

PROAKTIV



GAUSELVÅGEN 36



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

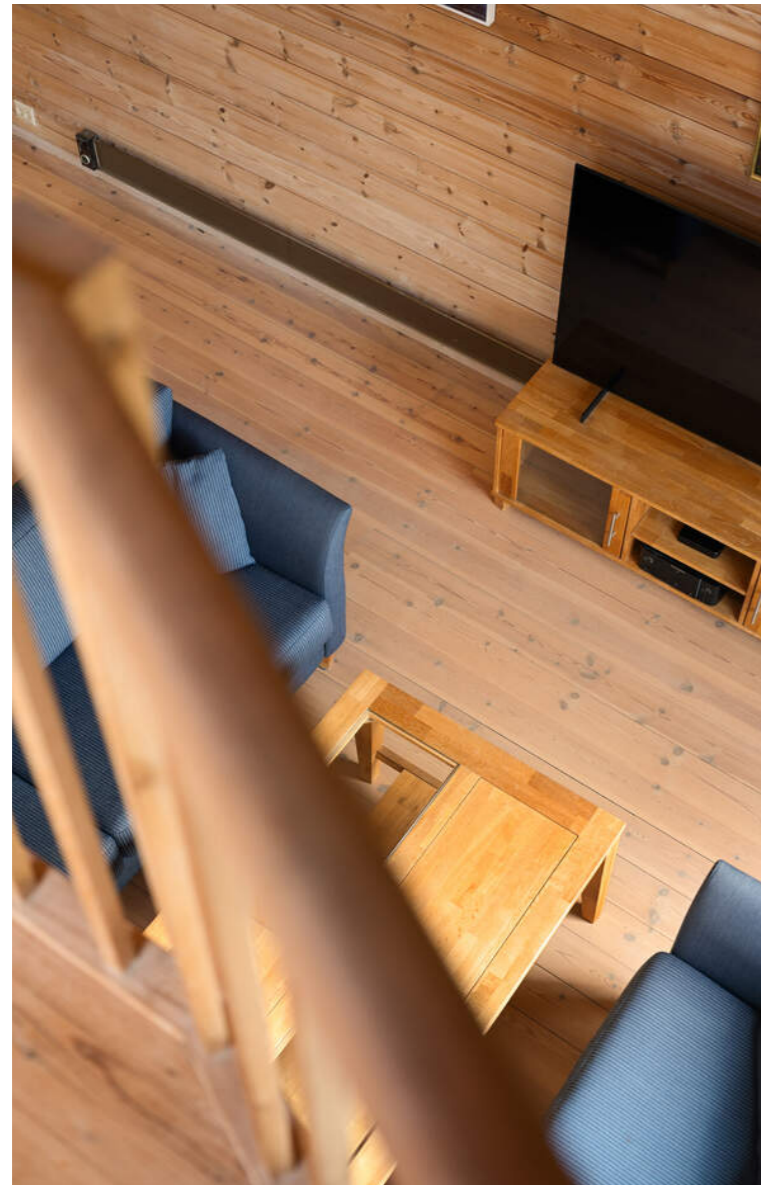
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BOGANES

Flott og innholdsrik enebolig over tre plan i attraktivt område med solrik hage, hagestue, terrasse og carport.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gauselvågen 36, 4032
STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 16, bnr. 140, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 10.500.000,-

Omkostninger: 281.750,-

Totalpris: 10.781.750,-

Kommunale avgifter: 23.879,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

Rom/soverom: 7/5

BRA: 280 m²

BRA-i: 272 m²

Garasje/Parkering: Carport.
Parkering på egen tomt.

Tomt: 496.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

40

Plantegninger

42

Kjerneinformasjon

47

Vedlegg

110

Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



BOGANES

Kommune: Stavanger / Område: Boganes

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

Gauselvågen 36 har en attraktiv og sjønær beliggenhet på populære Gausel, i et etablert og familievennlig område med kort vei til både natur, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter. Eiendommen ligger rett med sjøen og byr på en unik nærhet til vannet, flotte utsiktsforhold og et maritimt preg som gir høy bokvalitet året rundt.

Området er kjent for sine flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Langs sjøen finnes fine turstier og friområder som innbyr til både spaserturer, jogging og sykkelturner i naturskjønne omgivelser. Det er også gode muligheter for bading, padling og båtliv i nærområdet. For den aktive finnes flere treningssentre, idrettsanlegg og fritidstilbud i kort avstand fra boligen.

Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler og barnehager. Kjøpesentre, restauranter og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	6 min 🚶 0.5 km
🚆 Gauselvågen Linje 2, 3, 6, X31, N84	6 min 🚶 0.5 km
🚆 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 🚶 7.8 km
✈️ Stavanger Sola	15 min 🚶

DAGLIGVARE

Kiwi Gausel PostNord	7 min 🚶 0.5 km
Helgø Meny Stadionparken PostNord	7 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

🏠 Stadionparken	7 min 🚶
🏪 Vitusapotek Hinna Park	7 min 🚶

SPORT

⚽ Viking stadion- treningsbane Fotball	9 min 🚶 0.8 km
⚽ Hinna idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min 🚶 0.9 km
🏊 SATS Hinna	7 min 🚶
🏊 Arena Treningssenter	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Gnist Stavanger	15 min 🚶
-------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Øvrige fasiliteter på Forus ligger kun en kort kjøretur unna. Området har også svært gode kollektivforbindelser med enkel tilgang til buss og tog, samt nærhet til hovedveinettet som gir en effektiv pendlerhverdag til både Stavanger og Sandnes.

Dette er en sjelden mulighet til å bo i rolige og idylliske omgivelser med sjøen som nærmeste nabo – samtidig som man har alle hverdagens fasiliteter innen rekkevidde.

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

Bebyggelse

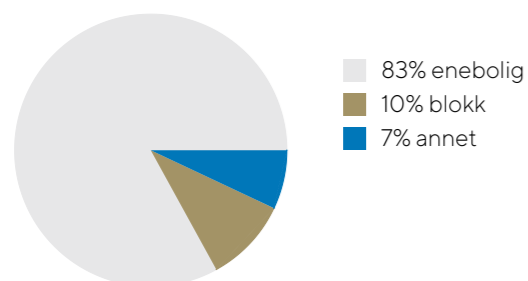
Området består hovedsakelig av eneboliger.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Jåtten skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	23 min 1.9 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	22 min 1.7 km
Jåttå videregående skole	8 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	5 min 2.1 km

BARNEHAGER

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Jåttå barnehage (0-5 år) 204 barn	12 min 1 km
Gauselbakken barnehage (0-5 år) 81 barn	14 min 1 km



VELKOMMEN TIL GAUSELVÅGEN 36

Vi starter utendørs - boligen har flotte uteområder - hagestue, terrasse, frodig hage.

Parkering

Carport.
Parkering på egen tomt.

Tomtestørrelse

496 m² eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen består i hovedsak av originale bygningskomponenter. Boligen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trekledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har saltak med betongtakstein og pulttak på hagestue.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takvinduer
Utvendig > Balkongdør
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell
Våtrom > kjeller > Bad > Generell

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløy og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmepumpe
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrangforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Torsdag, 23. april 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder

1 etg.: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, gang
2 etg.: Stue m/trapp, soverom, bad, soverom 2
Kjeller.: Gang, stue, gang 2, bod, bod 2, bad, lagerrom, lagerrom 2

Det er i tillegg utebod på 8 kvm.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Romskjema stemmer ikke. I originale plantegninger er "kjellerstue" definert som "disponibelt" og "hobby" er definert som "trimrom". Godkjenning foreligger ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

1. etasje
BRA-i: 118 kvm

BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 126 kvm

2. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 23 kvm

2 etg med lav takhøyde:
kott: 12m2
Hems: 4m2
Hagestue blir tatt med i BRA-i siden den er en del av huset. Det er ikke dører fra stuen og ut i hagestuen. Carport på ca 40 m2 som ikke skal regnes med i BRA-e. Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming av rom/bygningskonstruksjoner.

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

Ikke målbare arealer

Det er 16 kvm ALH (ikke målverdig areal)

Standard

Velkommen til Gauselvågen 36 - Flott og innholdsrik enebolig med solrik hage, hagestue, terrasse og carport. Gauselvågen 36 har en attraktiv og sjønær beliggenhet på populære Gausel,



FØRSTE ETASJE

Første etasje består av en romslig stue, hagestue, kjøkken, soverom, garderoberom, bad og vaskerom.

i et etablert og familievennlig område med kort vei til både natur, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter. Eiendommen ligger rett med sjøen og byr på en unik nærhet til vannet, flotte utsiktsforhold og et maritimt preg som gir høy bokvalitet året rundt.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode takhøyden bidrar til en luftig og romslig atmosfære, og det er god plass til sofa og øvrig møblement. Peisen sørger for både varme og hyggelig stemning på kalde dager. Kjøkkenet ligger adskilt ved siden av stuen og er romslig med innredning i profilerte fronter. Her er det rikelig med skap- og benkeplass.

Fra stuen er det videre utgang til en romslig hagestue med store vindusflater. Her er det god plass til sofa og andre utemøbler - et perfekt samlingssted når venner og familie er på besøk. Skyvedøren leder videre ut til terrassen og den frodige hagen med gode solforhold.

I første etasje finner vi et soverom og et garderoberom. Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng. Garderoberoommet er innredet med store garderobeskap som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Badet i første etasje er helfliset med varmekabler og innredet med toalett, servant og dusjhjørne. I tillegg er det et vaskerom som ligger vegg i vegg med badet.

Tar vi trappen opp til andre etasje, finner vi to gode soverom, en stue og et stort bad. Stuen er romslig med store vindusflater og god plass til sofa og annet møblement. Rommet egner seg perfekt som TV-stue.

Hovedsoverommet er romslig med god takhøyde og har plass til dobbeltseng samt øvrig møblement. Det andre soverommet passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor - alt etter behov. Badet er helfliset med varmekabler i gulvet og innredet med badekar, servant, bidé og toalett.

Kjelleren består av flere rom samt bad. Ingen av rommene er godkjent for varig opphold, men byr på gode muligheter for lagring og annen bruk etter behov. Badet i kjelleren har fliser på gulv med varmekabler og er innredet med dusjkabinett, toalett, servant og varmtvannsbereeder.

Alt i alt er dette en svært innholdsrik enebolig med gode kvaliteter både inne og ute i et attraktivt og etterspurt område. Velkommen til visning!



Oppvarming

2 stk. Varmepumper
Varmekabler på gulv på bad
Peis.

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 riktige. 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 store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode takhøyden bidrar til en luftig og romslig atmosfære, og det er god plass til sofa og øvrig møblement.



HAGESTUE, OG FRODIG HAGE

Fra stuen er det videre utgang til en romslig hagestue med store vindusflater - et perfekt samlingssted når venner og familie er på besøk. Skyvedøren leder videre ut til terrassen og den frodige hagen



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger adskilt ved siden av stuen og er romslig med innredning i profilerte fronter. Her er det rikelig med skap- og benkeplass.



