



aktiv.

Nedre Gauselvågen 19, 4031 STAVANGER

**Innholdsrikt enebolig over to plan
med solrik hage og terrasse
Garasje - Barnevennlig**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 190 000,-
Omkostn.: Kr 156 100,-
Total ink omk.: Kr 6 346 100,-
Selger: Gunhild Nedrebø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 192/221 kvm
Tomtstr.: 936 m²
Soverom: 3
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 183
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1403250238

Enebolig i et attraktivt og familievennlig boligområde på Gausel

Vi har gleden av å presentere en innholdsrik enebolig i Nedre Gauselvågen 19, beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Gausel i Stavanger.

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang m/trapp, vindfang, 3 Soverom, TV-stue, bad (stort), bad (lite), og vaskerom.
2. etasje: Stue, TV-stue, kjøkken, og hobbyrom (innredet som soverom).
Garasje. Parkering i gårdsrom. Utvendig sportsbod.

Verdt å nevne:

- Nytt gulv
- Nytt bad
- Nytt kjøkken 2024
- Oppgradert sikringsskap
- Noen nye vindu og terrasse dør
- Ny inngangsdør baksiden av huset

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	54
Egenerklæring	57
Tilstandsrapport	61
Budskjema	137

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 192 m² | BRA - e: 29 m² | BRA totalt: 221 m² | TBA: 38 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m² Gang m/trapp, vindfang, 3 Soverom, TV-stue, bad (stort), bad (lite), og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 95 m² Stue, TV-stue, kjøkken, og hobbyrom (innredet som soverom).

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 38 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje

Tomtetype / Tomtestørrelse

Felles eiet / 935,8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, planter/busker, terrasse, og asfaltert gårdsrom.

Beliggenhet

Nedre Gauselvågen 19 ligger sentralt på attraktive Gausel. Boligen har kort avstand til de fleste servicetilbud man skulle trenge i hverdagen. Vi kan nevne dagligvarebutikk, kjøpesenteret Stadionparken på Hinna Park som også tilbyr sin brukere flere restauranter/cafeer, treningstilbud for den aktive sjel, og Viking Stadion. Nærhet har man også til alle de arbeidsplasser både på Forus og Hinna Park tilbyr, sammen med de store sentrene som IKEA, Tvedt Senteret og Kvadrat.

Området er meget barnevennlig med et bredt og godt tilbud innen barnehager og skoler. Gausel skole, den britiske skolen og barnehage ligger rett ved, for en enkel og trygg adkomst for store og små. Området rundt tilbyr dessuten sine beboere flotte

turareal, både langs sjø ved Frøystad Gård og naturstier opp rundt Fritidsgården i tillegg til idrettsanlegg og fotballbaner.

Dersom man ønsker å benytte seg av kollektivtrafikk, er det få minutters gange ned til gode buss- og togforbindelser som enkelt tar deg med i retning mot Stavanger sentrum, Sola/Tananger eller mot Sandnes og Jæren.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og leiligheter.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1954, senere ombygget til dagens innhold og utseende, bygget er oppført med ringmur av betong/lettklinker blokker i under etasje. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en innholdsrik enebolig i Nedre Gauselvågen 19, beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Gausel i Stavanger.

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang m/trapp, vindfang, 3 Soverom, TV-stue, bad (stort), bad (lite), og vaskerom.

2. etasje: Stue, TV-stue, kjøkken, og hobbyrom (innredet som soverom).

Garasje. Parkering i gårdsrom. Utvendig sportsbod.

Verdt å nevne:

- Nytt gulv
- Nytt bad
- Nytt kjøkken 2024
- Oppgradert sikringsskap
- Noen nye vindu og terrasse dør
- Ny inngangsdør baksiden av huset

Velkommen til visning!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak:

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Renner og nedløp

Renner og nedløp er av pvc.

Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring. Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre (Takstol)

Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer av eldre dato

Boligen har en del vinduer fra 1980/81, og har dermed en alder på 45 år.

Dette overstiger normal teknisk levetid for vinduer med isolerglass og trerammer, som anslås til ca. 30–40 år, avhengig av utførelse, eksponering og vedlikehold.

Ved befaring ble det registrert alderstilpasset slitasje i form av [sett inn, f.eks. slitasje på overflate, avflassing av maling, noe treghet i åpne-/lukkemekanisme], men det er ikke påvist punkterte glass eller alvorlig råteskade.

Tetningslister og overflatebehandling vurderes å ha begrenset gjenværende funksjonstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt.

Anbefaling: Det anbefales å følge opp vedlikehold, og å vurdere utskifting dersom funksjon, isolasjonsevne eller tetthet blir redusert.

Tilstandsgrad (NS 3600): TG2, på grunn av høy alder og forventet redusert levetid, selv om funksjon er bevart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje i form av slitasje på overflate, avflassing av maling, noe treghet i åpne-/lukkemekanisme, enkelte vinduer lar seg ikke åpne og beslag/vrider mangler på 1 stk vindu, punktert glass ble registrert i vindu montert i loft.

Tetningslister og overflatebehandling vurderes å ha begrenset gjenværende funksjonstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp vedlikehold, og å vurdere utskifting dersom funksjon, isolasjonsevne eller tetthet blir redusert. TG2, på grunn av høy alder og forventet

redusert levetid.

Ytterdører fra byggeår

Ytterdøren og balkong dør (2 etg) er original fra 1954 og utført i teak, som er et slitesterkt og værbestandig treslag. Døren har likevel overskredet normal teknisk levetid, som for ytterdører typisk er 30–40 år, avhengig av eksponering og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje, og det må forventes at dørens isoleringsevne, tetthet og funksjon er redusert sammenlignet med dagens standard.

Selv om teak er godt egnet til utvendig bruk og har høy motstandsdyktighet mot råte, medfører alderen en økt risiko for svelling, utetthet og varmetap, spesielt i kaldere perioder.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Døren fungerer, men utskifting eller restaurering bør vurderes av hensyn til energieffektivitet og funksjon. Tetningslister og beslag bør kontrolleres jevnlig. TG2, grunnet høy alder og forventet funksjonssvekkelse, selv om større skader ikke er registrert.

Terrasser

Terrasse i tre, lagt ned mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Terrasser er lagt ned mot grunn og med noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for oppretting da skjevheter er av mindre betydning.

Det anbefales ytterligere undersøklser for evnt. skjulte skader i og med at trevirke ligger ned mot grunn.

Innglasset Terrasse.

Innglasset terrasse i tre, med utgang fra kjøkken.

Rekkverk i tre og glassvegger i glass/stål og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

Til orientering:

Tilstandsvurdering tar ikke hensyn til om at glass oppfyller krav i NS 3510 er stivt nok, både for glass rekkverk med stående stolper og rekkverk med glass som bærende element.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongen/terrassen er innglasset og av eldre dato. Konstruksjonen bærer preg av alders slitasje, blant annet i form av værpåvirket kledning, overflater og beslag. Glassfeltene og innrammingen er funksjonelle, men det er registrert generell elde og noe svekket funksjon i skinner.

Det er ikke registrert lekkasjer eller alvorlige konstruktive skader, men over tid må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, spesielt med tanke på tettinger, beslag, overflater og eventuelt rekkverk.

Løsningen er ikke oppført etter dagens tekniske krav til isolasjon, tetthet eller sikkerhet (rekkverkshøyde mv.), men er typisk for byggeperioden og kan fortsatt fungere som en skjermet uteplass.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn, og vurdering av oppgradering dersom det ønskes bedre isolerende eller konstruktiv standard.

TG2, på grunn av alder og slitasje, selv om det ikke er registrert skade med umiddelbart behov for tiltak.

INNVENDIG

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er delvis innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 16-19 vekt% = Risiko TG 2

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,7.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktmåling i påforet betongvegg som vender mot terreng.

Måling med elektronisk måleinstrument (vektprosent) viste 18,7 vektprosent, som er over anbefalt grense for tørre materialer.

Generelt anses verdier over 15–16 vektprosent i organiske materialer som for høyt, og dette kan indikere risiko for fuktopphopning i veggkonstruksjonen – spesielt dersom det er begrenset uttørking bak påforingen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller mugg ved befaring, men verdien viser at fuktnivået er i grenseland der mugg- og råteutvikling kan forekomme over tid, spesielt ved lav ventilasjon eller varierende temperatur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere ytterligere tiltak for å kontrollere og redusere fukt, for eksempel forbedret ventilasjon, kontroll av drenering eller åpning av vegg for nærmere inspeksjon dersom lukt, misfarging eller skade oppstår.

Krypkjeller

Krypkjelleren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) fra 1954, og ligger under blant annet bad i boligen. Ved befaring ble det registrert synlig saltutslag på innsiden av grunnmur, som indikerer fuktvandring gjennom murverket over tid. Dette er vanlig i eldre konstruksjoner, spesielt der drenering er utgått eller fraværende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har lite jordtrykk mot seg, noe som reduserer risikoen for strukturell belastning, men beskytter ikke nødvendigvis mot fukt fra overflatevann, kondensering eller kapillærsug.

Bjelkelaget over krypkjelleren er uisolert, noe som gir redusert termisk komfort og økt risiko for kondensering i kalde perioder, spesielt under våtrom. Dette kan bidra til fuktproblemer i både bjelkelag og gulvoppbygging.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst, og ble kun inspisert fra inspeksjonsåpning. Det var ikke mulig å kontrollere hele grunnflaten, tilstand på underliggende bjelkelag eller eventuelle rørføringer. Det ble ikke registrert lukt, synlig mugg eller konstruktiv skade i tilgjengelige deler, men inspeksjonsgrunnlaget er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre lufting og fuktsikring av krypkjelleren, og vurdere isolering av bjelkelag, spesielt under våtrom. Ved fremtidig arbeid eller mistanke om skade bør hele krypkjelleren inspiseres grundigere, og tilstanden under badet kontrolleres særskilt.

TG2, grunnet fuktpåvirkning (saltutslag), uisolert bjelkelag og begrenset inspeksjonsmulighet, selv om skade ikke ble registrert på befaringdag.

Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det må regnes med noe justering av dører.

VÅTROM

UNDERETASJE - VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger og tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Trepanel i våtrom vurderes som lite egnet materiale, da det ikke er fuktbestandig og kan gi grunnlag for skjult fuktskade bak kledningen over tid.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Det anbefales å oppgradere vegger til dagens standard for våtrom.

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Gulvet har ikke fall mot sluk, kun lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigere fall som et enkeltstående tiltak i ett vaskerom som dette. Dersom vaskerommet en gang skal renoveres, bør fall ivaretas/etableres mot sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har vannrør i kobber fra to perioder: opprinnelige rør fra 1954 og senere installasjoner/utskiftninger fra 1982. Kobberrør er generelt holdbare, men teknisk levetid anslås til 40–60 år, avhengig av kvalitet, vannkvalitet og installasjonsmåte.

Rør fra 1954 har med dette overskredet forventet levetid, og rør fra 1982 er i slutten av sin normale funksjonstid. Ved kobberrør av eldre årgang er det risiko for indre tæring og avleiringer, noe som kan føre til lekkasje uten forvarsel. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men det foreligger økende risiko for rørskaide over tid.

Det er ukjent om deler av anlegget tidligere er reparert, spylt eller har vært gjenstand for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av røropplegg, spesielt rør fra 1950- og 1980-tallet, ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering.

Kontroll og tilsyn bør gjennomføres jevnlig, spesielt ved synlige skjøter og overganger.

TG2, på grunn av alder og forhøyet risiko, selv om det ikke er registrert lekkasje.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystemet antas å være fra byggeåret 1954, og det foreligger ingen dokumentasjon på fornyelse eller utskifting. Normal teknisk levetid for drensrør og tilhørende fuktsikring er anslått til 30–40 år, avhengig av type, grunnforhold og vedlikehold.

Drenering fra 1950-tallet ble ofte utført med enkle løsninger, som teglrør eller perforerte betongrør, uten moderne filterduk eller tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren. Det må derfor påregnes at dagens drenssystem har vesentlig redusert eller ingen funksjon.

Det er ikke registrert synlige fuktskader på grunnmur innvendig ved befaring, men byggets alder og kjente svakheter med eldre drenering gir økende risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling over tid.

Anbefaling: Det anbefales å vurdere funksjon og tilstand nærmere, og på sikt planlegge for utbedring eller full utskifting av drenssystem og fuktsikring dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved utvendige arbeider.

Vurdering av avvik:

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

Drenering fra 1950-tallet ble ofte utført med enkle løsninger, som teglrør eller perforerte betongrør, uten moderne filterduk eller tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren. Det må derfor påregnes at dagens drenssystem har vesentlig redusert eller ingen funksjon.

Det er registrert synlige saltutslag på grunnmur innvendig ved befaring, og med byggets alder og kjente svakheter med eldre drenering gir økende risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere funksjon og tilstand nærmere, og på sikt planlegge for utbedring eller full utskifting av drenssystem og fuktsikring dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved utvendige arbeider.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) fra 1954, og har en alder på 71 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflaten er utvendig pusset, men ved befaring ble det registrert synlig saltutslag på deler av muren, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Saltutslag oppstår når vann løser opp salter i materialet og fordamper på overflaten. Dette kan skyldes kapillært oppsug, svikt i drenering, eller manglende fuktsikring mot terreng. Lettklinkerblokker er porøse og sårbare for fukt, og utvendig puss kan skjule sprekker eller skade i underlaget. Det er ikke kjent om drenering er fornyet etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Saltutslag er i seg selv ikke skadelig, men er et tydelig tegn på fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til nedbrytning av murpuss og svekkelse av konstruksjonen, spesielt ved frostpåvirkning.

Det anbefales å kontrollere dreneringens funksjon, og vurdere tiltak som forbedret avrenning fra terreng, eventuell utbedring av puss, samt overflatebehandling som er diffusjonsåpen. Ved renovering bør fuktsikring og drensssystem vurderes oppgradert.

TG2, på grunn av alder og påviste tegn til fuktvandring.

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er delvis flate, og det er ikke gjennomgående fall fra bygningen i alle retninger.

I henhold til TEK10 § 13-6 (gjeldende på oppføringstidspunktet) skal terrenget utføres slik at overflatevann ledes bort fra byggverk og ikke medfører fare for fuktskader. Det er observert områder der terrenget heller inn mot grunnmur, eller er nesten horisontalt, noe som kan føre til oppdemmet overflatevann ved kraftig nedbør.

Det ble ikke registrert tegn på fukt i grunnmur ved befaring, men manglende fall fra bygning er et avvik fra anbefalt utførelse og kan over tid øke belastningen på drensssystem og fuktsikring.

Anbefaling: For å sikre god overvannshåndtering og redusere fuktpåvirkning på konstruksjon, anbefales det å etablere eller forbedre fall fra bygning til terreng på minst 1:50 de første 3 meterne der dette er mulig.

Tilstandsgrad (NS 3600): TG2, på grunn av avvik fra forskriftsmessig terrengavrenning, selv om skade ikke er observert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert tegn på fukt i grunnmur ved befaring, og manglende fall fra bygning er et avvik fra anbefalt utførelse og kan over tid øke belastningen på drensssystem og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

For å sikre god overvannshåndtering og redusere fuktpåvirkning på konstruksjon, anbefales det å etablere eller forbedre fall fra bygning til terreng på minst 1:50 de første 3 meterne der dette er mulig.

TG2, på grunn av avvik fra forskriftsmessig terrengavrenning.

For ytterligere informasjon se utarbeidet tilstandsrapport av takstmann vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Garasje. Parkering i gårdsrom.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Framtind / 10914736

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan fravike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn. Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

G / Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 190 000

Kommunale avgifter 2025

Kr 20 350

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær 2023

Kr 1 768 134

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 7 072 534

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper det også kostnader til for strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 183, seksjonsnummer 1 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/14/183/1:

02.06.1972 - Dokumentnr: 5426 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:183

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1972 - Dokumentnr: 9788 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:184

RETT TIL Å PLASSERE EN DEL AV SIN GARASJE PÅ EIEND. I

SAMSVAR MED BYGNINGSRÅDETS GODKJENNING.

Overført fra: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:183

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2019 - Dokumentnr: 644186 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 1. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/2.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest 14.10.1954.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger i forhold til dagens bruk.

Innredet kjellerstue, bi-inngang, og deler av gang er omgjort til bad i 1.etasje er på tegninger godkjent som kjellerrom og gang.

Innredet soverom i 2.etasje er på tegninger godkjent som hobbyrom.

Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:

Reguleringsplan ID 2480 - Områderegulering for deler av Forus øst - Vedtatt 20.06.2022.

Kommuneplan ID KP 2023-2040 - Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

154 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

156 100 (Omkostninger totalt)

172 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

174 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 346 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 362 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 364 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og visninger kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få

dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

27.06.2025

Velkommen til Nedre Gauselvågen 19

Innholdsrik enebolig i et veletablert og attraktivt boligområde på Gausel.



