.

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 24 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takbord med behov utbedres eller byttes.



Tretak fra byggeår.



Deler av tretak byttet i 2025/26.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i tre, beslag i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner i tre, en del løv/vannansamling i takrenner, tappestykke i plast med enkel tilkøpling til takrenne i tre, må ikke påregnes å være en tett overgang. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner rengjøres, utbedre tilkøpling tappestykke for nedløpsrør. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løv/vannansamling i takrenner.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkkonstruksjon med noe bordkledding i tre, deler med murstein. Overflater/fasader er funnet i orden.



Mursteinsfasade.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av sperr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men ideelt sett bør det avklares/identifiseres hvordan skråtakkonstruksjonen er bygget opp, evt foreta tiltak om nødvendig. Legges ikke inn kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 25 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Skråtakskonstruksjon kledd direkte under på innside.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Lakkerte vinduer i tre fra byggeår/1986.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i tre fra byggeår, mest utsatte har noe værslitasjer ute i for av avflassing på overflater, inne har vinduene en del merker i foring og karm etter kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, vinduer vedlikeholdes etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Værslitte vinduer.

TO 1 Overlysvinduer

Beskrivelse

Overlysvinduer i tak fra 2025/26, er funnet i orden. Se punkt under "Overlysvinduer/utforsingspanel"



Nye overlysvinduer.

TO 1 Vindu i stue

Beskrivelse

Lakkert vindu i tre på soverommet, stort i stue. Disse er funnet i orden.



Nyere vindu i stue.

TO 2 Overlysvinduer/utforsingspanel

Beskrivelse

Utforsingspanel på overlysvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På utforsingspanel på overlysvinduer er det eldre fuktmerker. Vinduene er nå nye/byttet, det er ikke målt unormale fuktforhold på overflater/trevirke utforsingspanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Er av visuell karakter, utforsingspanel kan byttes/males etter behov.

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker/blåmann på utforsingspanel.



Ingen unormale fuktverdier i eldre fuktmerker utforsingspanel overlysvinduer.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

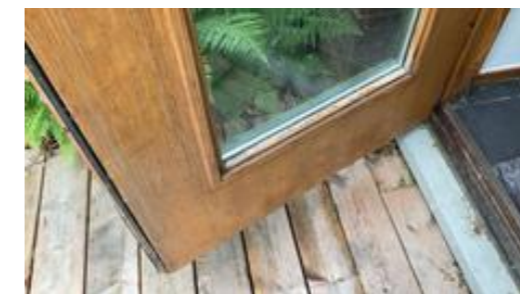
- Det er avvik:

Ytterdører fra byggeår, hovedytterdør har bruksslitasjer/merker på overflater, tar i sidekarm ved lukking, terrassdør med lakkavskallinger på innside brystning, blåmann på foring innside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes/utbedres.



Hovedytterdør med lakkavflassing på innside.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/platte på terreng av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse/platte er værslitte på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse/platte vedlikeholdes.



Terrasse/platte på terreng.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat og tregulv, tapeserte og malte vegger, panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med forskjellig alder og type, bruksslitasjer og enkelte merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes/utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tregulv og tepper.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre, støpt plate på grunn. Ingen større skjevheter på etasjeskille i tre eller støpte gulv i underetasje og under 15 mm målt gjennom hele rom.

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TO 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipen, vedovn i stue/kjøkken. Overflater er funnet i orden, ildstedet er ikke funksjonstestet.



Vedovn i stue.

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Påførte muryttervegger med trevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Yttervegger i betong i underetasje er påført med trevegg på innside, hulltatt/fuktsøkt i påført yttervegg/trekonstruksjon i rødt, for høy trefukt. Det er samtidig observert gipsplater som er mørkne/har fuktskader. Høy luftfuktighet/trefukt fører til mugvekst, sverting og råteskader av materialer. Det er samtidig brukt papp på mur bak påført yttervegg i tre som ikke er en anbefalt byggemåte i dag men var vanlig byggemåte byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser på underetasjen/påførte yttervegger. Hele underetasjen må påregnes sanert/renovert og bygget opp på ny og etter dagens byggemåte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gipsplater på yttervegger/vegger er mørkne, har tatt opp fukt.



For høy trefukt i påført yttervegg i rom under terreng.

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

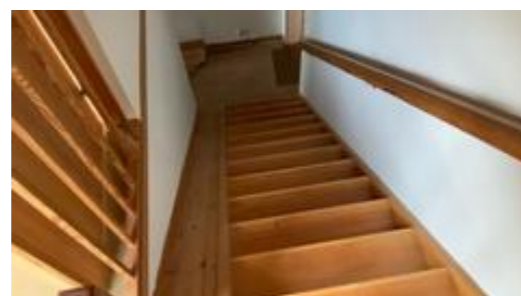
- Det er avvik:

Det mangler håndrekker/løpere på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndrekker/løpere på begge sider bør monteres.



Trapp inne.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av finér.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 28 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Innerdører fra byggeår, har bruksslitasjer/merker, mangler nøkkelskilt på en dør, dørblad til bod/soveskove i bskkant sleper en del på terskel.

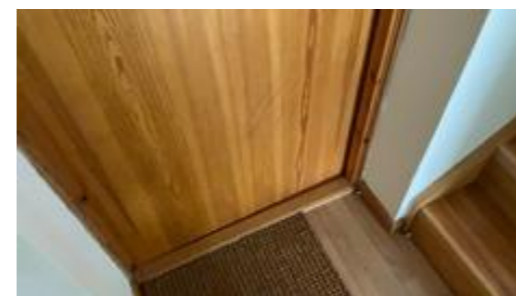
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører pusses opp/vedlikeholdes, monterer nøkkelskilt.



Bruksslitasjer på innerdører, mangler nøkkelskilt.



Dør leper på terskel.

VÅTROM

UNDERETG > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje fra byggeår med fliser på gulv, sokkelflis, baderomsplater på vegger, panel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad.

UNDERETG > BAD

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøkt i svill/trekonstruksjon fra kjøkkenside mot bad med forhøyet fuktnivåer.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Fuktsøkt i svill/trekonstruksjon fra kjøkkenside mot bad med forhøyet fuktnivåer. Fukt i trekonstruksjoner i vegg som antakelig kommer fra fukt i gulv/mur fra jorddamp og/eller for høy luftfuktighet i etasjen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger mot bad må påregnes sanert/renovert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsøkt i trekonstruksjoner mot bad/dusj med for øye verdier.

UNDERETG > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med vinylbelegg på gulv med oppbrett, malte vegger/gips og mur. Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider. Elektrisk styrt vifte på vegg. Ett vaskerom som ble oppgradert i 2026 med nytt vinylbelegg på gulv, sanerte yttervegger og tak, malte betongyttervegger og tak.

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 29 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Vaskerom.

UNDERETG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger, to i betong og to i gips, malt betongtak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegger og tak er malte, på befaringdagen ikke ferdigstilt rundt dør med lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere lister på dør.



Mangler dørlister.

UNDERETG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett, varmekabler.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, gulvet er ikke etablert med fall, lokalt fall omkring sluk. Terskeloppbrett på dør er ikke beskyttet mot nedtråkk, ingen mansjett/oppbrett på rørstammen som går ned i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere terskellist/beskyttelse på terskeloppbrett vinylbelegg samt mansjett/oppbrett på rørgjennomføringen i gulv.



Ingen beskyttelse på terskeloppbrett.



Ingen mansjett/oppbrett på rørstammen.

UNDERETG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegget er tilsluttet sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Original sluk fra byggeår, vinylbelegg fra 2026. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Sluk i gulv.

UNDERETG > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 30 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

UNDERETG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøkt i skillevegg mot vaskerommet uten unormale forhold.



Fuktsøkt i skillevegg mot vaskerommet uten unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med treinnramming. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og innebygget steikeovn med platetopp og ventilator over. Ett kjøkken uten spesielle mangler/skader. Avløp under vask er funnet i orden, ingen unormale fuktforhold målt på gulv ved vask, oppvaskmaskin eller kjøleskap.



Kjøkkeninnredning.

UNDERETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Sokkel/sidevegg

Beskrivelse

Sokkel/sidevegg på kjøkkeninnredning med avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel/sidevegg på kjøkkeninnredning med fuktskade/avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med fuktskader utbedres/byttes,.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskadet sidevegg kjøkkeninnredning.

UNDERETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 31 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1.2.1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.2.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.2.3 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrte vifter på vaskerom og bad, ventilator på kjøkken, ellers naturlig lufting/ventilasjon via ventiler/vinduer. Ventilasjonsløsningen er funnet i orden, må brukes.

1.2.4 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 120 liters varmtvannsbereider produsert i 2014, har fast tilkopleing til strøm.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

1.3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer, el skap i entre.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Byggeår. Deler av anlegget er utbedret/oppgradert gjennom årene, se samsvarserklæringer/sluttkontroll.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montert ny strømmåler i 2025. Konfr evt eier om dokumenter.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Iflg eier har det vært el kontroll/tilsyn, konfr evt eier om dette.