SOVEROM OG GARDEROBEROM

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng. Garderoberommet er innredet med store garderobeskap som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

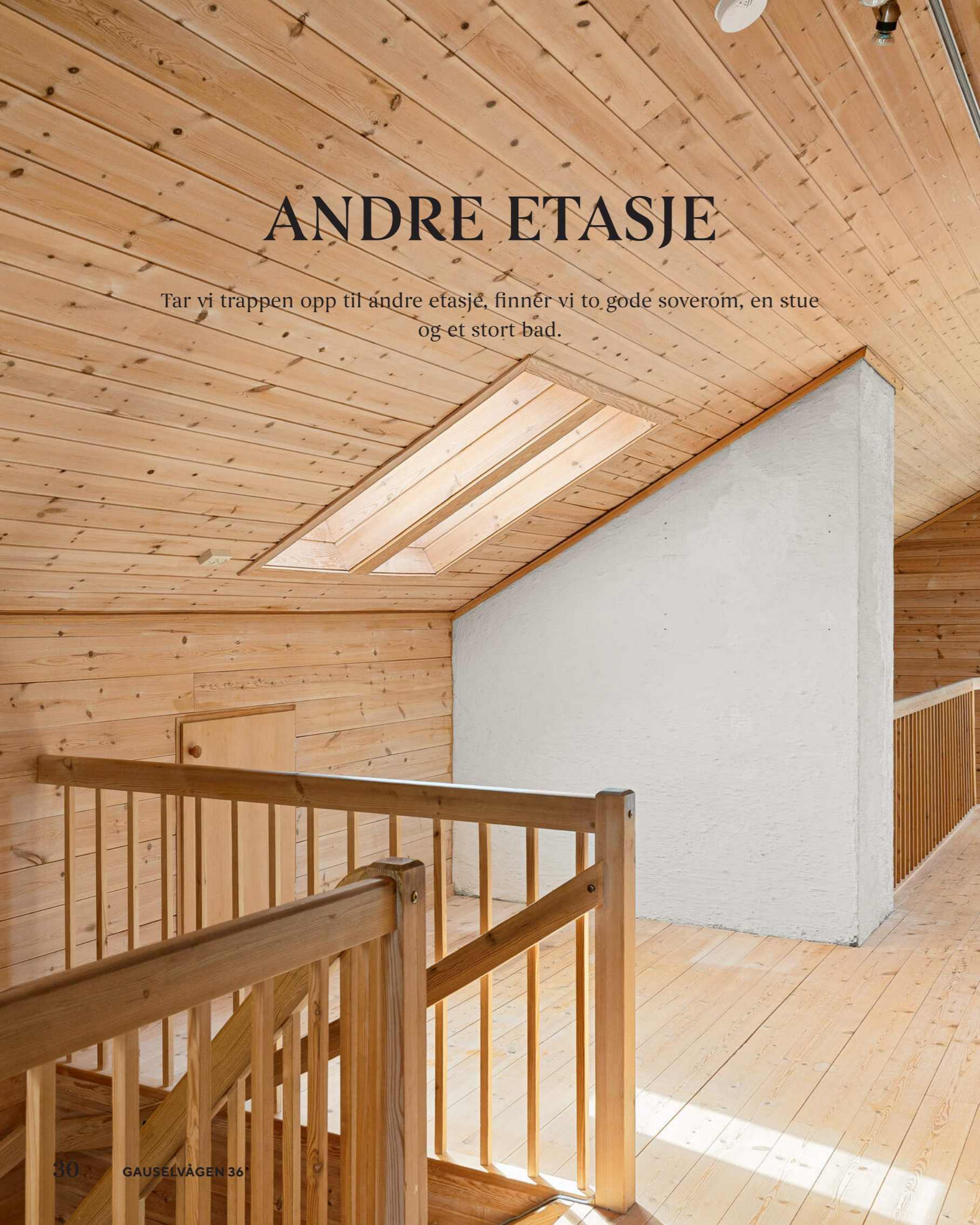


Badet i første etasje er helfliset med varmekabler og innredet med toalett, servant og dusjhjørne. I tillegg er det et vaskerom som ligger vegg i vegg med badet.



ANDRE ETASJE

Tar vi trappen opp til andre etasje, finner vi to gode soverom, en stue og et stort bad.



STUEN I ANDRE ETASJE

Stuen er romslig med store vindusflater og god plass til sofa og annet møblement. Rommet egner seg perfekt som TV-stue.



SOVEROM ANDRE ETASJE

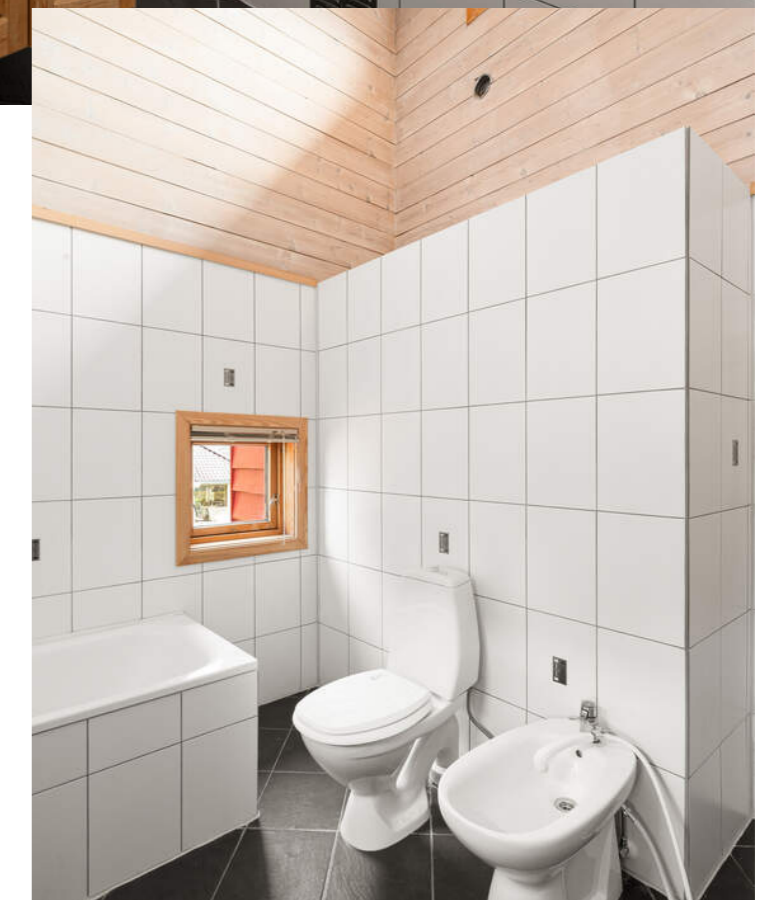
Hovedsoverommet er romslig med god takhøyde og har plass til dobbeltseng samt øvrig møblement. Det andre soverommet passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor - etter behov.



Badet i andre etasje.

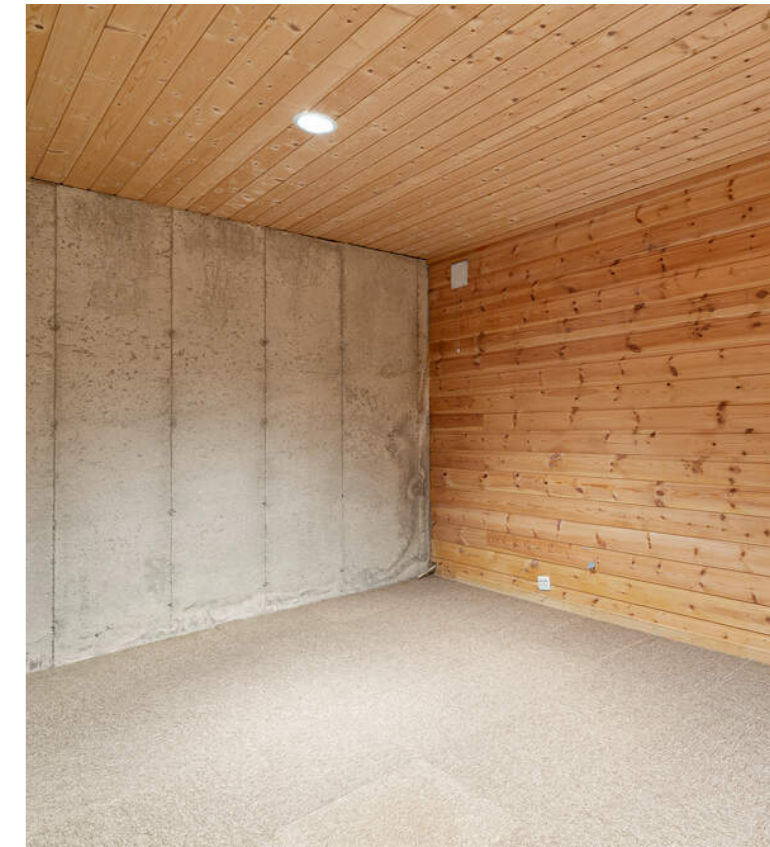


BADET ER HELFLISET MED
VARMKABLER I GULVET
OG INNREDET MED
BADEKAR, SERVANT, BIDÉ
OG TOALETT.

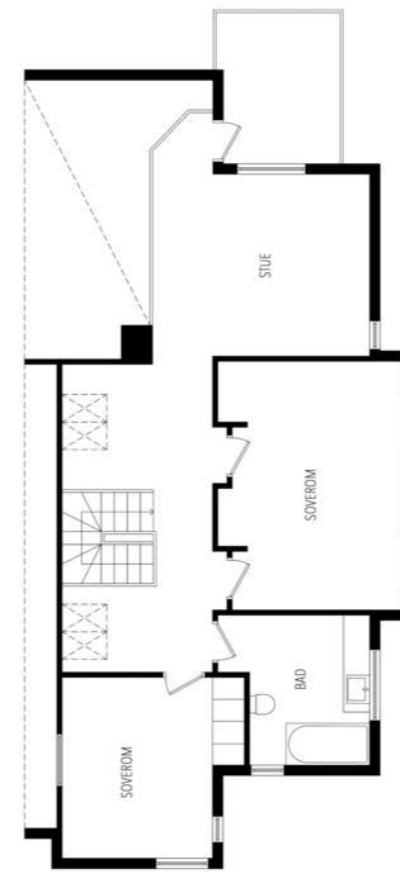


KJELLER

Kjelleren består av flere rom samt bad. Ingen av rommene er godkjent for varig opphold, men byr på gode muligheter for lagring og annen bruk etter behov.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.172.169,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.688.674,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

23.879,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

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 etc.

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

Diverse

I originale plantegninger er "kjellerstue" definert som "disponibelt" og "hobby" er definert som "trimrom". Godkjennelse foreligger ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

"Garderobe" i første etasje er i originale tegninger definert som soverom. I andre etasje var hovedsoverommet originalt 2 soverom.