Boligen inneholder:

U. etasje: 3 soverom, TV-stue, bad (stort), bad (lite),
vaskerom, gang m/trapp og vindfang

2. etasje: Stue, TV-stue, kjøkken og soverom











Bad stort - rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.





Bad lite - badet er oppusset i 2023, med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.





Nedre Gauselvågen 19

1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Nedre Gauselvågen 19

2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













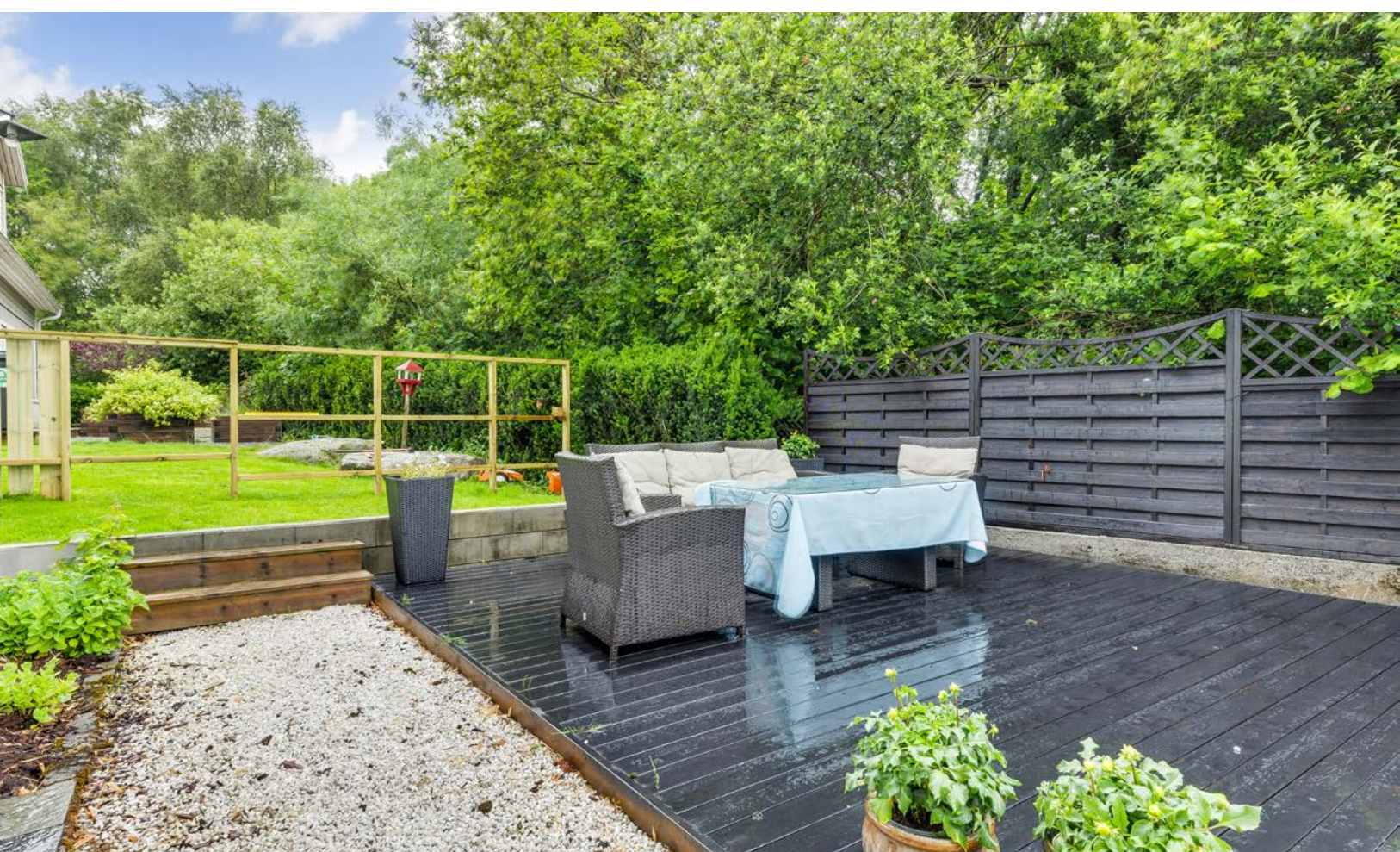


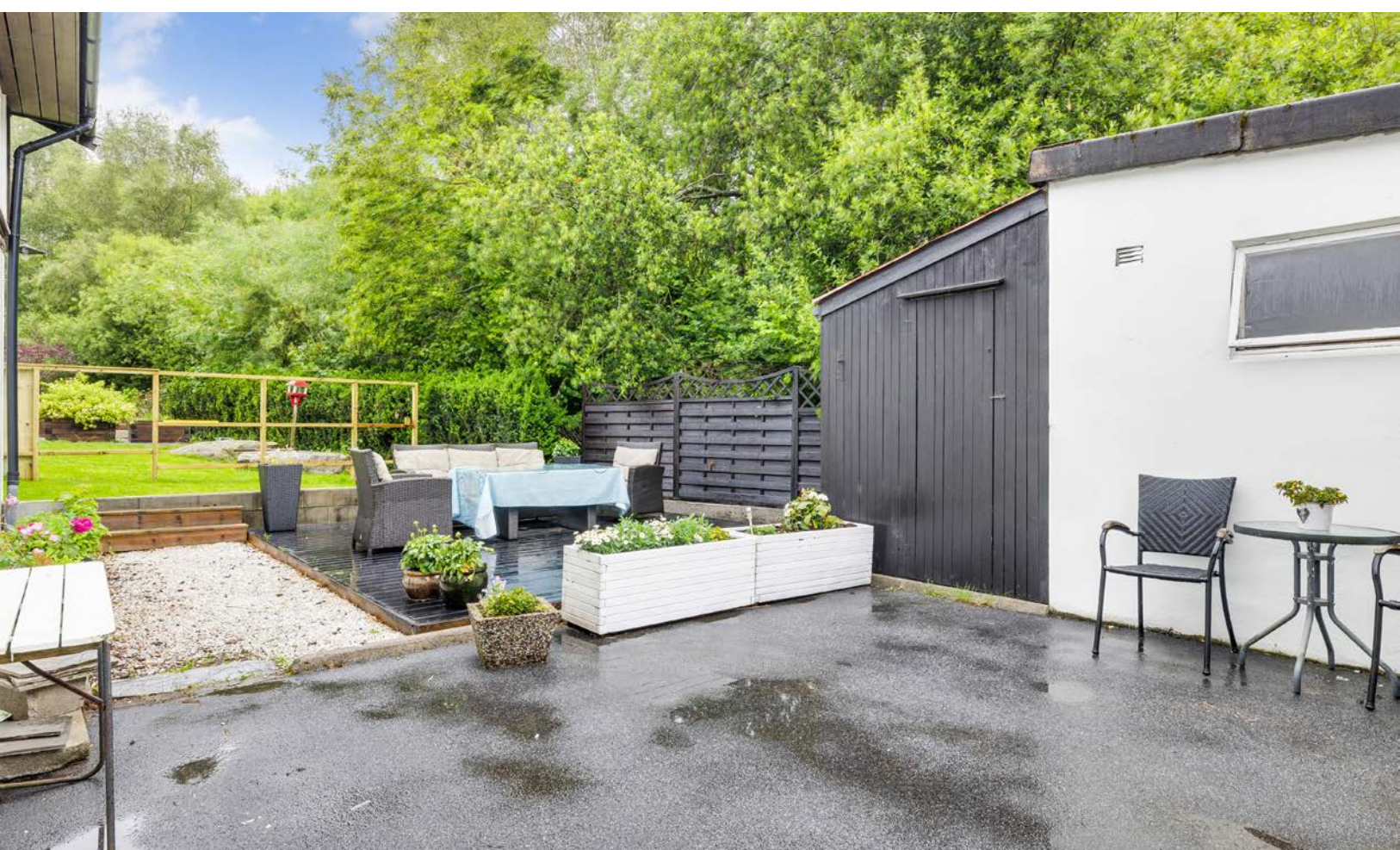








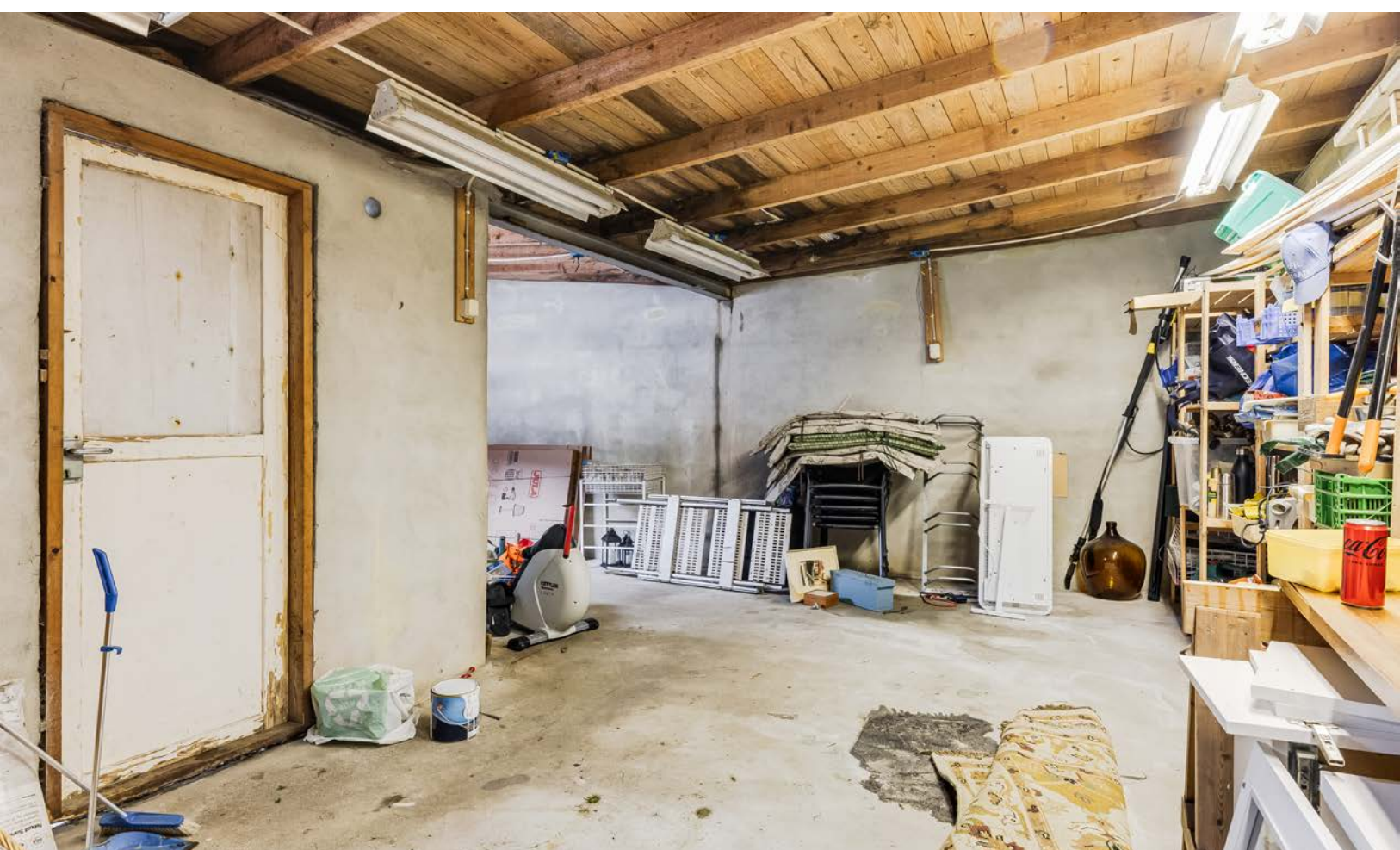












Nabolagsprofil

Nedre Gauselvågen 19

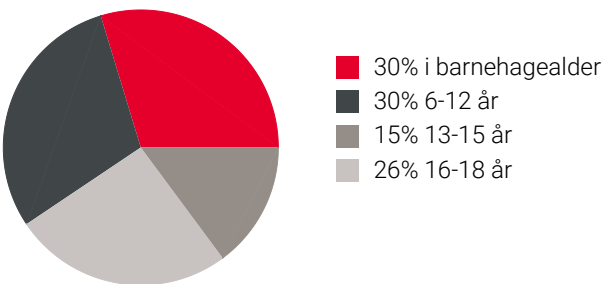
Offentlig transport

 Gausel stasjon Linje L5	4 min  0.3 km
 Gausel stasjon Linje 2, 3, 6, 67, N84	6 min  0.5 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min  10.1 km
 Stavanger Sola	17 min 

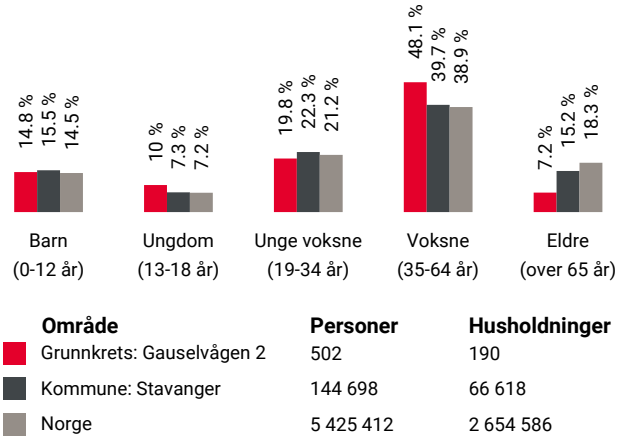
Skoler

Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	10 min  0.8 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	11 min  0.8 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-10 kl.) 60 elever, 3 klasser	21 min  1.8 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	21 min  1.7 km
Tryggheim Forus vgs	21 min 
Jåttå videregående skole	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

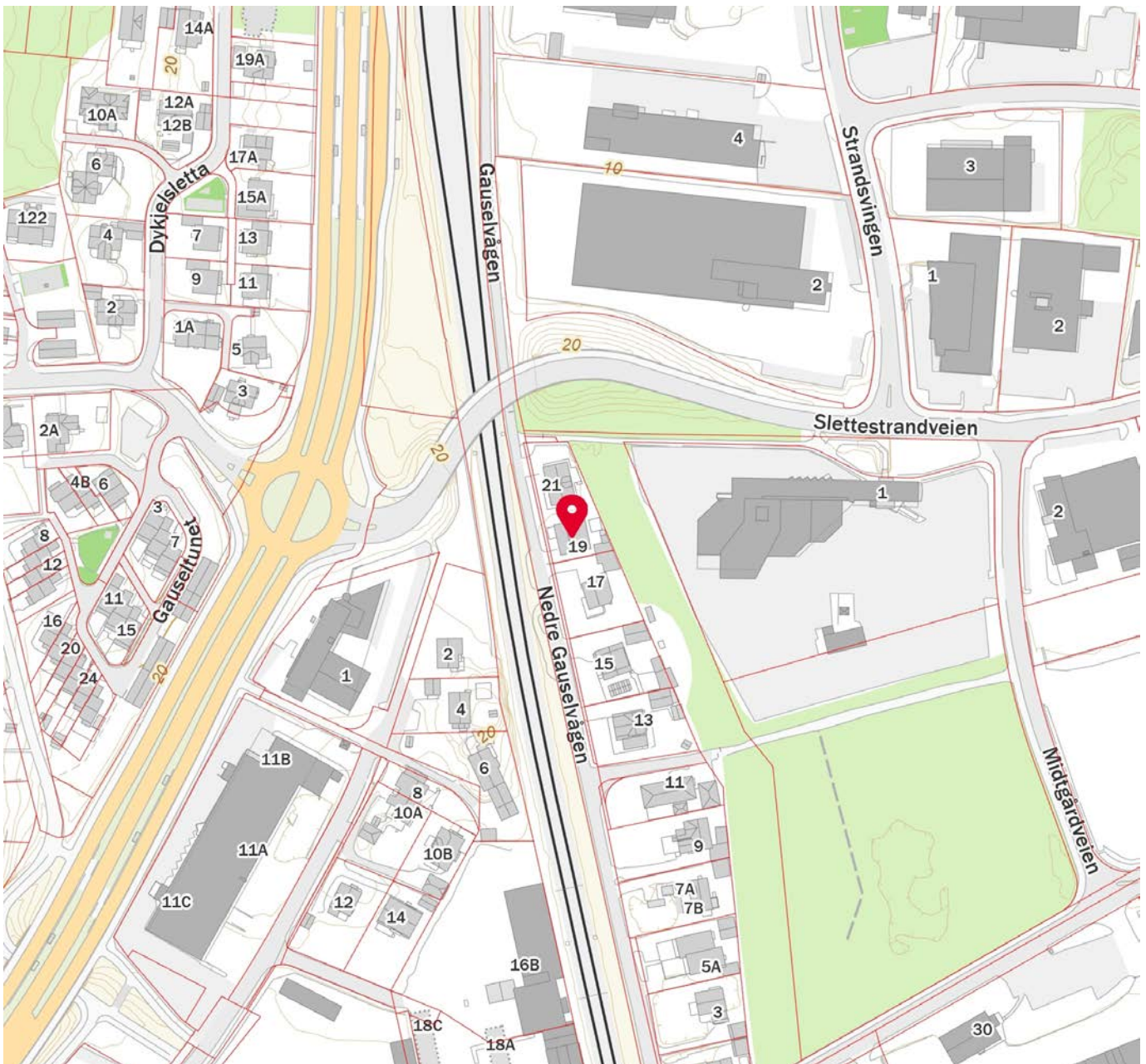
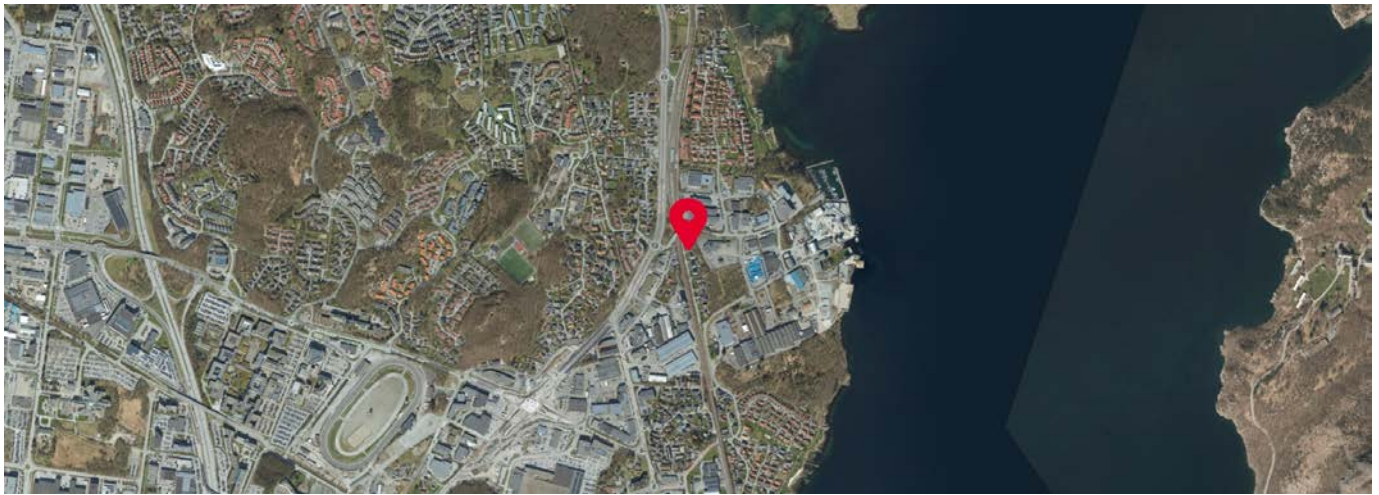
Frøystad barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min  0.4 km
Dronningåsen barnehage (0-5 år) 103 barn	11 min  0.8 km
Biss Preschool (1-5 år) 101 barn	11 min  0.8 km