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 32 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder og det ikke har gjort noe siden byggeår bortsett fra montert ny måler, anbefales det med en utvidet el kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El skap.

1.4 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkerapparatet er fra 2014.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannmeldere er ikke oppmontert befaringdagen.
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukkerapparat fra 2014.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1.5 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Fuktsikring/drenering fra byggeår, mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er brukt platonplast på mur som fuktsikring, ikke brukt platonlist på toppen av platen iht monteringsanvisning. Det er målt høy trefukt i påførte yttervegger i underetasje, dette kan også ha sammenheng med drenering som har liten eller begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Montere platonlist på toppen av platen, denne skal hindre organisk materiale/jord komme mot mur og derfor oppretthold god lufting av murkonstruksjonen under terreng. Dreneringen/rør bør undersøkes nærmere, kontakte spesialfirma. Tiltak med redrenering kan ikke utelukkes.

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 33 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig platonplast, ikke brukt list på toppen av platen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Stedstøpt grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur av betong, lite av mur som viser, synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mur vedlikeholdes etter behov.



Mindre deler av mur som viser.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmur i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk/fallsikring på forstøttningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk/fallsikring på forstøttningsmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen rekkverk/fallsikring på forstøttningsmur

TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Skrått terreng.

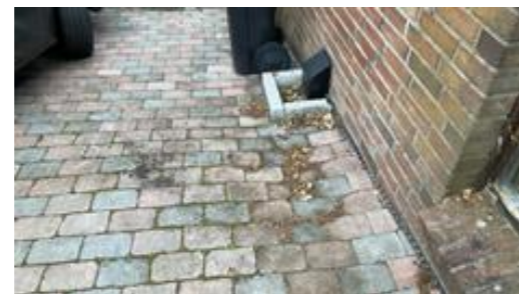
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terreng med lite eller ingen fall fra mur.

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1988

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

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

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 36 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Gauselvågen 64B

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft/hems	25			25	10
1 etg	118		6	124	19
Underetg	117			117	
SUM	260		6		
SUM BRA	266				29

Romfordeling

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

Kommentar

Balkong i 1 etg på ca 19 m² og balkong på loft som er ca 10 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett åpent areal/TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Balkong på loft er tekktet om, nye overflater/terrassebord i 2023.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Gauselvågen 64B/hybelhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	12	33		45	
Underetg	39			39	12
SUM	51	33			12
SUM BRA	84				

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 37 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Entré, soverom	Garasje	
Underetg	Stue/kjøkken, bad, bod/sovealkove, vaskerom		

Kommentar

Garasje på ca 33 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e i 1 etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Naust

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 38 av 42

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Gauselvågen 64B	253	13
Gauselvågen 64B/hybelhus	45	39
Naust	0	91

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

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

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	828		0	1630.7 m ²		Eiet

Adresse

Gauselvågen 64 B og C

Hjemmelshaver

Gauselvågen 64 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Gauselvågen i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Fylkesvei 44 til Gauselvågen.

Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 39 av 42

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2025	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2025	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Energi rapport	22.06.2025	Utarbeidet.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	1. utgave.
2	27.06.2025	2. utgave, revidert etter tilbakemelding fra kunde.
3	08.08.2025	2. utgave etter tilbakemelding fra eier/utførte arbeider
4	27.05.2026	4. utgave, revidert og oppdatert rapport etter ny befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gauselvågen 64 B og C, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 828
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV7895>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

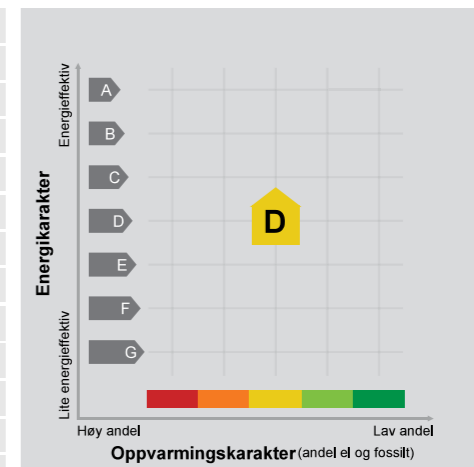
Oppdragsnr.: 20137-2354

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 42 av 42



Adresse	Gauselvågen 64B
Postnummer	4032
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	828
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	4687108
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139006
Dato	23.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	266
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Ellers er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Tiltak utendørs

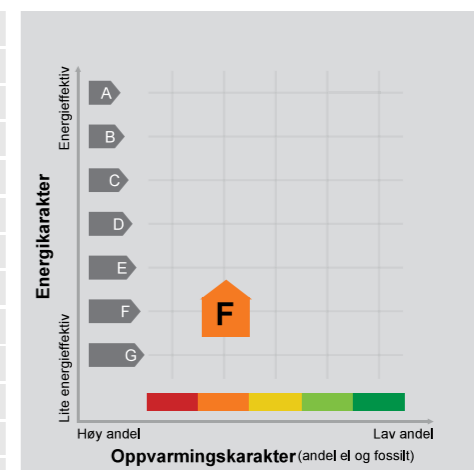
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det 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 på varmeanlegg**Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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



Adresse	Gauselvågen 64C
Postnummer	4032
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	828
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	4687094
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139007
Dato	23.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Ellers er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs**Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

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

STAVANGER KOMMUNE
By- og samfunnsplanlegging

VEDTATT

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

Bestemmelser for**Plan id 2831. Detaljreguleringsplan for en del av turveistrekningen i Gauselstraen. Hinna kommunedel****Vedtatt av Stavanger bystyret 22.04.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.****1. Planens hensikt**

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

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

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

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

o_KV skal være offentlig. Utforming og standard skal tilpasses veiens funksjon som turvei.

KV er privat vei.

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

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

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

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

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

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

Tiltak langs turveien

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

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

Porter

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

4. Bevaring av kulturmiljø - H570

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

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Midlertidig anleggsområde #1

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

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

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

Arealene skal tilbakeføres etter hvert som anlegget gjennomføres.

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

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

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

§1. Formål

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

§2. Fellesbestemmelser

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

§3. Byggeområder

3.1.1 Boliger- frittliggende småhusbebyggelse

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

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

3.1.1.1

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

3.1.2 Boliger - spesialområde bevaring – bygninger og anlegg

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

Mellom byggegrense mot sjø og eksisterende bebyggelse, kan nybygg tillates. Maks BYA= 180 m². Maks gesimshøyde= 4,5 m, maks mønehøyde =7 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Samlet plan for utbygging og disponering av tomten skal forelegges byantikvaren før godkjenning.

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

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

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

På gnr. 14 bnr. 986, tillates boligbygg med maks BYA = 190 m², med maks gesimshøyde 5,1 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

3.2.1 Brygge-/naustområder

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

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

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

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

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

§4 Offentlige trafikkområder

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

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

4.1 Gangveg(fortau)

Tiltaket skal sikre trygg ferdsel for fotgjengere i gaten Gauselvågen.

4.2 Trafikkområde - sjø

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

§5 Friområder

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

5.1.1 Friområder

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

5.1.2 Friområde – spesialområde bevaring – landskap og vegetasjon

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

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

5.2.1 Turveg

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

5.2.2 Turveg - spesialområde bevaring – bygninger og anlegg

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

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

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

§6 Spesialområder

6.1 Naturvernområde land

Holmen skal skjottes i sammenheng med Gauselholmen.