Carport:

Det er ikke montert port. Konstruksjonen klassifiseres derfor som carport.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.08.1986

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 18. august 1986

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/16/140:
25.03.1988 - Dokumentnr: 6379 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:974

19.07.1932 - Dokumentnr: 900108 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:12

07.04.1987 - Dokumentnr: 6458 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1103 Gnr:16 Bnr:938

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse og er i hensynsone for "Andre sikringssoner". Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id 2827
Navn Detaljregulering for fortau i Gauselvågen

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 kjøperen 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 kjøperen 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

10 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
262 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

263 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
281 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 763 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 781 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Kjerneinformasjon

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 meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Kjerneinformasjon

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/boligkjooper/>.

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

Ellen Dagsland

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 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 110 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger + Drone kr 10 400,00, 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, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 65 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Tilstandsrapport kr 19 950,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 271.

Totale kostnader kr. 86 371.

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

Kjerneinformasjon

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
13.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER

16 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gauselvågen 36	Gauselvågen 36	

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?

Bygget selv i 1986

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden den var ny i 1986

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Utdanningsforbundet

Informasjon om selger

Selger

Dagsland, Ellen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Regnvann lekket inn fra kott i 2. etg gjennom kjøkkenskap i kraftig regn og vind desember 2025. 4 kjøkkenskap ble tatt ned og behandlet av fagfolk og satt tilbake etter 4 uker. Fuktigheten i kott 2. etg. ble tørkt opp og utbedret av Reco Bygg og Skadeteknikk AS

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

Skifte av 2 takhatter som var årsak til vannlekkasje. i forbindelse med vannlekkasje

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet 2 takhatter

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Reco Bygg og Skadeteknikk AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Side 2



Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

Side 3



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 søknadspåtlitige 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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 4

**Andre opplysninger**

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82710450

Egenerklæringskjema

Name **Ellen Dagsland** Date **2026-04-16**

Identification

 Ellen Dagsland



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

Egenerklærings skjema

Signed by:


Ellen Dagsland


16/04-2026
11:41:30

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

takstkompaniet

 Enebolig

 Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 22514-1039

Referansenummer: KR9798

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



takstkompaniet



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

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 3 av 33

takstkompaniet

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 2 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 4 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Boligen består i hovedsak av originale bygningskomponenter. Boligen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trekledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har saltak med betongtakstein og pulttak på hagestue.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Viktig informasjon til kjøper: Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter. TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt. Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Taktekking av betongtakstein fra byggeår.

Nedløp og belsag av plastikk fra byggeår og 2020. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende villmarkskledning. Saltak med gjenbygget konstruksjon. Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan derfor ikke vurderes. TG utifra alder. Malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra 1982, 1984, 2012 og 2020.

3 velux vinduer i 2. etg. Hovedinngangsdør av heltre med glassfelt fra 1984. Dør til vaskerom av heltre. Skyvedører i aluminium. Treterrasse ut av stue. Betongtrapp ned til kjeller. Tretrapp fra terrasse og ned plenen.

INNENDIG

Furugulv og fliser. Fliser på gulv i hagestuen. Trepanel og tapet på vegger.

Panel i tak. Tretrapp. Heltre furu dører.

Betongdekke i kjeller og trebjelkelag i 1 og 2 etasje.

Mursteinspipe med åpen peis og peis med innsats.

Rom under terreng: Laminat, teppe, fliser og betong på gulv. Varmekabler i gulv men disse var ikke på under befaring. Panel og synlig betong på vegger. Panel i tak.

Utslag på fuktmåling med hulltaking og fuktmåling i panel i kjeller. Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn. Kravet er at treverk som inngår i byggverk ikke skal ha et fuktinnhold over 20 vektprosent, og maksimalt 15 vektprosent i konstruksjoner som er spesielt utsatt for høy fuktbelastning, for å redusere risikoen for soppangrep og råte.

VÅTROM

Vaskerom 1. etg. Byggeforskrifter fra før 1997

Fliser på gulv med sokkelflis. Panel på vegger og tak. Utslagsvask med sluk under. Opplegg for vaskemaskin.

Bad 1. etg. Byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser på gulv med varmekabler. Fliser på vegg og panel i tak. Toalett, innredning med nedfelt servant, elektrisk styrt vifte og dusjhjørne. Bad er renoveret i 1996. Hulltaking er ikke foretatt da dusjhjørne grenser til yttervegg og vaskerom.

Bad 2. etg. Byggeforskrifter fra før 1997

Fliser på gulv med varmekabler. Bad med fliser på vegg og gulv. Badekar, innredning med nedfelt servant, bide og toalett. Bad er renoveret i 1996. Hulltaking er ikke foretatt da dusjløsning grenser til yttervegg på begge sider.

Bad kjeller. Byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser på gulv med varmekabler. Panel på vegger og tak. Det er ikke synlig membran på gulv, da deler av gulvet mangler fliser.

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 5 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Det er sprukne fliser på gulv og bom i fliser.

Dusjkabinett, toalett, innredning med servant over og varmtvannsbereider.

KJØKKEN

Profilerte fronter i tre og benkeplate i tre.
Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Fuktsøk utført på utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten å avdekke unormale forhold.
Overflater er funnet i orden, tatt alder i betraktning.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber rør.
Hovedstoppekran lokalisert på bad i kjeller.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk.
Varmepumpe.
Service er utført ifølge eier.
Varmepumpe nr 2 stue.
Varmtannstank på 187 liter av nyere dato.
Elektrisk anlegg fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Drenering fra byggeår.
Betonggrunnmur fra byggeår.
Forskalingblokker under hagestue fra 2020
Betongsteinmur mot nabo med tregjerde over.
Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Plen, murstein og singel rundt tomten.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er satt ut fra funksjon og alder, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

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

Balkongdør ut fra 2.etg har ikke rekkverk.

Vinduer i kjeller er for små i henhold til varig opphold og rømning.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Romskjema stemmer ikke.

Bod

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

Carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke montert port.

Konstruksjonen klassifiseres derfor som carport.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

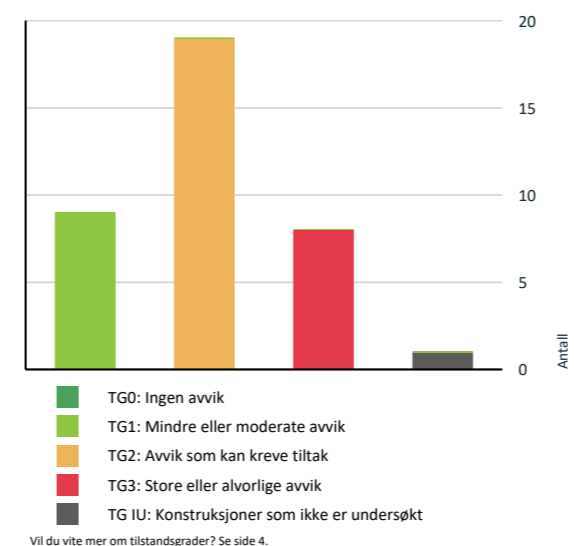
Side: 6 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

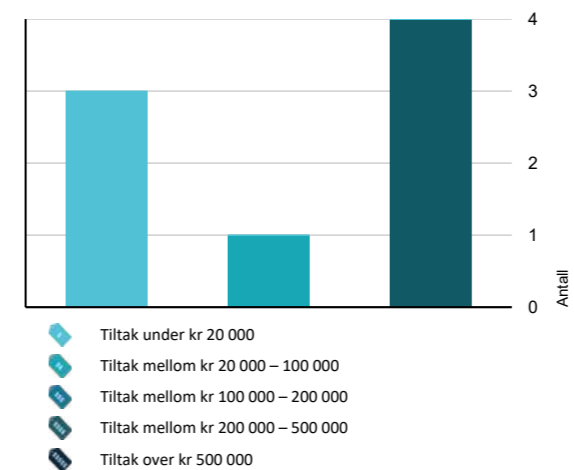
TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TO 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 7 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side](#)
- [Våtrom > kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 8 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1986

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Hagestue.

2001 Modernisering Carport

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein fra byggeår.

Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå og fra innsiden, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon på takflaten. Det er derfor begrenset hva som kan vurderes visuelt, og det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket ved denne befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taksteinen rundt pipen ligger løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takstein rundt pipe bør sikres forsvarlig for å redusere risikoen for at stein løsner og faller ned, noe som kan medføre fare for personskade og/eller skade på tak og underliggende konstruksjoner.

Taktekking og undertak bør følges opp jevnlig, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Betongtakstein har en begrenset levetid og brytes gradvis ned som følge av værpåvirkning. Temperaturvariasjoner med frost og tining kan medføre sprekkdannelse og økt risiko for frostsprengning.

Undertaket vil også kunne svekkes over tid som følge av aldring og klimatiske påvirkninger, med påfølgende risiko for lekkasje.

Utskifting av taktekking og undertak må påregnes innen overskuelig tid.

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 9 av 33



TO 1 Taktekking - Hagestue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av papp fra 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av plast fra byggeår.

Takrenner er ikke kontrollert for tetthet da det var sol og fint vær på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det er registrert skade på nedløpsrør. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Skadet nedløpsrør bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på fasade og grunnmur som følge av vanninntrengning.

Takrenner bør følges opp jevnlig, da det på eldre anlegg kan oppstå lekkasjer, særlig i skjøter.

Takrenner og nedløp er utført i plast og/eller aluminium. Materiale har begrenset teknisk levetid, normalt ca. 20–30 år for plast og 30–50 år for aluminium.

Installasjonen vil over tid svekkes som følge av aldring, værpåvirkning og mekanisk belastning, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer, deformasjoner og redusert funksjon.

Eldre anlegg vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt. Vedlikehold og eventuelt utskifting må påregnes på sikt.



TG 1 Nedløp og beslag - Hagestue

Beskrivelse

Nedløpsrør og beslag i plastikk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende villmarkskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

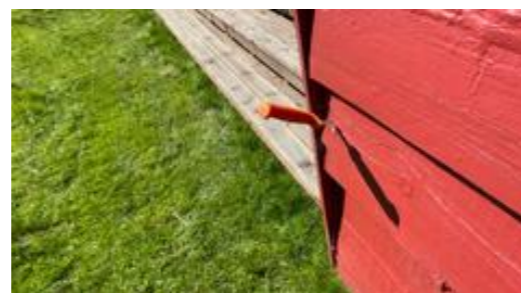
- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen og montere musesperre for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere råteskader, inntrenging av skadedyr og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Vedlikehold må påregnes.



Dårlig løsning rundt lister/vannbord

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 10 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Gjenbygget takkonstruksjon.

Utførelse med hensyn til lufting/ventilasjon mellom isolasjon og undertak kan derfor ikke vurderes.

Siden konstruksjonen ikke er undersøkt, kan det foreligge vesentlige skjulte avvik som ikke er avdekket i denne rapporten.

Begrunnelse:

- Konstruksjonen er ikke inspisert.
- Tak og loft er utsatte bygningsdeler med risiko for fukt- og råteskader.
- Eventuelle skader utvikles ofte skjult over tid.