Dagligvare

Kiwi Forusparken	17 min 
Coop Mega Gausel Post i butikk	16 min  1.4 km

Sport

 Gausel skole Aktivitetshall, ballspill	12 min  0.9 km
 Knudamyrå idrettspark (Forus & Ga... Fotball, håndball, friidrett	15 min  1.2 km
 CrossFit Centrum	15 min 
 InterPadel Forus	16 min 



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250238	

Selger 1 navn
Gunhild Nedrebø

Gateadresse	
Nedre Gauselvågen 19	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4031

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Framtind

Polise/avtalnr.

10914736

Document reference: 1403250238

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Alliance AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alle retningslinjer er fulgt.
-------------	-------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Alliance AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alle punkter som ble nevnt i rapporten vil bli utbedret før salg.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250238

Tilleggs kommentar

Nytt kjøkken i 2024.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250238

Tilstandsrapport



Enebolig



Garasje



Nedre Gauselvågen 19, 4031 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 14, bnr. 183, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 13.06.2025

Rapportdato: 26.06.2025

Oppdragsnr.: 19998-2462

Referansenummer: NO1845

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som bygmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1954, senere ombygget til dagens innhold og utseende, bygget er oppført med ringmur av betong/lettklinker blokker i under etasje.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

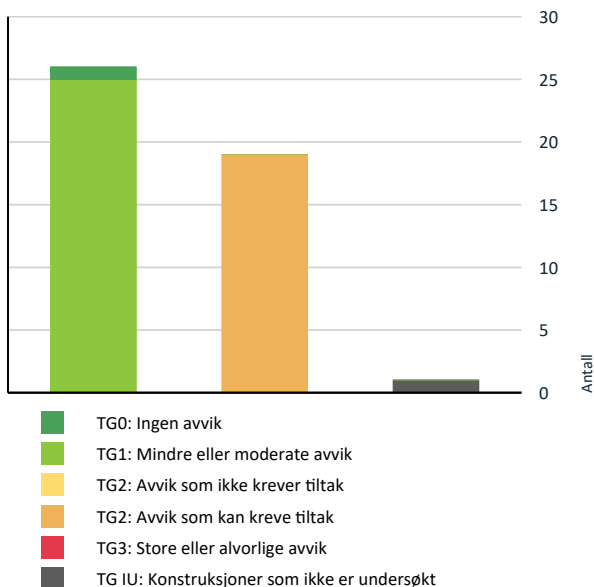
Innredning på original plantegning er endret i forhold til dagens bruk.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1954). Forskriftens referanse er gjeldende bygningslov gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1945. Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert, Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter. Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.



Utvendig > Renner og nedløp

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har skjevheter.



Utvendig > Vinduer av eldre dato.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje i form av slitasje på overflate, avflassing av maling, noe tregghet i åpne-/lukkemekanisme, enkelte vinduer lar seg ikke åpne og beslag/vrider mangler på 1 stk vindu, punktert glass ble registrert i vindu montert i loft. Tetningslister og overflatebehandling vurderes å ha begrenset gjenværende funksjonstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt.



Utvendig > Ytterdører fra byggeår.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje, og det må forventes at dørens isoleringsevne, tetthet og funksjon er redusert sammenlignet med dagens standard.

Selv om teak er godt egnet til utvendig bruk og har høy motstandsdyktighet mot råte, medfører alderen en økt risiko for svelling, uttethet og varmetap, spesielt i kaldere perioder.



Utvendig > Terrasser

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrasser er lagt ned mot grunn og med noe skjevheter.



Utvendig > Innglasset Terrasse.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkongen/terrassen er innglasset og av eldre dato. Konstruksjonen bærer preg av alders slitasje, blant annet i form av værpåvirket kledning, overflater og beslag. Glassfeltene og innrammingen er funksjonelle, men det er registrert generell elde og noe svekket funksjon i skinner.

Det er ikke registrert lekkasjer eller alvorlige konstruktive skader, men over tid må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, spesielt med tanke på tettinger, beslag, overflater og eventuelt rekkverk.

Løsningen er ikke oppført etter dagens tekniske krav til isolasjon, tetthet eller sikkerhet (rekkverkshøyde mv.), men er typisk for byggeperioden og kan fortsatt fungere som en skjermet uteplass.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktmåling i påforet betongvegg som vender mot terreng. Måling med elektronisk måleinstrument (vektprosent) viste 18,7 vektprosent, som er over anbefalt grense for tørre materialer. Generelt anses verdier over 15–16 vektprosent i organiske materialer som for høyt, og dette kan indikere risiko for fuktopphopning i veggkonstruksjonen – spesielt dersom det er begrenset uttørring bak påforingen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller mugg ved befaring, men verdien viser at fuktnivået er i grenseland der mugg- og råteutvikling kan forekomme over tid, spesielt ved lav ventilasjon eller varierende temperatur.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har lite jordtrykk mot seg, noe som reduserer risikoen for strukturell belastning, men beskytter ikke nødvendigvis mot fukt fra overflatevann, kondensering eller kapillærsug.

Bjelkelaget over krypkjelleren er uisolert, noe som gir redusert termisk komfort og økt risiko for kondensering i kalde perioder, spesielt under våtrom. Dette kan bidra til fuktproblemer i både bjelkelag og gulvoppbygging.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst, og ble kun inspisert fra inspeksjonsåpning. Det var ikke mulig å kontrollere hele grunnflaten, tilstand på underliggende bjelkelag eller eventuelle rørføringer. Det ble ikke registrert lukt, synlig mugg eller konstruktiv skade i tilgjengelige deler, men inspeksjonsgrunnlaget er begrenset.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tar i karm.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen har vannrør i kobber fra to perioder: opprinnelige rør fra 1954 og senere installasjoner/utskiftninger fra 1982. Kobberrør er generelt holdbare, men teknisk levetid anslås til 40–60 år, avhengig av kvalitet, vannkvalitet og installasjonsmåte.

Rør fra 1954 har med dette overskredet forventet levetid, og rør fra 1982 er i slutten av sin normale funksjonstid. Ved kobberrør av eldre årgang er det risiko for indre tæring og avleiringer, noe som kan føre til lekkasje uten forvarsel. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men det foreligger økende risiko for rørskade over tid.

Det er ukjent om deler av anlegget tidligere er reparert, spylt eller har vært gjenstand for lekkasjer.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra 1950-tallet ble ofte utført med enkle løsninger, som teglrør eller perforerte betongrør, uten moderne filterduk eller tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren. Det må derfor påregnes at dagens drensssystem har vesentlig redusert eller ingen funksjon.

Det er registrert synlige saltutslag på grunnmur innvendig ved befaring, og med byggets alder og kjente svakheter med eldre drenering gir økende risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling over tid.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflaten er utvendig pusset, men ved befaring ble det registrert synlig saltutslag på deler av muren, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Saltutslag oppstår når vann løser opp salter i materialet og fordampes på overflaten. Dette kan skyldes kapillært oppsug, svikt i drenering, eller manglende fuktsikring mot terreng. Lettklinkerblokker er porøse og sårbare for fukt, og utvendig puss kan skjule sprekker eller skade i underlaget. Det er ikke kjent om drenering er fornyet etter byggeår.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert tegn på fukt i grunnmur ved befaring, og manglende fall fra bygning er et avvik fra anbefalt utførelse og kan over tid øke belastningen på drens-system og fuktsikring.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trepanel i våtrom vurderes som lite egnet materiale, da det ikke er fuktbestandig og kan gi grunnlag for skjult fuktskade bak kledningen over tid.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskrift.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, membran eller slukløsning, og løsningen er ikke i tråd med dagens bransjestandarder for vaskerom.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1982 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium (1 side)
Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befarings.
Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Renner og nedløp

Renner og nedløp er av pvc.
Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befarings.
Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre (Takstol)
Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Loft

Vinduer av nyere dato.

Det ble ved befarings ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Det er ca 5 vinduer fra perioden 2012-2022.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer av eldre dato.

Boligen har en del vinduer fra 1980/81, og har dermed en alder på 45 år. Dette overstiger normal teknisk levetid for vinduer med isolerglass og trerammer, som anslås til ca. 30–40 år, avhengig av utførelse, eksponering og vedlikehold.

Ved befaring ble det registrert alderstilpasset slitasje i form av [sett inn, f.eks. slitasje på overflate, avflassing av maling, noe tregghet i åpne-/lukkemekanisme], men det er ikke påvist punkterte glass eller alvorlig råteskade.

Tetningslister og overflatebehandling vurderes å ha begrenset gjenværende funksjonstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt.

Anbefaling: Det anbefales å følge opp vedlikehold, og å vurdere utskifting dersom funksjon, isolasjonsevne eller tetthet blir redusert.

■ Tilstandsgrad (NS 3600): TG2, på grunn av høy alder og forventet redusert levetid, selv om funksjon er bevart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje i form av slitasje på overflate, avflassing av maling, noe tregghet i åpne-/lukkemekanisme, enkelte vinduer lar seg ikke åpne og beslag/vrider mangler på 1 stk vindu, punktert glass ble registrert i vindu montert i loft.

Tetningslister og overflatebehandling vurderes å ha begrenset gjenværende funksjonstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp vedlikehold, og å vurdere utskifting dersom funksjon, isolasjonsevne eller tetthet blir redusert.

TG2, på grunn av høy alder og forventet redusert levetid.

TG 1 Dører av nyere dato.

Boligen har malt balkongdør og malt biinngangsdør.

TG 2 Ytterdører fra byggeår.

Ytterdøren og balkong dør (2 etg) er original fra 1954 og utført i teak, som er et slitesterkt og værbestandig treslag. Døren har likevel overskredet normal teknisk levetid, som for ytterdører typisk er 30–40 år, avhengig av eksponering og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje, og det må forventes at dørens isoleringsevne, tetthet og funksjon er redusert sammenlignet med dagens standard.

Selv om teak er godt egnet til utvendig bruk og har høy motstandsdyktighet mot råte, medfører alderen en økt risiko for svelling, utetthet og varmetap, spesielt i kaldere perioder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer, men utskifting eller restaurering bør vurderes av hensyn til energieffektivitet og funksjon. Tetningslister og beslag bør kontrolleres jevnlig.

TG2, grunnet høy alder og forventet funksjonssvekkelse, selv om større skader ikke er registrert.

TG 2 Terrasser

Terrasse i tre, lagt ned mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasser er lagt ned mot grunn og med noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for oppretting da skjevheter er av mindre betydning. Det anbefales ytterligere undersøkelser for evt. skjulte skader i og med at trevirke ligger ned mot grunn.

TG 2 Innglasset Terrasse.

Innglasset terrasse i tre, med utgang fra kjøkken.

Rekkverk i tre og glassvegger i glass/stål og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

Til orientering:

Tilstandsvurdering tar ikke hensyn til om at glass oppfyller krav i NS 3510 er stivt nok, både for glass rekkverk med stående stolper og rekkverk med glass som bærende element.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongen/terrassen er innglasset og av eldre dato. Konstruksjonen bærer preg av alders slitasje, blant annet i form av værpåvirket kledning, overflater og beslag. Glassfeltene og innrammingen er funksjonelle, men det er registrert generell elde og noe svekket funksjon i skinner.

Det er ikke registrert lekkasjer eller alvorlige konstruktive skader, men over tid må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, spesielt med tanke på tettinger, beslag, overflater og eventuelt rekkverk.

Løsningen er ikke oppført etter dagens tekniske krav til isolasjon, tetthet eller sikkerhet (rekkverkshøyde mv.), men er typisk for byggeperioden og kan fortsatt fungere som en skjermet uteplass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn, og vurdering av oppgradering dersom det ønskes bedre isolerende eller konstruktiv standard.

TG2, på grunn av alder og slitasje, selv om det ikke er registrert skade med umiddelbart behov for tiltak.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

! TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskille. Disse skjevhetene kan være tegn på setninger eller bevegelser i bygningens struktur og det anbefales ytterligere kontroll av evt. årsak til skjevheter.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er delvis innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 16-19 vekt% = Risiko TG 2

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,7.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktmåling i påforet betongvegg som vender mot terreng. Måling med elektronisk måleinstrument (vektprosent) viste 18,7 vektprosent, som er over anbefalt grense for tørre materialer.

Generelt anses verdier over 15–16 vektprosent i organiske materialer som for høyt, og dette kan indikere risiko for fuktopphopning i veggkonstruksjonen – spesielt dersom det er begrenset uttørring bak påforingen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller mugg ved befaring, men verdien viser at fuktnivået er i grenseland der mugg- og råteutvikling kan forekomme over tid, spesielt ved lav ventilasjon eller varierende temperatur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere ytterligere tiltak for å kontrollere og redusere fukt, for eksempel forbedret ventilasjon, kontroll av drenering eller åpning av vegg for nærmere inspeksjon dersom lukt, misfarging eller skade oppstår.



Fuktmåling i vegg mot påforet grunnmur som ligger mot terreng.

! TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjelleren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) fra 1954, og ligger under blant annet bad i boligen. Ved befaring ble det registrert synlig saltutslag på innsiden av grunnmur, som indikerer fuktvandring gjennom murverket over tid. Dette er vanlig i eldre konstruksjoner, spesielt der drenering er utgått eller fraværende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har lite jordtrykk mot seg, noe som reduserer risikoen for strukturell belastning, men beskytter ikke nødvendigvis mot fukt fra overflatevann, kondensering eller kapillærsug.

Bjelkelaget over krypkjelleren er uisolert, noe som gir redusert termisk komfort og økt risiko for kondensering i kalde perioder, spesielt under våtrom. Dette kan bidra til fuktproblemer i både bjelkelag og gulvoppbygging.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst, og ble kun inspisert fra inspeksjonsåpning. Det var ikke mulig å kontrollere hele grunnflaten, tilstand på underliggende bjelkelag eller eventuelle rørføringer. Det ble ikke registrert lukt, synlig mugg eller konstruktiv skade i tilgjengelige deler, men inspeksjonsgrunnlaget er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre lufting og fuktsikring av krypkjelleren, og vurdere isolering av bjelkelag, spesielt under våtrom. Ved fremtidig arbeid eller mistanke om skade bør hele krypkjelleren inspiseres grundigere, og tilstanden under badet kontrolleres særskilt.