6.2 Naturvernområde i sjø

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

6.3 Naturvern/Friluftsområde i sjø

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

§7 Fellesareal

7.1 Felles avkjørsel

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

7.2 Annet fellesareal

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

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

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

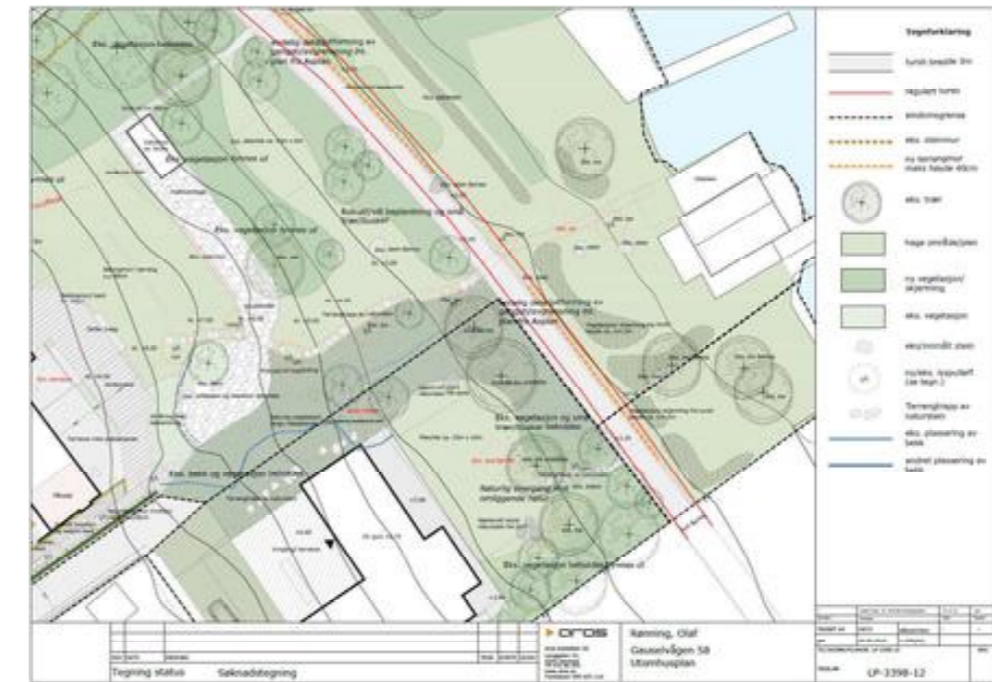


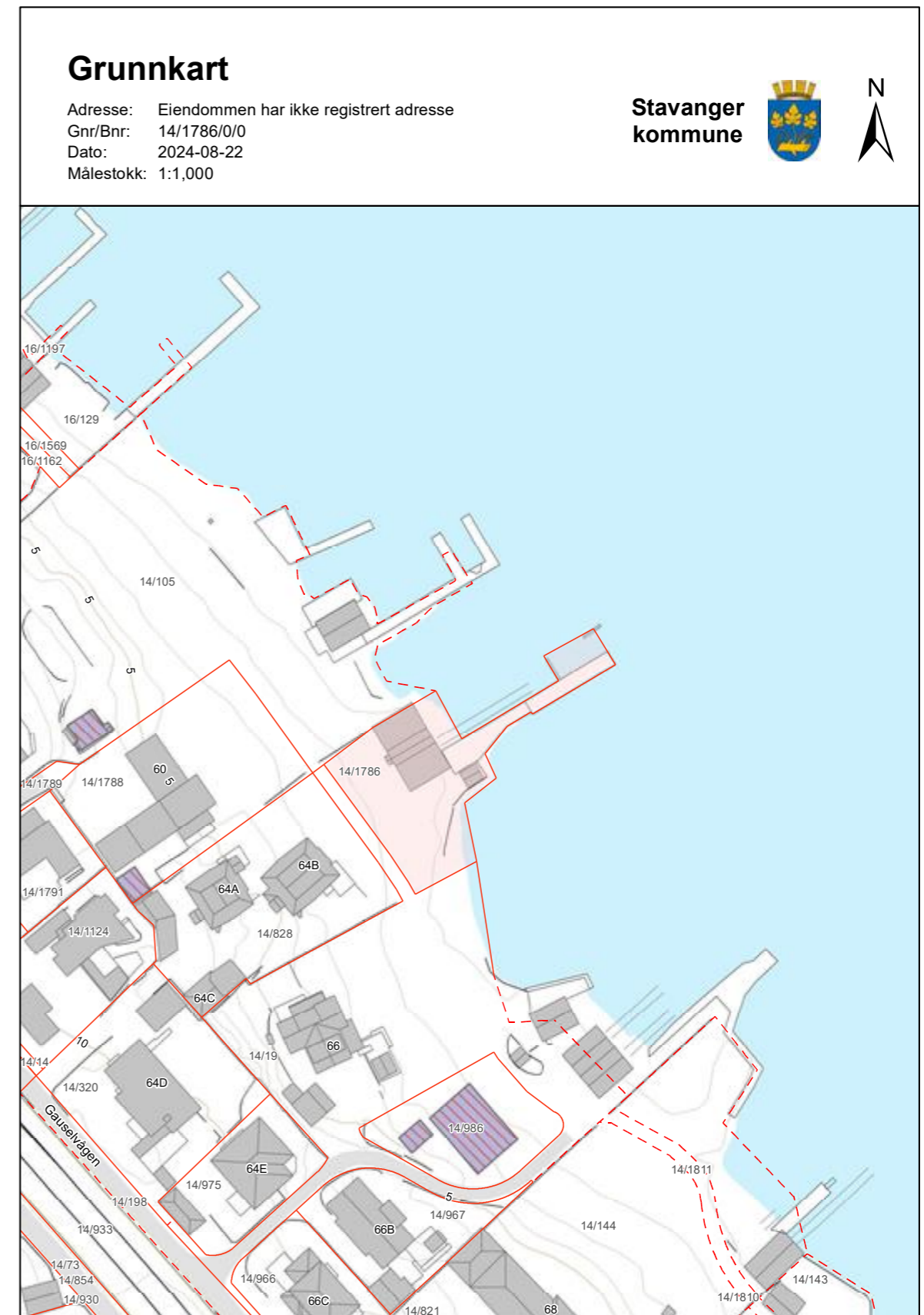
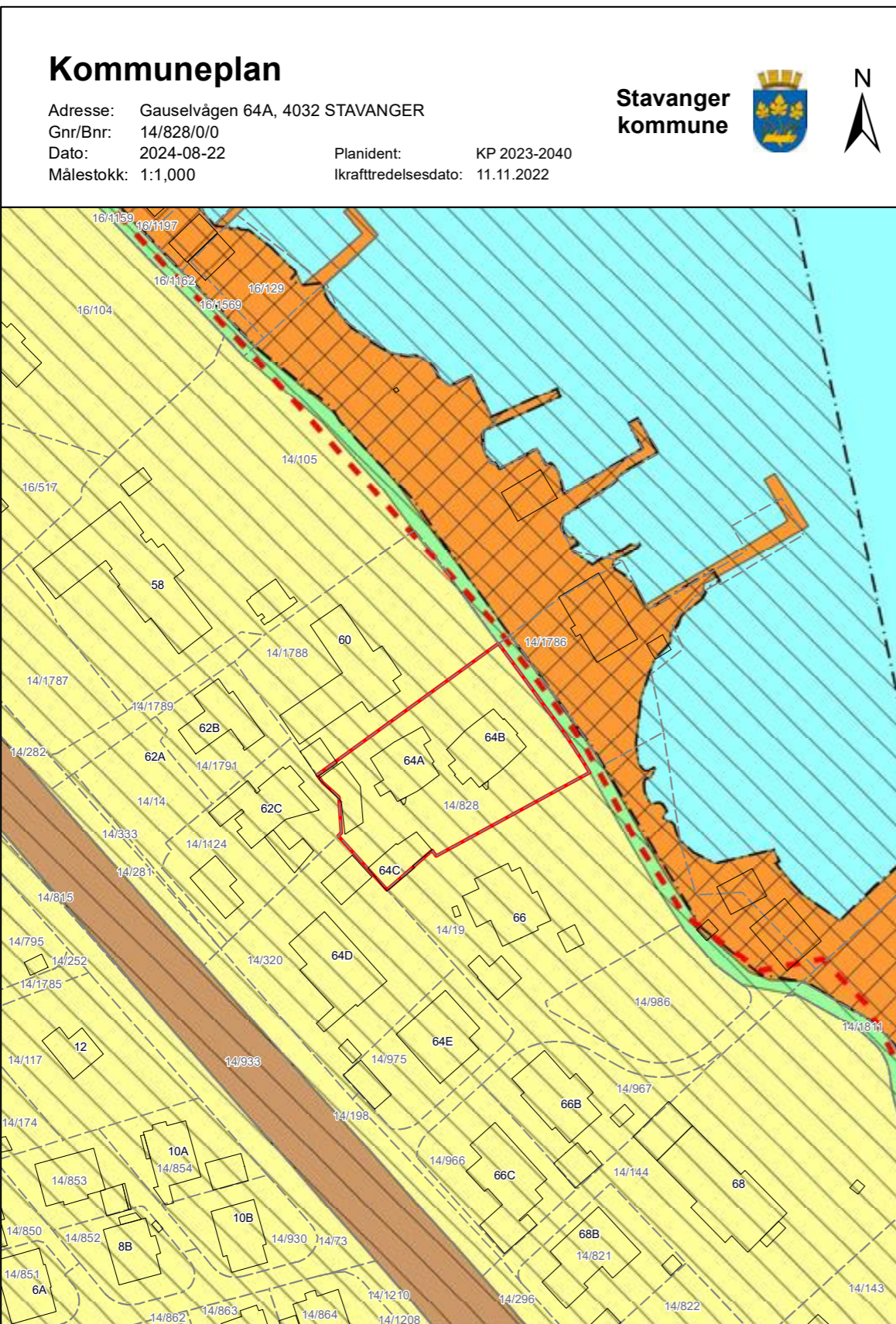
Vedlegg 2: Prinsipp for forbedring av ferdselsmulighet og opparbeiding av turveg i plan 1811.

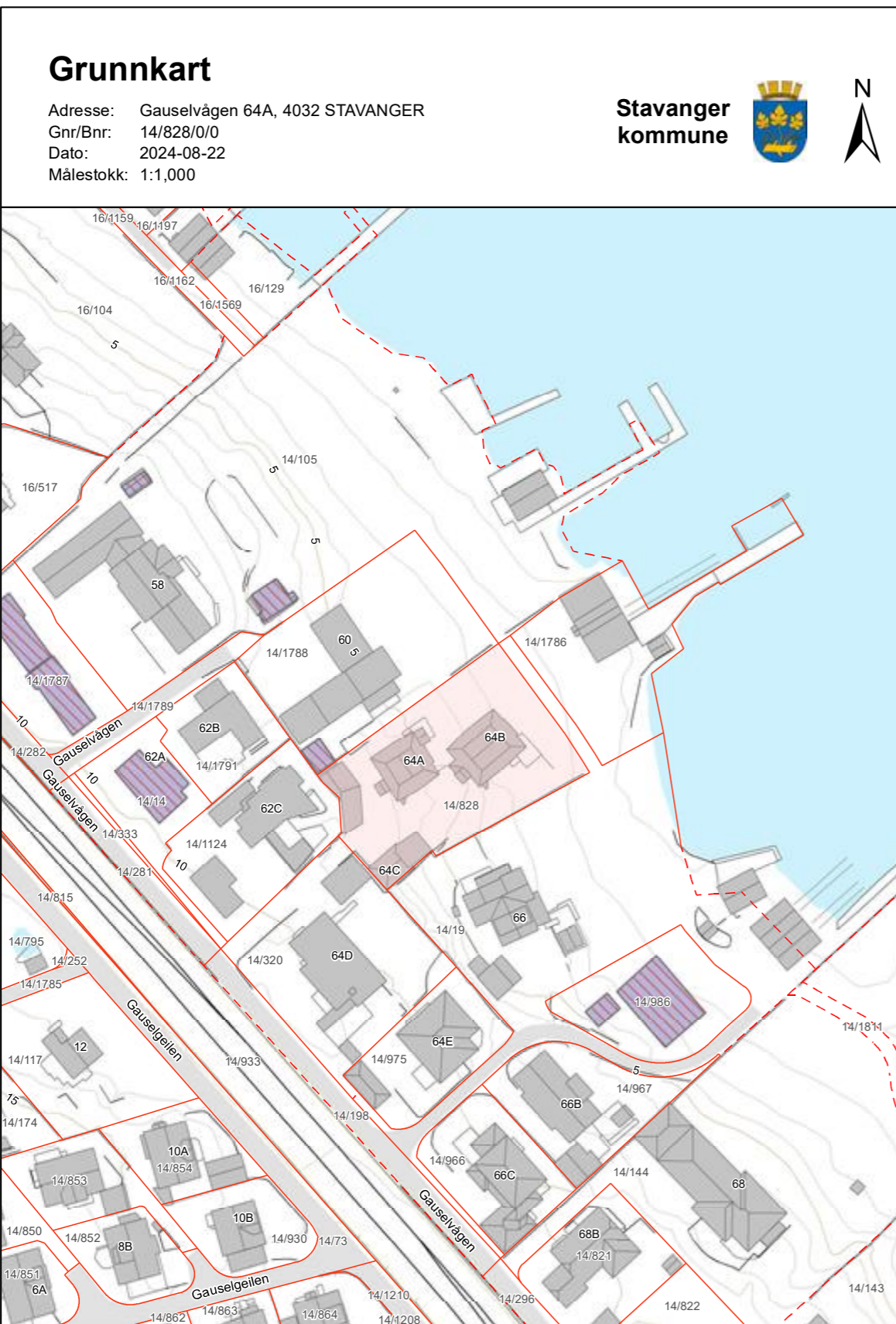
- Steinheller i bakkant av naturlig strand, eksisterende strand skal ikke berøres
- Utvidelser (etablering) av eksisterende ganghyller inn mot hager
- Eksisterende veg
- Gruset gangveg, maks 3 m fundament og 2,5 m topplag av grus
- Hellelagt gangflate, natursteinsavslutning mot sjø

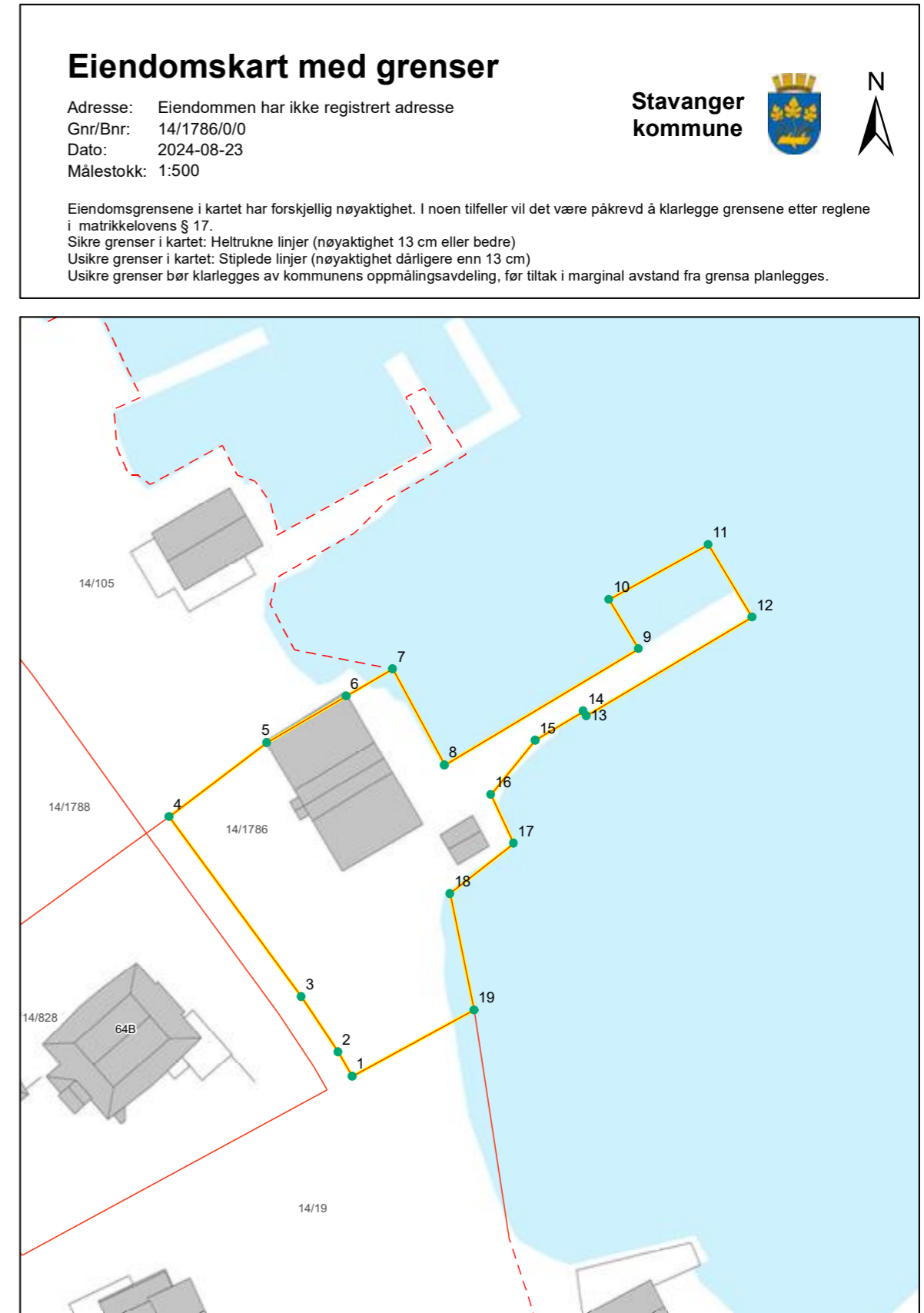


Vedlegg 3: Utomhusplan Gauselvågen 58 gnr 14 bnr 105









Eiendomskart med grenser

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



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.8.2024

Areal og koordinater:

Areal(km²):	Arealmerkeid:	Koordinatsystem:
1467.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenseinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6534320.01649	312049.158719	Ikke spesifisert	15.31	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6534331.35656	312038.93621	Ikke spesifisert	0.84	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6534331.94194	312039.544061	Ikke spesifisert	7.6	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6534339.50344	312039.031976	Ikke spesifisert	4.52	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6534342.515	312036.687136	Ikke spesifisert	1.99	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6534344.12153	312034.521148	Ikke spesifisert	47.17	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6534371.70211	312072.003721	Jord	23.61	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
8	6534352.72887	312066.536026	Jord	6.87	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
9	6534347.02452	312090.326034	Jord	2.81	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6534344.59737	312091.716218	Jord	36.8	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6534327.09409	312059.48123	Jord	1.49	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6534328.28702	312058.612823	Ikke spesifisert	12.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER
LØKKEVEIEN 52
4008 STAVANGER

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

Dato
23.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



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

Side 1 av 1

TINGLYST

23 FEB 1998

ERKLÆRING

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR: 2323

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

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

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

Gausel, den 22/2.98

Arne Lærdal
Arne Lærdal
fnr. 020542 [REDACTED]

Karen Lærdal
Karen Lærdal
fnr. 28.07.42 [REDACTED]



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



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER
LØKKEVEIEN 52
4008 STAVANGER

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

Dato
23.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

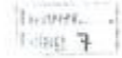


Attestert kopi av dok.nr. 2017/579851/200
Uthentet 2024-08-23 09:40

Side 1 av 2



Doknr.: 579851 Tinglyst: 01.06.2017
STATENS KARTVERK



*ta
18
H*

ERKLÆRING OM RETT TIL UTSKILT TOMT

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

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

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

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

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

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

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

Bilag 1: Kart som viser Tomten

Rettskopi bekrefteas

Maren E. Søberg
Maren Eide Søberg
advokatfullmektig



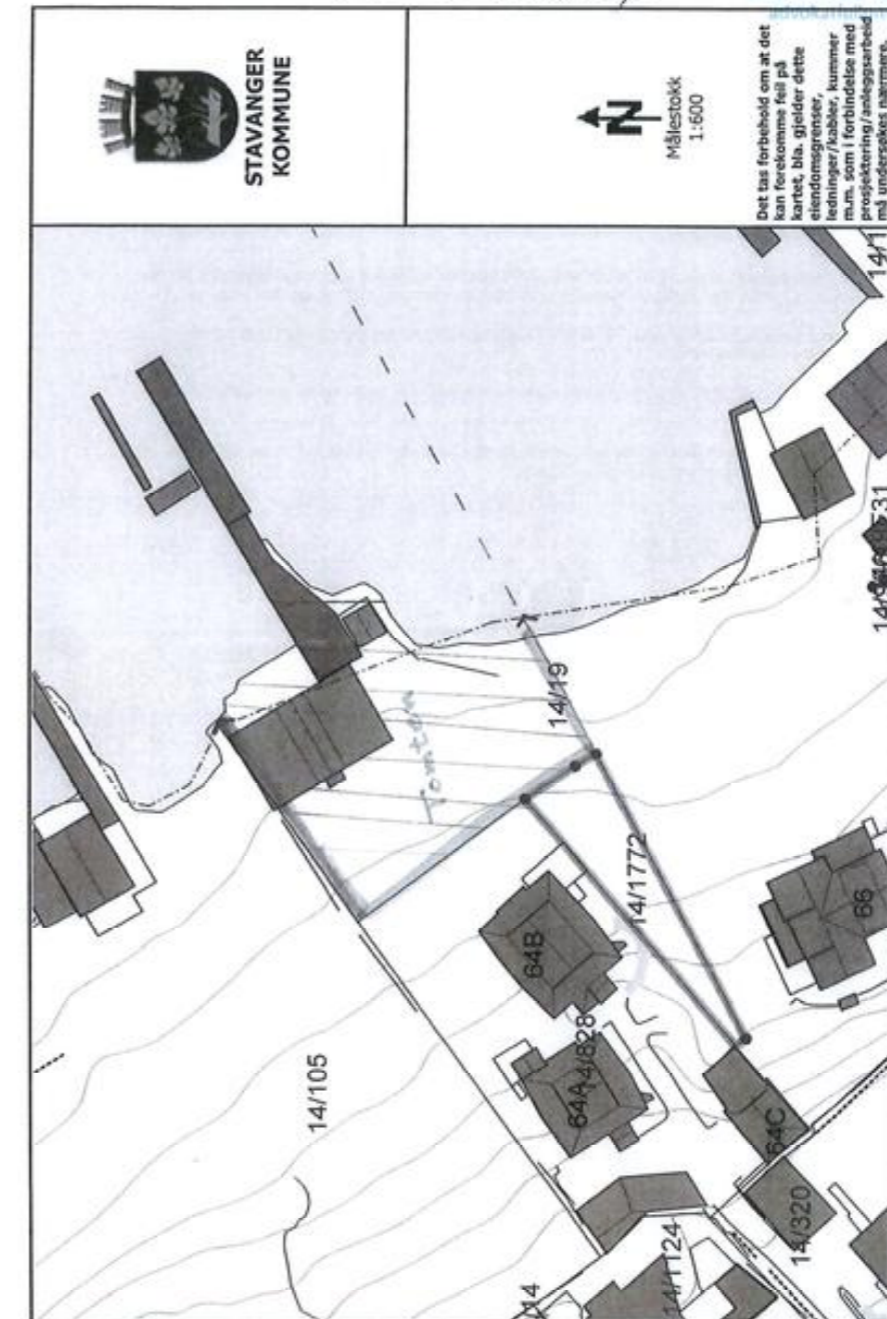
Attestert kopi av dok.nr. 2017/579851/200
Uthentet 2024-08-23 09:40

Side 2 av 2

Page 1 of 1

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

Rettskopi bekrefteas
Maren E. Søberg
Maren Eide Søberg



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrænser, tegninger/løst, kummer, ledninger, kable, og andre detaljer som ikke er undersøkt nærmere.

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



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER
LØKKEVEIEN 52
4008 STAVANGER

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

Dato
23.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER
LØKKEVEIEN 52
4008 STAVANGER

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

Dato
23.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

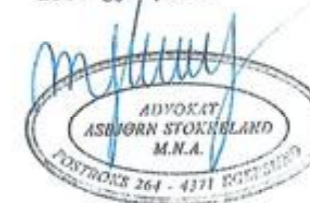


Attestert kopi av dok.nr. 1998/2978/102
Uthentet 2024-08-23 09:39

Side 1 av 2

TINGLYSING
2978 ERKLÆRING

Rett gjennpart:



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

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

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

Stavanger, den 23-1998

Arne Lærdal

Karen Lærdal

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

Stavanger, den 9/3-98

Tom Fjærne



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



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING STAVANGER
LØKKEVEIEN 52
4008 STAVANGER

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

Dato
23.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1592474	200	23.11.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



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

Side 1 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

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

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

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

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

Dato 9/11-18	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
Stavanger kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom	


STAVANGER KOMMUNE
Rettkopi bekreftes

STAVANGER KOMMUNE
BY- OG SAMFUNNSPLANLÆGGING
KART OG DIGITALE TJENESTER



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

Side 2 av 3

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

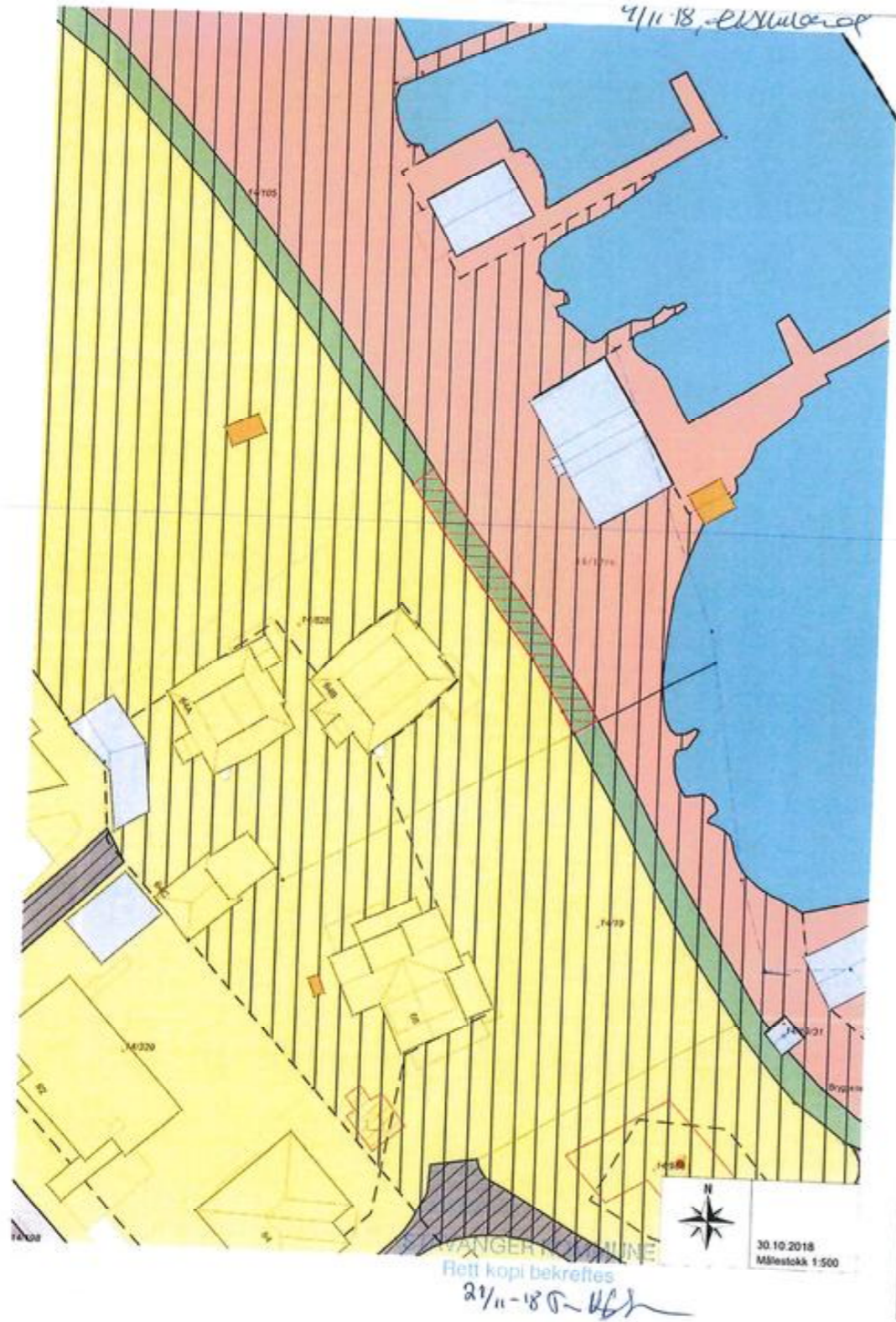
Noter:

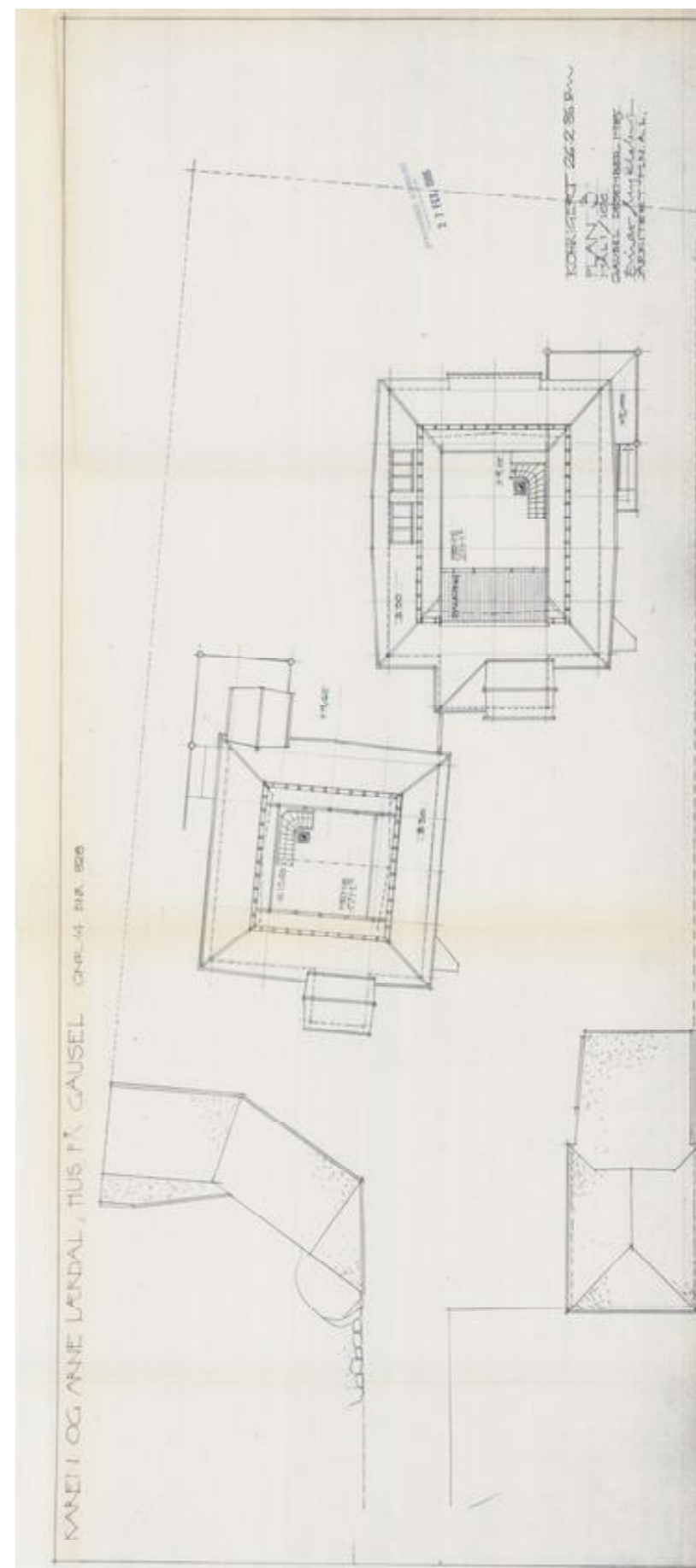
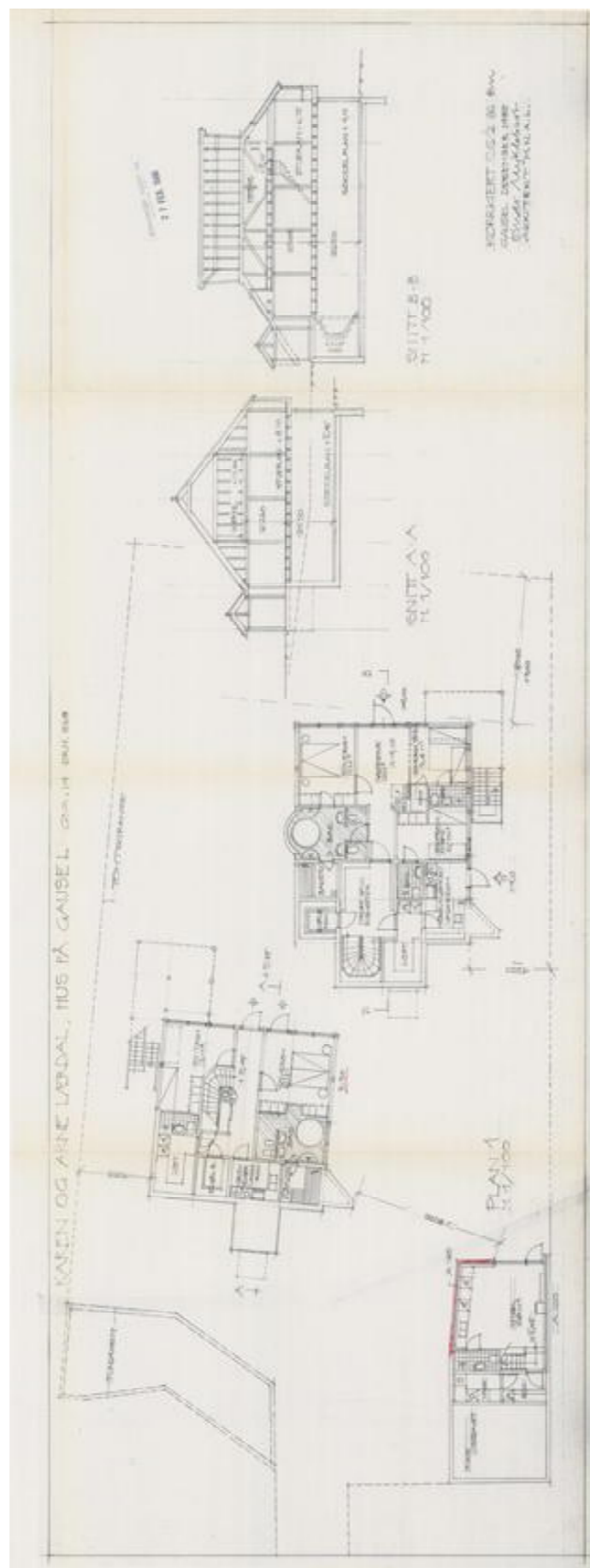
- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket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

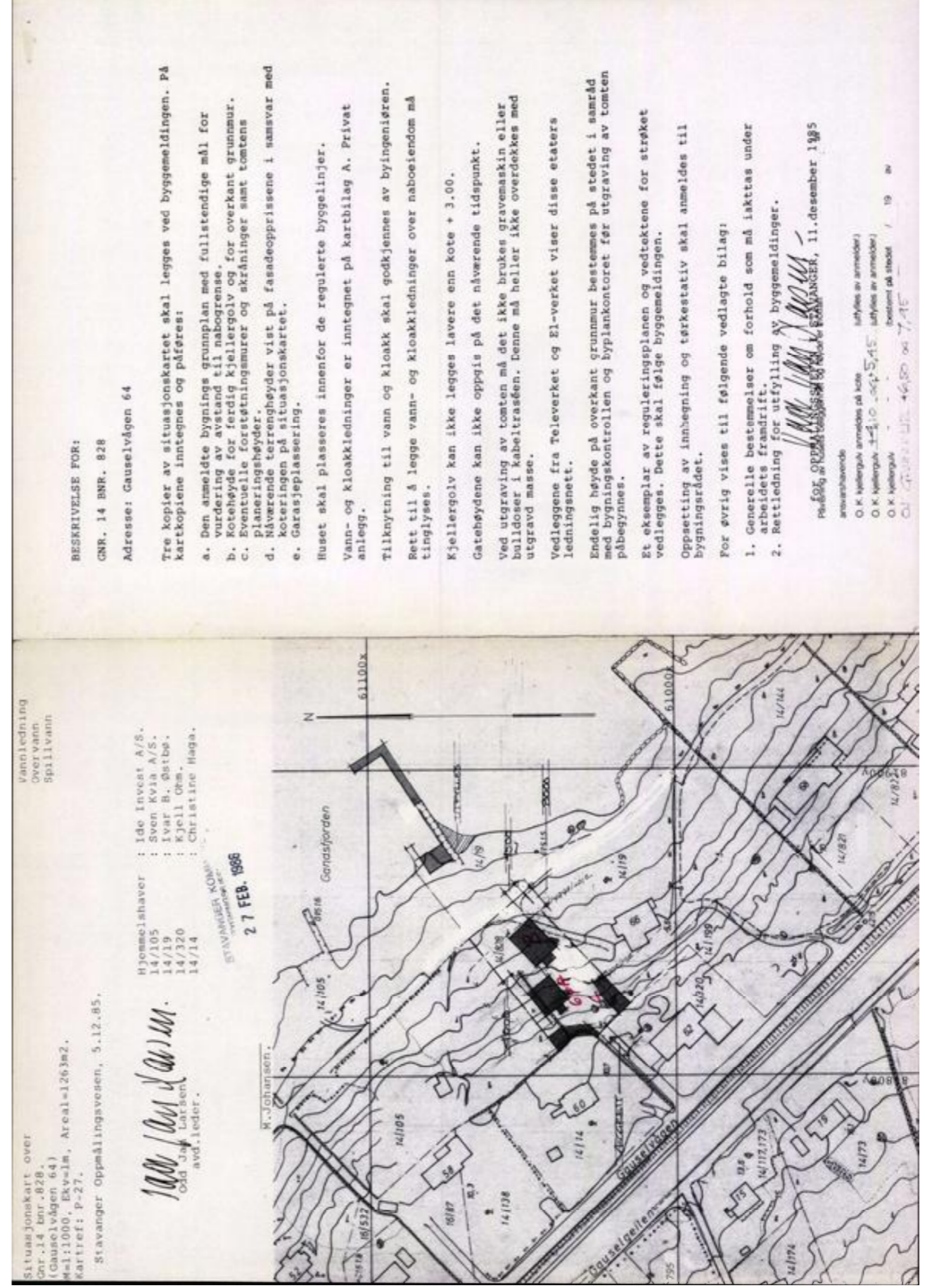
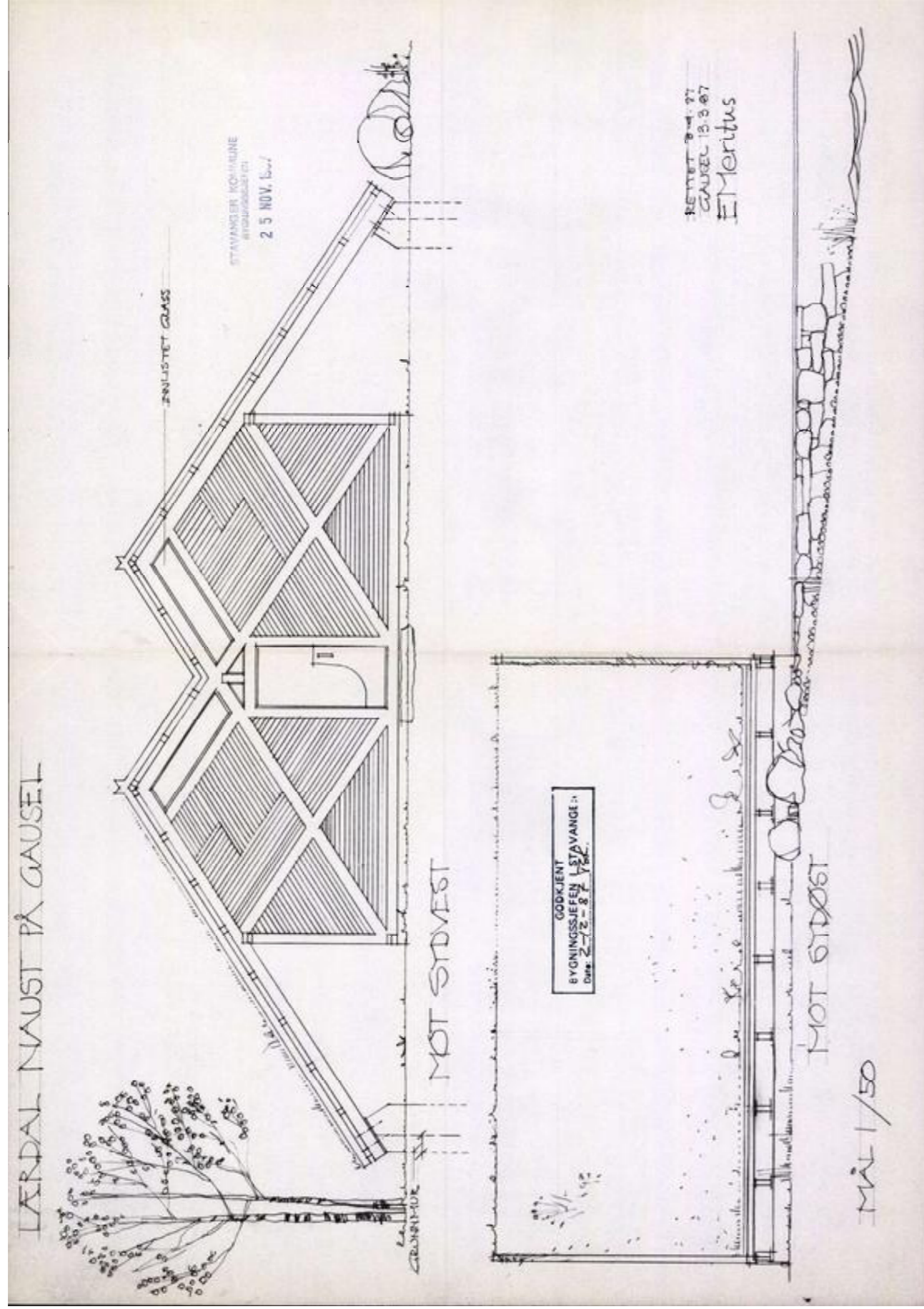


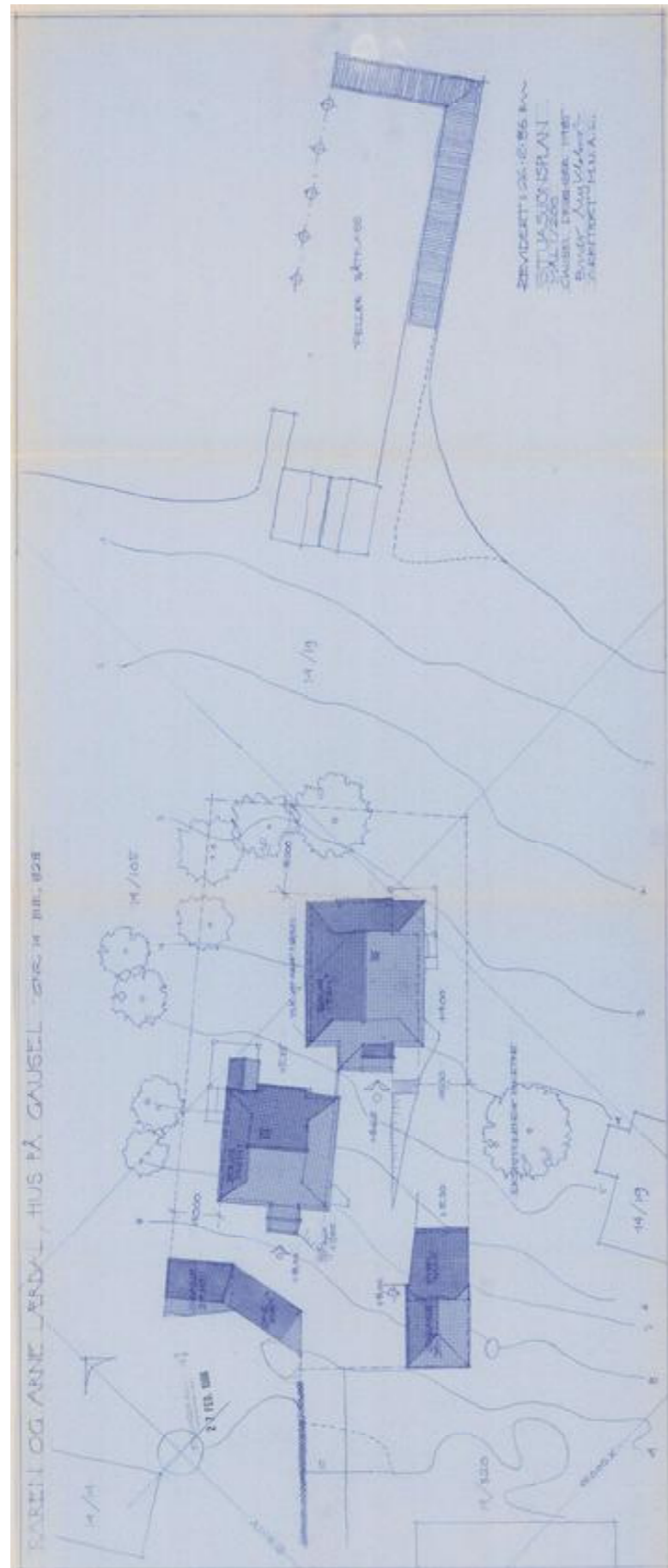
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1592474/200
Uthentet 2024-08-23 09:38

Side 3 av 3



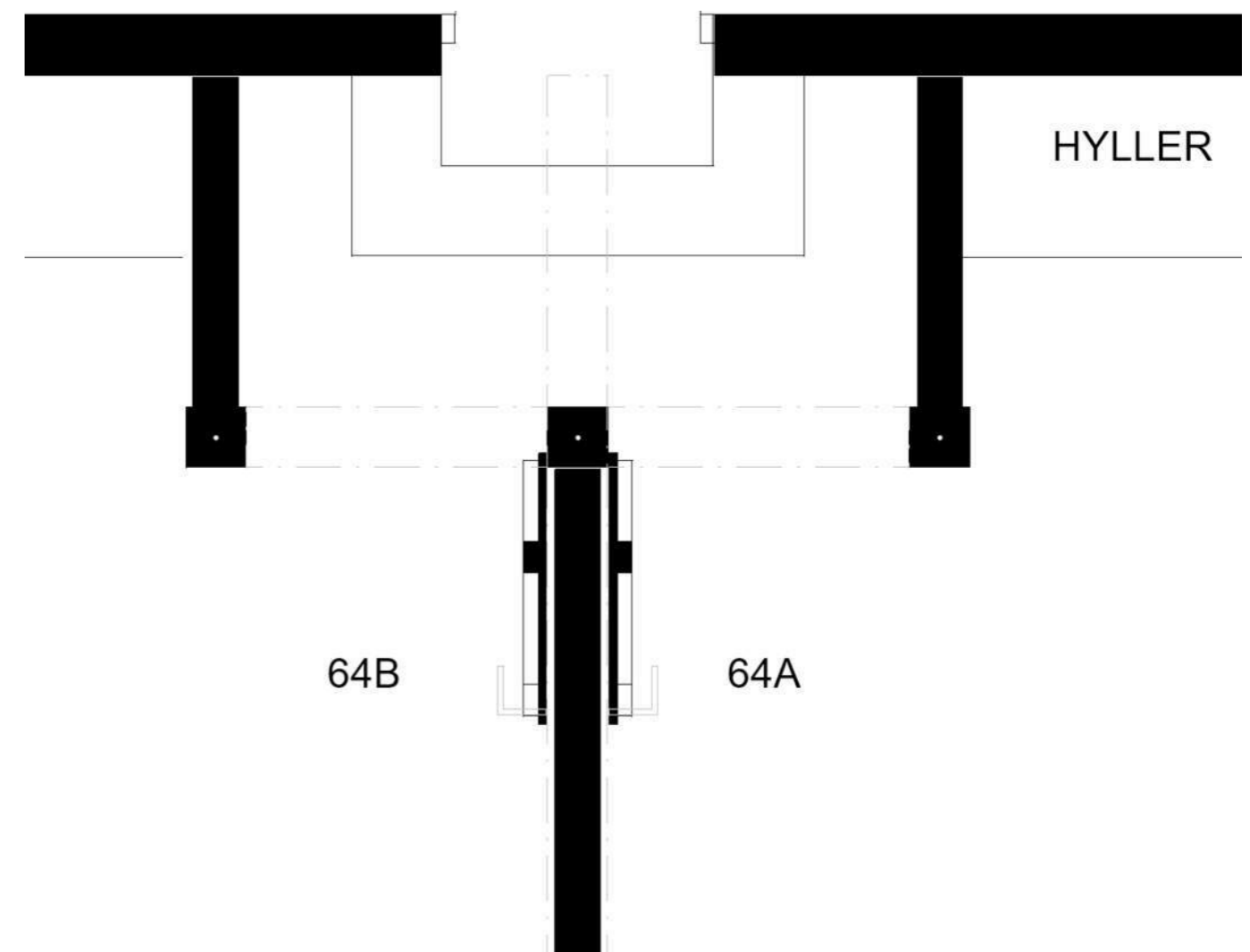


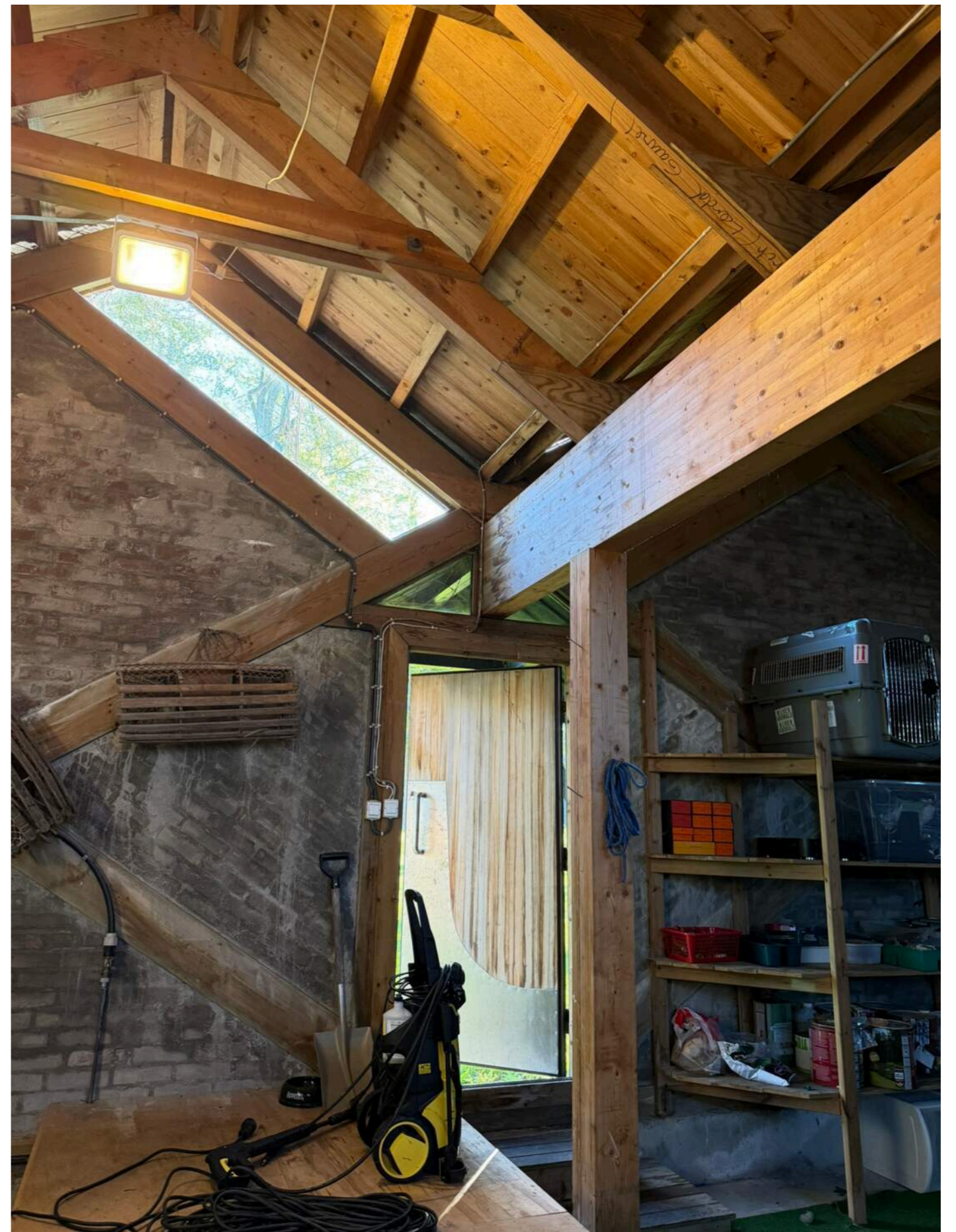




NAUST

Tegningen viser hvordan naustet vil bli delt på midten.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt 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

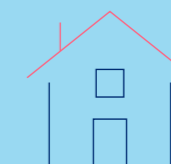
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garanti, 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 monterte 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 monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gauselvågen 64B og C, 4032 STAVANGER. Gnr. 14, bnr. 828, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260039
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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



Kay Stian Espeland

Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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