Konsekvens:

- Fuktskader og råte i bærende konstruksjoner.
- Redusert bæreevne.
- Følgeskader til underliggende rom.
- Behov for omfattende og kostbare utbedringer.

Tiltak:

- Eventuelle skader må kartlegges og utbedres av fagperson.
- Ved kjøp bør det tas høyde for usikkerhet og mulig behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert eldre renninger ned fra tak/vindu ved loftstue.

Det er også observert renninger ned fra pipe.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til registrerte renninger fra tak, vindu og pipe.

Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, soppdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer er fra 1984, 2012 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av vinduer med høyt fuktnivå og sprekker i trevirket for å forhindre videre forringelse og potensiell råteskade.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Innvendig kondensering på glassene bør utbedres, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen, for å redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 11 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 3 Takvinduer

Beskrivelse

3 velux vinduer i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ene vinduet har råteskade i bunnen av vinduet.

De andre vinduene har slitasje i bunnen av karmene.

Det er observert renninger langs karmene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader må skiftes ut, og slitte karmen bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrengning, ytterligere råteskader og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør av heltre med glassfelt fra 1984.

Dør til vaskerom av heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Døren inn til kjelleren bør justeres for å bedre funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 12 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Døren inn til kjelleren bør justeres for å sikre god funksjon og redusere risiko for ytterligere slitasje.

Utettheten mellom dør og karm inn til vaskerommet bør utbedres for å hindre trekk og varmetap, samt redusere risiko for fuktskader og økt energiforbruk.

Utvendige beslagsløsninger bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt, og for å unngå skader på dør og omkringliggende konstruksjon.



Kjellerdør.



TG 1 Skyvedører hagestue

Beskrivelse

Skyvedører i aluminium.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2012

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Beslaget under balkongdøren er utett, og det er en åpning inn til veggen.

Dørhåndtaket er løst, og døren er vanskelig å lukke.

Ved fuktmåling er det registrert forhøyet fuktnivå i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslaget under balkongdøren må tettes for å hindre fuktinntrengning i veggkonstruksjonen, da åpningen kan føre til råteskader og redusert levetid på bygget.

Dørhåndtaket må festes, og døren justeres eller repareres slik at den kan lukkes og åpnes uten problemer, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Forhøyet fuktnivå i dørbladet må undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå utvikling av råte og skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av beslag, og ikke eventuelle følgeskader dersom slike har oppstått under døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 13 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse ut av stue.

TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp ned til kjeller.
Tretrapp fra terrasse og ned plenen.



INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Furugulv.
Fliser på gulv i hagestuen og deler av kjøkken.
Trepanel og tapet på vegger.
Panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er riss i tapeten på soverommet i 2. etasje.

Det er rennemerker og vannmerker på vegger og gulv.

Fliser på kjøkkenet har bom under seg, og enkelte fliser har sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med riss i tapet samt rennemerker og vannmerker på panel bør utbedres eller skiftes ut.

Fliser med bom og sprekker på kjøkkenet bør også utbedres eller skiftes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene, samt redusert estetisk og teknisk standard.



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke i kjeller og trebjelkelag i 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert svertesopp på laminatgulvet i kjellerstuen.
Det er også observert eldre fuktmerker i paneltak under kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Svertesopp på laminatgulvet må fjernes, og årsaken til fukt må utbedres for å hindre videre soppvekst og skade på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, dårlig innelima og ytterligere skade på gulv og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 14 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



sopp på gulv i kjeller

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med åpen peis og peis med innsats fra 2016 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Maling flusser av på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut.

Sprekker og riss i pipe bør utbedres av fagperson for å hindre røyklekkasje og redusere risikoen for brannspredning.

Flassende maling på pipe bør fjernes og overflaten behandles på nytt for å sikre at eventuelle skader på pipa ikke skjules, samt for å opprettholde et godt innelima.



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Utslag på fuktmåling med hulltaking og fuktmåling i panel i kjeller.

Laminat, teppe, fliser og betong på gulv.
Varmekabler i gulv men disse var ikke på under befaring.
Panel og synlig betong på vegger.
Panel i tak.

Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.
Kravet er at treverk som inngår i byggverk ikke skal ha et fuktinnhold over 20 vektprosent, og maksimalt 15 vektprosent i konstruksjoner som er spesielt utsatt for høy fuktbelastning, for å redusere risikoen for soppangrep og råte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 15 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det er målt over 20 % fuktinnhold (vektprosent) med Protimeter MMS3 i panel på veggene.

Laminat rundt pipe buler, og det er registrert sopp på gulvet.

Det er registrert saltutslag på betong.

Det er montert plastfolie (dampsperre) på veggene og D-papp på betongveggene. Bruk av dampsperre på vegger under terreng kan medføre at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid. Dampsperrers funksjon er å hindre at fukt fra inneluften trenger inn i veggkonstruksjonen, men i rom under terreng kan dette føre til at eventuell fukt fra grunnen ikke slipper ut, og dermed forverre fuktproblematikken.

Utslag på fuktsøk på gulv med Protimeter MMS3 bør følges opp, da vedvarende høyt fuktinnhold kan gi omfattende skader på konstruksjonen og inneklimaet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i konstruksjonen, samt overvåke utviklingen over tid for å unngå fuktskader, mugg- og råteutvikling.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til det høye fuktinnholdet, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres og risiko for skade på bygningsmaterialer reduseres.

Dampsperre og D-papp på vegger under terreng bør vurderes fjernet eller endret, da dette kan stenge inne fukt og øke risikoen for mugg- og råteskader over tid.

Vedvarende høyt fuktinnhold kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og forverret inneklima dersom tiltak ikke iverksettes.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furu dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen dører har synlig slitasje, og enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke.

Døren i kjellerstuen lar seg ikke lukke helt igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 16 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Noen dører bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser på gulv med varmekabler.

Fliser på vegg og panel i tak.

Toalett, innredning med nedfelt servant, elektrisk styrt vifte og dusjhjørne.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dusjhjørnet er fuget nede langs gulvet. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann kunne ledes til sluket, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Dersom dette ikke utbedres, er det betydelig risiko for fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusjhjørne grenser til yttervegg og vaskerom.



Bak dusj fra vaskerom.

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 17 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Byggeforskrifter fra før 1997

Fliser på gulv med sokkelflis.
Panel på vegger og tak.
Utslagsvask med sluk under.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert motfall vekk fra sluk. Det er ikke synlig oppbrett ved ytterdør eller innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fall mot sluk og oppbrett ved dør.

Motfall vekk fra sluk og manglende oppbrett øker risikoen for vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger som grenser mot vaskerom er yttervegger og baderomsvegger.



Vegg bak vaskerom.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Byggeforskrifter fra før 1997

Fliser på gulv med varmekabler.
Bad med fliser på vegg og gulv.
Badekar, innredning med nedfelt servant, bide og toalett.
Bad er renoverert i 1996.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert motfall på gulvet, slik at vann ikke ledes til sluk.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall kan føre til vannansamling, økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales også å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran for å oppfylle dagens krav til våtsone. Uten oppgradering er det betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at rommets tekniske levetid er overskredet, noe som øker sannsynligheten for plutselige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 18 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusjløsning grenser til yttervegg på begge sider.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser på gulv med varmekabler.
Panel på vegger og tak.
Det er ikke synlig membran på gulv, da deler av gulvet mangler fliser. Det er sprukne fliser på gulv og bom i fliser.

Dusjkabinett, toalett, innredning med servant over og varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det drypper fra tappekranen, og innredningen er noe oppsvulmet.

Det er ikke registrert membran, og det mangler fliser på deler av gulvet.

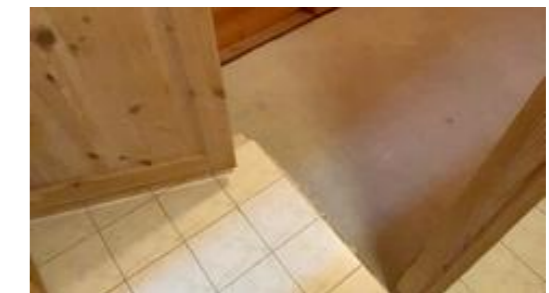
Bom i fliser og sprukne fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres, inkludert utskifting av skadet innredning og utbedring av lekkasje fra tappekran. Det må etableres dokumentert membran og legges nye fliser på hele gulvet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring. Konsekvensen av manglende membran, sprukne og løse fliser er økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, samt videre forringelse av innredning og bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 19 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Membran er ikke synlig i de aktuelle områdene, noe som gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter i tre og benkeplate i tre. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Fuktsøk utført på utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten å avdekke unormale forhold. Overflater er funnet i orden, tatt alder i betraktning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber er observert i kjeller. Rørføringer i øvrige deler av boligen er i hovedsak skjult i konstruksjoner og derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, utskifting eller oppgraderinger.

Hovedstoppekran er lokalisert på badet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 20 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til vannskader på bygningen og dårlig innemiljø. Vannledninger av kobber har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne påvirkes av korrosjon, materialtretthet og avleiringer. Dette kan medføre redusert godstykkelse, med økt risiko for lekkasjer og rørbrudd. Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser. Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrør av plast har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, temperaturpåvirkning og normal bruk. Materialet kan etter hvert bli sprøtt, med økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer. Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser. Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt.



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanaler er trykket sammen ved inngangen til kottet.

Det er dårlig til liten funksjon på avtrekket på baderommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanalene bør rettes opp slik at de ikke er trykket sammen, og funksjonen på avtrekket på baderommene bør utbedres. Dersom dette ikke utbedres, vil det være økt risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader i konstruksjonen.



TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 21 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Varmepumpe.
Service er utført ifølge eier.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TO 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe nr 2 stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 187 liter av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken er plassert direkte på betong og fliser i et våtrom uten synlig tettesjikt under tanken. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da det mangler tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring under varmtvannstanken for å hindre at vann ved eventuell lekkasje kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og forårsake fuktskader. Manglende tiltak øker risikoen for vannskader i omkringliggende rom.



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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 22 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast er synlig, men det mangler topplister som skal hindre vann i å trenge inn bak platen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør monteres topplister på grunnmursplaten for å hindre at vann trenger inn bak platen.

Konsekvensen av manglende topplister er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innneklima.

Dreneringen har begrenset teknisk levetid og vil over tid svekkes som følge av aldring, tilstopping og påvirkning fra grunnforhold. Eldre dreneringsløsninger vurderes å ha redusert funksjon, med økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller. Tilstanden kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep, og funksjonssvikt kan forekomme uten synlige tegn.

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 23 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur fra byggeår.
Forskalingblokker under hagestue fra 2020

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skrårissene bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre setningskader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økte skader på grunnmuren og risiko for fuktinntrenging.



TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betongsteinmur mot nabo med tregjerde over.

Forstøtningsmur mot nabo, oppført med forskalingsblokker, er ikke vurdert da eier opplyser at denne ikke tilhører hennes eiendom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentene til tregjerdet gir etter ved bevegelse.

Det er råte i bordene ned til kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamentene til tregjerdet bør forsterkes eller utbedres for å hindre videre bevegelse og økt skadeomfang.

Råteskadete bord ved kjellertrappen bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse og redusert sikkerhet.



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 24 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Plen, murstein og singel rundt tomten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og ut fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringelse innemiljøet.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledning antas å være fra byggeåret.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsgrad er satt ut fra funksjon og alder, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Utvendige ledninger har begrenset teknisk levetid og kan over tid svekkes som følge av aldring, grunnforhold og ytre påvirkninger.
Setninger, forskyvninger, lekkasjer og rotinntrengning kan forekomme, og skader oppstår ofte skjult.

Eldre anlegg har forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte feil kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Oppgradering eller utskifting må påregnes på sikt. Ved kjøp bør det tas høyde for fremtidige kostnader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkongdør ut fra 2.etg har ikke rekkverk.

Vinduer i kjeller er for små i henhold til varig opphold og rømming.

Boligen ligger i moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på balkongdør ut fra 2. etasje for å ivareta sikkerheten og unngå fallulykker.

Vinduer i kjeller bør skiftes ut eller utvides slik at de tilfredsstillende krav til rømningsvei og varig opphold, for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Manglende rømningsmuligheter medfører økt risiko for personskaade ved evakuering.

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

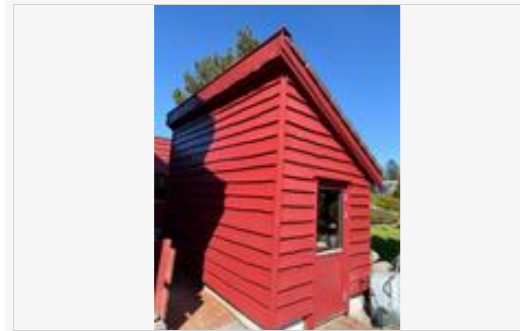
Side: 25 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra byggetillatelse.

Standard

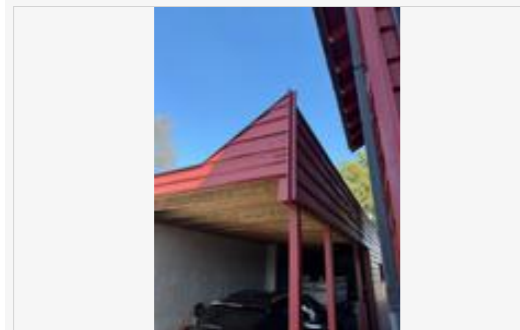
Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig bod oppført i bindingsverk med villmarkskledning. Boden er isolert og har to dører.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra byggetillatelse.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Carport med villmarkskledning og flat tak. Konstruksjon med betongvegg mot nabo og trevegg mot bolig. Det er registrert råteskader i bord nederst mot bakken, samt mangelfull til ingen lufting bak kledningen. Det er montert dør.

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

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 26 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

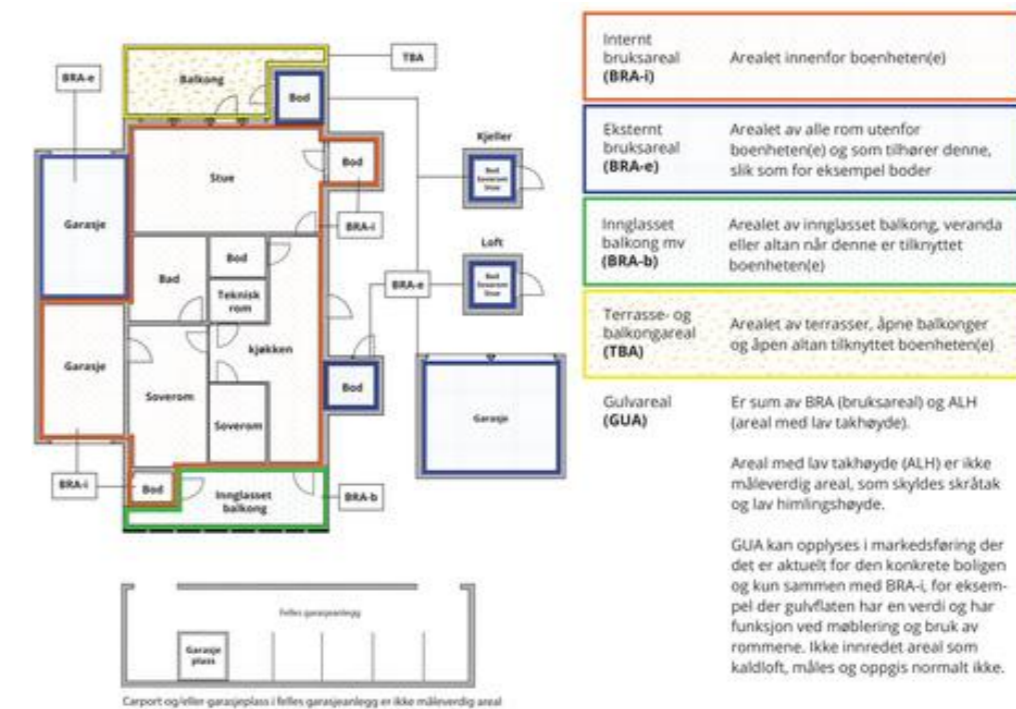
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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 bruksendring, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 27 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	118			118	23		118
2.Etasje	65			65		16	81
kjeller	89			89			89
SUM	272				23	16	288
SUM BRA	272						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, gang		
2.Etasje	Stue m/trapp, soverom, bad, soverom 2		
kjeller	Gang, stue, gang 2, bod, bod 2, bad, lagerrom, lagerrom 2		

Kommentar

2 etg med lav takhøyde:
kott: 12m²
Hems: 4m²

Hagestue blir tatt med i BRA-i siden den er en del av huset.
Det er ikke dører fra stuen og ut i hagestuen.

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming av rom/bygningskonstruksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Romskjema stemmer ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 28 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport på ca 40 m² som ikke skal regnes med i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke montert port.
Konstruksjonen klassifiseres derfor som carport.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 29 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Ole Gunnar Tørresen Ellen Dagsland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	140		0	496.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gauselvågen 36

Hjemmelshaver

Dagsland Ellen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gausel i Stavanger kommune.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER takstkompaniet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 32 av 33

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 140
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet
4031 STAVANGER

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1039

Befaringsdato: 23.04.2026

Side: 33 av 33



Energiaattest

Adresse Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER		
Dato for energimerking 26.04.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-286861	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4678761	
Gårdsnummer 16	Bruksnummer 140	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1986	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 280,0 m²	Oppvarmet bruksareal 272,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
176,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 155,82 kWh/m²	Totalt levert pr. år 44 834 kWh
--	---

**Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER**
Detaljer

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



Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnstans i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 22: 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 23: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

DAGBOKEFØRT
25.03.88 06379
BYFOGDEN I
STAVANGER

ERKLÆRING

Undertegnede, Ellen og Einar Dagsland gir herved gnr. 16, bnr. 974 i Stavanger rett til å legge og vedlikeholde vann- og kloakkledning over vår eiendom gnr. 16, bnr. 140 i Stavanger.

Ledningen må legges i nederste hjørnet av gnr. 16, bnr. 140 mot naboeiendommene gnr. 16, bnr. 150 og gnr. 16, bnr. 638, og i ikke sjenere fremtidig nybygg på gnr. 16, bnr. 140.

Stavanger, 24.03.88

Ellen Dagsland
Ellen Dagsland
pnr. 230253

Einar Dagsland
Einar Dagsland
pnr. 220126

Herved bevitnes at undertegnede som er over 18 år har undertegnet dokumentet i mitt/vårt nærvær.