TG2, grunnet fuktpåvirkning (saltutslag), uisolert bjelkelag og begrenset inspeksjonsmulighet, selv om skade ikke ble registrert på befaringssdag.

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp mangler håndløper på vegg.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med noe justering av dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (STORT)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:

Badet er oppusset i 2022, med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Dokumentasjon på at badet er oppusset av fagfolk foreligger hos eier.

Bad med fliser på gulv og baderoms plater på vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Avtrekk via el vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er ny i 2022. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.

Lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Badet er oppusset i 2023, med baderomsplater på vegger.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Lokalt fall i dusj sone.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > BAD (STORT)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende rom mot våtsone er ikke utført, da det foreligger gyldig dokumentasjon på at membranarbeidet er utført av godkjent fagpersonell i 2022.

I henhold til NS 3600 er det ikke nødvendig å foreta hulltaking dersom det foreligger tilstrekkelig og troverdig dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, utført i samsvar med gjeldende forskrift og bransjestandard.

Dokumentasjonen omfatter utførende foretak, dato for arbeidene og bekreftelse på at membran er lagt iht. gjeldende krav. Det ble ved befaring ikke registrert avvik eller forhold som tilsier skjulte skader.

Anbefaling: Ingen ytterligere undersøkelser vurderes som nødvendige. Badet fremstår som nytt eller nylig rehabilitert, og det forutsettes at arbeidene er korrekt utført i henhold til dokumentasjonen.

UNDERETASJE > BAD (LITE)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:

Badet er oppusset i 2023, med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Løsningen fremstår som ny og i god visuell stand, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidene er utført av kvalifisert fagfolk, eller hvilke produkter og metoder som er benyttet.

Etter dagens krav og bransjenormer skal arbeid med tettesjikt og membran i våtrom dokumenteres dersom det skal regnes som fagmessig utført. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet, særlig for skjulte konstruksjoner som sluktilkobling, gulvoppbygging og overgang til vegg.

Det ble ikke registrert synlige skader, fukt eller avvik ved visuell kontroll, og sluk er tilgjengelig for inspeksjon.

Bad med fliser på gulv og baderoms plater på vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk via el vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er ny i 2023. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.

Lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (LITE)

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Badet er oppusset i 2023, med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (LITE)

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Lokalt fall i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD (LITE)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > BAD (LITE)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (LITE)

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (LITE)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende rom mot våtsone er ikke utført, da det foreligger gyldig dokumentasjon på at membranarbeidet er utført av godkjent fagpersonell i 2023.

I henhold til NS 3600 er det ikke nødvendig å foreta hulltaking dersom det foreligger tilstrekkelig og troverdig dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, utført i samsvar med gjeldende forskrift og bransjestandard.

Dokumentasjonen omfatter utførende foretak, dato for arbeidene og bekreftelse på at membran er lagt iht. gjeldende krav. Det ble ved befaring ikke registrert avvik eller forhold som tilsier skjulte skader.

Anbefaling: Ingen ytterligere undersøkelser vurderes som nødvendige. Badet fremstår som nytt eller nylig rehabilitert, og det forutsettes at arbeidene er korrekt utført i henhold til dokumentasjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 1982 og har gulv med eldre belegget uten sveiste eller tette skjøter, samt trepanel på vegger og himling. Løsningen er vanlig for byggeperioden, men oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring i rom med vanninstallasjoner.

Manglende tette skjøter i gulvbelegg gir risiko for fuktopptak i beleggekter og underliggende konstruksjon, spesielt ved søl, lekkasje eller overflod av vann.

Trepanel i våtrom vurderes som lite egnet materiale, da det ikke er fuktbestandig og kan gi grunnlag for skjult fuktskade bak kledningen over tid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, membran eller slukløsning, og løsningen er ikke i tråd med dagens bransjestandarder for vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger og tak har trepanel.

Årstall: 1982 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trepanel i våtrom vurderes som lite egnet materiale, da det ikke er fuktbestandig og kan gi grunnlag for skjult fuktskade bak kledningen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere vegger til dagens standard for våtrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Gulvet har ikke fall mot sluk, kun lokalt fall rundt sluk.

Årstall: 1982 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigere fall som et enkeltstående tiltak i ett vaskerom som dette. Dersom vaskerommet en gang skal renoveres, bør fall ivaretas/etableres mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1982 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, membran eller slukløsning, og løsningen er ikke i tråd med dagens bransjestandarder for vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har vannrør i kobber fra to perioder: opprinnelige rør fra 1954 og senere installasjoner/utsiftninger fra 1982. Kobberrør er generelt holdbare, men teknisk levetid anslås til 40–60 år, avhengig av kvalitet, vannkvalitet og installasjonsmåte.

Rør fra 1954 har med dette overskredet forventet levetid, og rør fra 1982 er i slutten av sin normale funksjonstid. Ved kobberrør av eldre årgang er det risiko for indre tæring og avleiringer, noe som kan føre til lekkasje uten forvarsel. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men det foreligger økende risiko for rørskade over tid.

Det er ukjent om deler av anlegget tidligere er reparert, spylt eller har vært gjenstand for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av røropplegg, spesielt rør fra 1950- og 1980-tallet, ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering. Kontroll og tilsyn bør gjennomføres jevnlig, spesielt ved synlige skjøter og overganger.

TG2, på grunn av alder og forhøyet risiko, selv om det ikke er registrert lekkasje.

1 TG 1 Vannledninger av nyere dato.

2 bad er oppusset i underetasje hvor vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

1 TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2008 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystemet antas å være fra byggeåret 1954, og det foreligger ingen dokumentasjon på fornyelse eller utskifting. Normal teknisk levetid for drensrør og tilhørende fuktsikring er anslått til 30–40 år, avhengig av type, grunnforhold og vedlikehold.

Drenering fra 1950-tallet ble ofte utført med enkle løsninger, som teglrør eller perforerte betongrør, uten moderne filterduk eller tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren. Det må derfor påregnes at dagens drenssystem har vesentlig redusert eller ingen funksjon.

Det er ikke registrert synlige fuktskader på grunnmur innvendig ved befaring, men byggets alder og kjente svakheter med eldre drenering gir økende risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling over tid.

Anbefaling: Det anbefales å vurdere funksjon og tilstand nærmere, og på sikt planlegge for utbedring eller full utskifting av drenssystem og fuktsikring dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved utvendige arbeider.

Vurdering av avvik:

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

Drenering fra 1950-tallet ble ofte utført med enkle løsninger, som teglrør eller perforerte betongrør, uten moderne filterduk eller tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren. Det må derfor påregnes at dagens drenssystem har vesentlig redusert eller ingen funksjon.

Det er registrert synlige saltutslag på grunnmur innvendig ved befaring, og med byggets alder og kjente svakheter med eldre drenering gir økende risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere funksjon og tilstand nærmere, og på sikt planlegge for utbedring eller full utskifting av drenssystem og fuktsikring dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved utvendige arbeider.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) fra 1954, og har en alder på 71 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflaten er utvendig pusset, men ved befaring ble det registrert synlig saltutslag på deler av muren, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Saltutslag oppstår når vann løser opp salter i materialet og fordampes på overflaten. Dette kan skyldes kapillært oppsug, svikt i drenering, eller manglende fuktsikring mot terreng. Lettklinkerblokker er porøse og sårbare for fukt, og utvendig puss kan skjule sprekker eller skade i underlaget. Det er ikke kjent om drenering er fornyet etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Saltutslag er i seg selv ikke skadelig, men er et tydelig tegn på fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til nedbrytning av murpuss og svekkelse av konstruksjonen, spesielt ved frostpåvirkning.

Det anbefales å kontrollere dreneringens funksjon, og vurdere tiltak som forbedret avrenning fra terreng, eventuell utbedring av puss, samt overflatebehandling som er diffusjonsåpen. Ved renovering bør fuktsikring og drenssystem vurderes oppgradert.

TG2, på grunn av alder og påviste tegn til fuktvandring.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er delvis flate, og det er ikke gjennomgående fall fra bygningen i alle retninger.

I henhold til TEK10 § 13-6 (gjeldende på oppføringstidspunktet) skal terrenget utføres slik at overflatevann ledes bort fra byggverk og ikke medfører fare for fuktskader. Det er observert områder der terrenget heller inn mot grunnmur, eller er nesten horisontalt, noe som kan føre til oppdemmet overflatevann ved kraftig nedbør.

Det ble ikke registrert tegn på fukt i grunnmur ved befaring, men manglende fall fra bygning er et avvik fra anbefalt utførelse og kan over tid øke belastningen på drenssystem og fuktsikring.

Anbefaling: For å sikre god overvannshåndtering og redusere fuktpåvirkning på konstruksjon, anbefales det å etablere eller forbedre fall fra bygning til terreng på minst 1:50 de første 3 meterne der dette er mulig.

☑ Tilstandsgrad (NS 3600): TG2, på grunn av avvik fra forskriftsmessig terrengavrenning, selv om skade ikke er observert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert tegn på fukt i grunnmur ved befaring, og manglende fall fra bygning er et avvik fra anbefalt utførelse og kan over tid øke belastningen på drenssystem og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å sikre god overvannshåndtering og redusere fuktpåvirkning på konstruksjon, anbefales det å etablere eller forbedre fall fra bygning til terreng på minst 1:50 de første 3 meterne der dette er mulig.

TG2, på grunn av avvik fra forskriftsmessig terrengavrenning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

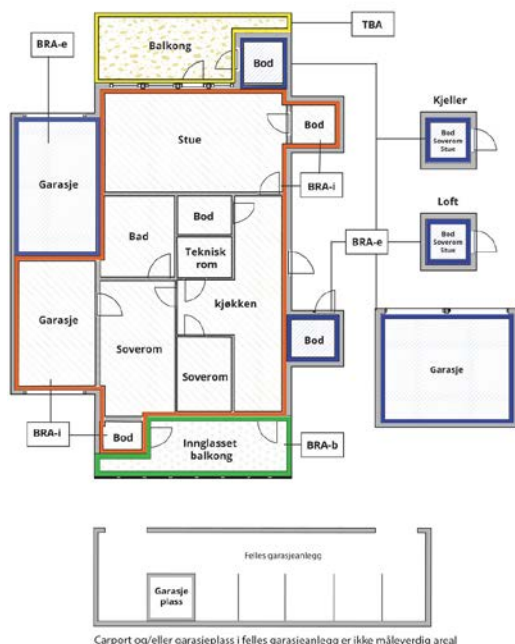
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	97			97	38
1 Etasje	95			95	
SUM	192				38
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	3 Soverom, TV-stue, Bad (stort), Bad (lite), Vaskerom, Gang m/trapp, Vindfang		
1 Etasje	Stue, TV-stue, Soverom, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredning på original plantegning er endret i forhold til dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklæringsskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	0
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Gunhild Nedrebø	Kunde
	Gunhild Nedrebø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	183		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Gauselvågen 19

Hjemmelshaver

Nedrebø Gunhild

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025	Mottatt 22.05.2025	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.10.1954	Mottatt 22.05.2025	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.05.1951	Mottatt 22.05.2025	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NO1845>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	21.05.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	14	Bnr:	183	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Nedre Gauselvågen 19						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	10175

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

25.02.2025		Terminfaktura Kr 10175 (7)					
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
RESTAVFALL 120 L	1	stk	2654,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1659,06
FASTDEL VANN	202	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1338,25
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	303	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1552,88
FASTDEL AVLØP	202	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1830,63
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	303	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2215,69
FEIING OG TILSYN	2,00	Stk	450,00	1/1	01.01.2025		Kr 450

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomskart med grenser

Adresse: Nedre Gauselvågen 19, 4031 STAVANGER

Gnr/Bnr: 14/183/0/1

Dato: 2025-05-15

Målestokk: 1:500

**Stavanger
kommune**

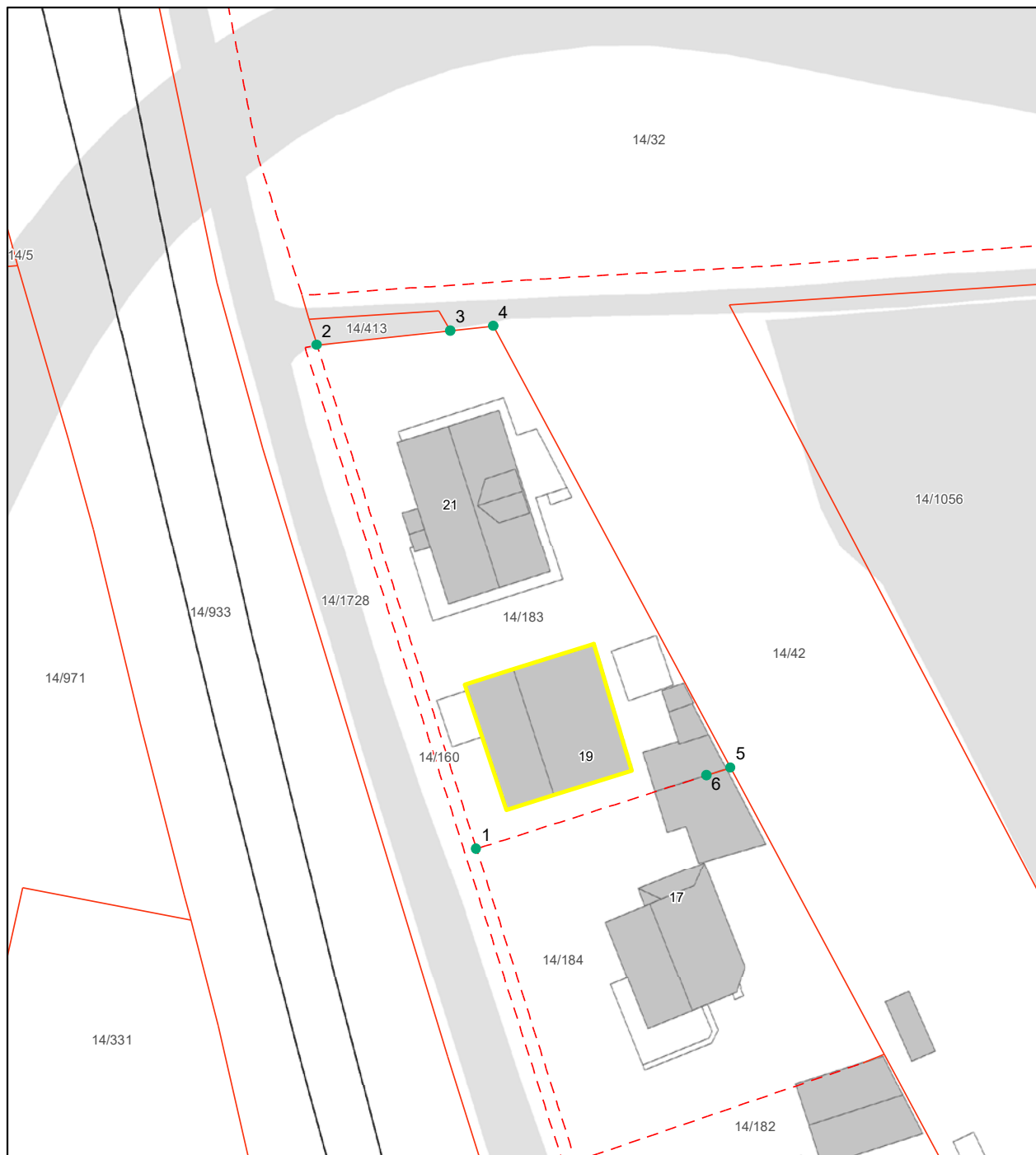


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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.





