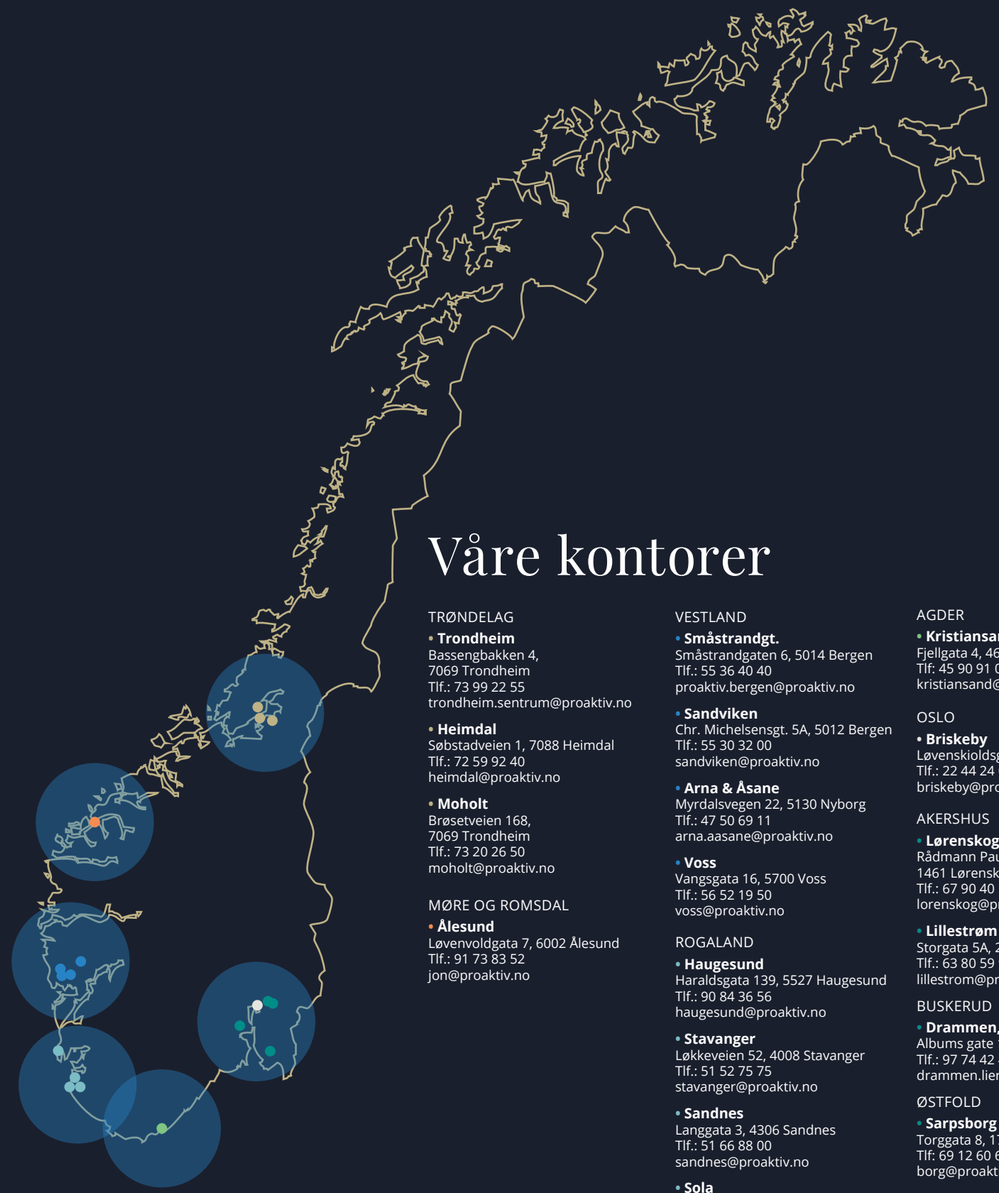
# PROAKTIV



GJERDESTIEN 16



# 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



# MADLASANDNES

Familievennlig enebolig med sjøutsikt, sol fra morgen til kveld, stor privat hage, og meget stort gårdsrom.

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 38, bnr. 1348, i Stavanger kommune

**Prisantydning:** 8.500.000,-

**Omkostninger:** 231.750,-

**Totalpris:** 8.731.750,-

**Kommunale avgifter:** 20.779,- per år.

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1964

**Rom/soverom:** 5/4

**BRA:** 199 m²

**BRA-i:** 160 m²

**Garasje/Parkering:** Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

**Tomt:** 908.1 m² eiet tomt.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

16 Informasjon om boligen

26 Boligen i bilder

54 Plantegninger

56 Kjerneinformasjon

61 Vedlegg

126 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 oppfølgning, 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 Tungland

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal



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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

# DIN EIENDOMSMEGLER

## Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield





«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»




# Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**
Stavanger sentrum

**Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.**: 51 52 75 75

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

## PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



# MADLASANDNES

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

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

**Beliggenhet**

Gjerdestien 16 har en svært attraktiv beliggenhet på Madlasandnes, hvor du får en sjelden kombinasjon av landlige omgivelser, nærhet til sjøen og kort vei til byens mange fasiliteter. Her bor du i et rolig og etablert boligområde med naturen og Hafrsfjorden som nærmeste nabo, samtidig som Stavanger sentrum ligger kun en kort kjøretur unna.

Madlasandnes byr på et rikt utvalg av tur- og friluftsmuligheter. Like i nærheten ligger Madlatua-skogen, et populært område for både joggere, turgåere og barnefamilier, med fine stier og et variert dyre- og fugleliv. Langs Hafrsfjorden kan du følge sjøen mot Hestnes eller i retning Møllebukta. Den sjønære beliggenheten gir også gode muligheter for bading, grilling, piknik og lek ved vannet - noe som gjør området spesielt velegnet for aktive familier.



## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Madlasandnes<br>Linje 16, 37, N85 | 3 min<br>0.2 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 14 min<br>7 km |
| Stavanger Sola | 19 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Madlatuå<br>Post i butikk, PostNord | 12 min<br>0.9 km |
| Coop Extra Madla<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>3 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Madla | 7 min |
| Apotek 1 Madla | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Karistø balløkke<br>Ballspill | 4 min<br>0.3 km |
| Ospeberget balløkke<br>Ballspill | 10 min<br>0.8 km |
| SATS Madla | 7 min |
| MOVA Tjensvoll | 9 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»




**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg




Boligens beliggenhet gir gode solforhold, og den sør- og sørvestvendte terrassen og hagen er godt egnet for lange sommerdager utendørs. Den åpne beliggenheten ved Hafrsfjorden gir dessuten flotte lysforhold og utsyn mot fjorden, ikke minst ved solnedgang. Som selger beskriver det: «På Madla er det en helt egen ro og atmosfære. Lufta kjennes litt friskere og lyset litt klarere. Det virker som om sola treffer ekstra godt her.»

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

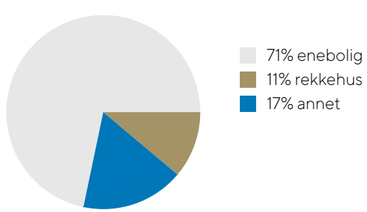
For barnefamilier er området svært godt tilrettelagt. Hafrsfjord skole ligger like i nærheten, og det finnes flere barnehagetilbud i området. International School of Stavanger (ISS) ligger også i nærområdet og tilbyr et aktivt miljø med blant annet idretts- og fritidsaktiviteter. Her finnes gode muligheter for barn og unge til å være aktive, med blant annet fotballbane, lekeområder og andre aktiviteter.

Rett ved Hafrsfjord skole ligger Joker med Post i Butikk, som gjør det enkelt å ta unna de daglige småinnkjøpene i nærområdet. For et større utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter er det kort vei til Madla-området, hvor du blant annet finner AMFI Madla med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Det er også gode kollektivforbindelser fra området, med bussholdeplass kun få minutters gange fra boligen. Herfra kommer du deg enkelt videre mot blant annet Stavanger sentrum, og med kort vei til sentrum får du tilgang til et stort utvalg av kultur- og fritidstilbud, restauranter, kaféer, bibliotek og svømmehall.

Madlasandnes har de senere årene blitt et stadig mer populært område blant barnefamilier. Det rolige bomiljøet,

## BOLIGMASSE






nærheten til sjø og natur, gode skole- og fritidstilbud og samtidig korte avstander til Stavanger sentrum gjør dette til et svært attraktivt sted å etablere seg. Her kan hverdagen nytes i rolige og naturskjønne omgivelser, uten å gi avkall på byens mange tilbud.

**Bebyggelse**
Området består hovedsakelig av eneboliger.

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

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hafrsfjord skole (1-7 kl.)<br>324 elever, 20 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| International School Of Stavanger (1-10 kl.)<br>337 elever, 26 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Madlamark skole (1-10 kl.)<br>369 elever, 20 klasser | 6 min<br>3.1 km |
| Gosen skole (8-10 kl.)<br>328 elever, 27 klasser | 7 min<br>3.3 km |
| Revheim skole (8-10 kl.)<br>287 elever, 23 klasser | 9 min<br>4.3 km |
| The International School of Stavanger<br>255 elever | 5 min<br>2.6 km |
| Wang Toppidrett Stavanger<br>175 elever, 6 klasser | 10 min<br>5.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| International School Of Stavanger avd bar...<br>38 barn | 5 min<br>2.6 km |
| Rognebærhagen barnehage (1-6 år)<br>60 barn | 6 min<br>2.9 km |
| Hannes Lekestue Madla barnehage (3-5 ...<br>43 barn | 6 min<br>3 km |






2 min til skogen

2 min til buss

2 min til ball-løkke og lekeplass

Boligen

2. min til turstien
langs sjøen



# FRA BOLIGSELGER TIL NY KJØPER



**Hvorfor vi har trivdes på Madlasandnes**

Vi flyttet hit på grunn av nærheten til fjorden, naturen og byen. Det vi ikke visste da, var hvor mye vi skulle komme til å elske hverdagen her.
Barna har vokst opp med sjøen, skogen og lekeplassene rett utenfor døren. Utallige ettermiddager har blitt tilbrakt med krabbefiske, bading, sykling og turer langs Hafrsfjord. Samtidig er skole, butikk, bussholdeplass og fritidsaktiviteter bare noen minutter unna.
Det er også noe helt spesielt med lyset på Madlasandnes. Den åpne fjorden, de store himlene og de vakre solnedgangene gir området en ro og atmosfære som må oppleves.

**Hvorfor vi har trivdes i huset**

Det første vi falt for, var lyset. Solen følger huset gjennom dagen, og kveldene avsluttes ofte med magiske solnedganger over Hafrsfjord.
Huset har fungert utrolig godt for familielivet, med god plass både inne og ute. Den store terrassen, den lune hagen og det romslige gårdsrommet har vært rammen for lek, bursdager, 17. mai-feiringer og lange sommerkvelder med familie og venner.
For oss har dette vært mer enn et hus. Det har vært et hjem fylt med lys, liv og gode minner. Vi håper neste familie vil trives her like godt som vi har gjort.

# VELKOMMEN TIL GJERDESTIEN 16

Utearealene er et av boligens store fortrinn. Den store og lune hagen er solrik, og gårdsrommet gir også gode muligheter for oppbevaring av båt eller annet utstyr på egen tomt.

**Parkering**
Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

**Tomtestørrelse**
908 m²

**Beskrivelse av tomt**
Eiet tomt.

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**
Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre og pussede plater. Saltak av takstoler med betongtaktekking.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Våtrom > 1 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tomteforhold > Septiktank
Tomteforhold > Oljetank
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Garasjeporter
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater - parkett i stue
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet



vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i tre fra terrasse. Ingen håndrekker/løpere i trappeløp til kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke sett i kjeller/dør til vaskerom. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister
eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Trappen er godt behandlet, har håndrekke/løpere på vegger men den tilfredstiller ikke dagens krav mht utforming/stigning.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Gjerdestien 16



# VELKOMMEN INN!

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

**Innhold**
Boligen går over 2 plan og inneholder

1 etg.: Entré/trapperom, bad, soverom, kjøkken, stue (Garasje BRA-e)
Kjeller.: Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod/teknisk, vaskerom

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Det er mindre avvik på fasader, bl.a enkelte vinduer og dører som ikke er på tegninger eller det er avvik på størrelse eller form.

**Areal**
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

1. etasje
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 39 kvm
Total BRA: 122 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 105 kvm

Garasje på ca 39 m2 er del av boligen men har ikke direkte tilkomst fra innside bolig og er derfor tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Terrasse i tre og balkong fra soverom med ett samlet areal på ca 105 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.
Steinganger/platter i betong eller stein anses ikke som målbart areal.

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

**Standard**
Velkommen til Gjerdestien 16 - en innholdsrik og attraktiv familiebolig med stor, skjermet hage, stor terrasse, romslig gårdsrom, dobbelgarasje og ettertraktet beliggenhet.

Gjerdestien 16 har en svært attraktiv beliggenhet på Madlasandnes, hvor du får en sjelden kombinasjon av rolige og landlige omgivelser, nærhet til sjøen og kort vei til byens mange fasiliteter. Her bor du i et veletablert og familievennlig boligområde med Hafrsfjorden og naturen som nærmeste nabo, samtidig som Stavanger sentrum ligger kun en kort kjøretur unna.

Boligen har en gjennomtenkt og innholdsrik planløsning som passer svært godt for en familie. Store vindusflater, mønet himling og gode lysforhold gir stuen en luftig og innbydende atmosfære. Her er det god plass til både en romslig sofagruppe, spisebord og øvrig møblement, mens peisen skaper en lun stemning på kjøligere dager. Fra stuen er det utgang til den romslige terrassen.



Terrassen blir en naturlig forlengelse av boligen og har svært god plass til både sittegrupper, spisebord og grill. Her er det lagt godt til rette for både rolige sommerdager og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Det nyere kjøkkenet fra 2024 ligger adskilt fra stuen og er stilrent og moderne med eikefronter. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, samt god oppbevaringsplass.

Hovedsoverommet ligger i første etasje og er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har også direkte utgang til balkong med flott utsikt. I tilknytning til hovedsoverommet ligger boligens bad, som er praktisk innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Gulvet er flislagt og har varmekabler.

Underetasjen er svært innholdsrik og består av tre gode soverom (se pkt. under diverse), et stort bad, walk-in-garderobe, bod og vaskerom med egen biinngang. Soverommene er av god størrelse og gir fleksibilitet for barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller andre behov. Vaskerommet gir i tillegg egen adkomst til underetasjen.

Badet i underetasjen er romslig og helfliset, med varmekabler i gulvet. Her er det innredet med servant, toalett, dusjkabinett og et hjørnebadekar med dyser - et behagelig og praktisk bad for hele familien.

Utearealene er et av boligens store fortrinn. Den store og lune hagen er solrik og skjermet, med god plass til lek og aktiviteter. Her er det rikelig med boltreplass for både trampoline, basseng og fotball, samtidig som det er god plass til å samle familie og venner. Det romslige gårdsrommet gir dessuten svært gode parkeringsmuligheter. Sammen med dobbelgarasjen er det plass til flere biler, og gårdsrommet gir også gode muligheter for oppbevaring av båt eller annet utstyr på egen tomt.

Dobbelgarasjen er et stort pluss i en travel familiehverdag, og garasjeloftet gir svært gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg har boligen et loft som egner seg godt til ytterligere lagring.

Boligen har med andre ord en kombinasjon av kvaliteter som gjør den svært godt egnet for den aktive familien - med gode og fleksible innvendige arealer, store og solrike uteområder, rikelig med lagringsplass, dobbelgarasje og en attraktiv beliggenhet nær både sjø, natur og byens fasiliteter.



Velkommen til visning!

**Oppvarming**
Varmekabler på gulv på bad.
Peis i stue.
Ellers elektrisk.

**Info energiklasse**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



# STUEN

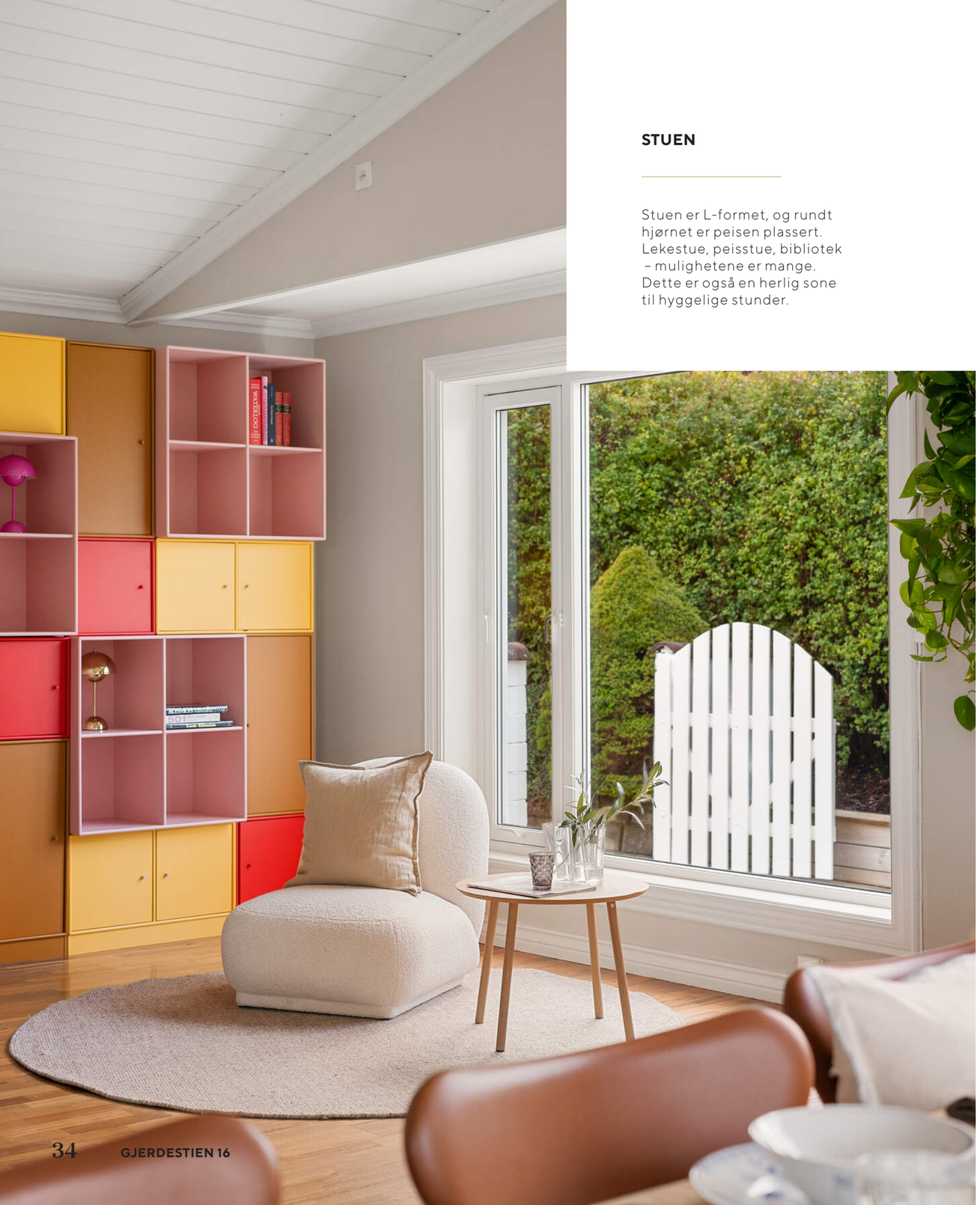
Stuen har ekstra god takhøyde og gir et umiddelbart godt inntrykk med sitt store lysinnslipp. Fra stuen synes sjøutsikt og din private hage. Her er det ikke innsyn, men til gjengjeld et herlig utsyn.





## STUEN

Stuen er L-formet, og rundt hjørnet er peisen plassert. Lekestue, peisstue, bibliotek – mulighetene er mange. Dette er også en herlig sone til hyggelige stunder.







# TERRASSEN

Inviter familie og venner hjem! Her er det god plass til alle. Over pergola kan du enkelt sette inn glasstak om du ønsker å sitte utendørs tørrskodd når det regner.











# KJØKKEN

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2024. Nyt frokosten sammen med morgensolen. Et funksjonelt, tidløst og klassisk kjøkken.



## KJØKKEN

Et separat kjøkken gir mulighet for at flere kan være i samme etasje samtidig og gjøre ulike aktiviteter. Lukk eller åpne dørene etter behov.





## HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet ligger i første etasje og er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.Soverommet er vestvendt. Her kan du se solnedgangen fra sengen din.  Rommet har også direkte utgang til balkong med flott utsikt.





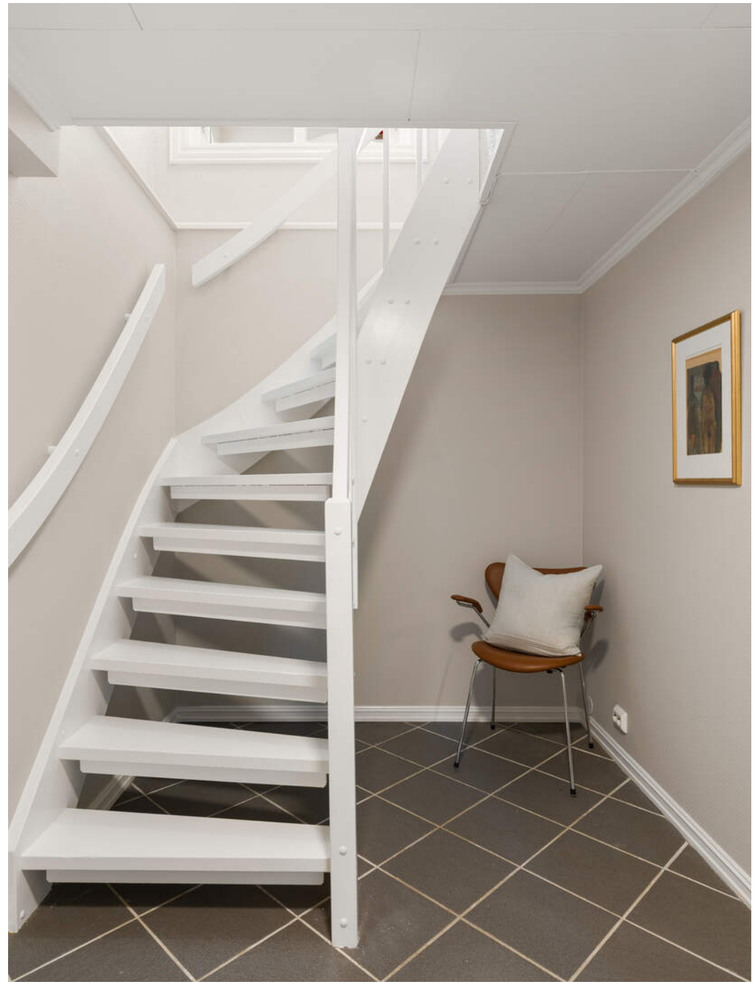


## BADET

I tilknytning til hovedsoverommet ligger det ene badet,







# UNDERETASJEN

Underetasjen er svært innholdsrik og består av tre gode soverom (se pkt. under diverse), et stort bad, walk-in-garderobe, bod og vaskerom med egen biinngang.

# SOVEROM

Soverommene er av god størrelse og gir fleksibilitet for barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller andre behov.





# BADET

Hovedbadet er ca 17 kvm. Innredningen er i heltre og er oppmalt i 2026. Det er hjørnebadekar med boblefunksjoner og lys







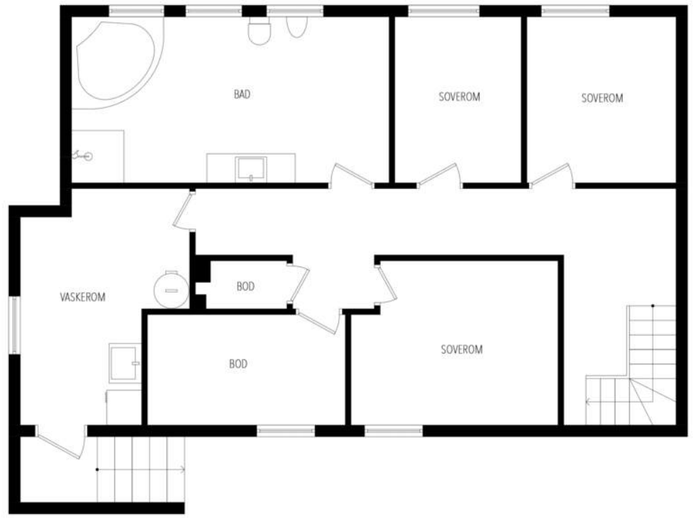






# PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

**BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

**Tomtestørrelse**
908 m²

**Beskrivelse av tomt**
Eiet tomt.

**ØKONOMI**

**Formuesverdi primær**
1.400.022,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
5.600.086,- for 2024

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

**Kommunale avgifter**
20.779,- for 2026

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

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

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

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

**Diverse**
Det gjøres oppmerksom på at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Kjelleren er nylig godkjent av kommunen med tre soverom og ett bad. Det er satt en frist på tre år for ny eier til å skifte vinduet på det ene soverommet i kjelleren, slik at rommet oppfyller kravene for endelig godkjenning. Når dette er gjort, sender kjøper inn ferdigmelding til kommunen.  Se vedlagt dokument i salgsoppgaven

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Ferdigattest**
Det foreligger ferdigattest datert 28.06.1965

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

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

1103/38/1348:
30.09.1964 - Dokumentnr: 6107 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om gjerde

24.06.1964 - Dokumentnr: 303981 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:38 Bnr:987

10.04.1984 - Dokumentnr: 6596 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:38 Bnr:3278

**Regulerings- og arealplaner**
Området er regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at det er endring av regulerings bestemmelsene ute til høring. Se i vedlagt egenerklæring.

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

Kommuneplaner under arbeid
Id KP 2027-2042

Reguleringsplaner
Id 958
Navn Madlastø Ospeberget

Reguleringsplaner under arbeid
Id 958E
Navn Oppdateringsplan for Madlastø og Ospeberget

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

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

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

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

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

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Omk. kjøper beskrivelse**
8 500 000,00 (Prisantydning)

————————————————
8 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
212 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
213 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

231 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————
8 713 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
8 731 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter





avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Dan Gunnar Søyland

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

**Meglers vederlag**
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 68 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

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

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 17 990,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 131.

Totale kostnader kr. 83 731.

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

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

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

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

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

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

**Dato salgsoppgave**
10.9.2026



# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

**-Edmund Burke**

Stavanger Eiendomsmegling AS

Gjensidige

# Egenerklæring

**Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD**

**09 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Gjerdestien 16 | Gjerdestien 16 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

20 år

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

**Selger**

Søyland, Dan Gunnar

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.







## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vinduer og terrassedør i stuen, samt skiftet kledning på deler av vegg mot øst.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Jarle Snilstveit ASS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny inngangsdør i kjeller.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Jarle Snilstveit AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Vaskerom har åpne murvegger som er tørre og fine, men på veggen mot sør/sørvest er det saltutslag over tid. Over tid vil derfor maling flasse noen steder her. Har malt 2 ganger på 20 år.

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lyse infra AS hadde full kontroll/tilsyn på hele anlegget i 2014. De forhold som de påpekte ble utbedret.

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringskap. Diverse nytt ifbm. nytt kjøkken. Nye spotter på soverom i 1. etasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ryger Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid







10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Div. småarbeider.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flow Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Div. småarbeider.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Relatek Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Div. småarbeider.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Relatek Elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2020

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Div. småarbeider.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rogaland Elektro AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**
2026

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Div. småarbeider.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ryger Elektro AS

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye rør ifbm. nytt kjøkken i 2024.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aase rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**







2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet deler av kobberrør i garasje til utv. vannutkastere på vestsiden av huset og inngangspartiet. Det er vannutkaster på hagesiden, 1 vannutkaster i kjellernedgang samt 1 ved inngangspartiet.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ragnar Svendsen AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?**
Tanken er fylt igjen på forskriftsmessig måte.

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**
Lysgraver mot øst har setninger. Har ikke sett behov for tiltak.

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Behandlet mot skjeggkre via forsikringsselskap.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Diverse endringer i reguleringsbestemmelsene for området er på høring.
§ 3.1.2: " Ytterligere deling av tomter tillates ikke" er foreslått tatt ut av bestemmelsene. Blir det vedtatt vil eiendommer med ca 1000 m2 tomt kunne søke om deling, forutsatt at hver ny tomt er ca 500 m2, dvs. slik det stort sett er ellers i kommunen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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







☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Vinduer og dør i garasje er utgått på levetid. Igjenmalt og/eller lar seg ikke dra helt inntil vinduskarmen.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 67225820**

# Egenerklæringsskjema

Name
**Dan Gunnar Søyland**

Date
**2026-09-09**

Identification

Dan Gunnar Søyland

Signicat

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





Norsk takst

# Tilstandsrapport

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 1348

**Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 160 m²**



**Befaringsdato:** 09.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20137-2719 **Eiendomsverdi ref nr:** AH1776

**Autorisert foretak:** Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Medlem av Norsk takst

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

## Norsk takst

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

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

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



Rapportansvarlig

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







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

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

© iVerdi 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.

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
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 og pussede plater. Saltak av takstoler med betongtaktekking.

En enebolig oppført i 1964, ombygget ca 1983. Inne med normal standard, har eldre våtrom som bør vurderes renovert, kjøkkeninnredning fra 2024.
Utvendig er boligen stort sett godt vedlikeholdt, enkelte bygningsdeler/overflater med behov for utbedringer/oppgraderinger, se rapport.

**Enebolig - Byggeår: 1964**

UTVENDIG Gå til side

Saltak av takstoler med rupanel som undertak. Takrenner/nedløp i kobber.
Betongtekking iflg eier nye i 1997. Sett fra bakkeplan ligger disse pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Iflg eier er tekking behandlet, det er en del mose men som vil falle av/er dødt.

Bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre, enkelte med pusset plater.
Fabrikkmalte vinduer i tre i stue produsert i 2013, enkelte i kjeller. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.
Vindu i tre, fra ca 1997.
Garasjeporter i aluminium, se rapport. Hovedytterdør, dør i garasje og balkongdør i tre. Nyere terrassedør i 1 etg og kjellerytterdør i tre. Disse er funnet i orden, god funksjon.

Balkong fra soverom. Terrasser og pergola i tre fra ca 2022. Dette er funnet i orden uten mangler/skader, mindre skjevheter på konstruksjon/bæring under terrassebord.
Utvendige trapper i tre, kjellertrapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv/parkett eller linoleum. Disse er funnet i orden.
Parkett i stue, mindre avvik.
Tapetserte og malte vegger og tak, panel i enkelte tak. Overflater vegger og tak uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

Etasjeskiller i tre, støpt gulv i kjeller.
Radon. Mursteinspipe, peis i stue.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i bod.
Malt trapp inne.

Malte fyllingsdører med forskjellig alder/type. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.
Skadedyr og fuktkrevende insekter, se rapport.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etg iflg eier fra 1997 med fliser på gulv og vegger, takplater. Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjkabinett. Naturlig lufting i tak.
Ett bad som er i daglig bruk men basert på alder, 30 år med liten restverdi og kan ved eierskifte vurderes renovert. Ingen dokumentasjon på våtrommet.

Fliser på vegger, takplater. Fliser på gulv med varmekabler. Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjkabinett. Naturlig ventilasjon, ventil i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg over trapp mot bad/dusjkabinett uten unormale forhold.

Bad i kjeller iflg eier fra ca 1997 med fliser på gulv og vegger, takplater. Seksjon med nedfelt vask, høyskap, bidè, toalett på gulv, hjørnebadekar med dyser, dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte på vegg.
Ett bad som er i daglig bruk men basert på alder, 30 år med liten restverdi og kan ved eierskifte vurderes renovert. Ingen dokumentasjon på våtrommet.

Fliser på vegger, takplater. Fliser på gulv med varmekabel.
Seksjon med nedfelt vask, høyskap, bidè, toalett på gulv, hjørnebadekar med dyser, dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Det er murvegger mot bad, hulltaking/fuktsøk i vegg kan derfor ikke utføres.

Eldre/originalt vaskerom i kjeller med malt vinylbelegg på gulv med oppbrett, malte vegger, panel i tak. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er murvegger mot vaskerommet, hulltaking/fuktsøk i vegg kan derfor ikke utføres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2024 med eikefronter/dører, benkeplate laminat, rommet i sin helhet pusset opp samme år. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap i høyskap, frys i benkeskap, platetopp med integrert ventilator. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

Integrert ventilator i platetopp fra 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Elektrisk styrte vifte på ett bad , ventilator på kjøkken, ellers naturlig fra boligen.
Ca 300 liters varmtvannsbereder fra ca 2022 og plassert på vaskerommet. Forskriftsmessig tilkoplet el. med fast kontakt.

Automatsikringer, el skap over trapp til kjeller.
Brannslukkerapparat og brannmeldere i tak.

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Støpt grunnmur av betong.
Skrått terreng.

Stikkledninger til kommunalt anlegg i vei iflg eier fra 2001.
Iflg eier er det nedgravd septiktank men denne er ikke i bruk, er gjort tiltak, fylt med grus. Er ikke nærmere besiktet/vurdert.
Iflg eier er det nedgravd oljetank men denne er ikke i bruk, er gjort tiltak, konfr evt eier. Er ikke nærmere besiktet/vurdert.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

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

Det er mindre avvik på fasader, bl.a enkelte vinduer og dører som ikke er på tegninger eller det er avvik på størrelse eller form.





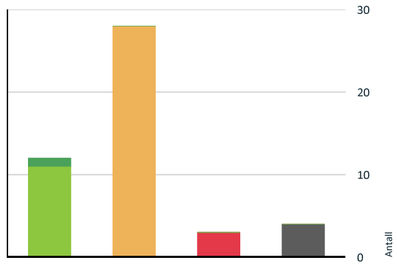


Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Sammendrag av boligens tilstand

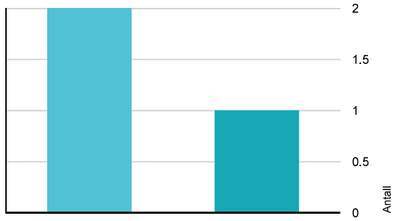
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 1 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Garasjeporter** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - parkett i stue** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |


- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i tre fra terrasse. Ingen håndrekker/løpere i trappeløp til kjeller.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke sett i kjeller/dør til vaskerom. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Trappen er godt behandlet, har håndrekke/løpere på vegger men den tilfredstiller ikke dagens krav mht utforming/stigning.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1964

**Kommentar**
Fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**
Selveier enebolig

**Standard**
Normal

**Vedlikehold**
Normalt

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1983 | Modernisering | Nye takrenner/nedløp i kobber. Ombygging av boligen. |
| 1997 | Modernisering | Ny tekking/panner. Nye bad i kjeller og 1 etg, enkelte sanitærutstyr er nyere på begge bad. |
| 2001 | Modernisering | Nye stikkledninger fra bolig til kommunalt anlegg i vei. |
| 2014 | Modernisering | Nye vinduer og terrassedør i stue. |
| 2022 | Modernisering | Ny terrasse med pergola. |
| 2024 | Modernisering | Ny kjøkkeninnredning. Oppgradert el anlegget med ny innmat/sikringer. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Betongtekking iflg eier nye i 1997. Sett fra bakkeplan ligger disse pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein. Iflg eier er tekking behandlet, det er en del mose men som vil falle av/er dødt.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier



Betongtakstein.

### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner/nedløp i kobber.

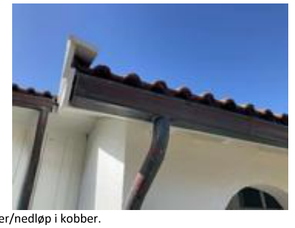
**Årstall:** 1983 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Takrenner/nedløp i kobber fra 1983, sett fra bakkeplan er det enkelte lekkasjer fra tappestukker, enkelte bunker på takrenne.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**
• Takrenner/utstyr med begrenset restverdi pga alder/avvik, kan utbedres eller byttes.

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



Takrenner/nedløp i kobber.

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



Lekkasje/ikke tett overgang mellom takrenne og tappestykke.



Merker i undertak etter kondensering/blåmann, ingen lufting fra raft.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak av takstoler med rupanel som undertak.

**Vurdering av avvik:**

• Saltak av takstoler med rupanel som undertak fra byggeår. Det er en ventil i gavl men kaldtloftet opplevdes for lite gjennomluftet, det er eldre merker/blåmann i undertak/rupanel som tyder på at det har/kan kondesere. Isolasjon mot rom under, har ikke vindtetting/papp mot kald side, enkelte steder ligger i uorden eller mangler. Ikke plast/diffusjonstetting på varm side av isolasjonen i tak 1 etg. Sett på uside/bakkeplan er det mindre sig/svank som må anses som normalt alder og type takkonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres bedre gjennomlufting av kaldtloftet, etablere flere ventiler i gavler og/eller åpne opp ved raft/takutstikk. Ideelt sett vindtette isolasjon på kald side for å få best effekt av isolasjonen, legge isolasjon på plass eller montere dette hvor det mangler. Ved evt rehabilitering innvendig/tak montere plast/diffusjonstetting mot uoppvarmede/kalde sider/overflater.



Isolasjon mot rom under, ingen vindtetting/papp.



Mangler av isolasjon og vindtetting mot oppvarmet rom/stue.



Saltak av takstoler.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre, enkelte med pusset plater.

**Vurdering av avvik:**

• Bordkledning med forskjellig alder og type, er godt behandlet men tilfeldig valgte steder er det ikke montert museband/sperr, på bl.a fasade mot vest er det gammel avskraping av maling under behandlingen/malingen. Pussede plater, enkelte steder med mindre skader i nedre kant, bordkledning/plater kommer generelt for nær terrassebord.

**Konsekvens/tiltak**

• Fasader/bordkledningen og pussede plater vedlikeholdes etter behov, evt utbedre pussede plater som skader/dunk.



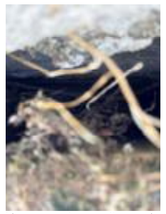




Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



Ingen synlig museband/sperre under overligger på stående bordkledning.



Bordkledningen kommer generelt for nær terrassebord.



Gammel avskraping på bordkledningen, her mot vest/stue.



Mindre skader i pussplater, her ved terrasse.

## TG 1 Vinduer i stue/enkelte i kjeller

**Beskrivelse**

Fabrikkmalte vinduer i tre i stue produsert i 2013, enkelte i kjeller. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer i stue.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vindu i tre, fra ca 1997.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte av de eldste vinduene i tre og de som står værutsatt til har værslitasjer ute på ramme, spesielt på klemlist for glass.

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduer vedlikeholdes etter behov.



Værslitte vinduer ute, her på klemlist for glass.



Vindu i vaskerom fra ca 1997.

## TG 2 Garasjeporter

Oppdragsnr.: 20137-2719 Befaringsdato: 09.09.2026 Side: 11 av 27

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Garasjeporter i aluminium.

**Vurdering av avvik:**
• Eldre garasjeporter i aluminium, iflg eier har disse bra funksjon og brukes disse daglig men har ikke 100% funksjonalitet.

**Konsekvens/tiltak**
• Garasjeporter vedlikeholdes/utbedres eller byttes etter behov.



Garasjeporter.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Hovedytterdør, dør i garasje og balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Fabrikkmalt hovedytterdør har ikke fagmessig belistning/skråbord på terskel, balkongdør ikke tilstrekkelig oppbrett/beslag under terskel, begge med fare for fuktinntrenging.

**Konsekvens/tiltak**
• Etablere fagmessig belistning/skråbord under hovedytterdør og balkongdør i 1 etg.



Ikke tilstrekkelig oppbrett/mangel av beslag under balkongdør.



Ikke fagmessig/god belistning under hovedytterdør.

## TG 1 Terrassedør/kjellerytterdør

**Beskrivelse**
Nyere terrassedør i 1 etg og kjellerytterdør i tre. Disse er funnet i orden, god funksjon.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkong fra soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Balkong i 1 etg/fra soverom med eldre overflater men er bra behandlet/malt, slitt rekke på rekkverk med gliper i gjæringer.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater vedlikeholdes/utbedres etter behov.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Værslitte rekker, glipe i gjæring.







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



Balkong fra soverom.



Lavt rekkverk på balkong.

## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**
Terrasser og pergola i tre fra ca 2022. Dette er funnet i orden uten mangler/skader, mindre skjevheter på konstruksjon/bære under terrassebord.



Terrasse.

## ⚠ Utvendige trapper

**Beskrivelse**
Utvendige trapper i tre, kjellertrapp i betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i tre fra terrasse. Ingen håndrekker/løpere i trappeløp til kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



Trapp fra terrasse mangler rekkverk/fallsikring.



Kjellertrapp.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Overflater gulv/parkett eller linoleum. Disse er funnet i orden.

## TG 2 Overflater - parkett i stue

**Beskrivelse**
Parkett i stue.

**Vurdering av avvik:**
• Eldre parkett i stue, har enkelte bruksslitasjer/merker eller skraper.

**Konsekvens/tiltak**
• Parkett/gulv med skader/avvik kan utbedres/byttes etter behov.

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



Skraper/merker i parkett.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Tapetserte og malte vegger og tak, panel i enkelte tak. Overflater vegger og tak uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Iflg eier ble overflater vegger og tak byttet/nye i 2024, konfr evt eier om omfang av dette.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i tre, støpt gulv i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, stue 1 etg og trapperom i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

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

### Radon

**Beskrivelse**

Radon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Mursteinspipe, peis i stue.

**Vurdering av avvik:**

• Pipe av murstein fra byggeår, peis med innsats i stue. Sett på overflater pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Sett ved takgjennomføringen i yttertak synes ingen fukt/lekkasjer, pipe over tak er beslått med beslag.  Ildstedet er ikke funksjonstestet, konfr evt eier.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke sett i kjeller/dør til vaskerom. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.



Feieluke kommer nær brennbart materiale/dør.



Peis med innsats i stue.

### TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i bod.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i bod uten unormale fuktforhold men oppbyggingen av påforet yttervegg på øvre del/mot øst har ikke en anbefalt byggemåte da det bl.a er brukt plast/dffusjonstetting på innside isolasjon.

Iflg eier har oppbygging av påforet yttervegg mot vest en oppbygging med knatteplast mot mur som skal lufte ut evt fuktighet fra utside/grunn.







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men påforing av vegger på denne side/øst følges opp over tid.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malt trapp inne.

**Vurdering av avvik:**

• Trappen er godt behandlet, har håndrekke/løpere på vegger men den tilfredstiller ikke dagens krav mht utforming/stigning.

**Konsekvens/tiltak**

• Trapper som ikke tilfredstiller dagens krav mht utforming/stigning kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



Trapp til kjeller.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte fyllingsdører med forskjellig alder/type. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.



Innerdører med fyllinger, her i kjeller.

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Vurdering av avvik:**

• Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr, skjeggkre men at det har hatt behandling mot dette. Konfr evt eier.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales evt ytterligere undersøkelse av fagekspert.

## VÅTROM

1 ETG > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad i 1 etg iflg eier fra 1997 med fliser på gulv og vegger, takplater. Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjkabinett. Naturlig lufting i tak. Badet har innredning med servant, toalett og servantbatteri fra 2014.

Ett bad som er i daglig bruk men basert på alder, 30 år med liten restverdi og kan ved eierskifte vurderes renovert.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier



Bad i 1 etg.

1 ETG > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Oppdragsnr.: 20137-2719 Befaringsdato: 09.09.2026 Side: 15 av 27

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport

Dokumentasjon for våtrom.

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

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

1 ETG > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Fliser på vegger, takplater.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Overflater vegger og tak fra 1997, har enkelte borrede hull i fliser og tidligere skruehull i vegg/tapet. Det er malt tapet i fuktsoner, ukjent om maling er våtromsmaling/godkjent som fukttetting.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater vedlikeholdes/utbedres etter behov.



Borrede hull i fliser.

1 ETG > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Fliser på gulv med varmekabler.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



Bl.a område på gulv med bom/hullyd under.

1 ETG > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sluk under dusjkabinett.

1 ETG > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samntidighet. Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen under vask.







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



Ikke fukttette rørgjennomføring i vegg under vask.

1 ETG > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Naturlig ventilasjon, ventil i tak.-

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1 ETG > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltatt/fuktsøkt i vegg over trapp mot bad/dusjkabinett uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad i kjeller iflg eier fra ca 1997 med fliser på gulv og vegger, takplater. Seksjon med nedfelt vask, høyskap, bidè, toalett på gulv, hjørnebadekar med dyser, dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte på vegg. Har dusjkabinett og toalett fra 2022 og servantbatteri fra 2026.

Ett bad som er i daglig bruk men basert på alder, 30 år med liten restverdi og kan ved eierskifte vurderes renovert.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier



Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Dokumentasjon for våtrom.

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

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

KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Fliser på vegger, takplater.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ett par veggfliser over hjørnekar har sprikk samt over dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.

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

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



Vinduer plassert i badekarets fuktsone.



Sprikk i ett par veggfliser, her over hjørnekaret.

KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv med varmekabel.

**Vurdering av avvik:**

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet, lavere ved yttervegg under toalett og bidè og seksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sluk under dusjkabinett.

KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Seksjon med nedfelt vask, høyskap, bidè, toalett på gulv, hjørnebadekar med dyser, dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**

• Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samntidighet. Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone. Hjørnekar/dyser er ikke funksjonstestet, konfr evt eier om bruk og funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen under vask.



Ikke fukttette rørgjennomføring i vegg under vask.

KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte på vegg.

**Vurdering av avvik:**

• Vifte er testet med papir og funnet med funksjon men rommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

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







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



Vifte funksjonstestet med papir.

KJELLER > BAD

### TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er murvegger mot bad, hulltaking/fuktsøk i vegg kan derfor ikke utføres.

KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Eldre/originalt vaskerom i kjeller med malt vinylbelegg på gulv med oppbrett, malte vegger, panel i tak. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

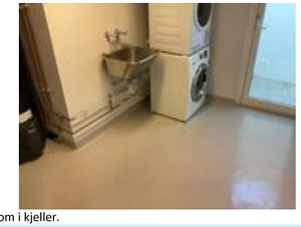
**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

### TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er murvegger mot vaskerommet, hulltaking/fuktsøk i vegg kan derfor ikke utføres.

## KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2024 med eikefronter/dører, benkeplate laminat. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap i høyskap, frys i benkeskap, platetopp med integrert ventilator. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Integrert ventilator i platetopp fra 2024.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger av kobber fra byggeår, 1997 og plastrør ifm kjøkken i 2024.

**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 på eldste del/rør. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, 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.

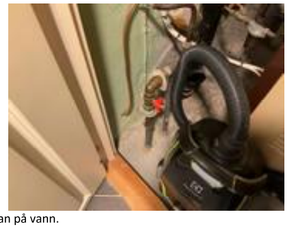
Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



Originale vannledninger.



Stengekran på vann.

## TG 2 Innvendige 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 funksjonssvekkelse, 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.



Avløpsrør i plast.



Stakemulighet på anlegget.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrte vifte på ett bad , ventilator på kjøkken, ellers naturlig fra boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, bl.a bad i 1 etg. Uisolerte ventilasjonsrør går gjennom kaldtloft, kan kondensere på røret med fare for skader i omkringliggene trekonstruksjoner/takplater under.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres, montere elektrisk styrt vifte på bad i 1 etg. Isolere alle ventilasjonsrør som går gjennom kalde rom/kaldtloftet.



Uisolerte ventilasjonsrør på kaldtloft.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Ca 300 liters varmtvannsbereder fra ca 2022 og plassert på vaskerommet. Forskriftsmessig tilkoplet el. med fast kontakt.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



varmtvannsbereder.

## 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 over trapp til kjeller. Iflg eier ble el anlegget oppgradert i 2024 med bl.a nye sikringer/innmat i skap.

**Vurdering av avvik:**

• Deler av anlegget er eldre, det foreligger enkelte samsvarserklæringer på utførte tiltak på anlegget, konfr evt eier.

**Konsekvens/tiltak**

• På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el kontroll på eldre anlegg.



El skap.

## Brannteknisk forhold

**Beskrivelse**

Brannslukkerapparat og brannmeldere i tak.



Brannslukkerapparatet skal ha neste kontroll i 2036.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• 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.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpt grunnmur av betong.

**Vurdering av avvik:**

• Støpt grunnmur av betong fra byggeår, er godt behandlet, ingen observasjoner på sprekker/setninger utover mindre riss av normal karakter.

**Konsekvens/tiltak**

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapport



Malt grunnmur.

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Skrått terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Iflg eier er det ingen vannansamling på terreng ved mye nedbør.

**Konsekvens/tiltak**

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.



Deler av terreng med lite eller ingen fall fra mur.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Stikkledninger til kommunalt anlegg i vei iflg eier fra 2001.

### TG RJ Septiktank

**Beskrivelse**

Iflg eier er det nedgravd septiktank men denne er ikke i bruk, er gjort tiltak, fylt med grus. Er ikke nærmere besiktet/vurdert.

### TG RJ Oljetank

**Beskrivelse**

Iflg eier er det nedgravd oljetank men denne er ikke i bruk, er gjort tiltak, konfr evt eier. Er ikke nærmere besiktet/vurdert.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i tre fra terrasse. Ingen håndrekker/løpere i trappeløp til kjeller.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke sett i kjeller/dør til vaskerom. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Trappen er godt behandlet, har håndrekke/løpere på vegger men den tilfredstiller ikke dagens krav mht utforming/stigning.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Trapper som ikke tilfredstiller dagens krav mht utforming/stigning kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

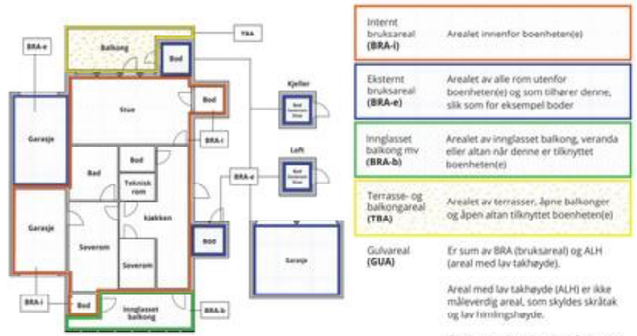
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etg | 83 | 39 | | 122 | 105 |
| Kjeller | 77 | | | 77 | |
| **SUM** | **160** | **39** | | | **105** |
| **SUM BRA** | **199** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etg | Entré/trapperom, bad, soverom, kjøkken, stue | Garasje | |
| Kjeller | Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod/teknisk, vaskerom | | |

**Kommentar**

Garasje på ca 39 m2 er del av boligen men har ikke direkte tilkomst fra innside bolig og er derfor tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Terrasse i tre og balkong fra soverom med ett samlet areal på ca 105 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.
Steinganger/platter i betong eller stein anses ikke som målbart areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er mindre avvik på fasader, bl.a enkelte vinduer og dører som ikke er på tegninger eller det er avvik på størrelse eller form.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se punkt ovenfor. Konfr evt eier/kommune om dette er søknadspliktige tiltak.







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.9.2026 | Gisle Fossmark | Takstingeniør |
| | Dan Gunnar Søyland | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 38 | 1348 | | 0 | 908.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Gjerdestien 16

**Hjemmelshaver**
Søyland Dan Gunnar

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Ligger på Madlastø i Stavanger kommune.

**Adkomstvei**

Via Madlasandnes til Gjerdestien.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke gjennomgått/mottatt. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 10.09.2026 | Innhentet. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eier | 09.09.2026 | Opplyst på befaringen. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Energirapport | 10.09.2026 | Utarbeidet. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Tegninger | | Gjennomgått. | Gjennomgått | | Nei |

Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.09.2026 | 1. utgave. |
| 2 | 11.09.2026 | 2. utgave, revidert etter tilbakemelding ved eier. |
| 3 | 14.09.2026 | 3. utgave, revidert rapport. |

For gyldighet på rapporten se forside







Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 1348
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

enova

# Energiattest

| | |
|---|---|
| Adresse | **Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD** |
| Dato for energimerking<br>**10.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-348085** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**4406087** |
| Gårdsnummer<br>**38** | Bruksnummer<br>**1348** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1964** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**199,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**160,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**298,56** |





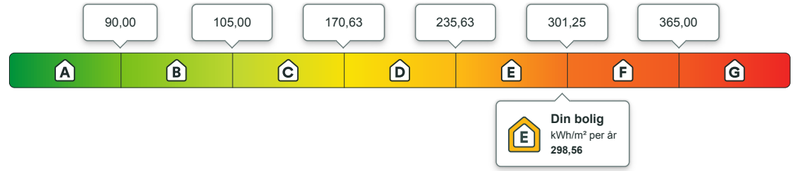
# Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| | |
|---|---|
| kWh per år<br>**40 679,44** | kWh/m² per år<br>**254,25** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |





# Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: 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 12: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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





### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir 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: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Stavanger kommune

Dan Gunnar Søyland

Gjerdestien 16
4045 HAFRSFJORD

Dato 04.09.2026
Saksnr. 2026/41470
Deres ref.
Side 1

**Tillatelse til mindre tiltak - Gjerdestien 16 - 38/1348 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller**

Tiltakshaver: Dan Gunnar Søyland
Søknad mottatt: 01.09.2026

## Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jamfør § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring av rom i kjeller til tre soverom og ett bad (41 $m^2$ BRA)

## Beskrivelse av søknad

Vi viser til din søknad komplett/revidert den 01.09.2026.

Tiltaket omfatter bruksendring av rom i kjeller til tre soverom og bad.

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål <angi formålet> i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan *958 Madlastø Ospeberget*, vedtatt 02.05.1982.

**Postadresse**
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
**Besøksadresse**
Olav Kyrres Gate 23

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





Forutsetninger for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:

1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
3. Eventuelle tiltak knyttet til fordrøyning av overvann må avklares med Vann- og avløpsetaten før oppstart (post.vamyndighet@stavanger.kommune.no).
4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
5. Du må melde fra om alle ildsteder til feiervesenet før de installeres.

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

## Begrunnelse for vedtaket

Søknaden godkjennes som omsøkt.

## Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

## Informasjon

Bruk seriøse håndverkere. Se mer informasjon:

https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

For digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak:

## Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

| Gebyrbeskrivelse | Sats | Antall | Beløp | Merknad |
|---|---|---|---|---|
| Tiltak omfattet av pbl. § 20-4, bokstav a) til e) | 10800,00 | 1 | 10800,00 | |
| Reduksjon: Fullstendig søknad | -3000,00 | 1 | -3000,00 | |
| Reduksjon: Tiltak i tråd med plan- og bygningsloven med forskrifter | -3000,00 | 1 | -3000,00 | |

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

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Kristin Sveine Ytredal
rådgiver
Byggesak

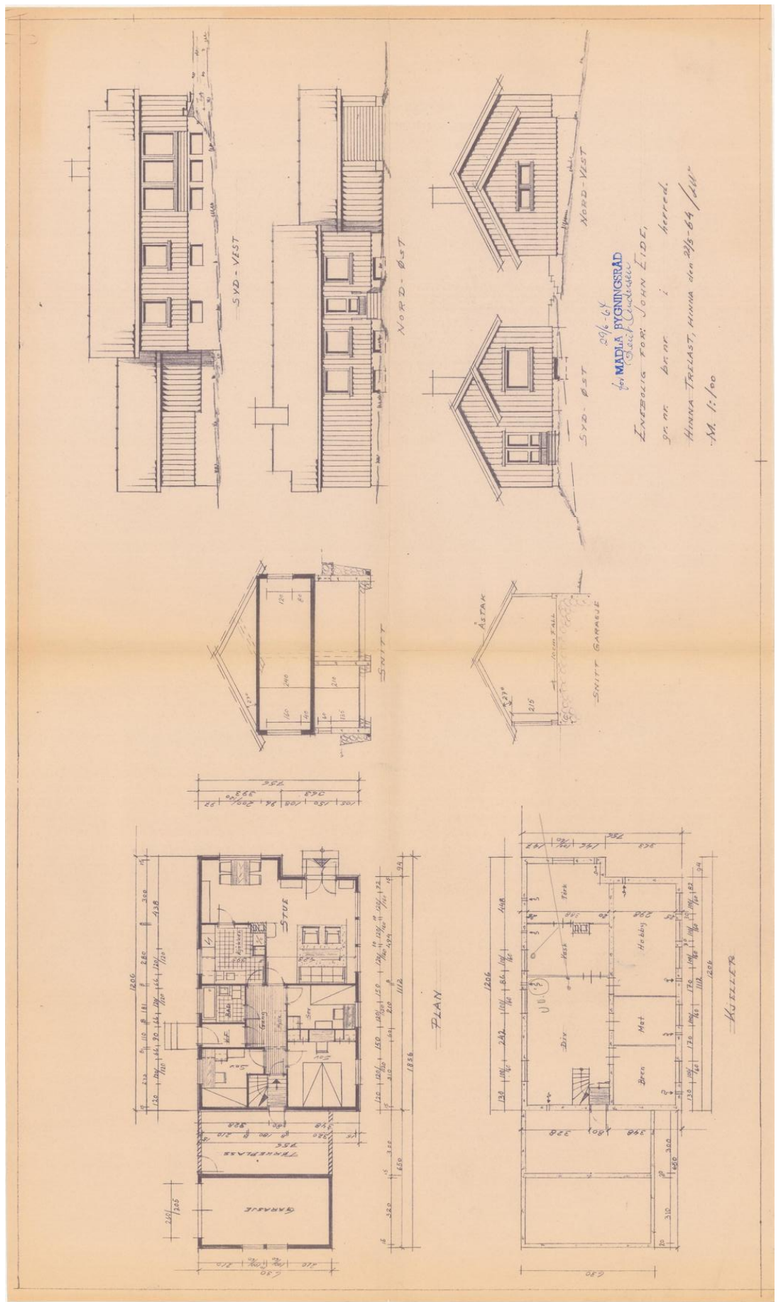
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*





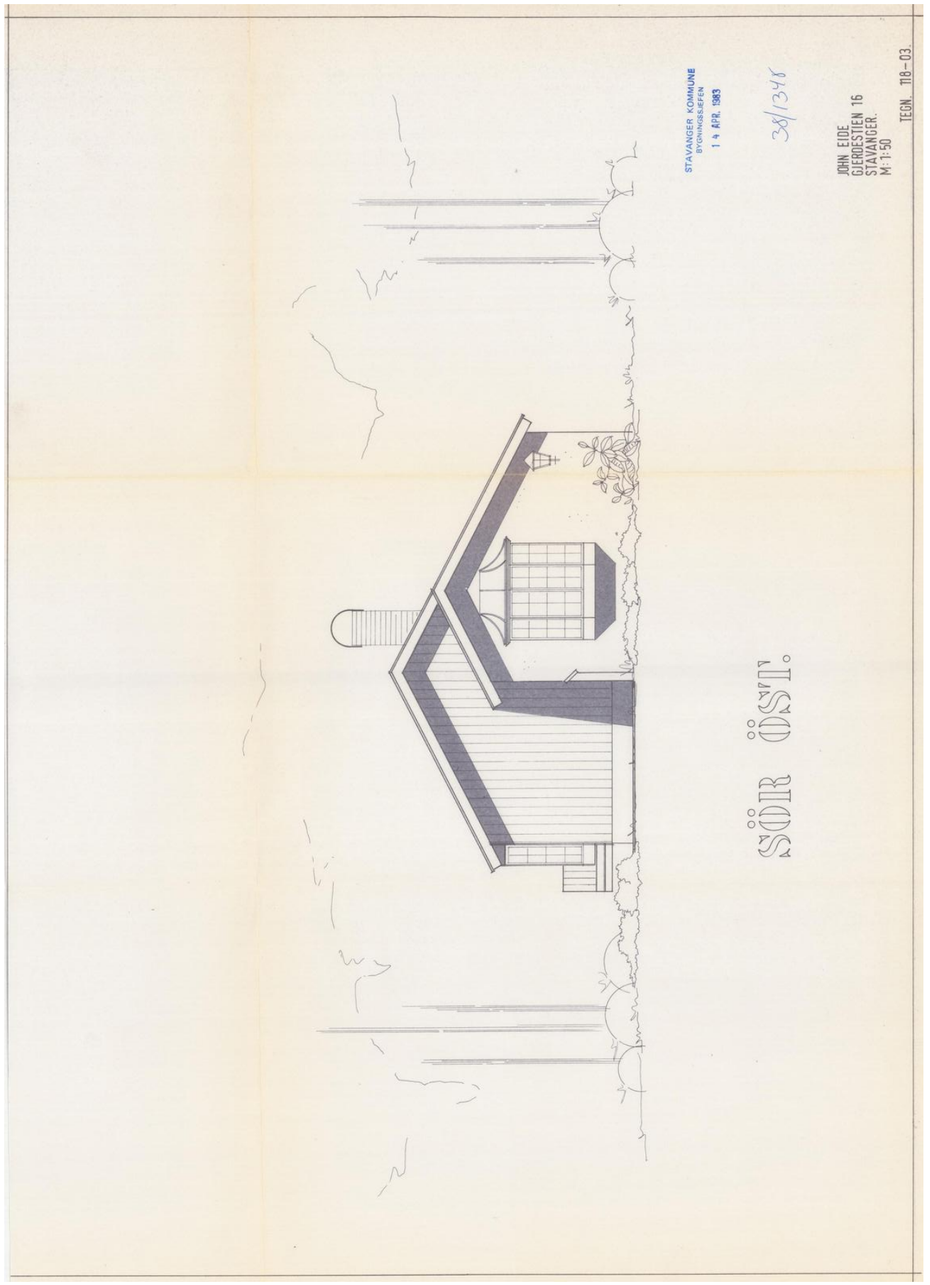
## INFORMASJON OM KLAGERETT

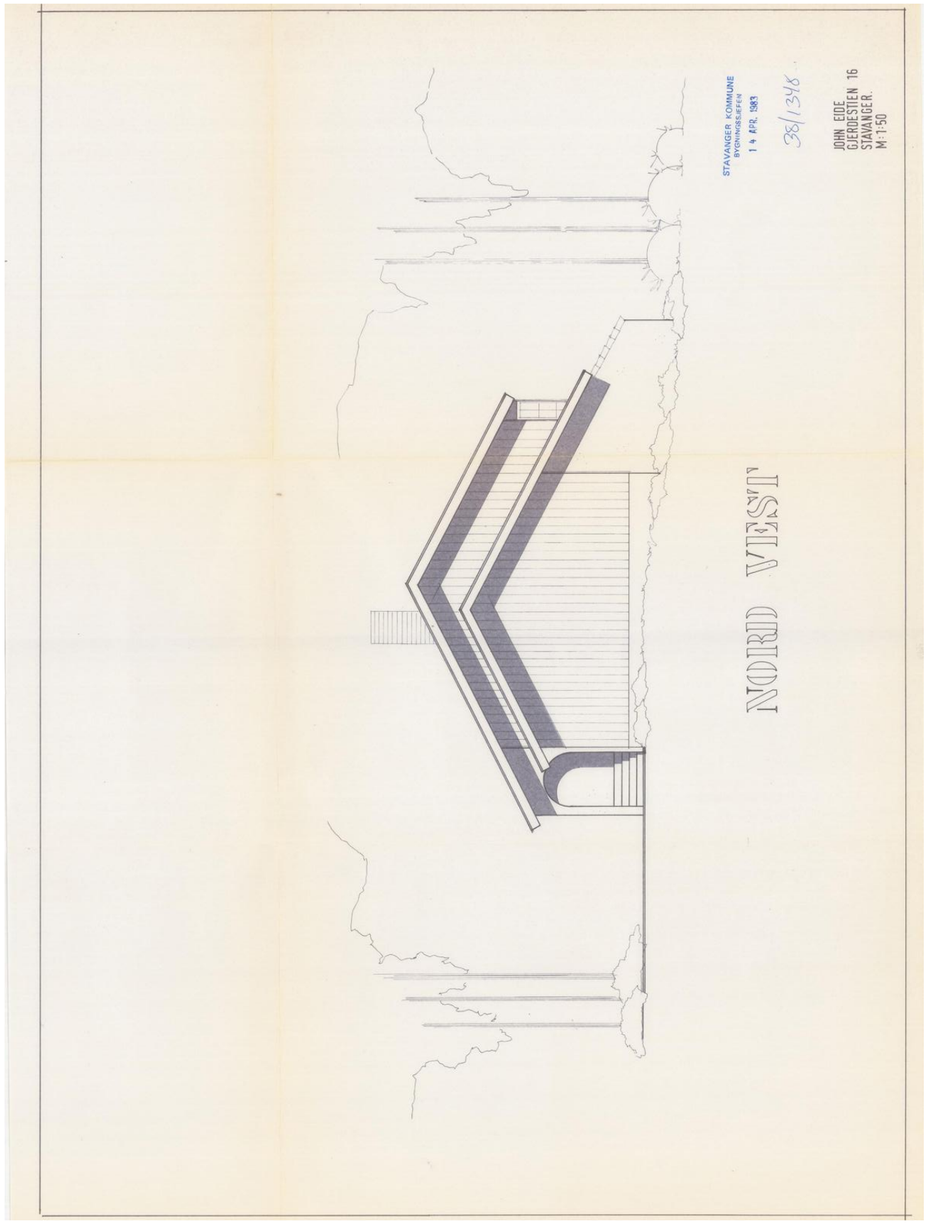
| | |
|---|---|
| **Hvem kan klage?** | Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken |
| **Hvem sender du klagen til?** | Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no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


SYD - VEST
NORD - ØST
SYD - ØST
NORD - VEST
SNITT
SNITT GARASJE
ÅSTAK
STUE
PLAN
GARASJE
KJELLER
Div
Hob
Mat
Bad
REH
TRAPPEHUS
MADLA BYGNINGSRÅD
Enebolig for John Eide
gnr. bnr. i Hinna
Hinna Trelast, mona nn 1973-84 /dd
M. 1:100



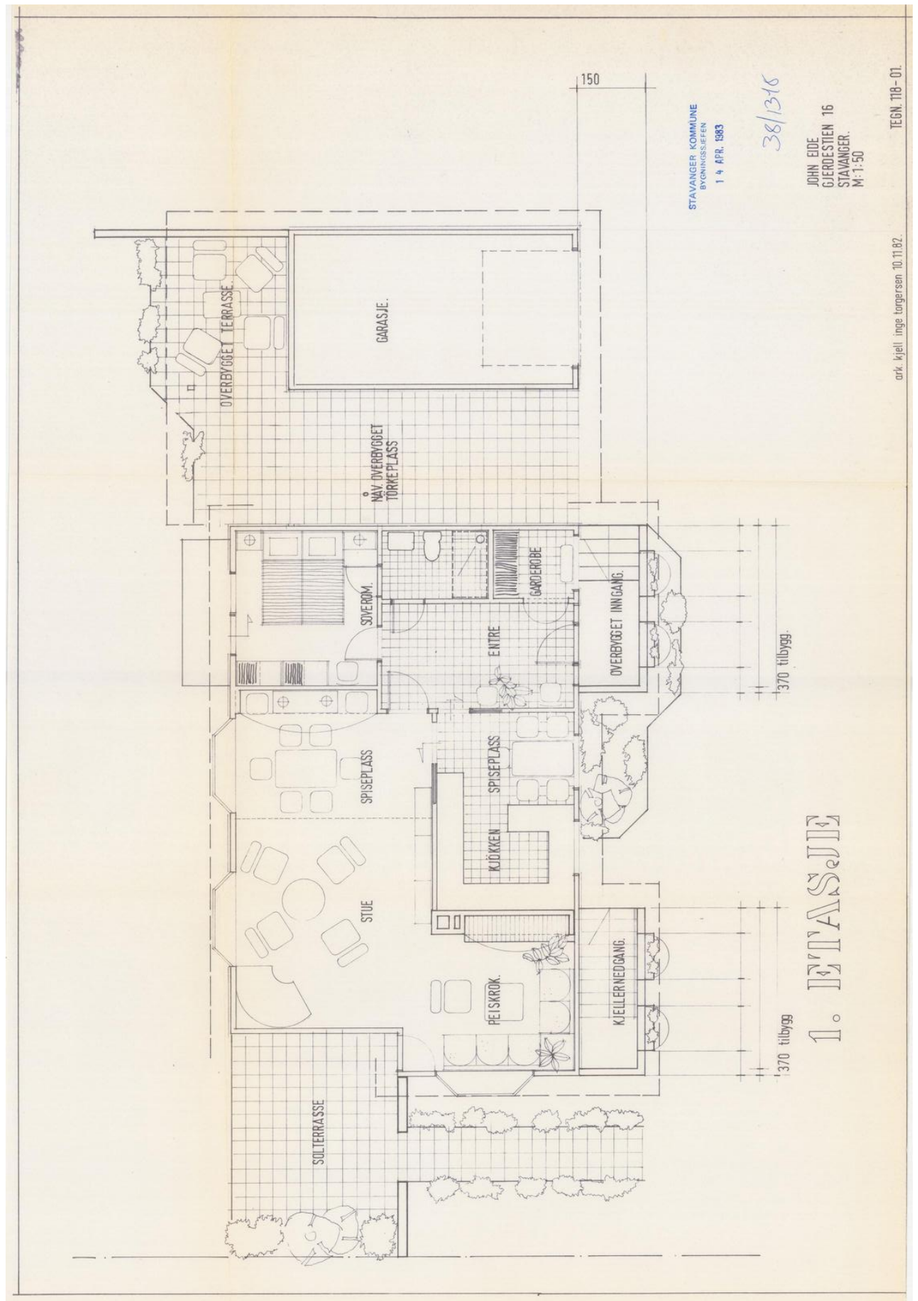


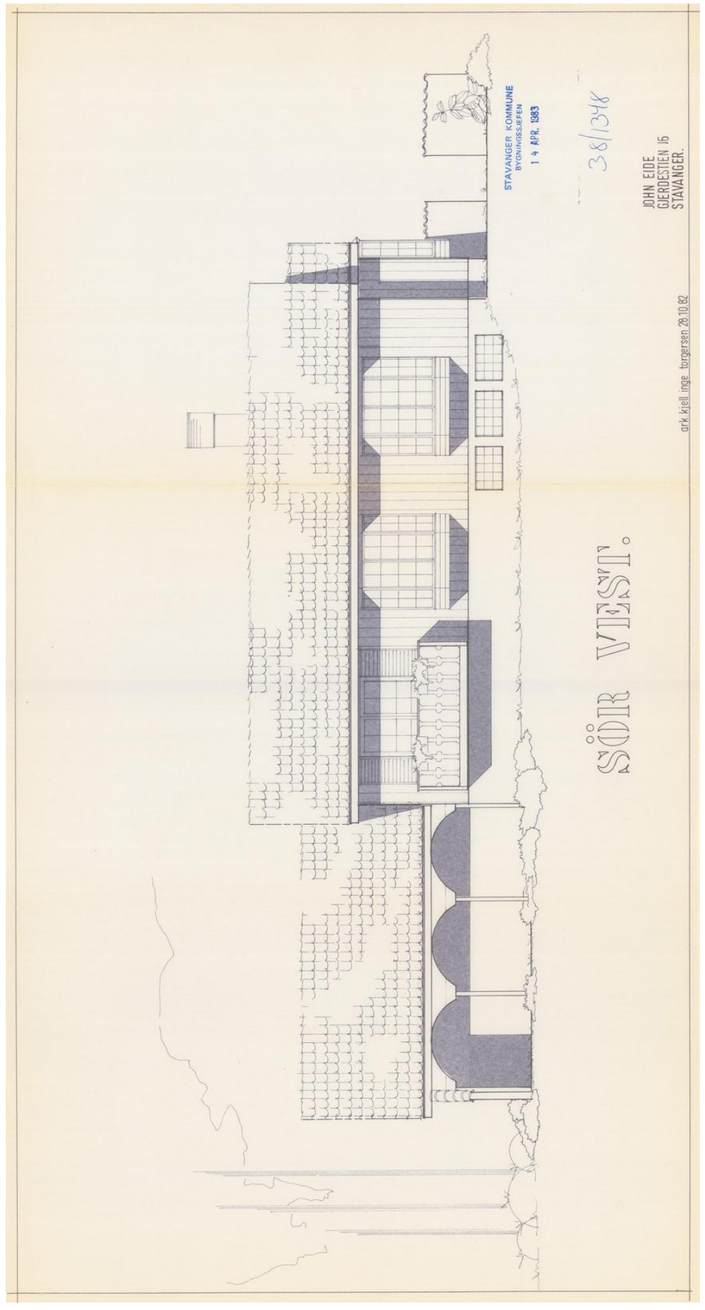

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
14 APR. 1983
38/1348
JOHN EIDE
GJERDESTIEN 16
STAVANGER.
M 1:50
TEGN. 118-03.
SÖR ÖST.


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
19 APR. 1983
38/1316
JOHN EIDE
GJERDESTIEN 16
STAVANGER.
M:1:50
NORD VEST



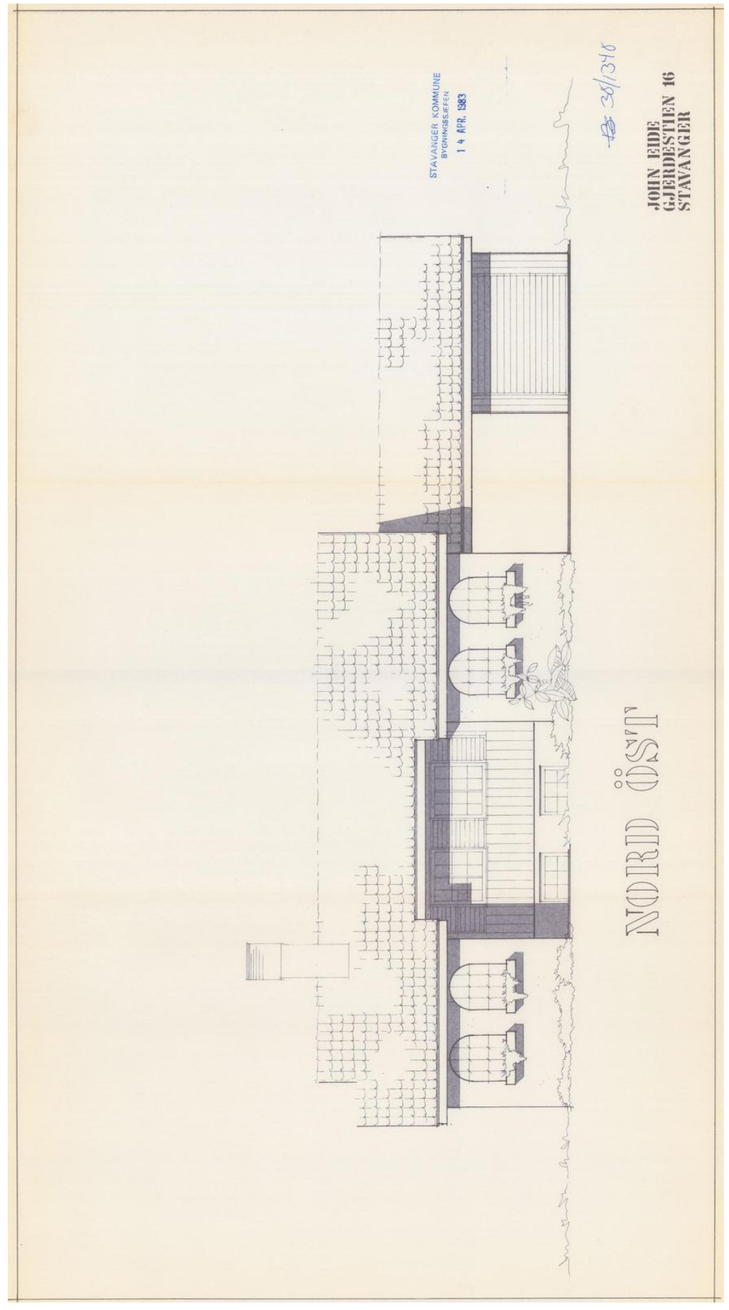


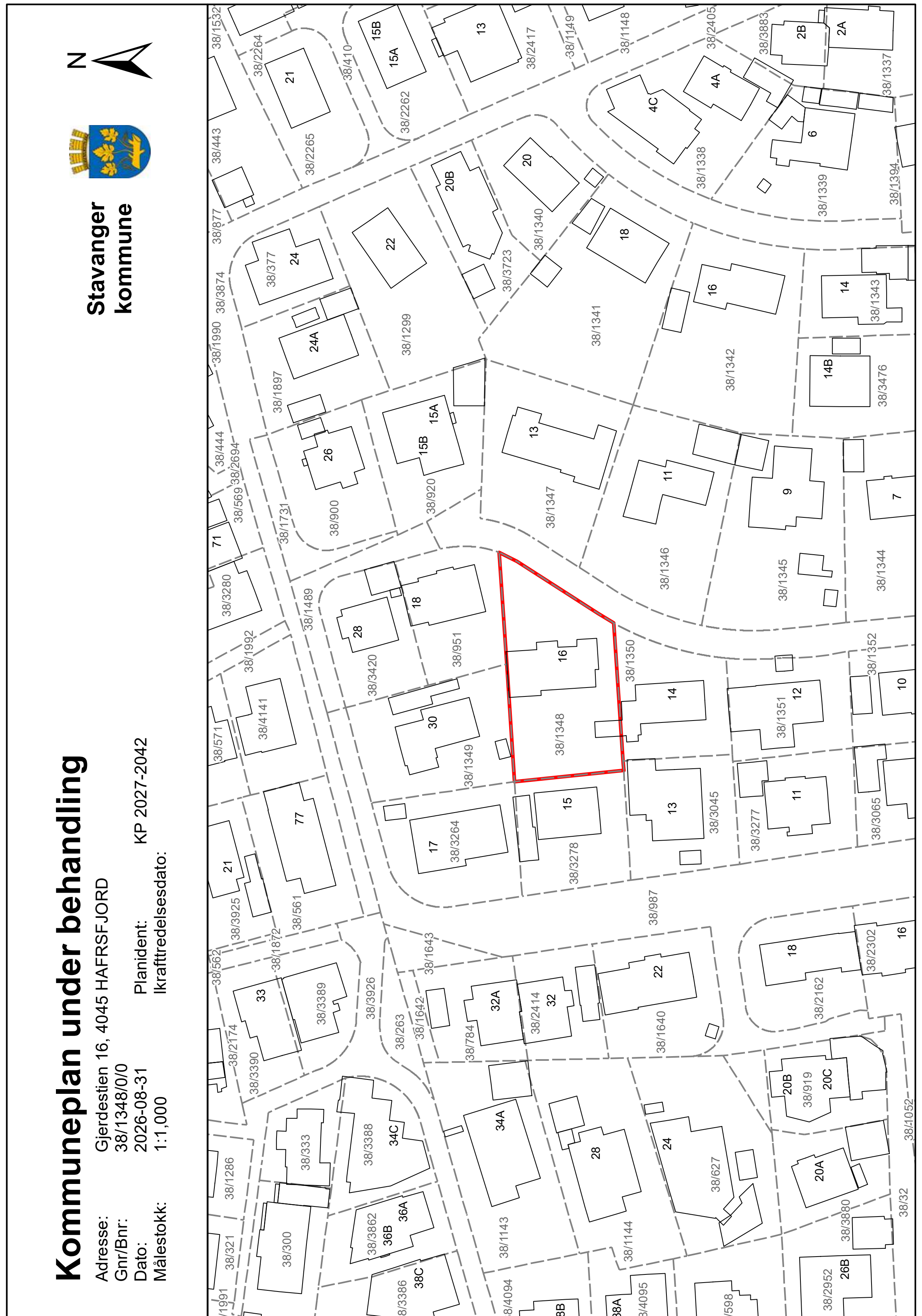

150
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
19 APR. 1983
38/1316
JOHN EIDE
GJERDESTIEN 16
STAVANGER.
M:1:50
TEGN. 118-01.
ark. kjell inge torgersen 10.11.82.
OVERBYGGET TERRASSE
GARASJE.
HÅV OVERBYGGET TØRKEPLASS
SOVEROM.
GARDEROBE
ENTRE
OVERBYGGET INNGANG.
370 tilbygg
SPISEPLASS
SPISEPLASS
KJØKKEN
STUE
PEISKROK.
KJELLERNEDGANG.
370 tilbygg
SOLTERRASSE
1. ETASJE


STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
14 APR. 1983
38/348
JOHN EIDE
GJERDESTIEN 16
STAVANGER.
ark. kiell. inge. torgersen 28.10.82
SÖR VEST.

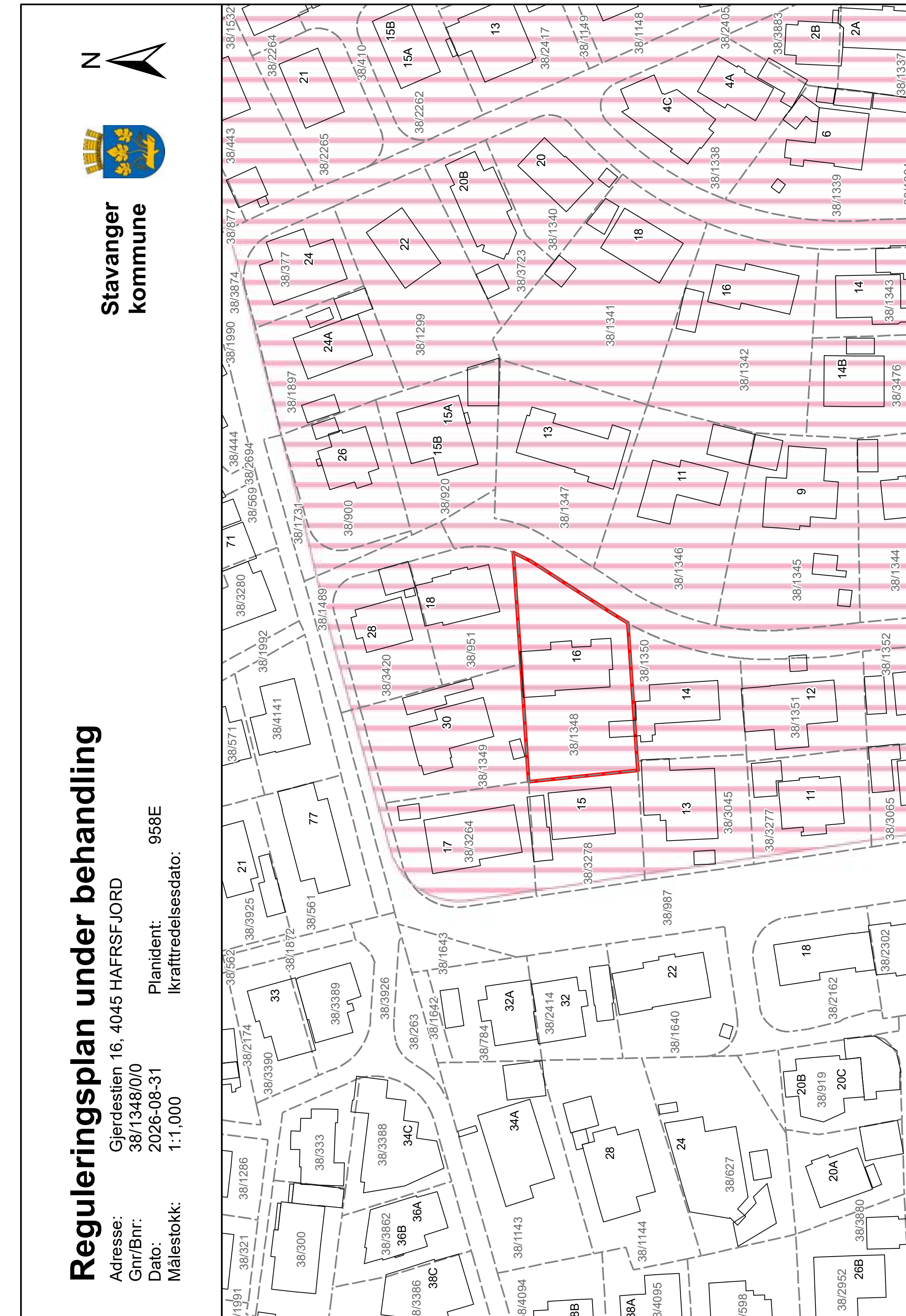


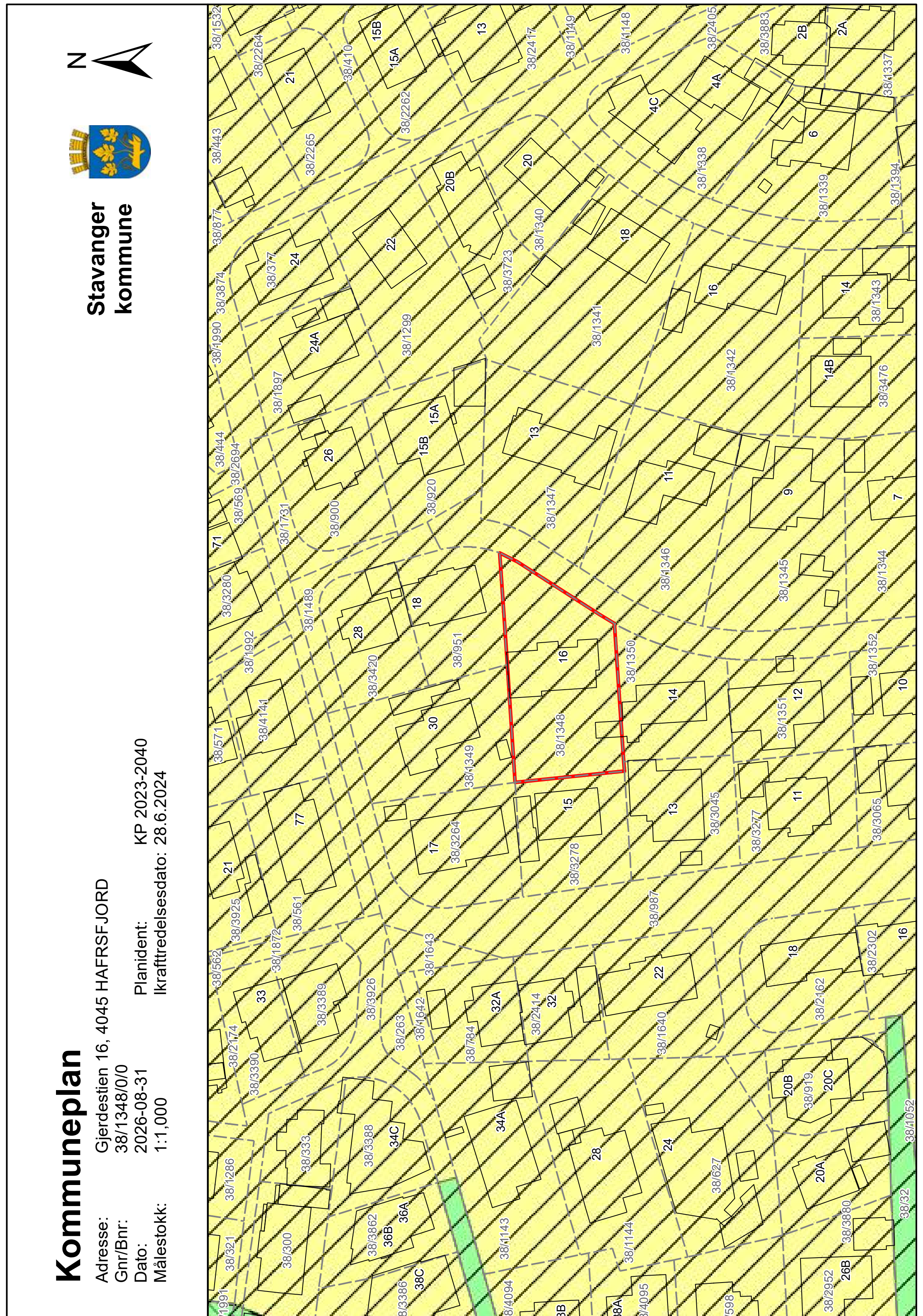



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
14 APR. 1983
36/316
JOHN EIDE
GJERDESTIEN 16
STAVANGER
NORD ÖST


Kommuneplan under behandling
Adresse: Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1348/0/0
Dato: 2026-08-31
Målestokk: 1:1.000
Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:
Stavanger kommune

Vedlegg


Reguleringsplan under behandling
Adresse: Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1348/0/0
Dato: 2026-08-31
Målestokk: 1:1.000
Planident: 958E
Ikrafttredelsesdato:
Stavanger kommune


Kommuneplan
Adresse: Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1348/0/0
Dato: 2026-08-31
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024
Stavanger kommune
N



Vedlegg


Reguleringsplan på grunnen
Adresse: Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1348/0/0
Dato: 2026-08-31
Målestokk: 1:1,000
Planident: 958
Ikrafttredelsesdato: 2.5.1982
Stavanger kommune
N

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1348/0/0
Dato: 2026-08-31
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

N

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




## Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.8.2026

**Areal og koordinater:**

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 908.1 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6538010.3307 | 306677.890159 | Ikke spesifisert | 28.95 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 2 | 6538008.4212 | 306649.084245 | Ikke spesifisert | 2.01 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 3 | 6538008.28077 | 306647.084958 | Ikke spesifisert | 23.02 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 4 | 6538031.11193 | 306644.743821 | Ikke spesifisert | 24.69 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 5 | 6538032.74886 | 306669.310177 | Ikke spesifisert | 23.46 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 6 | 6538034.29541 | 306692.653495 | Ikke spesifisert | 4.17 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 7 | 6538030.59155 | 306690.765656 | Ikke spesifisert | 20.24 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 8 | 6538013.62113 | 306679.855356 | Ikke spesifisert | 3.85 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |

# Grunnkart

Adresse: Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1348/0/0
Dato: 2026-08-31
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N





# Grunnkart

Adresse: Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/1348/0/0
Dato: 2026-08-31
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N





Vedlegg

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

**1. Før boligjakten starter**

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

**2 Forberedelser før visning**

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

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

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

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

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

**5. Boligselgerforsikring**
***(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring***

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



Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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



# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Gjerdestien 16, 4045 HAFRSFJORD. Gnr. 38, bnr. 1348, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260188
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

**BUDGIVERE:**

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



**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