Stavanger, 24.03.88

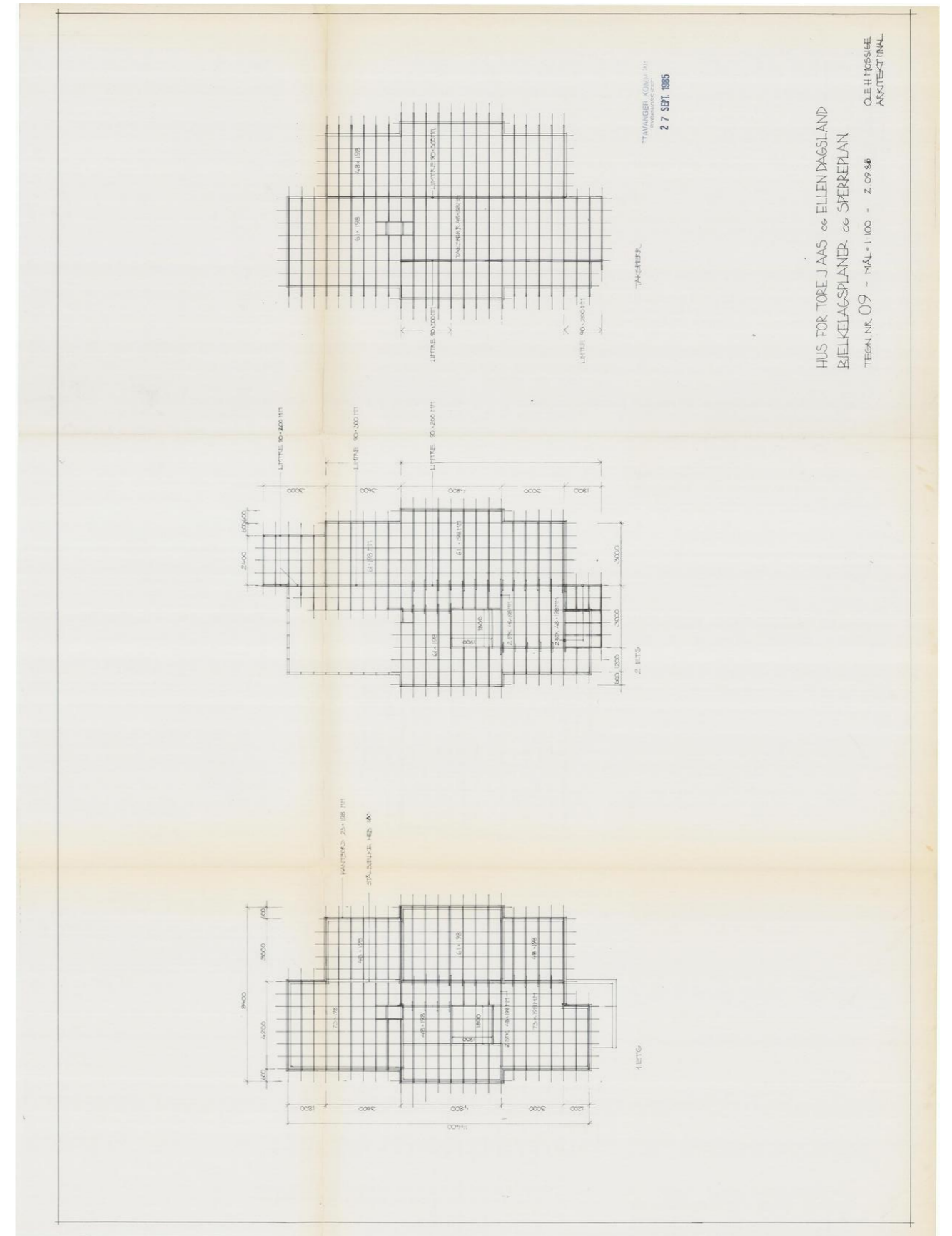
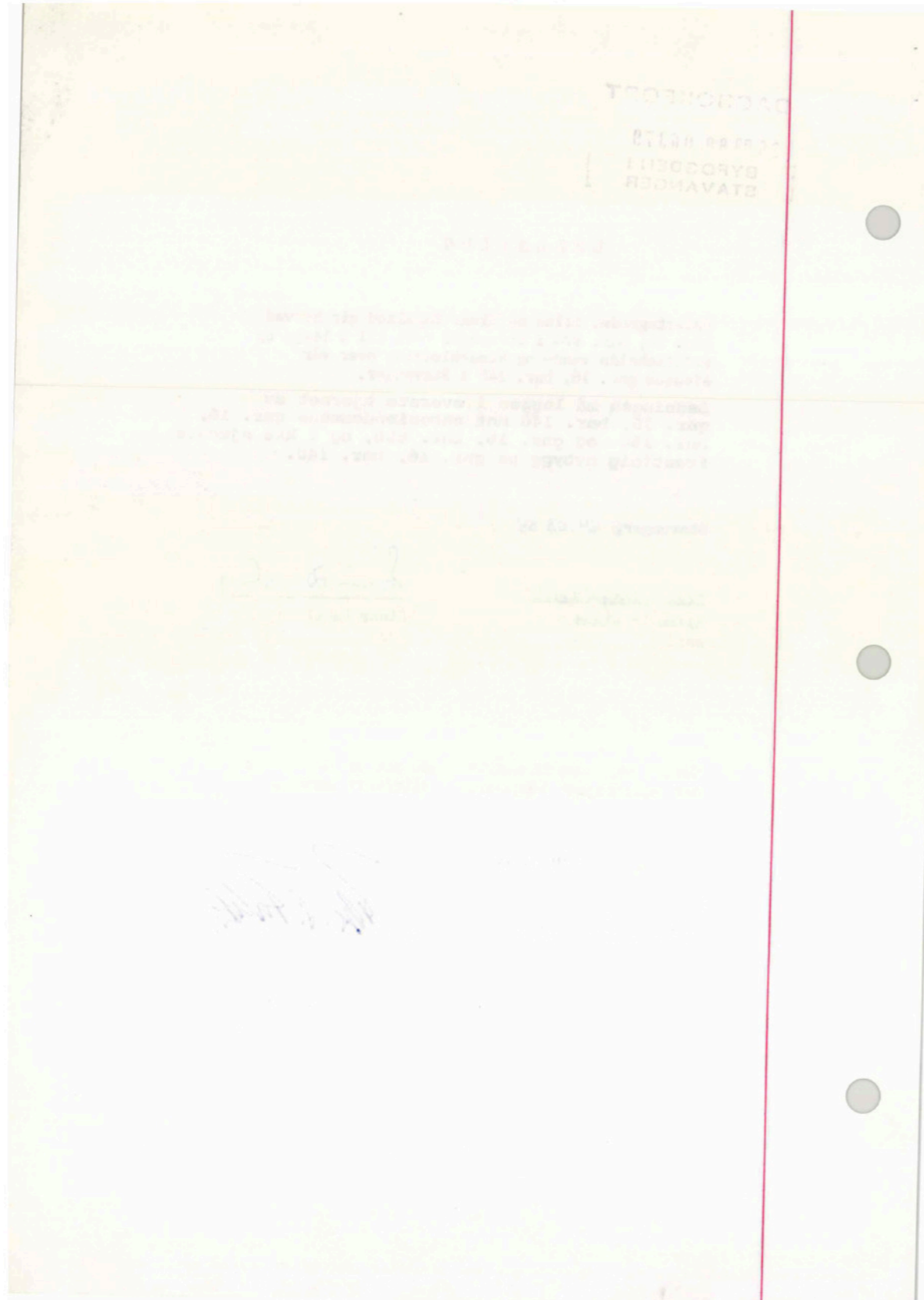
Thor Gundersen

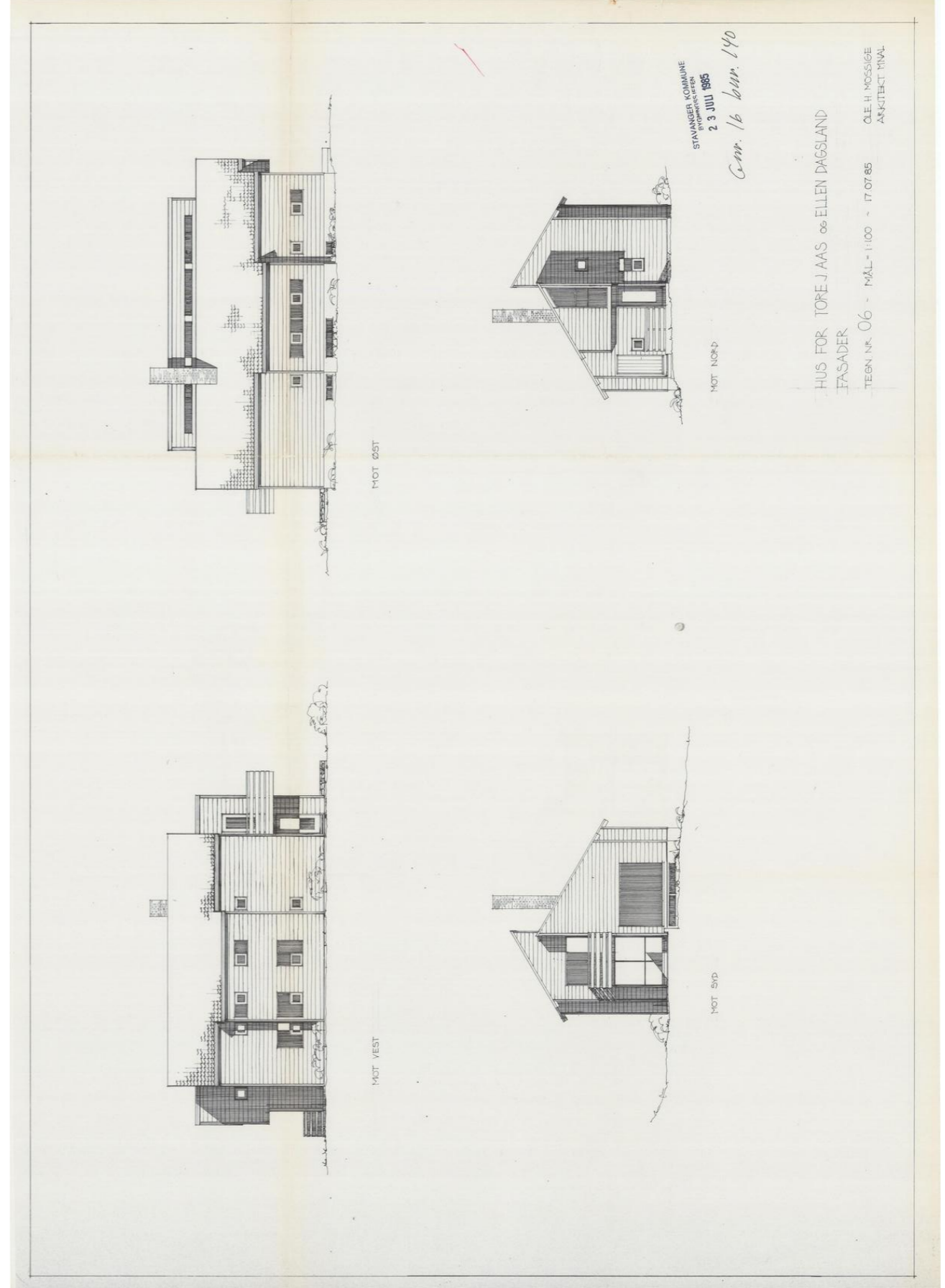
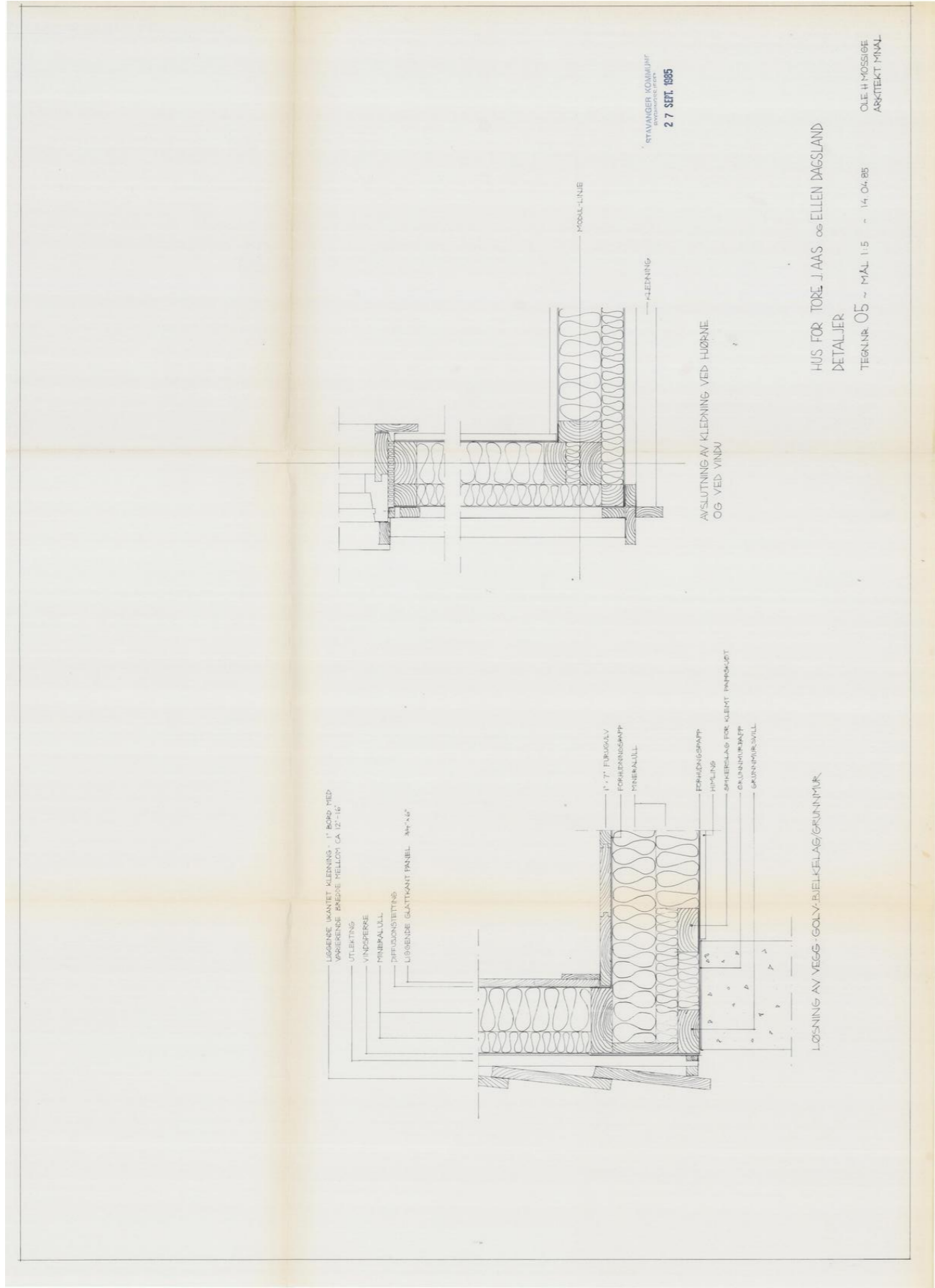
W. S. Faldut

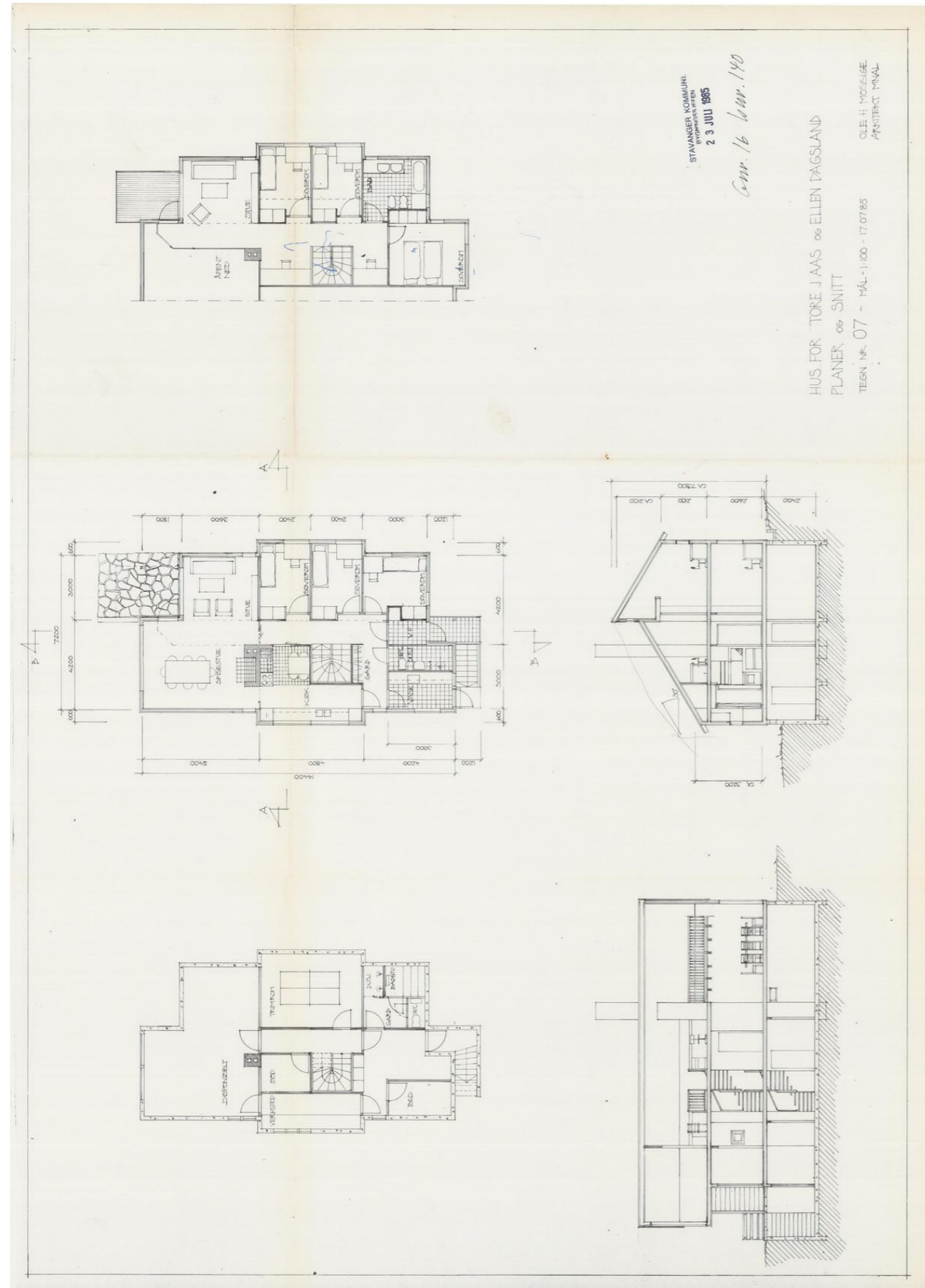


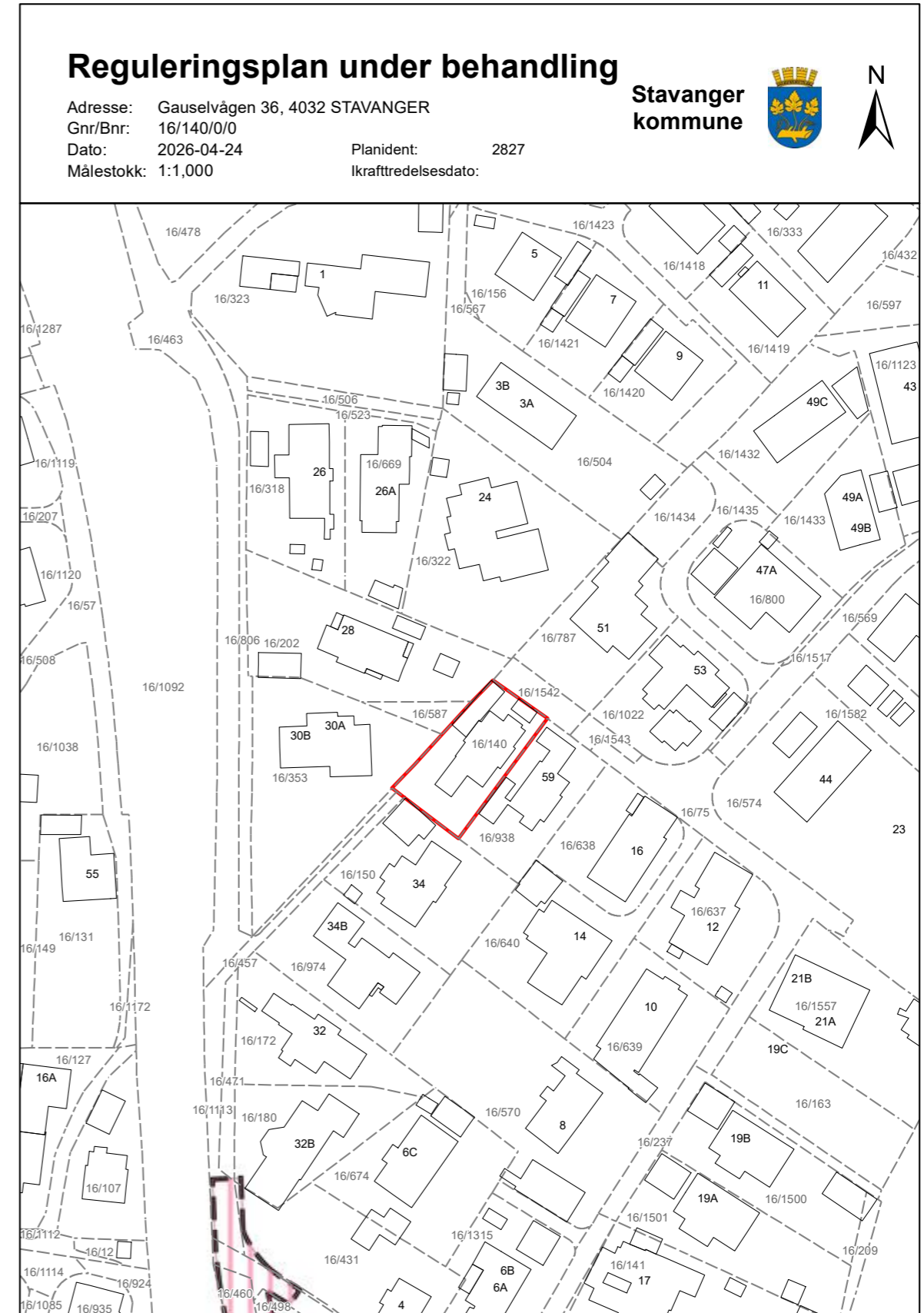
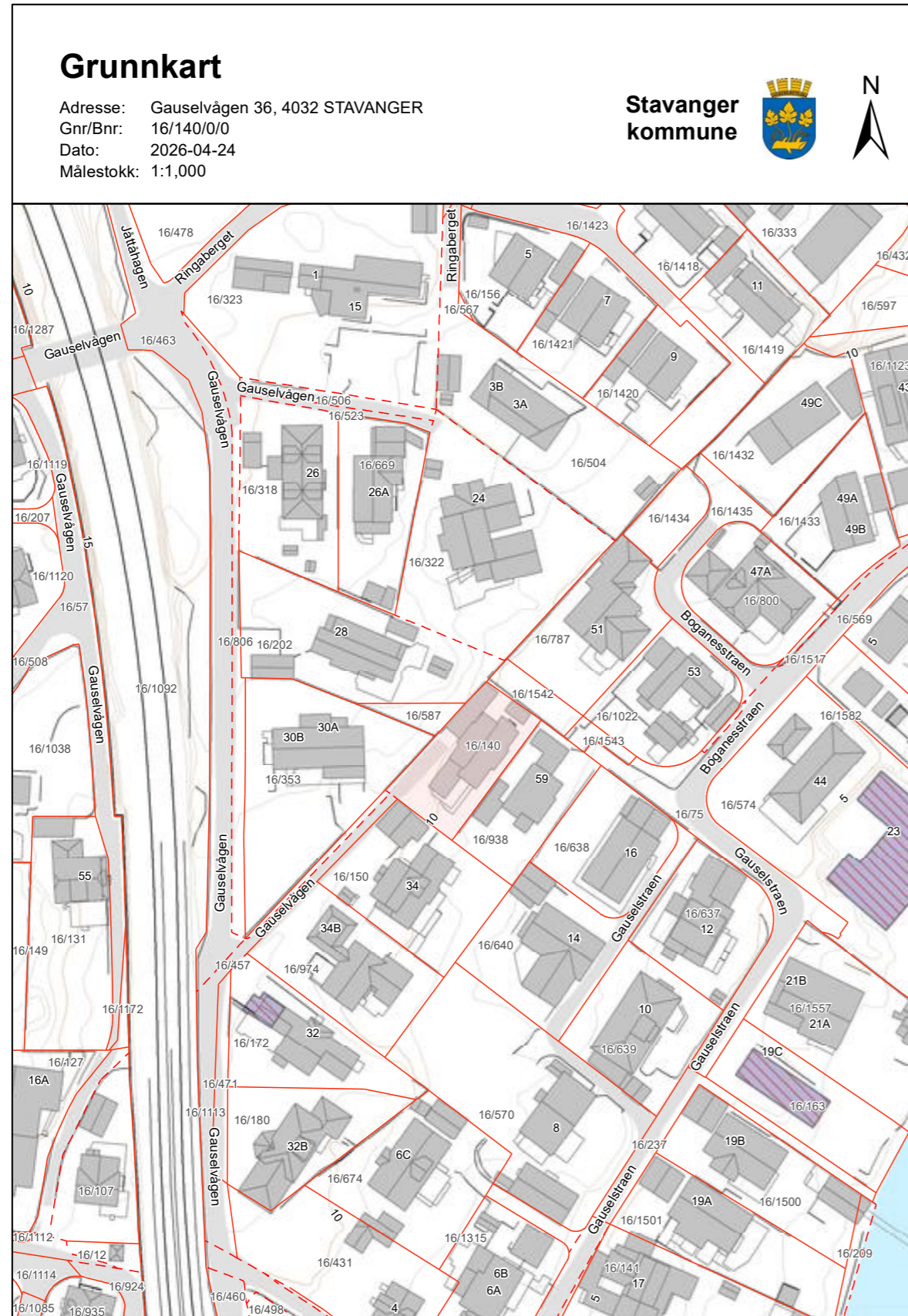
Attestert kopi av dok.nr. 1988/6379/102
Attestingstidspunkt 2026-05-08 14:51

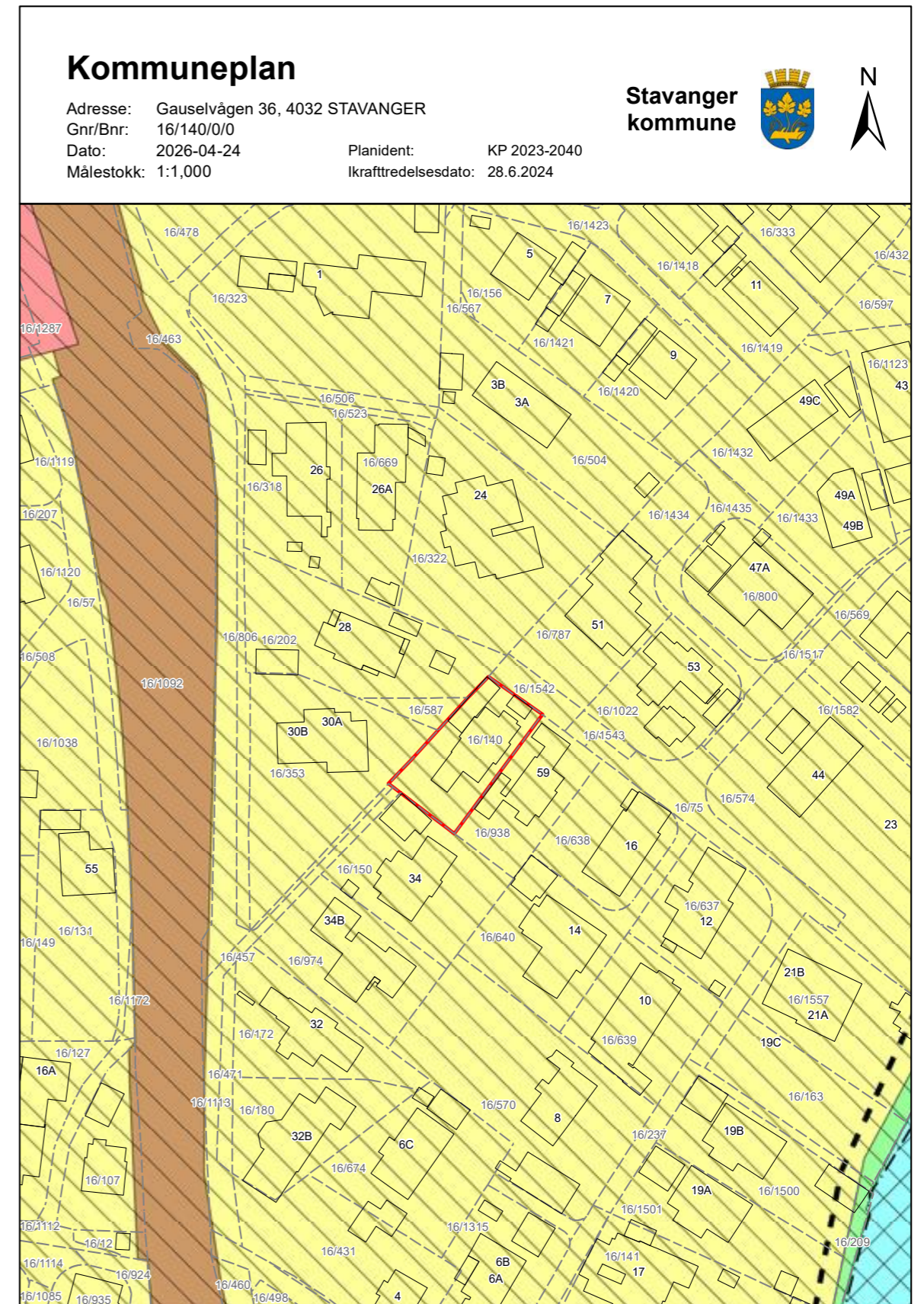
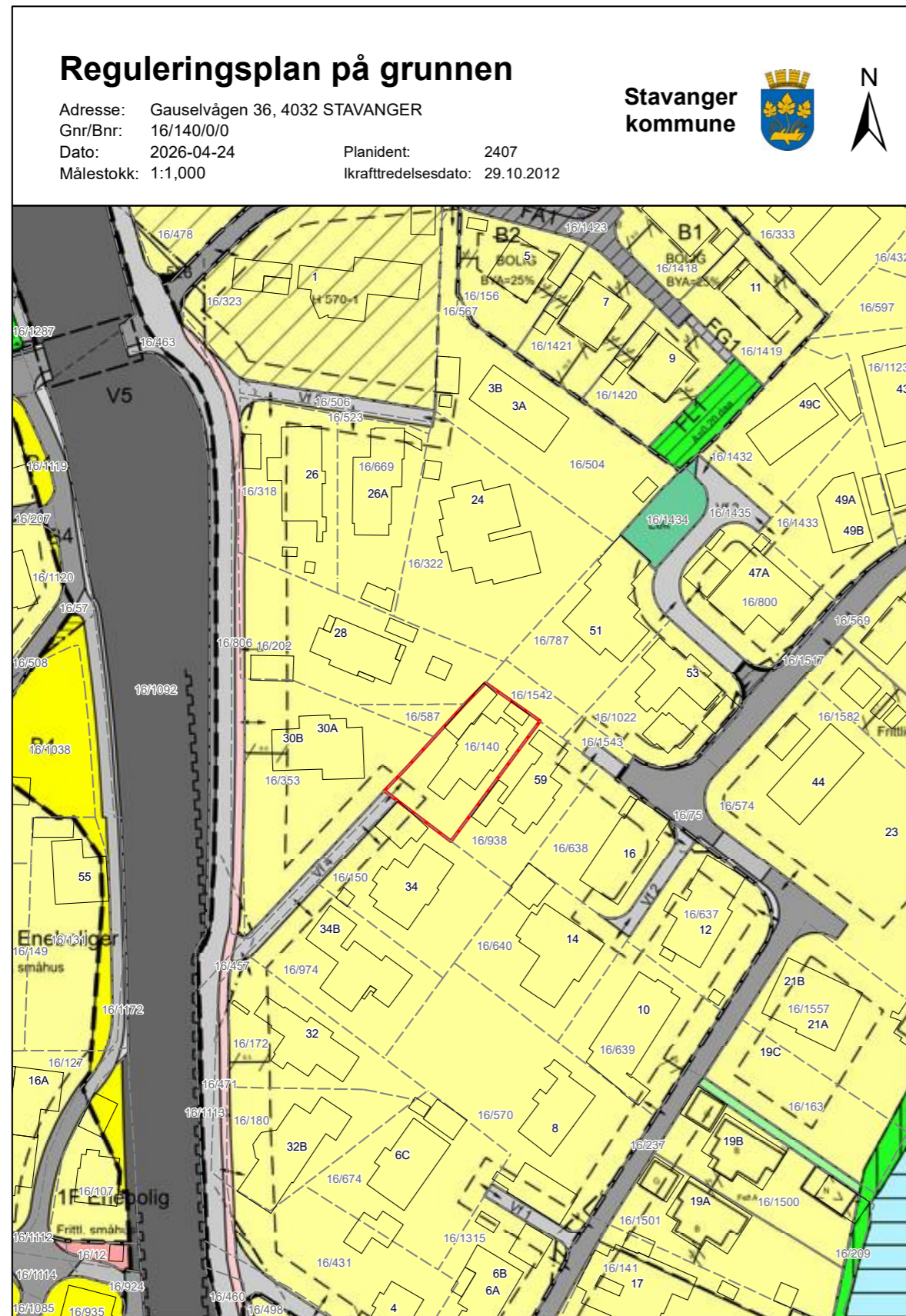
Side 2 av 2











Eiendomskart med grenser

Adresse: Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 16/140/0/0
 Dato: 2026-04-24
 Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Lapenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6534732.6211	311870.396261	ikke spesifisert	14.49	Umerket		Terrengmått	13	0
2	6534741.34172	311858.878522	ikke spesifisert	1.94	Umerket		Terrengmått	13	0
3	6534742.51433	311857.341266	ikke spesifisert	1.25	Ukjent		Tatt fra plan	200	0
4	6534743.28597	311856.32512	ikke spesifisert	6.84	Umerket		Terrengmått	13	0
5	6534748.23259	311861.029556	ikke spesifisert	8.75	Umerket		Terrengmått	13	0
6	6534754.66061	311866.926104	ikke spesifisert	9.4	Umerket		Terrengmått	13	0
7	6534761.5595	311873.270661	ikke spesifisert	6.33	Umerket		Terrengmått	13	0
8	6534766.06235	311877.689248	ikke spesifisert	14.03	Steingerde		Terrengmått	13	0
9	6534758.01603	311869.136137	ikke spesifisert	31.66	Steingerde		Terrengmått	13	0

side: 1

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

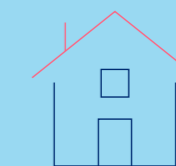
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gauselvågen 36, 4032 STAVANGER. Gnr. 16, bnr. 140, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260145
Mægler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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