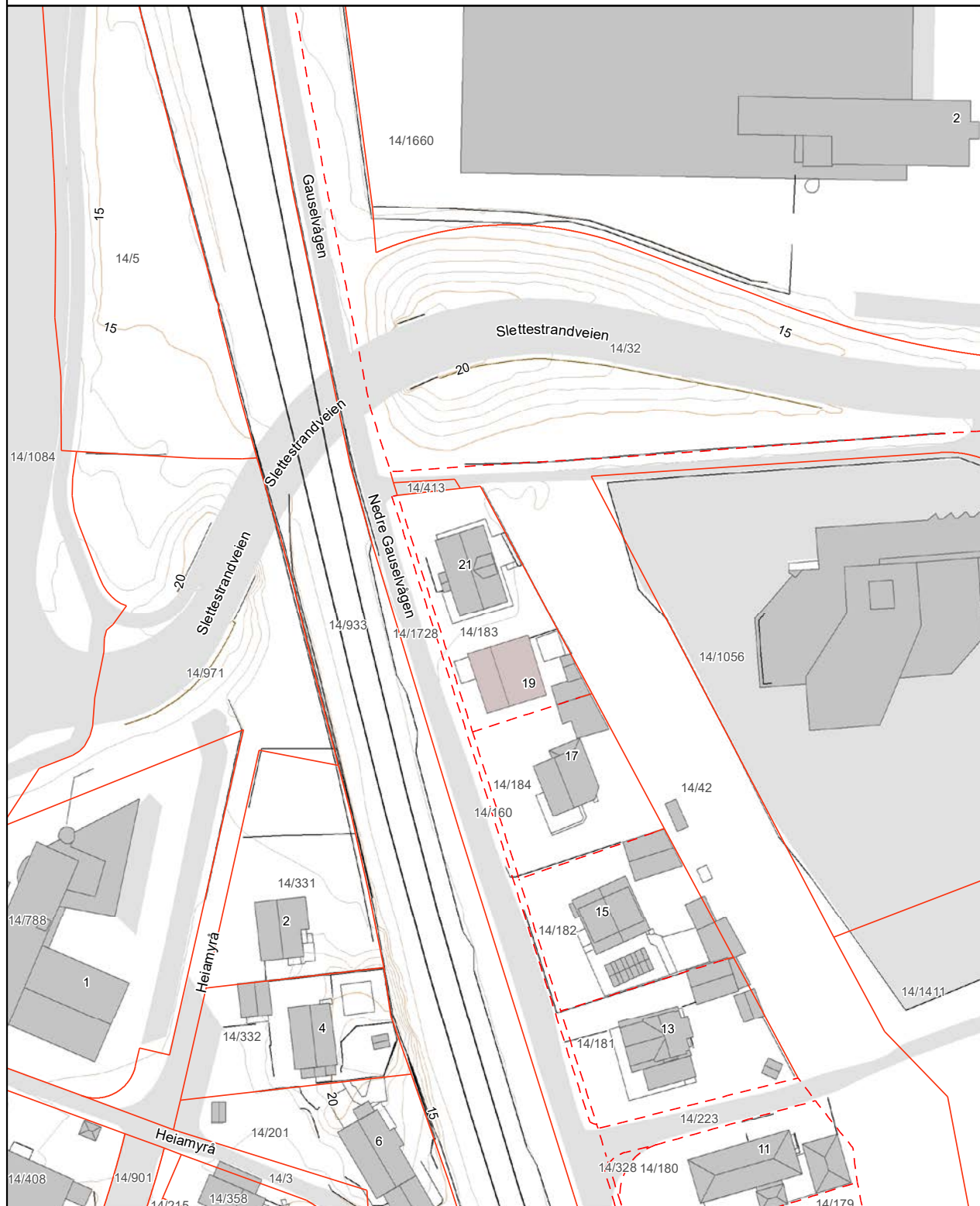
Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
935.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533138.86119	312293.595151	ikke spesifisert	48.49	Ukjent		Teodolitt med målebånd	36	0
2	6533184.95215	312278.996363	ikke spesifisert	12.33	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6533186.27511	312291.21951	ikke spesifisert	3.97	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6533186.70025	312295.155181	ikke spesifisert	46.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6533146.28544	312316.859601	ikke spesifisert	2.33	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6533145.58563	312314.650434	ikke spesifisert	22.17	Umerket		Terrengmålt	13	0

Adresse: Nedre Gauselvågen 19, 4031 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/183/0/1
Dato: 2025-05-15
Målestokk: 1:1,000





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	14	Bruksnr	183	Festenr	0	Seksjonsnr	1
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud
Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00	
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf	
Delarealer		
Areal	935.79 kvm	
Omravn	B434	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

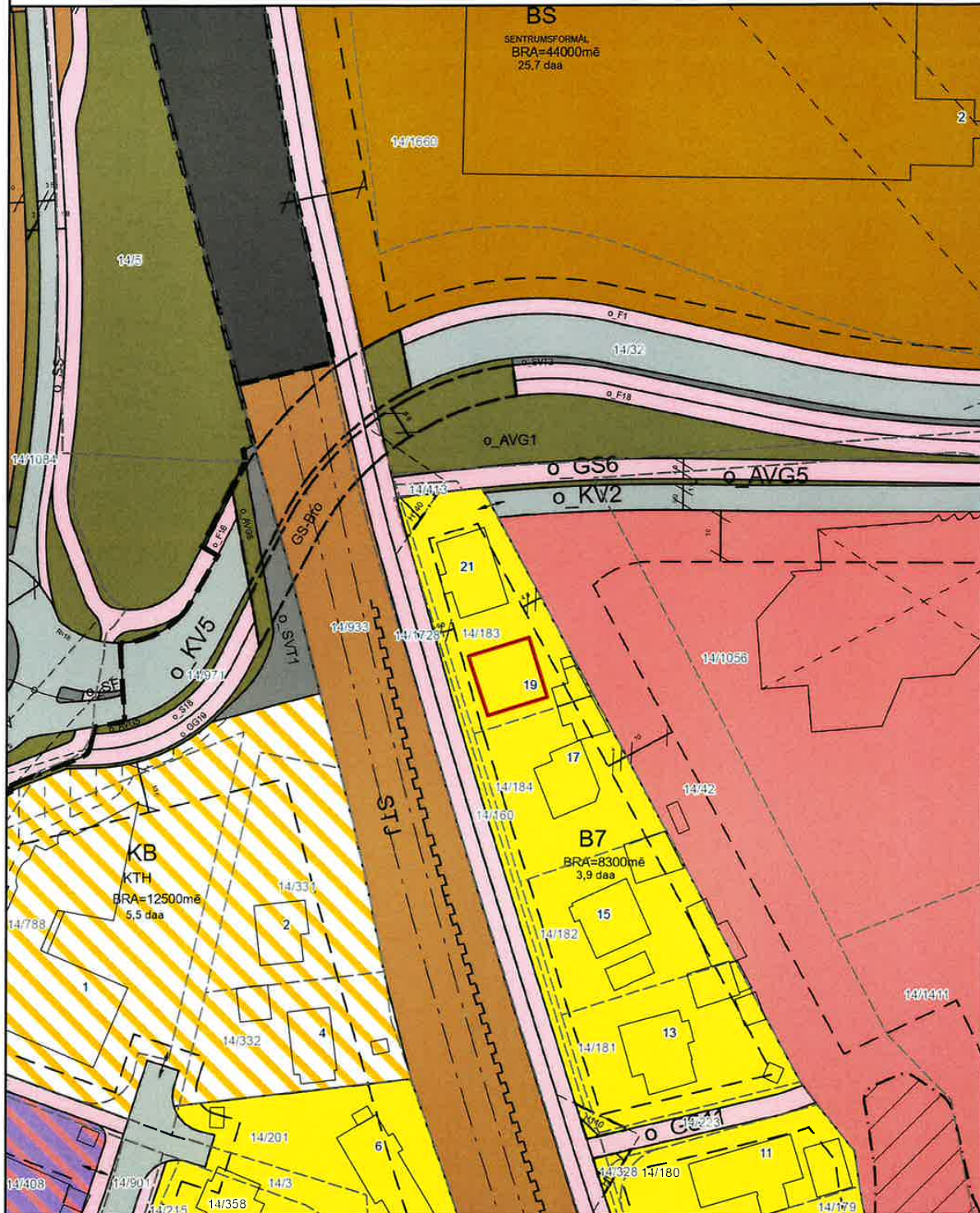
Id	2480
----	------

Navn	Områderegulering for deler av Forus øst	
Plantype	34 - Områderegulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/20/2022 00:00:00	
Bestemmelser	2480 bestemmelser vedtatt.pdf	
Delarealer		
	Areal	27.69 kvm
	Hensynsonenavn	H140
	Rpsikring	140 - Frisiktzone
	Areal	935.74 kvm
	Feltnavn	B7
	Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
	Areal	0.01 kvm
	Feltnavn	o_TY
	Rparealformal	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
	Areal	0.01 kvm
	Feltnavn	o_KV2
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	o_AVG5
	Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2848
Navn	Detaljregulering for Heiamyrå felt B5 - gnr/bnr 14/200 mfl.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse-frittliggende

Fritidsbebyggelse-konsentrert

Fritidsbebyggelse-blokk

Kolonihage

Sentrumformål

Kjøpesenter

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Barnehage

Undervisning

Helse-/omsorgsinstitusjon

Kulturinstitusjon

Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Administrasjon

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turistformål

Utleiehytter

Fornøyelsespark eller temapark

Campingplass

Leirplass

Råstoffutvinning

Steinbrudd og masseuttak

Næringsbebyggelse

Kontor

Hotell/overnatting

Beverting

Industri

Lager

Bensinstasjon/vegsserviceanlegg

Annen næring

Idrettsanlegg

Skianlegg

Skiløypetrasé

Idrettsstadion

Nærmiljøanlegg

Golfbane

Motorsportanlegg

Skytebane

Andre idrettsanlegg

Andre typer bebyggelse og anlegg

Godsterminal

Godslager

Energianlegg

Fjernvarmeanlegg

Vindkraftanlegg

Vann- og avløpsanlegg

Vannforsyningsanlegg

Avløpsanlegg

Renovasjonsanlegg

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Telekommunikasjonsanlegg

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende sirandsoner

Uthus/naust/badehus

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Lekeplass

Gårdsplass

Parsellhage

Annet uteoppholdsareal

Grav- og urnelund

Krematorium

Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning

Bolig/forretning/kontor

Bolig/tjenesteyting

Bolig/kontor

Forretning/kontor

Forretning/kontor/industri

Forretning/industri

Forretning/kontor/tjenesteyting

Forretning/tjenesteyting

Næring/tjenesteyting

Kontor/lager

Industri/lager

Kontor/industri

Kontor/tjenesteyting

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Veg

Kjøreveg

Fortau

Torg

Galetun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelanlegg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Bane (nærmere angitt baneformål)

Trase for jernbane

Trase for sporveg/forstadsbane

Trase for taubane

Stasjons-/terminalbygg

Holdeplass/plattform

Leskur/plattformtak

Tekniske bygg/konstruksjoner

Annen banegrunn - tekniske anlegg

Annen banegrunn - grøntareal

Lufthavn

Lufthavn - landings-/taxebane

Lufthavn - terminalbygg

Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg

Landingsplass for helikopter o.a

Havn

Kai

Havneterminaler

Havnelager

Molo

Navigasjonsinstallasjon

Hovednett for sykkel

Kollektivnett

Trase for nærmere angitt kollektivtransport

Kollektivknutepunkt

Kollektivanlegg

Kollektivterminal

Kollektivholdeplass

Pendler-/innfartsparkering

Parkering

Rasteplass

Parkeringsplasser

Parkeringshus/-anlegg

Teknisk infrastruktur

Energinett

Fjernvarmenett

Vann- og avløpsnett

Vannforsyningsnett

Avløpsnett

Overvannsnett

Avfallssug

Telekommunikasjonsnett

Sikringsanlegg

Andre teknisk infrastrukturtraseer

Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønnstruktur

Naturområde

Turdrag

Turveg

Friområde

Badeplass/-område

Park

Vegetasjonsskjerm

Vannspeil

Overvannstiltak

Infiltrasjon/fordrøyning/avledning

Kombinerte grønnstrukturformål

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret

Ulike typer militære formål

Skytefelt/øvingssområde

Forlegning/leir

Kombinerte militærformål

Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seterområde

Gården

Pelsdyranlegg

Naturformål

Friluftsmål

Reindriftsmål

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskaphensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Opplagsområde

Farled

Hoved- og biled

Havneområde i sjø

Smiålbåthavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Låsettingsplasser

Gyteløst eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg

Fangstbasert levendelagring

Drikkevann

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badeområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

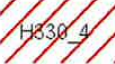
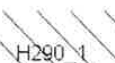
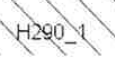
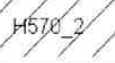
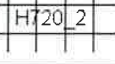
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål





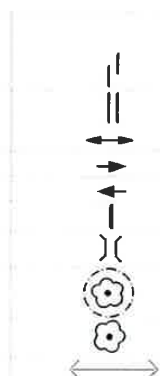
Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	 H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringsone	 (PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

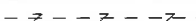
RpJuridiskPunkt
Vegstengning/fysisisk kjøresperre
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel
Innkjøring
Utkjøring
Brukar
Tunnelåpning
Eksisterende tre som skal bevares
Regulert nytt tre
Regulert møneretning



ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjærde	

Bru



Tunnel



Måle og avstandslinje



Strandlinje sjø



Strandlinje vassdrag



Midtlinje vassdrag





Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmennnyttig formål

Allmennytig barnehage

Allmennytig undervisning (skole, universitet mv.)

Allmennytig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmennytig kirke

Allmennytig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Allmennytig administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Bevertning

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for parsellhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen vegggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussstoppeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipslede
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER

Park

Turveg

Skiløype

Anlegg for lek

Anlegg for idrett og sport

Leirplass

Annet friområde

Friområde i sjø og vassdrag

Badeområde

Småbåthavn

Regattabane

Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)

Skytebane

Utsatt og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten

Område med rasfare

Område med flomfare

Område med særskilt angitt annen fare

SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPELLOMRÅDER

Privat vei

Parkbelte i industristrek

Campingplass
Fritidsområde (på land)
Fritidsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privet småbåtanlegg (land)
Privet småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalt teknisk virksomhet
Drivvannsmagasin
Vann- og avlopsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
Område for anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann

Naturvernomsone

Naturvernomsone (på land)

Naturvernomsone i sjø og vassdrag

Klimavernomsone

Beveringsområde for bygninger og anlegg

Bevering av bygninger

Bevering av anlegg

Bevering av landskap og vegetasjon

Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift

Pelsdyranlegg

Handelsgartneri

Område for særskilt anlegg

Taubane

Fornøyelsespark

Vindkraft

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårtsplass

Fellesareal for garasjer

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNØYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNØYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning

Bolig / Forretning / Kontor

Bolig / Kontor

Bolig / Offentlig

Forretning / Kontor

Forretning / Kontor / Industri

Forretning / Industri

Forretning / Kontor / Offentlig

Forretning / Offentlig

Kontor / Industri

Kontor / Offentlig

Kontor/Bensinstasjon

Offentlig / Allmennytig

Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)

Annet kombinert formål

Rekkefølgebestemmelser

Midlertidig trafikkområde

Uryansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornøyelsesgrense

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde

510 - Høyspenningsanlegg

520 - Skytebane

530 - Utsatt og andre farlige objekter

540 - Rasfare

550 - Flomfare

590 - Særskilt angitt fare

640 - Friskitsone

641 - Restriksjonsområde flyplass

645 - Grunnvannsmagasin

646 - Nedslagsfelt for drikkevann

660 - Beveringsområder

661 - Bevering av bygninger

662 - Bevering av anlegg

663 - Bevering av landskap og vegetasjon

800 - Fornøyelsesområder

991 - Fornøylerekkefølge

992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Nedre Gauselvågen 19, 4031 STAVANGER

Gnr/Bnr: 14/183/0/1

Dato: 2025-05-15

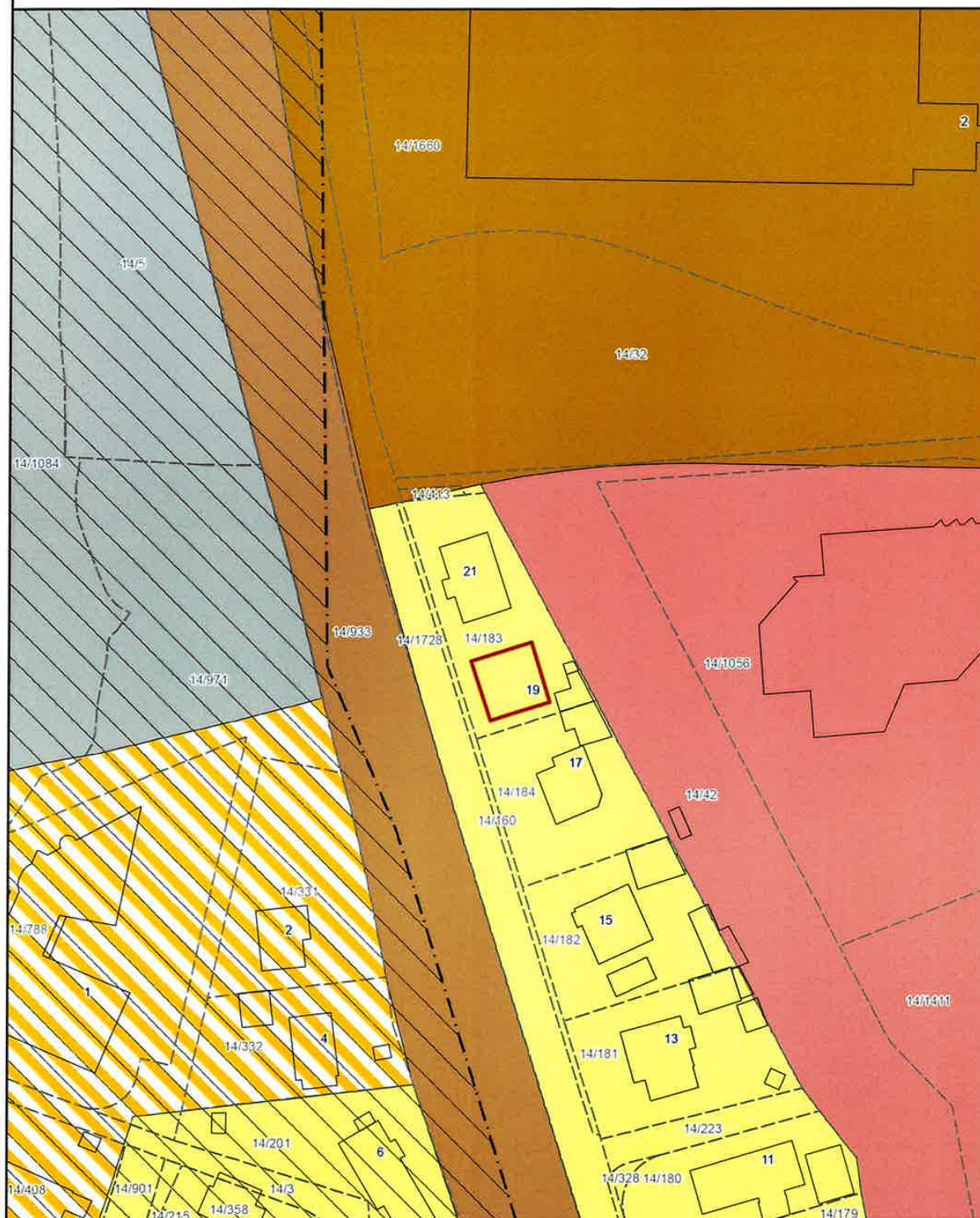
Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikkraftredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Tegnforklaring Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
-----------------------------	---------------------

Ferdsef

Ankringsområde

Opplagsområde

Riggområde

Farled

Havneområde i sjø

Smábáthavn

Fiske

Akvakultur

Drikkevann

Naturområde

Friluftsområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	 H330_4	
KpSikringSone	 H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	 H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	 H720_2	 H720_2
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	 (PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

101

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3

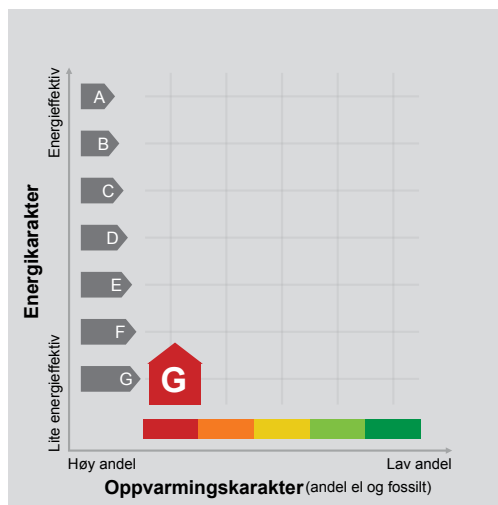


Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg			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

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Gauselvågen 19
Postnummer	4031
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	183
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4238893
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135219
Dato	14.06.2025



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

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

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

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

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

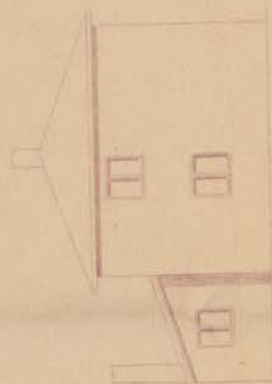
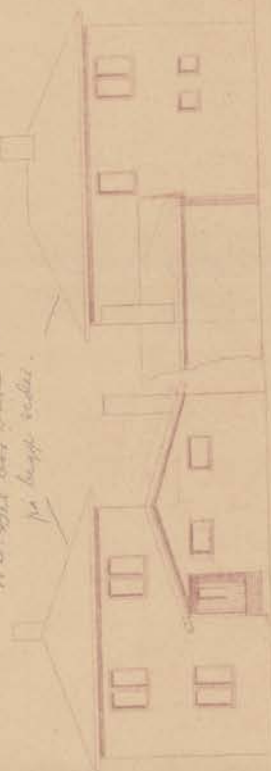
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Gjældende tegning!

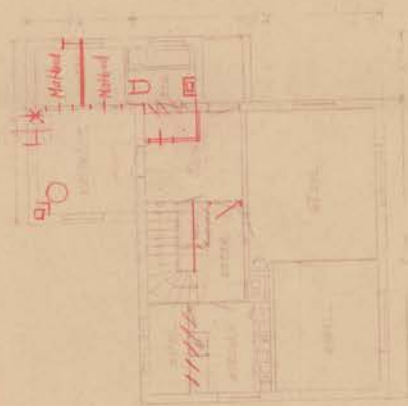
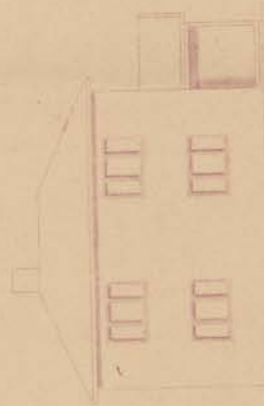
Mj-22. 9 F

N.B. Gul bør være Lilla
per bygge vedet.



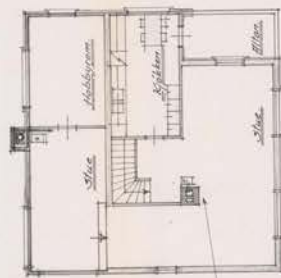
Mj-22. 9 F 10 11 12 13 14 15

Mj-22. 9 F



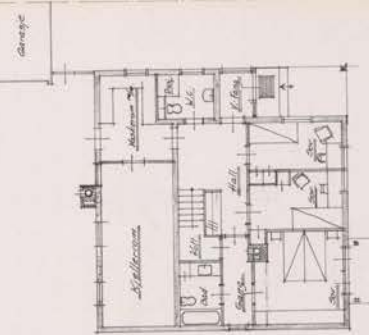
Holmby Bygningsskild

104 278 119 117
189-22 6 F

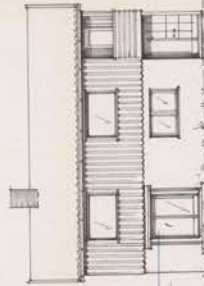


Stuga
Sittsal
Kök
Badrum
Garage

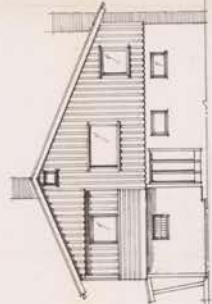
Plan av 1:a etage



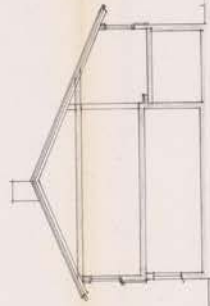
Plan av 2:a etage



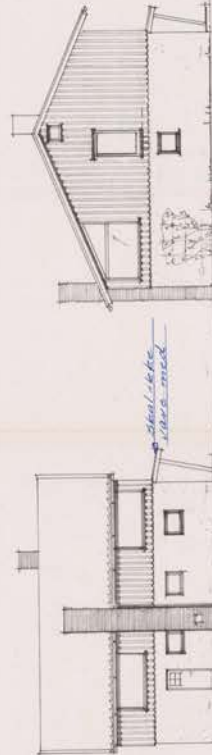
Fasade mot syd



Fasade mot syd



Fasade mot nord



Fasade mot nord

Fasade mot nord

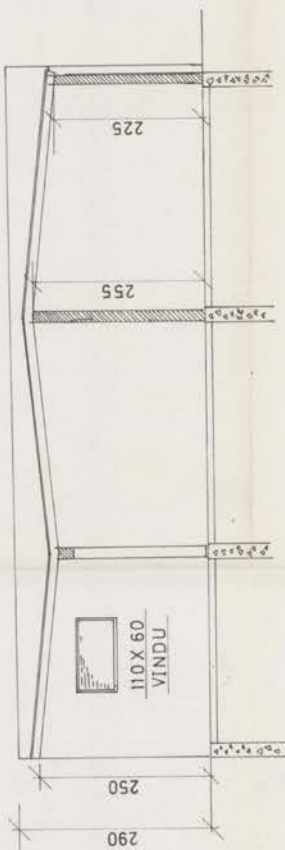
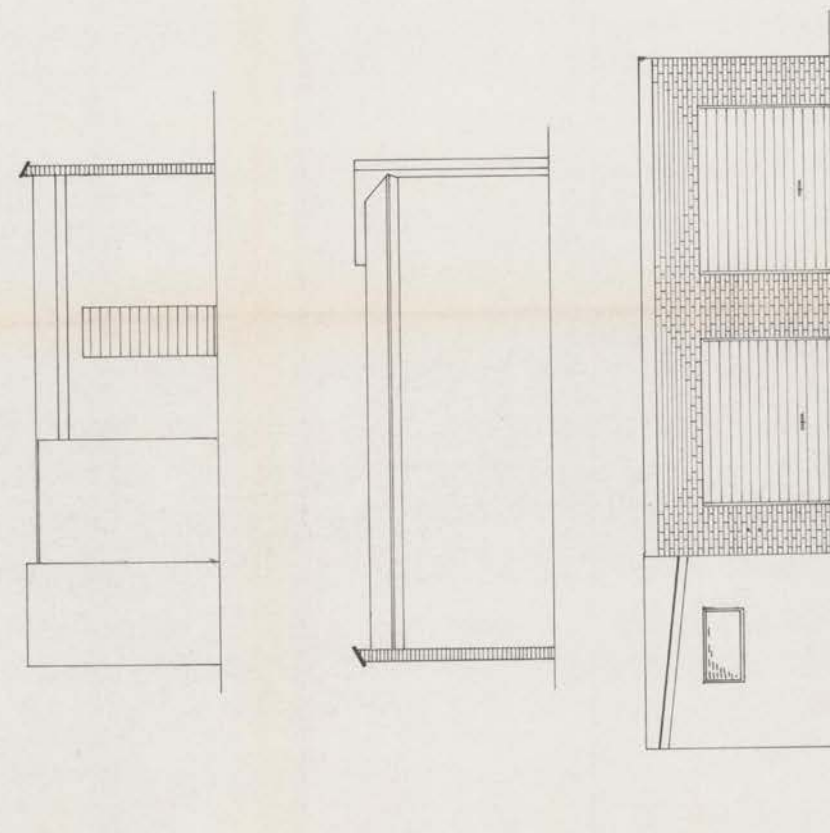
STAVANGER KOMMUNE
Kommunplan
24 FEB 1982

Den store del av bebyggelsen
med denna till byggnaden

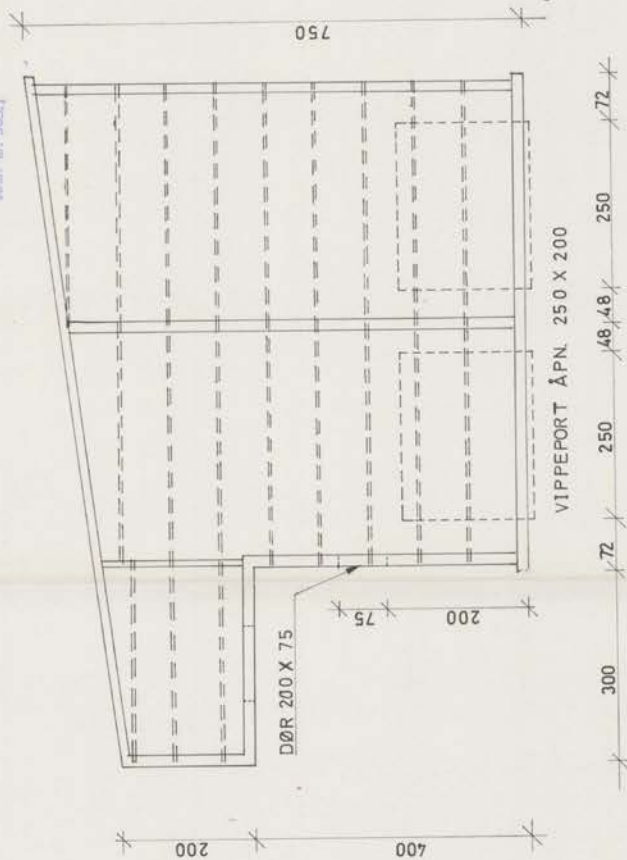
Stall 1/2 82

Stall 1/4 11/11/83

Overbygning av den gamle bygningen 1882
Forslaget bygning, plan, fasade og
stall 1/2 82
Stall 1/4 11/11/83



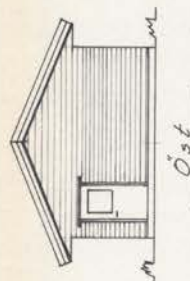
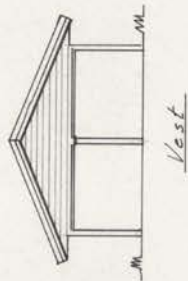
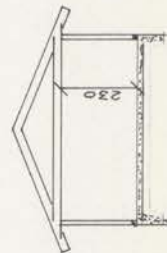
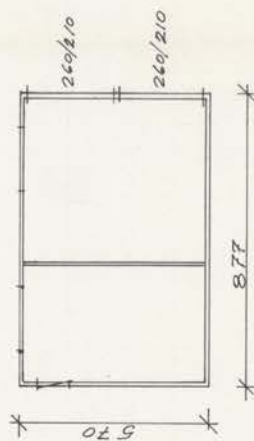
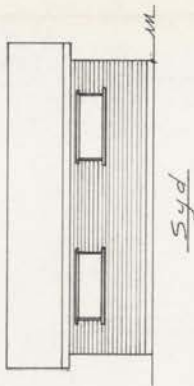
Storvengen Kommune
BYGNINGSJEFEN
V. 08.1.1972
Adress nr. 50331



FASADER

GARASJE FOR GAUSELVÅGEN 148 OG 150	Stedets navn
	1:50
TEGN. NR. 3	Forhållningsskala
	1:50
Tegnet av	

Spiket av kommunen 26/9 72
for innføring i
for innføring i



Afstand til
byggegrænse 5m

14/42

N

14/183

Privatvej

Samme som huset

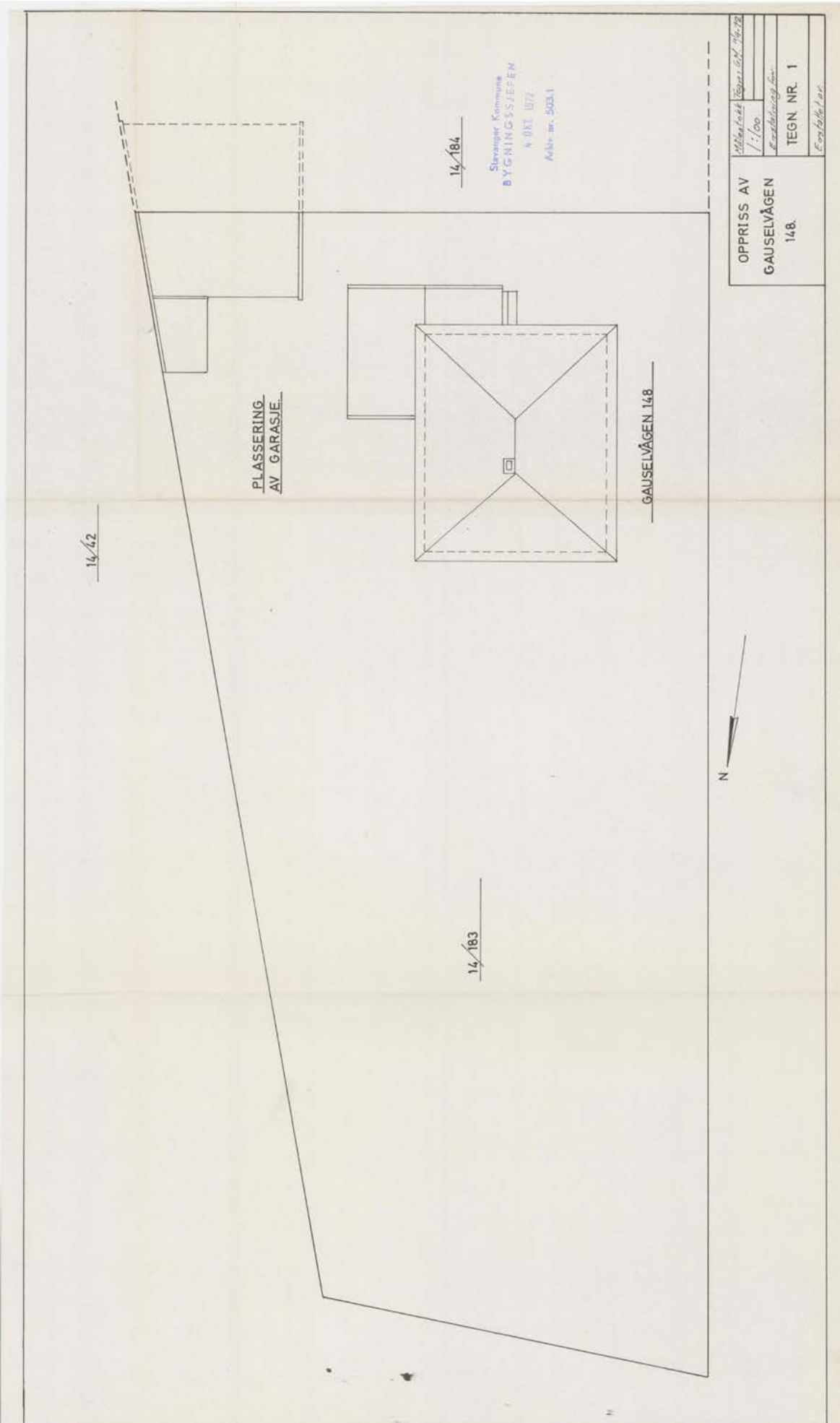
14/184

Gauselvøgen

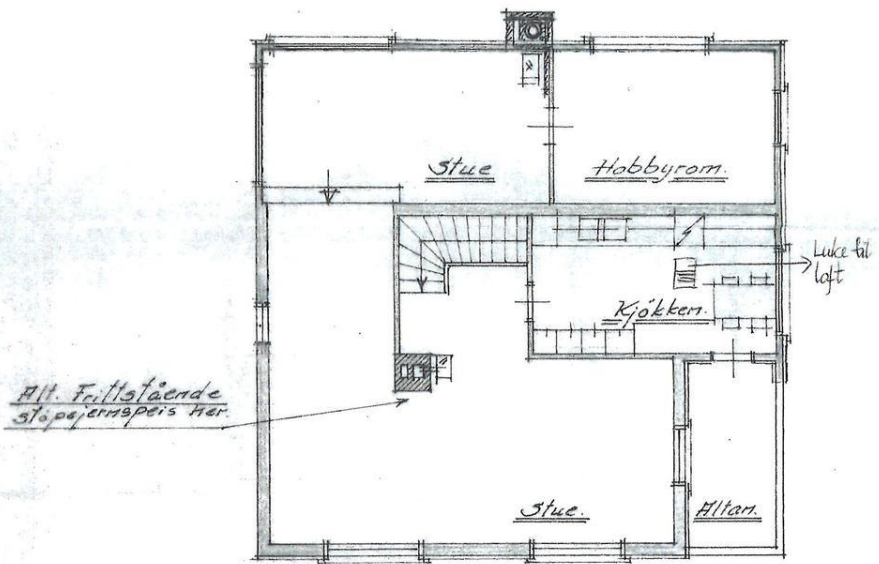
Gnr. 14 bnr. 183

Ny garage Gauselvøgen 148
Eier og byggherre Eirik Moen

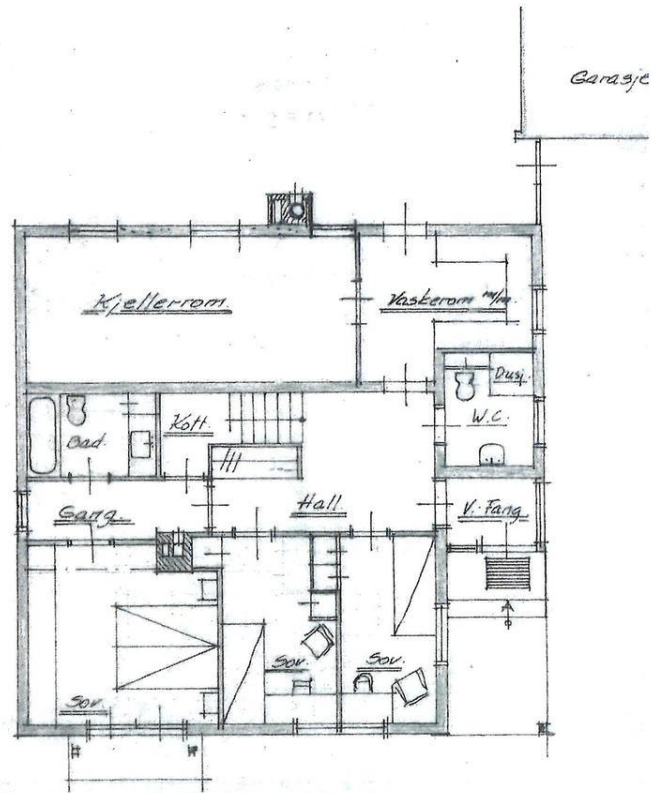
Dato	Konstr./Tegnet av	Trasé	MASSSTAB
21-81	de H	1:100	1:200
Kontroll	Byggherre	Godkjent	
Garasje 9.2.8.3m-mot. for med 4 panner på taket Settes på 20.5m beleng			
Eier og byggherre Eirik Moen			
Eier og byggherre Eirik Moen			



Seksjon 1



Plan av 2. etasje.

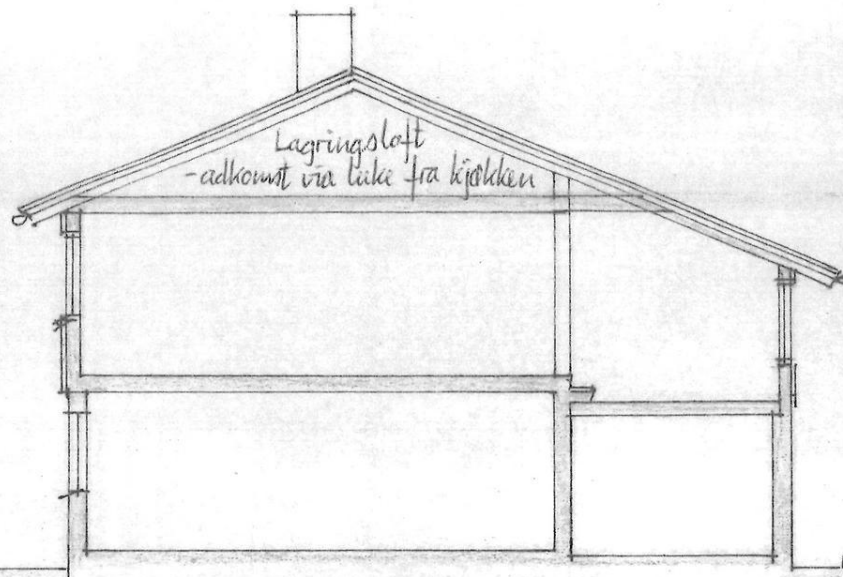


Plan av 1. etasje.

1103 Stavanger gnr. 14 bnr. 183

Vedlegg 3 av 5

Seksjon 1

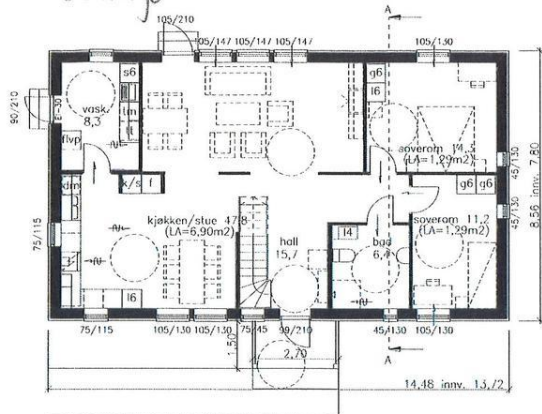


Snitt.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

24 FEB. 1982

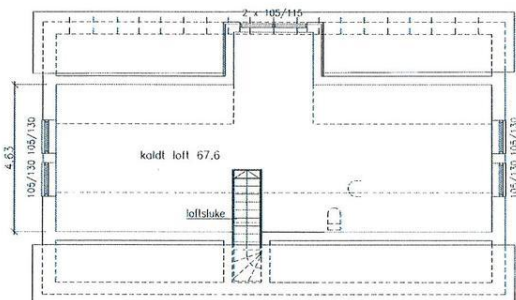
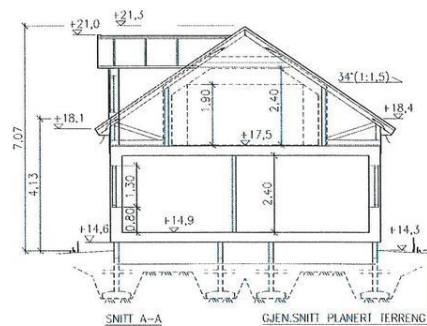
Seksjon 2



1103 Stavanger gnr. 14 bnr. 183

Vedlegg 4 av 5

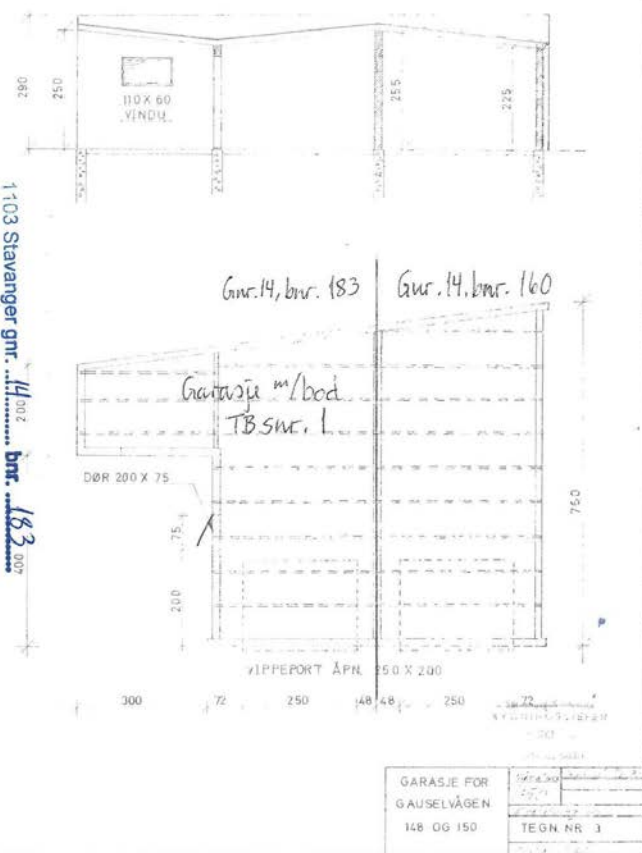
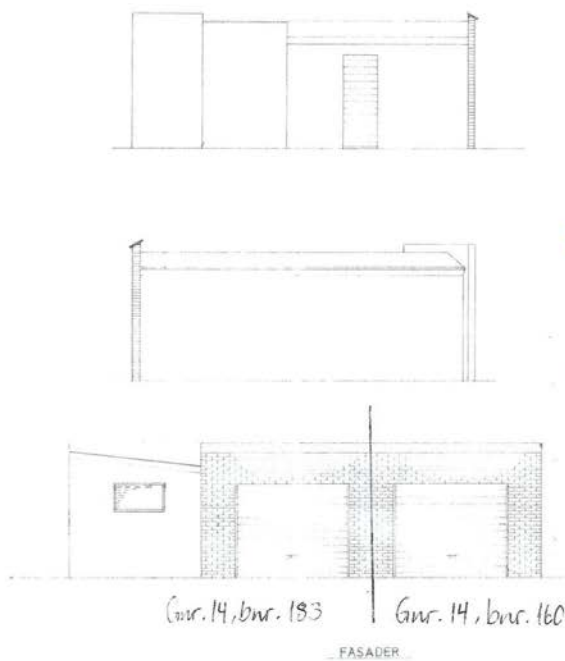
1. etasje



2. etasje

VINDPLAN

REV.		
HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSÅGEN, S-942 81 ÅLVSBYN TEL. 0929-162 00		
Kontroll: RBK Dato: 04.03.19 Tegner: TOM A. Dato: 04.03.2019		Målestokk: 1:100 Saksnr:
Prosjekt: ENEDOLIG ND107534 Astrid	BYA: 128 m²	Målestokk: 1:100
Byggherre: GUNHILD NEDREBØ	BLA: 124/204 m²	Saksnr:
Byggeplass: NEDRE GAUSELVÅGEN 19	BRA: 107/175 m²	Tegningsnr: 44658
Tegning: PLANER-SNITT		Kommune: STAVANGER



Ferdigattest

Hr. Pøtter Steen.

Herved meddeles endelig godkjennelse i henhold til bygningslovens § 142
på det iflg. bygningsrådets beslutning av 29 oktober 1951 utførte
bygningsforetagende på g.-nr. 14, br. nr. 183 i Hetlands herred.

Hillevåg den 14/10 1954

Utv. trapp og loftsgulv mangler.

for HETLANDS BYGNINGSRÅD

G. Forfang.

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Bl. 5426/72 af 2/6

Skjøte

Undertegnede Gunulv Moen

..... født 21-7-25
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Maren Røge
(enke etter Olav Røge)..... født 2-9-97
(Datum og årstall)

min/vår eiendom veigrunn

g.nr. 14 br.nr. 413 av skyld mk. i Stavanger herred¹⁾

matr.nr. til gate/vei i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. makebytte

som er avgjort på omforenet måte. Vendeli kr. 200,-

Særlige bestemmelser: undertegnede overtar gnr. 14 bnr. 412
og setter opp gjende 1 m. høyt mot gnr. 14 bnr. 42 i en
lengde av 130,76 m.

Stavanger den 2-6-72

Gunulv Moen
(Ustederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Gunulv Moen
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

f. Anne Olav Røge

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av
namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens
eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1,
§ 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Ansul den 2/6-72

Magdali Moen

Vi/Jeg bekrefter herved at Magdali Moen
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

f. Anne Olav Røge

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens
opprettelse.

Dagboknr. 9788 1972 af. 6/10
v/Stavanger byfogdembete

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 14, bnr. 412 gir hermed eier av gnr. 14, bnr. 184 rett til å plassere en del av sin garasje på gnr. 14, bnr. 412 i samsvar med bygningsrådets godkjenning av 5.10.1972. Verdi kr. 1.500,-

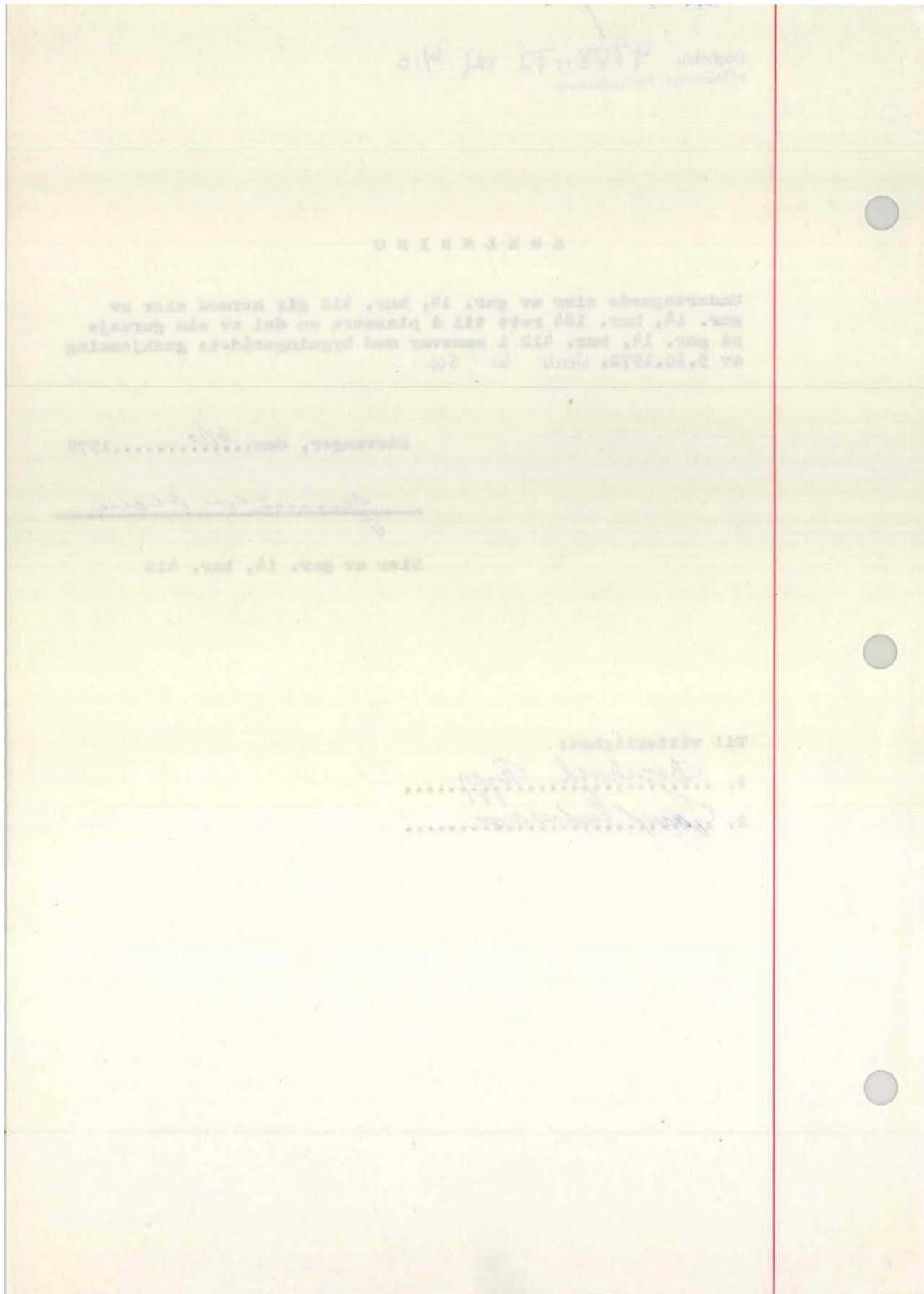
Stavanger, den 6/10.....1972

Gunnar Olsson

Eier av gnr. 14, bnr. 412

Til vitnerlighet:

1. Bernhard Rygg.....
2. Samuel Endresen.....



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602541623
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965226
 Navn STAVANGER KOMMUNE

Adresse Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 111270
 Navn NEDREBØ GUNHILD

Bruksenhet Adresse NEDRE GAUSELVÅGEN 19, 4031 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1103
 Gnr 14
 Bnr 183

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	14	183	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	14	183	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 644186 Tinglyst: 06.06.2019
 STATENS KARTVERK

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

25.04.2019 May-Love Rosseid

25.04.2019 13:27

Side 1 av 1

19/09815

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn Stavanger	Kommunens adresse org.nr. 964 965 226 - ref. K7004	Kontaktperson May-Tove Rosseid	
1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Gunhild Nedrebø	Fødselsnr./Org.nr. 111270	E-postadresse g_nedrebø@hotmail.com	
Adresse Nedre Gauselvågen 19	Postnummer 4031	Poststed Stavanger	Telefonnummer 977 36 038
2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunens nr. 1103	Kommunens navn Stavanger	Gårdsnr. 14	Bruksnr. 183
		Festensr. —	
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn		Eierandel (oppgis som brøk)
111270	Gunhild Nedrebø		1/1
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)			
Eiendommen søkes oppdelt i alierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
S.nr	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B
2	B	1	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
Sum tellere: 2		Nevner: 2	
Dato 26.03.2019		Innsenderens underskrift Gunhild Nedrebø	

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 3

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

25.04.2019 May-Tove Rosseid

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettelsetillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåliggende tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
26.03.2019

Innsenderens underskrift

Gunnhild Nedrebo

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 3



8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Stavanger 26.03.2019	Hjemmelshavers underskrift <i>Gunhild Nedrebø</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver GUNHILD NEDREBØ
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler	
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)	

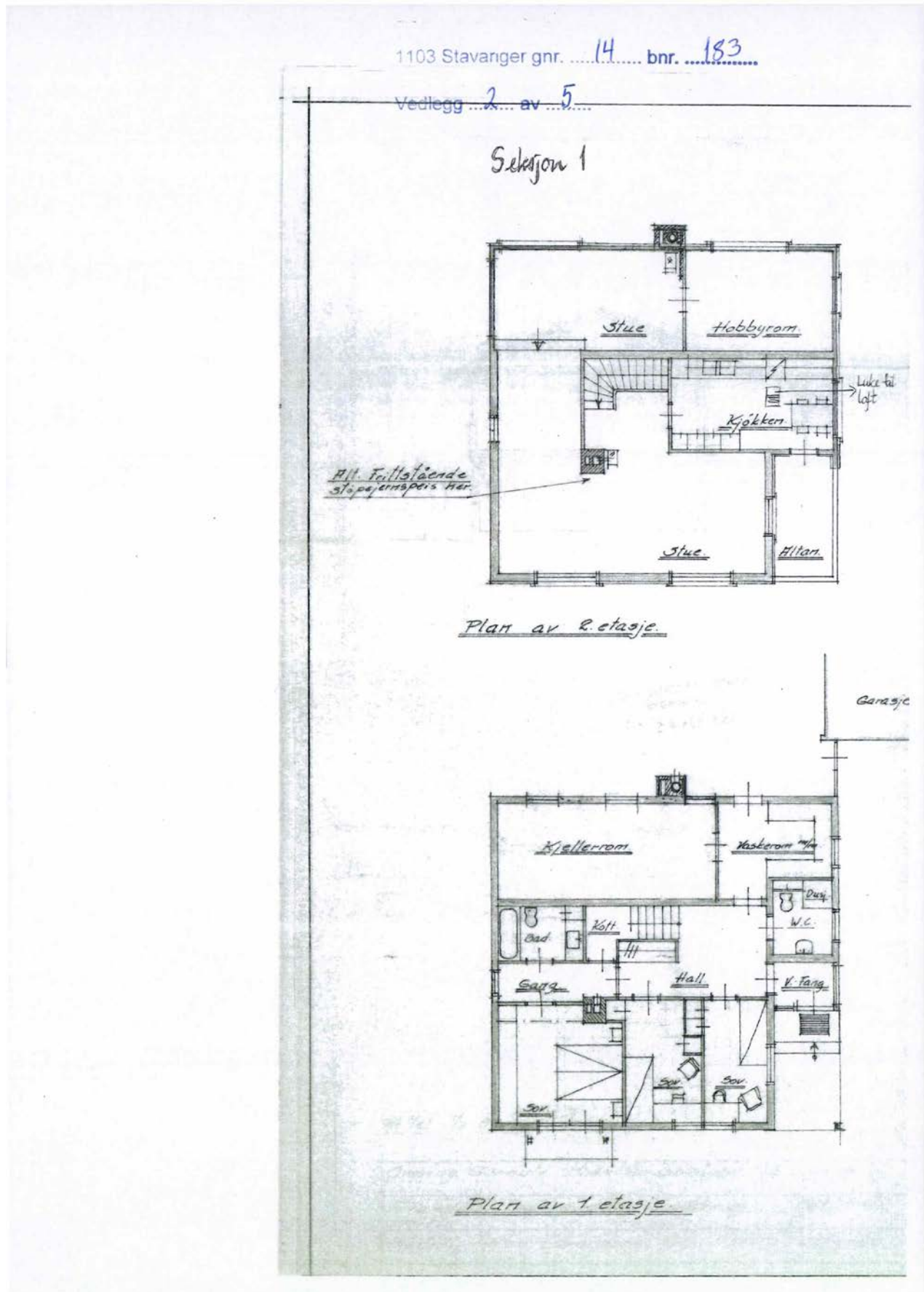
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunennr. 1103	Kommunens navn Stavanger	Gårdsnr. 14	Bruksnr. 183	Festenr. —
Dato 25.04.2019	Underskrift May-Tove Rosseid	Stempel STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER		

Dato 26.03.2019	Innsenderens underskrift <i>Gunhild Nedrebø</i>
--------------------	--

1103 Stavanger gnr. 14 bnr. 183

Vedlegg 1 av 5



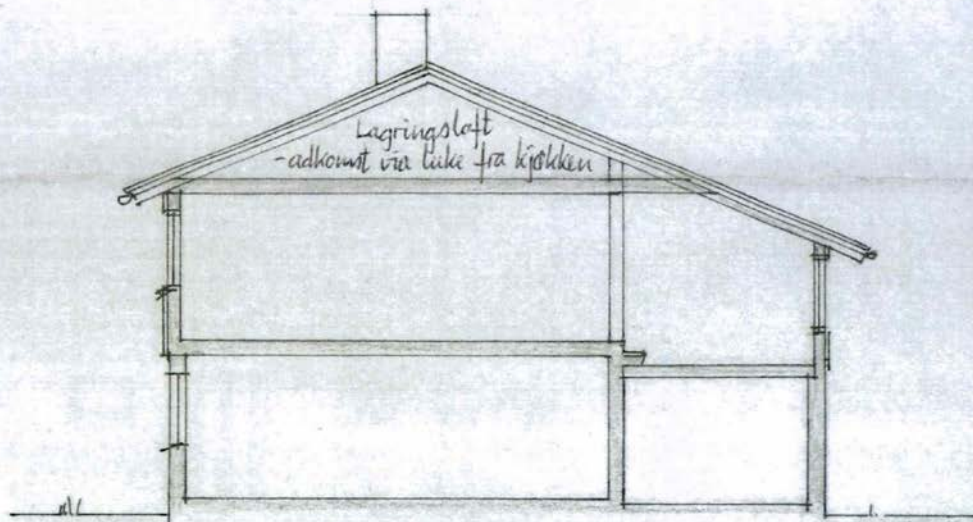




1103 Stavanger gnr.14.... bnr.183....

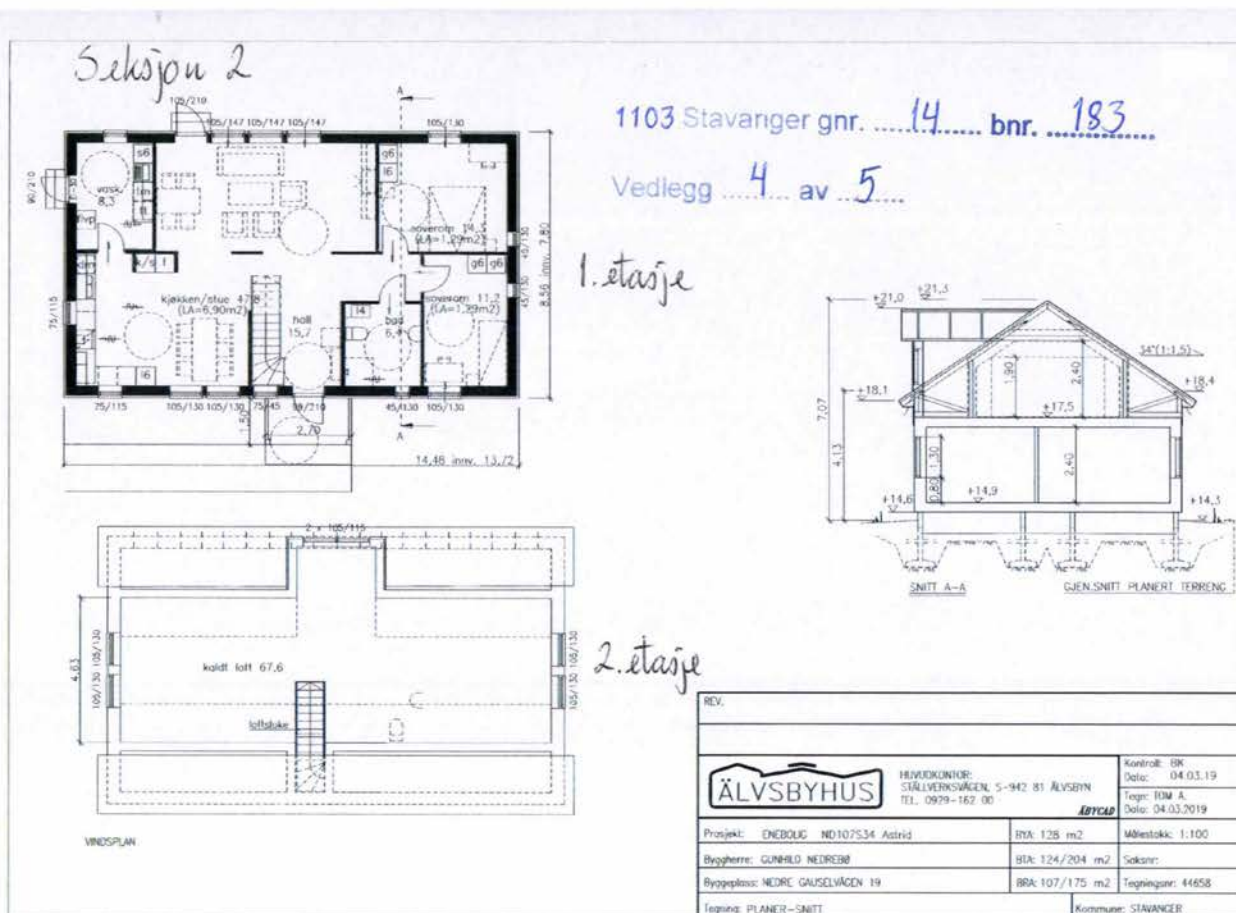
Vedlegg3.... av5....

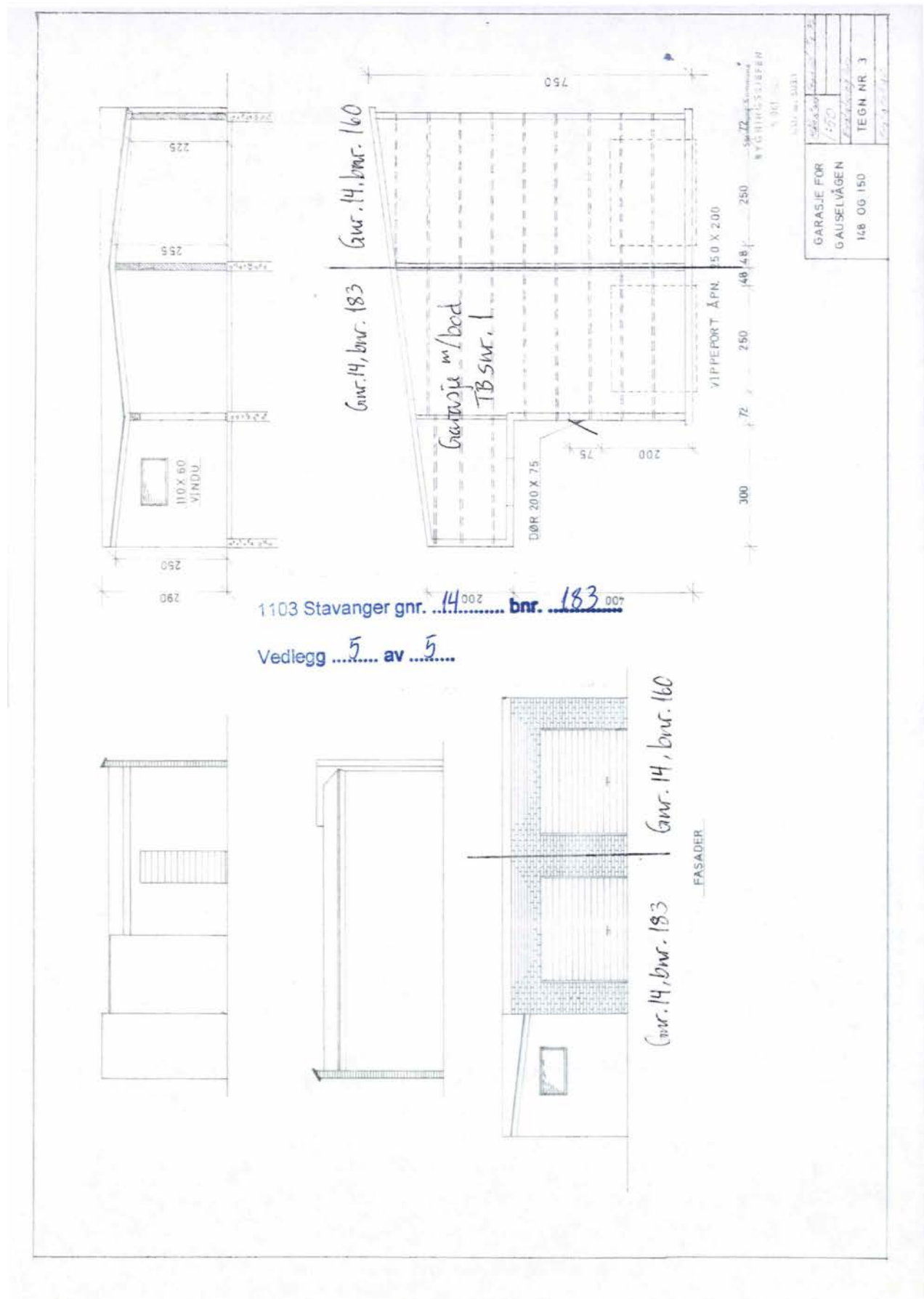
Seksjon 1



Snitt

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFFEN
24 FEB. 1982





Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 183, Seksjonsnr 1	Kommune:	1103 Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	1726 Gauselvågen 2
Veiadresse:	Nedre Gauselvågen 19, gatenr 3608	Valgkrets:	10 Gausel
(fra bruksenhet)	4031 Stavanger	Kirkesogn:	6090402 Gausel
Oppdatert:	31.10.2011	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	06.06.2019	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	935,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	25.04.2019	Etablert/Endret	1103/14/183	0,0
	Matrikkelført:	25.04.2019	Etablert/Endret	1103/14/183/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1103/14/183/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Gauselvågen 19	H0101	Bolig	202,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

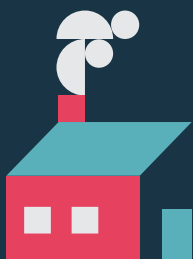
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	202,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	202,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1954
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	4238893			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		100,0		100,0				
H02			102,0		102,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Gauselvågen 19
4031 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre