



Velkommen til

Håbakken 31  
4041 Hafrsfjord

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Håbakken 31  
4041 Hafrsfjord**

# Enebolig i etablert og etterspurt bolig område | Renovering må påregnes | Flott beliggenhet og solrik tomt

Velkommen til Håbakken 31!

En enebolig med stort potensial i et etablert og etterspurt boligområde på Madlamark.

Dette er en eiendom med en flott beliggenhet og en stor, opparbeidet solrik eiertomt på ca. 665 kvm. Boligen gir et godt utgangspunkt for den som ønsker å skape sitt eget hjem, med en praktisk planløsning over to etasjer. Hovedetasjen har en romslig stue med åpen peis og utgang til en vestvendt terrasse. I tillegg er det en vestvendt balkong med utgang fra et soverom. Eiendommen har også garasje og gode lagringsmuligheter på loft og i kjeller. Beliggenheten er svært familievennlig, med kort vei til skoler, barnehager og turområder. Renovering må påregnes.

Velkommen til visning!

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 900 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	173 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	7 073 590
<u>BRA/BRA-I</u>		192/174 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 664 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1967
<u>Energimerking</u>		E

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Marianne Thu Salvesen**  
Eiendomsmegler MNEF

909 87 848  
[marianne.thu.salvesen@em1sr.no](mailto:marianne.thu.salvesen@em1sr.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	6 900 000
Omkostninger*	kr	173 590
Totalpris inkl. omk.	kr	7 073 590

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 172 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 173 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 19 053 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

## Registerbetegnelse

Gnr. 38, bnr. 1472 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Areal

Enebolig:

BRA-i: 174 m<sup>2</sup>

BRA total: 174 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-i: 83 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>.

TBA: 23 m<sup>2</sup>.

Garasje:

BRA-e: 18 m<sup>2</sup>

BRA total: 18 m<sup>2</sup>

Ikke målbare arealer

Kaldtloftet har ca. 15 m<sup>2</sup> gulvareal, men er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Eiet

#### **Boligtype**

Enebolig

#### **Parkering**

Parkering i garasje, samt på egen tomt.

#### **Tomt**

Tomteareal er 664 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 664 m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med en stor hage, diverse beplantning, bærbusker og epletre. Innkjørsel og gårdsplass er belagt med betongheller/belegningsstein. Eiendommen har relativt flatt terreng og gode solforhold.

#### **Byggeår**

Ca. 1967

#### **Innhold**

Hovedetasje

BRA-i: Vindfang, gang, bad, tre soverom, stue og kjøkken.

Kjeller

BRA-i: Gang, matbod, kott, innredet rom (ikke byggemeldt og godkjent som kjellerstue), bod/verksted, innredet rom (ikke byggemeldt og godkjent som bad), vaskerom og bod.

Kaldloft: uinnredet

Vestvendt terrasse på 17 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

Vestvendt balkong på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra et soverom.

Garasje:

BRA-e: Garasje.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. I stuen er det etablert et karnapp, og et vindu ved balkongdører har fått endret størrelse, noe som er fasadeendringer som normalt er søknadspliktige.

Deler av kjelleren (bad og kjellerstue) er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

### **Standard**

Enebolig fra 1967 med hovedetasje og kjeller samt kaldloft. Boligen er oppført på grunnmur av betong med støpt dekke mot grunn, yttervegger av bindingsverk i tre kledd med stående rektangulær kledning, og saltakkonstruksjon av W-takstoler tekket med betongtakstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen selges med oppgraderingsbehov, særlig på bad og vaskerom, og kjøper må påregne modernisering av flere bygningsdeler.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningsfagkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Vinduer fra byggeår | Flere av vinduene har råteskader, punkterte glass og generelt stor slitasje.
- Utvendig - Utvendige trapper | Støttemur mot kjellertrapp har skjevheter og vertikale sprekker som tyder på at den gir etter for jordtrykket. Tretrapp opp til terrasse er i dårlig forfatning.
- Hovedetasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det har vært angrep av borebiller i veggen mot badet.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.
- Utvendig - Nedløp og beslag | Lakken flasser på takrenner og det er stedvis noe lekkasjer.
- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er stedvis råteskader på kledningen. Det er stedvis endel slitasje og malingen flasser. Det mangler stedvis museband.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er en skade på isolasjon etter en musinntrenging på 70-tallet. Det er fuktskjolder rundt pipe som sannsynligvis stammer etter tidligere lekkasje. Det er tørt på befaringsdagen. Det er ikke ventilering ved takraft.
- Utvendig - Vinduer | Enkelte vinduer har værslitte karmen og sprekker i treverk.
- Utvendig - Dører | Enkelte dører har stor slitasje. Balkongdør kan være litt hard å lukke.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Terrassen har store skjevheter. Terrassebord har endel sprekker og slitasje. Det er fuktskjolder på bjelkelag under balkong. Glassfibertekking har passert forventet levealder.
- Innvendig - Overflater | Enkelte laminatbord har glidd fra hverandre. Det er stedvis noe knirk.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er gjennom hulltaking påvist noe høyt fuktnivå i påforet

vegg mot grunnmur, men det er ikke påvist fuktskader i dette område. Fuktprosenten i treverket ble målt til 25,6 %.

- Innvendig - Innvendige dører | Enkelte dørblad tar i karm.
- Hovedetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Hovedetasje Kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen har noen merker og småskader. Det er påbegynnende svelling på benkeplate over oppvaskmaskin.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er endel irr på stoppekranen, noe som kan være tegn på lekkasje.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner - Varmepumpe | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Varmtvannsberederen har passert forventet levetid. Det er mye irr/kalkavleiringer på sikkerhetsventiler. Det er ingen lekkasjesikring på berederen.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Fra stakepunkt er den gamle rørledning rørfornyhet med strømpeforing inn til ca. grunnmur. Dette er delvis vellykket, men det er noen deformasjoner/klumper i strømpeforing på slutten inne i hus. På innsiden av grunnmur endres materialet til støpejern, og i overgangen kan det lett oppstå en plugg av papir på grunn av friksjonsforskjellen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendig trapp: Innvendig trapp mangler håndløper, rekkverk er for lavt og har for store åpninger mellom spiler.
- Rekkverk på terrasse: Rekkverk på terrasse er for lavt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i Håbakken, en rolig og tilbaketrukket gate i det etablerte boligområdet Madlamark. Fra eiendommen er det gangavstand til flere skoler og barnehager, noe som gjør morgener og ettermiddager enkle og oversiktlige. Både Madlavoll skole og Madlamark skole ligger en kort spasertur unna, og det samme gjelder Madlavoll barnehage.

Dagligvarehandelen er like i nærheten, og for et bredere utvalg er Thon Senter Madla med sine mange butikker en kort kjøretur unna. Området er godt skjermet for gjennomgangstrafikk og støy, og preges av veletablerte hager og grønne omgivelser.

For rekreasjon og fritid er det mange muligheter. Flere balløkker, lekeplass og sandvollybane, ligger i nabolaget. Turstiene rundt Stokkavatnet er også lett tilgjengelige for gå- og løpeturer.

Med busstoppet Madlavollkroken kun noen minutter unna, er det i tillegg gode forbindelser til Stavanger sentrum og resten av regionen.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

#### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig fra 1967 med yttervegger av bindingsverk i tre kledd med stående rektangulær kledning. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Taket er en saltakkonstruksjon av W-takstoler tekket med betongtakstein. Garasje: Garasje fra 1972 har yttervegger av bindingsverk i tre kledd med stående rektangulær kledning, og et flatt tak av trebjelkelag tekket med PVC-belegg.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest for bolig datert 02.02.1968.

Det foreligger vedtak vedr. garasje datert 26.05.1972.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

#### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe, peis, vedovn i kjellerstue.

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

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 27.05.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

#### **Info energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Adgang til utleie**

Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

**Regulering**

Eiendommen er regulert til boliger.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Privat vei, tilhørende gnr.38/bnr. 77, som vedlikeholdes av brukerne (gammel veirett). Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 313 772 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 5 255 088 for 2024.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Eier**

Myrthel Else Seivåg v/ fullmektig Ann Elin Seivåg

### **Heftelser**

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon\* 1,1 % (forutsatt salgssum kr 6 900 000), kr 75 900

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 300

Markedspakke, kr 20 900

Oppgjørshonorar\*, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900

Visningshonorar per visning, kr 1 500

Salgsoppgave, kr 2 500

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 062

Totalt, kr 130 457

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Byggmester Ole Thomas Bryn AS den 21.05.2026.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

### **Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

#### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

#### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**

Marianne Thu Salvesen

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 909 87 848

E-post: [marianne.thu.salvesen@em1sr.no](mailto:marianne.thu.salvesen@em1sr.no)

EiendomsMegler 1 Hundvåg

Postboks 250 Forus

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

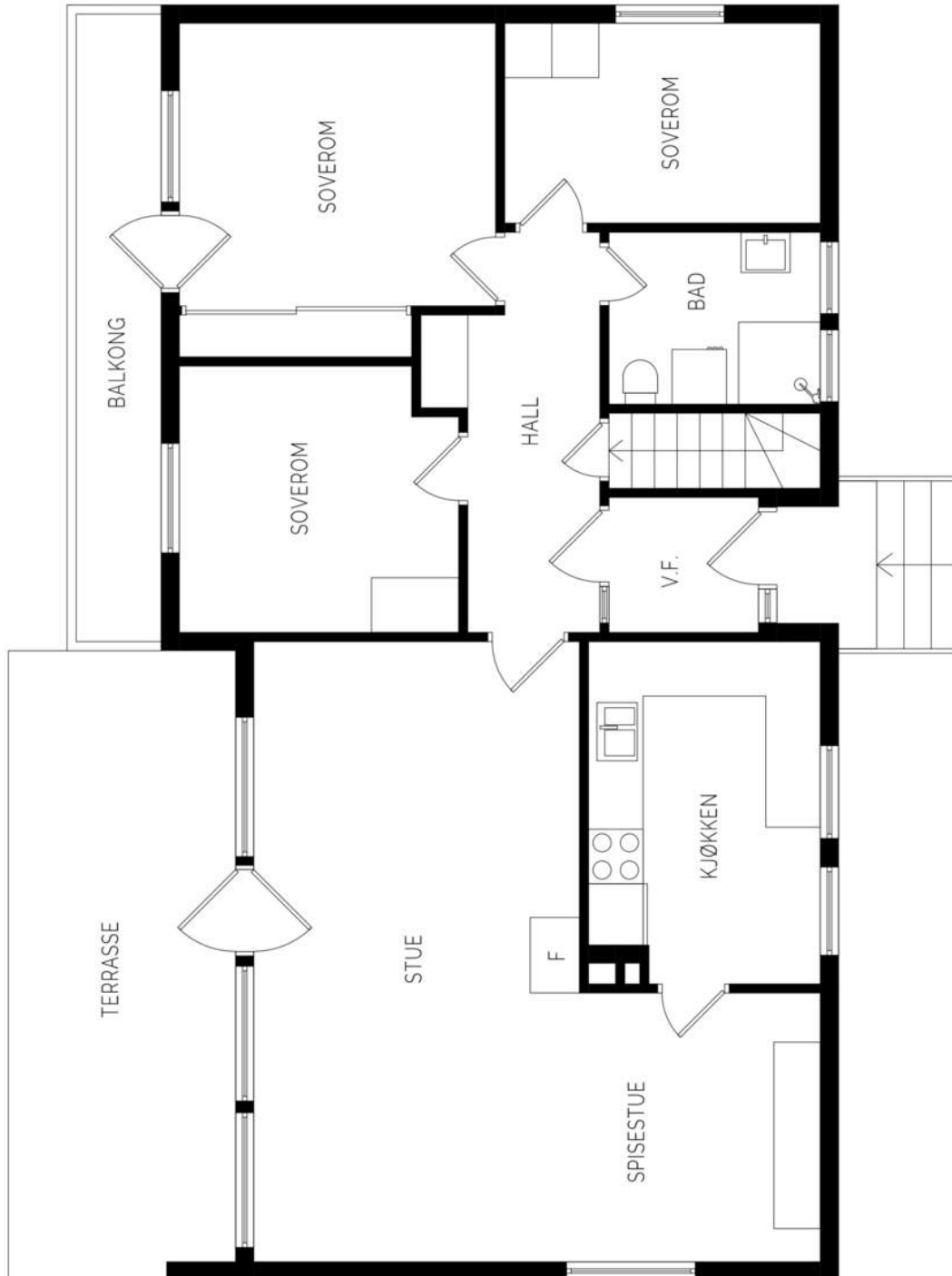
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



*Boligen har hatt samme eier siden byggeår som vitner om god trivsel - Velkommen til Håbakken 31!*



*Eiendommen ligger i et etablert og rolig eneboligområde.*



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



*Entré - Velkommen inn!*



Romslig stue med parkett på gulvet og en sentralt plassert peis.



Stuen har i tillegg til peis en varmepumpe som oppvarmingskilde



*Kjøkkenet med fliser over benk, hvitevarer medfølger i handelen*



*Kjøkkenet har plass til spisebord*



Soverom nr. 1



Soverom nr. 3



*Hovedsoverom med utgang til luftebalkong*



*Praktisk skyvedørgarderobe montert*



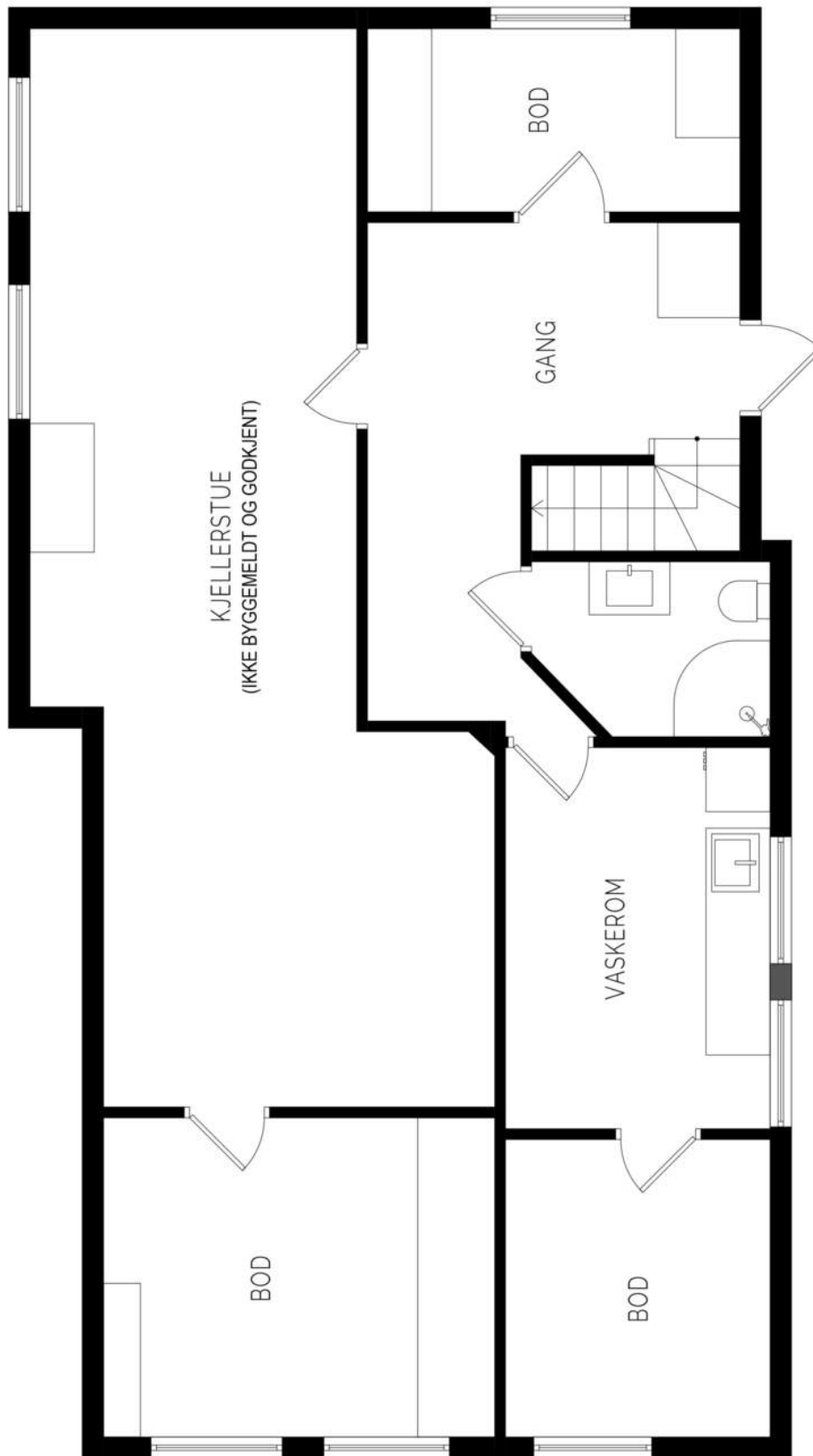
*Bad utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.*





*Terrassen har god plass til sittegruppe og har trapp ned til hagen.*





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Kjeller etasje



Rom brukt som kjellerstue (ikke byggemeldt og godkjent for varig opphold)



*Rom brukt som kjellerstue (ikke byggemeldt og godkjent til varig opphold)*



*Rom brukt som kjellerstue (ikke byggemeldt og godkjent til varig opphold)*



*Kjelleren har flere boder med god lagringsplass.*



*Praktisk vaskerom i kjeller med betonggulv, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.*



*Bad i kjeller er ikke byggemeldt*















# Selgers egenerklæring

Seivåg, Ann Elin

26.05.2026

Signed

bankID

## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Ann Elin Seivåg

---

### Boligen

Håbakken 31

4041 Hafrsfjord

1103-38/1472/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 2204250067 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje ved pipe etter ekstremvær i 2018. Skade ble meldt til Sparebank 1 forsikring. Jeg har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeid på taket, men vil tro at dette ble utført av representant fra forsikringsselskapet.

Det er mulig det var en tilsvarende skade i 2012, men jeg har ikke funnet noen dokumentasjon på dette. Pipehatt ble montert i 2013 (ved bygmester Henry Goa).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Bygmester Henry Goa

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeid på taket etter lekkasje, men vil tro at dette ble utført av representant fra forsikringsselskap. Tak i stue ble som følge av lekkasjen byttet våren 2019. Arbeidet ble utført av bygmester Henry Goa. Elektrisk arbeid ble utført av Harestad Elektro (re-montering av taklampe).

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Bygmester Henry Goa

**Beskrivelse av arbeidet:** Mai: Skifte av 2 stk vindu + kledning mot vest. September: Skifte av 2 stk vindu + diverse kledning. Reparasjon av terrasse v/Habi. Totalt 36 timer hvorav 23 timer ved læring. Det er også skiftet vinduer og kledning tidligere, men jeg har ikke kjennskap til detaljene rundt dette (bl.a. vindu, stue, kjeller, kjellerdør). Arbeidet er utført for såpass lang tid tilbake, og jeg har derfor ikke har funnet noe dokumentasjon på disse arbeidene.

**Ufaglært arbeid:**

# Selgers egenerklæring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg har ikke kjennskap til hvilke deler av arbeidet som ble utført av læring. Kun antall timer, dvs 23. timer.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Ja

Ett av vinduene i stuen er trolig punktert, og i tillegg vanskelig å lukke. Noen vinduer er fra opprinnelig byggeår, og har tilstand i samsvar med dette. Dette gjelder vinduene på badet, kjellertrapp, spisestuen, et av soverommene + noen vinduer i kjelleren).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Ja

Mener å huske at det var en mus(er) på loftet tidlig på 1970 tallet (ble satt opp musefelle). Det er ikke gjort funn på loftet som tilsier at dette skulle være tilfelle nå.

Ifølge takstmann har det vært angrep av borebiller i list inn til bad i vaskekjeller (ikke funnet boremel, antas derfor ikke lenger å være aktivt). Se tilstandsrapport fra takstmann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

# Selgers egenerklæring



14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Ja

Ved avvikling av septiktank, ble det slik jeg har forstått funnet lekkasje i avløpsledning. Det ble da iverksatt arbeid for å utbedre dette. Usikker på årstall for når dette ble utført (trolig 2017 eller 2018). Jeg har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeidet, men har forstått at kontakt til leverandør ble formidlet via byggmester Henry Goa (Goa er nå pensjonist).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Ut fra en rapport utarbeidet av Loftheim Renovasjon i 2021, er det nyere plastledninger gjennom hele eiendommen. Ved stakepunkt er den gamle rørledningen fornyet med strømpedeforing inn til ca grunnmur. Jeg har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeidet, og har ikke funnet dokumentasjon på dette. Jeg er også usikker på hvorvidt arbeidet ble utført i 2017 eller 2018. Kontakt til leverandør ble som nevnt ovenfor formidlet via Henry Goa. Jeg har vært i kontakt med Goa (er nå pensjonist), men han kan ikke huske hvem som utførte arbeidet.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Loftheim Renovasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** I november 2021, ble Loftheim Renovasjon AS rekvirert for spyling og inspeksjon av tett avløpsledning. Det ble ifølge rapport spylt og inspisert begge veier fra stakepunkt i hage (tett fra stakepunkt og inn mot hus). I rapporten fremkommer det da følgende: "Nyere plastledninger gjennom hele eiendommen. Ved stakepunkt er den gamle rørledningen fornyet med strømpedeforing inn til ca grunnmur. Dette er delvis vellykket, men det er noen deformasjoner/klumper i strømpedeforing på slutten inne i hus. Det er bare rørfornyet delvis inn i hus. På innsiden av grunnmur ender strømpedeforingen, og materialet endres til støpejern. I overgangen her kan det lett oppstå en plugg av papir på grunn av friksjonsforskjellen mellom det gamle rustede støpejernrøret i huset og strømpedeforingen. Rørledningen som ligger i gulv i store deler av huset er rustet støpejern". Det ble på grunnlag av dette gitt tilbud om rustfjerning/sliping i avløpsrøret (innvendig under hus). Dette arbeidet ble utført februar eller mars 2022. Ifølge Loftheim Renovasjon AS ender som nevnt strømpedeforingen på innsiden av grunnmuren, og materialet endres da til støpejern. Det er slik jeg forstår fra denne overgangen og videre inn i huset at det er fjernet rust. Røret skal som følge av dette bli glattere og ha bedre transportevne enn tilfellet var før rustfjerningen. Rapport oversendt megler. Ny spyling ble utført februar 2024. Jeg vet for øvrig ikke hvorvidt det er faglært personell som har utført arbeidet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

# Selgers egenerklæring



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: A.V.E Systemer

**Beskrivelse av arbeidet:** Service varmepumpe. Service på varmepumpe er også utført tidligere av ulike leverandører. Vet ikke hvorvidt personellet som har utført dette er faglært, men antar så.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Lekkasje ved pipe, som beskrevet i tidligere punkt.

Peis i stue, og vedovn i kjeller har ikke vært benyttet på mange år. Har derfor ikke kjennskap til status for disse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Skade ble meldt til forsikringsselskap. Jeg har ikke kjennskap til hvem som utførte arbeid på utvendig tak (ved pipe).

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Byggmester Henry Goa AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert pipehatt

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

# Selgers egenerklæring



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Kvasnheim Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Feilsøk koketopp. Komfyrvakt og sensor var ikke paret. Demontert defekt stikkontakt gang. Installasjon av nytt støpsel varmeovn. Demontert taklampe. Montert nye enøk taklamper. Demontert bryter, installert ny bryter.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Kvasnheim Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Feilsøk av anlegg (ikke strøm på deler av anlegget).

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Kvasnheim Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av utelamper.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Kvasnheim Elektriske AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av benkarmaturer under overskap på kjøkkenet.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Apply TB AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte innmat i tavle

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Se Reguleringsbestemmelser Plan id 1566: Reguleringsplan for del av Madlamark øst for Madlamarkveien, datert 05.02.26.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er satt inn et karnappvindu i stue. Det ble i tillegg fjernet et stort vindu i stue. Dette ble erstattet av et mindre vindu. Har ikke kjennskap til årstall for dette.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjellerstue, vaskerom og bad (kjeller) er innredet etter opprinnelig byggeår. Muligens også boder? Usikker på status for loft.

# Selgers egenerklæring



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Rist foran garasje fungerer ikke slik den skal. Det kommer derfor noe vann inn i garasjen når nabo vanner hekk. Vindu i garasje er erstattet av et midlertidig vindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Selgers egenerklæring



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Markise på terrasse ble utbedret med skifte av "armsupport" i 2019. Bryter for motor fungerer dårlig.

Ny markise montert ved vindu i spisestue. Dette ble gjort i 2023.

Jeg har ikke kjennskap til hvorvidt ansatte i Norsol er faglærte eller ikke.

Persienner montert i karnappvindu.

Det har vært feil med komfyr vakt. Komfyrvakt slår ut dersom det legges kalde matvarer på platetopp (kjøleskap er plassert ved siden av komfyr).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

## Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Firmanavn:** Norsol

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av "armsupport" til markise.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Norsol

**Beskrivelse av arbeidet:** Ødelagt markise erstattet av ny markise

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Støttemur kjellertrapp buler + vertikale sprekker.

Boligen selges etter fullmakt. Den selges derfor med forbehold om eventuelle feil eller mangler som jeg ikke er kjent med/måtte ha kjennskap til.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Håbakken 31 , 4041 HAFRSFJORD  
 STAVANGER kommune  
 gnr. 38, bnr. 1472

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m<sup>2</sup> BRA-i: 174 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 22629-1032

Referansenummer: HD9399

Autorisert foretak: BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Thomas Bryn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Byggmester Ole Thomas Bryn AS leverer takst og byggtekniske tjenester.

Med over 20 års erfaring fra byggebransjen som tømrer, prosjektleder og daglig leder i eget firma får du en takstmann med høy faglig og bred kompetanse.



Rapportansvarlig

*Ole Thomas Bryn*

Ole Thomas Bryn

post@bmotb.no

977 10 657



**BMTF**  
BYGGMESTERENES TÅNSERINGSFORBUND



## 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## 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 straktiltak 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.



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hovedetasje og kjeller samt kaldloft med oppbevaringsmuligheter.  
Det er også en garasje på eiendommen.  
Tomten er pent opparbeidet med stor hage, beplantning, terrasser og innkjørsel/gårdstun belagt med betongheller/belegningsstein.  
Boligen fremstår solid bygget og de fleste avvik skyldes alder og manglende vedlikehold/oppgraderinger.  
Det må påregnes endel oppgraderinger for å få boligen opp til dagens standard, men det er et godt utgangspunkt for et oppussingsprosjekt med stort potensiale.  
Avvik som er funnet er beskrevet videre i rapporten.

### BYGGEMÅTE

Boligen er oppført på grunnmur av betong og det er støpt dekke mot grunn.  
Yttervegger av bindingsverk i tre kledd med stående rektangulær kledning.  
Etasjeskillere er av trebjelkelag.  
Saltakkonstruksjon av W-takstoler tekket med betongtakstein.

### OPPVARMING

- Varmepumpe i stue.  
- Åpen peis i stue og lukket vedovn i kjellerstue.  
- Elektrisk.

### Enebolig - Byggeår: 1967

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.  
Takrenner og nedløp er fra byggeår.  
Yttervegger av bindingsverk i tre, kledd med stående rektangulær kledning.  
Deler av kledningen er skiftet ut i senere tid.  
Saltak av W-takstoler.  
Kaldtloftet har tilkomst via loftstrapp på soverom. Det er ca 15 m<sup>2</sup> gulvareal på kaldloftet, 160 cm i mønet.  
Gilje vinder med 2-lags glass fra 2007 på kjøkken.  
Gilje vinder med 2-lags glass fra 2017 på 2 soverom.  
Trevinduer med 2-lags glass fra 1996 i stuevegg mot vest.  
Gilje vinduer med 2-lags glass fra 2009 i kjeller på sør og østvegg.  
Hovedytterdør i teak med glassfelt fra byggeår.  
Gilje balkongdører med 2-lags glass fra 2007  
Kjellerdør fra 2012 m/ 2-lags glass- Førre Trewarefabrikk  
Det er en vestvendt terrasse på 17 m<sup>2</sup> med tilkomst fra balkongdør i stue og trapp fra hagen.  
Terrassen er oppført på bjelker i tre og belagt med terrassebord.  
Det er også en vestvendt balkong på 6 m<sup>2</sup> med tilkomst fra balkongdør på soverom.  
Balkongen er oppført på trebjelkelag som stikker ut fra bygningen og tekket med glassfiber.  
Det er en støpt betongtrapp ned mot kjeller.  
Det er steinlagt betongtrapp ved hovedinngang.  
Det er tretrapp fra hage opp mot terrasse.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

På de innvendige overflatene har boligen

- Parkett i stue, laminat i gang og vf, heltregulv på soverom og

belegg på kjøkken. I Kjelleren er det tepper, belegg og synlig betonggulv.

- Malte strier / tapet og finerplater på veggene. Stedvis trepanel og synlig betong i kjelleren.
- Takess plater og pappstrukken himling i tak. Trepanel i kjeller.

Overflater er stort sett i ok stand utifra alder. Man må forvente noe småskader og bruksslitasje.  
Det er støpt dekke mot grunn som stedvis er oppforet.  
Etasjeskillere er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe fra byggeår.  
Det er 2 ildsteder: Åpen peis i stue og Jøtul 602 vedovn i kjellerstue.  
Kjelleren ligger delvis under terreng. Det er påforede vegger mot mur i kjellerstue.  
Stedvis er det også synlig betongmur.  
Det ble foretatt hulltaking i påforet vegg mot hagen i kjellerstuen og det ble påvist noe høye fuktverdier.  
Boligen har en lukket tretrapp med teppe i trinnene.  
Det er finérdører i hovedetasjen og malte tredører i kjelleren.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etg  
Badet er fra byggeår.  
Det er belegg på gulvet, våtromstapet på vegger og pappstrukket himling.  
Badet inneholder dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er eldre støpejernssluk.  
Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

#### Vaskerom

Vaskerommet har betonggulv med fall mot sluk.  
Det er synlige betongvegger og stedvis plater og trepanel.  
Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Det er ikke godkjent tettesjikt verken på gulv eller vegger og rommet tilfredsstillende dermed ikke dagens krav.

#### Bad kjeller

Bad i kjeller med belegg på gulv, plater på vegger og panel i tak.  
Badet inneholder toalett, vask og en dusj som er frakoblet.  
Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.  
Det er ingen sluk i rommet.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Marbodal kjøkken fra slutten av 80-tallet med profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med underlimt vask.  
Benkeplate, vask, platetopp og stekeovn ble skiftet i 2017.  
Kjøkkenet inneholder integrert stekeovn og platetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Det er installert komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Støppekran er lokalisert i luke i veggen i kjeller.  
Den er funksjonstestet og fungerer.  
Innvendige avløpsrør er av støpejern.  
Det har vært problemer med avløpsrør ut av huset. Se punkt om utvendige vann- og avløpsledninger.  
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vinduer.

## Beskrivelse av eiendommen

150 liters CTC Hovenette varmtvannsbereder, sannsynligvis fra 70/80-tallet.

Sikringskap med automatsikringer fra 2009.

Boligen hadde el-kontroll i 2021 og avvik ble utbedret.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår.

Det er grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vannledninger er ukjent.

Utvendige avløpsrør er nye plastledninger gjennom hele eiendommen fra stakepunkt til gate.

Loftheim Renovasjon ble rekvirert for spyling og inspeksjon av tett avløpsledning i november 2021.

Det ble spylt og inspisert begge veier fra stakepunkt i hage. Det var fra stakepunkt og inn mot huset det stod tett.

Ref. rapport datert 26.11.21.

Det har vært septiktank på eiendommen som nå er fjernet.

Boligen har hatt oljefyring. Oljetanken var lokalisert i kjelleren men ble fjernet i 2014 av Henriksen Oljetransport. Oljefyren var lokalisert i stue, denne er også fjernet og pipehull er murt igjen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 2. februar 1968.

Avvik fra byggetegninger:

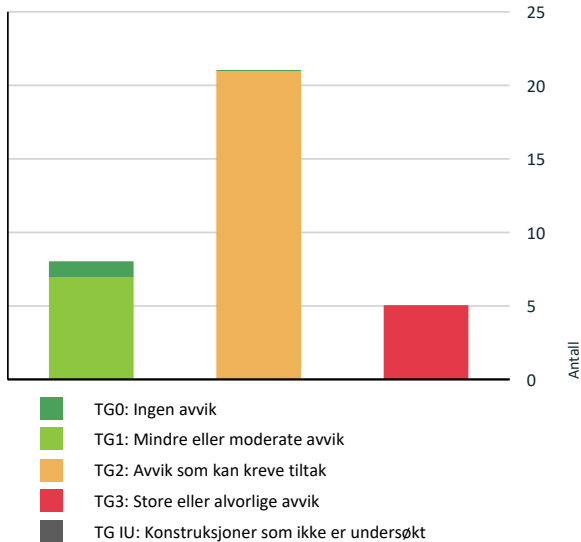
- Dør mellom kjøkken og vindfang i 1.etg er blendet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
  - I stuen i 1. etg er det laget karnapp, samt at vindu ved siden av balkongdør har endret størrelse. Tiltaket er søknadspliktig (fasadeendring).
  - Rominndelingen i kjelleren stemmer ikke overens med byggetegning. Det er bl.a. laget et bad og kjellerstue. De rommene som er endret fra tilleggsdel til hoveddel krever bruksendring og er dermed søknadspliktig.
- Ifølge Stavanger Kommune er ingen av disse endringene byggemeldt.

### Garasje

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

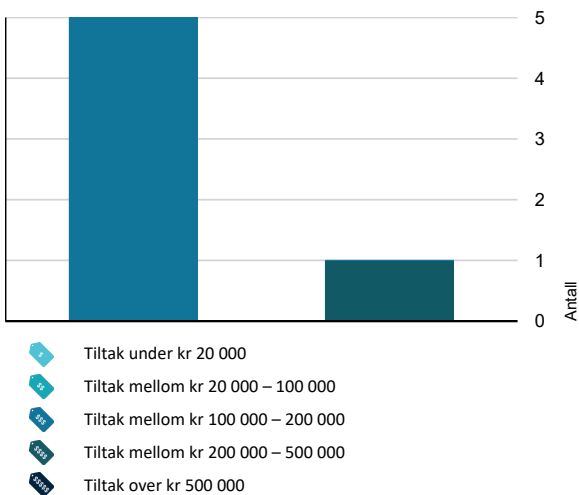
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**  
1967

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

#### Tilbygg / modernisering

1985	Kjøkken	Det ble satt inn nytt kjøkken og dør mellom kjøkken og vindfang ble blendet.
1996	Karnapp Stue	Det ble laget karnapp i stuen og vindu ved siden av balkongdør ble endret.
2006	Varmepumpe	Det ble installert varmpumpe i boligen.
2009	Sikringskap	Det ble satt inn ny innmat i sikringskapet. Arbeidet ble utført av Apply TB AS.
2013	Pipehatt	Det ble montert ny pipehatt. Arbeidet ble utført av Byggmester Henry Goa.
2014	Oljetank	Oljetanken ble fjernet. Arbeidet ble utført av Henriksen oljetransport.
2019	Himling stue	Det ble lagt nye takess plater samt taklister i stuen. Arbeidet ble utført av Byggmester Henry Goa.

### UTVENDIG

#### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.  
Taket er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

#### **Nedløp og beslag**

##### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lakken flasser på takrenner og det er stedvis noe lekkasjer.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner er gamle og trenger endel vedlikehold / reparasjon eller utskifting.

## Tilstandsrapport



Stedvis stor slitasje på takrenner.

### **TG2** Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk i tre, kledd med stående rektangulær kledning. Deler av kledningen er skiftet ut i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis råteskader på kledningen.

Det er stedvis endel slitasje og malingen flasser.

Det mangler stedvis museband.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes normalt vedlikehold samt utskifting av enkelte bord.

Det bør etableres museband der hvor det mangler.



Stedvis råteskadet kledning.



Stedvis flass i maling.

### **TG2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Saltak av W-takstoler.

Kaldloftet har tilkomst via loftstrapp på soverom. Det er ca 15 m<sup>2</sup> gulvareal på kaldloftet, 160 cm i mønet

Fuktskjolder rundt pipe etter lekkasje i 2018, tørt nå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en skade på isolasjon etter en musinntrenging på 70-tallet. Eiers representant opplyser at det ikke er sett noe mus siden. Det er heller ikke oppdaget noen tegn etter mus på befaringsdagen.

Det er fuktskjolder rundt pipe som sannsynligvis stammer etter tidligere lekkasje. Det er tørt på befaringsdagen.

Det er ikke ventilering ved takraft.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det bør etableres ventilering ved raft ved å f.eks lage luftespalte i gesimskasse.

Det er noe hvit muggsopp ved fuktskjolder rundt pipe, denne bør vaskes bort for å se om det kommer tilbake. Dersom det kommer tilbake er det tegn på fuktighet og forholdet må undersøkes nærmere.



Skader i isolasjon etter gammelt musebesøk.



Fuktskjolder ved pipe.

### TE 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Gilje vinder med 2-lags glass fra 2007 på kjøkken.

Gilje vinder med 2-lags glass fra 2017 på 2 soverom.

Trevinduer med 2-lags glass fra 1996 i stuevegg mot vest.

Gilje vinduer med 2-lags glass fra 2009 i kjeller på sør og østvegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har værslitte karmen / sprekker i treverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vinduer trenger vedlikehold / overflatebehandling for å hindre videre utvikling.



Enkelte av vinduene har værslitte karmen.

### TE 3 Vinduer fra byggeår

#### Beskrivelse

Stuevindu mot sør, soveromsvindu mot nord, vinduer på bad og trapperom er fra byggeår.

I kjelleren er vinduer mot nord og vest fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av vinduene har råteskader, punkterte glass og generelt stor slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør skiftes ut. Dersom vinduene ikke skiftes ut øker man risikoen for lekkasje og vanninntrenging i konstruksjonen.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Generelt stor slitasje på de eldre vinduene.



Fuktskader i karm på innsiden.

### TC 2 Dører

#### Beskrivelse

Hovedytterdør i teak med glassfelt fra byggeår.  
Gilje balkongdører med 2-lags glass fra 2007  
Kjellerdør fra 2012 m/ 2-lags glass- Førre Treverefabrikk

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har stor slitasje.

Balkongdør kan være litt hard å lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må overflatebehandles.

Låsekasse på balkongdør bør smøres opp / repareres.

Det må påregnes noe vedlikehold / småreparasjoner på dørene.



Maling har flasket bort på balkongdør.

### TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er en vestvendt terrasse på 17 m2 med tilkomst fra balkongdør i stue og trapp fra hagen.

Terrassen er oppført på bjelker i tre og belagt med terrassebord.

Det er også en vestvendt balkong på 6 m2 med tilkomst fra balkongdør på soverom.

Balkongen er oppført på trebjelkelag som stikker ut fra bygningen og teknet med glassfiber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har store skjevheter.

Terrassebord har endel sprekker og slitasje.

Det er fuktskjolder på bjelkelag under balkong.

Glassfibertekking har passert forventet levealder.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Terrasse bør rettes opp.

Terrassebord trenger vedlikehold / overflatebehandling.

Fuktskjolder under balkong kan være fra tidligere lekkasjer som nå er lappet, men det må uansett påregnes utskifting av tekkingen i tiden som kommer.



Terrasse har store skjevheter.



Glassfiber er stedvis lappet



Fuktskjolder under balkong.

### TG 3 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er en støpt betongtrapp ned mot kjeller.

Det er steinlagt betongtrapp ved hovedinngang.

Det er tretrapp fra hage opp mot terrasse.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Støttemur mot kjellertrapp har skjevheter og vertikale sprekker som tyder på at den gir etter for jordtrykket.

Tretrapp opp til terrasse er i dårlig forfatning.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Støttemur for kjellertrapp må undersøkes nærmere. Tiltak kan ikke utelukkes.

Tretrapp til terrasse bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## Tilstandsrapport



Vertikale sprekker i muren.



Støttemuren buler utover.



Tretrapp til terrasse er i dårlig forfatning.

### INNENDIG

#### TE2 Overflater

##### Beskrivelse

På de innvendige overflatene har boligen

- Parkett i stue, laminat i gang og vf, heltregulv på soverom og belegg på kjøkken. I kjelleren er det tepper, belegg og synlig betonggulv.
- Malte strier / tapet og finerplater på veggene. Stedvis trepanel og synlig betong i kjelleren.
- Takess plater og pappstrukken himling i tak. Trepanel i kjeller.

Overflater er stort sett i ok stand utifra alder. Man må forvente noe småskader og bruksslitasje.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte laminatbord har glidd fra hverandre.

Det er stedvis noe knirk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatbord bør slås sammen eller forsegles for å hindre at fukt trenger inn i bordene.



Laminat har glidd fra hverandre i ender.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er støpt dekke mot grunn som stedvis er oppført.  
Etasjeskillere er av trebjelkelag.  
Det er tatt stikkprøver av høydeforskjeller og største avvik som er målt er:  
Kjeller: 14mm, målt i kjellerstue.  
1. Etg: 15mm målt i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.  
Det er 2 ildsteder: Åpen peis i stue og Jøtul 602 vedovn i kjellerstue.  
Sotluke er lokalisert på vaskerom i kjeller.  
Det ligger noen kvister inne i sotluken, disse må fjernes før fyring.  
Det ble montert ny pipehatt i 2013 av Byggmester Henry Goa.



Kvister må fjernes før fyring.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Kjelleren ligger delvis under terreng. Det er påforede vegger mot mur i kjellerstue.  
Stedvis er det også synlig betongmur.  
Det ble foretatt hulltaking i påforet vegg mot hagen i kjellerstuen.

#### Vurdering av avvik:

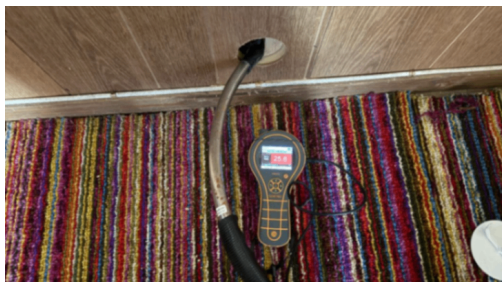
- Det er avvik:  
Det er gjennom hulltaking påvist noe høyt fuktnivå i påforet vegg mot grunnmur, men det er ikke påvist fuktskader i dette område.  
Fuktprosenten i treverket ble målt til 25,6 %, denne bør ligge under 20 % for å unngå soppgroing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må overvåkes jevnlig for å se utvikling over tid. Fuktighet mot grunnmur skyldes ofte drenering eller feil oppbygging av påforet vegg.

## Tilstandsrapport



Noe høyt fuktnivå i påforet vegg mot grunnmur.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har en lukket tretrapp med teppe i trinnene.

### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Det er finérdører i hovedetasjen og malte tredører i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørblad tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Det er belegg på gulvet, våtromstapet på vegger og pappstrukket himling.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er eldre støpejernssluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

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

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Bad i kjeller med belegg på gulv, plater på vegger og panel i tak.  
Badet inneholder toalett, vask og en dusj som er frakoblet.  
Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.  
Det er ingen sluk i rommet.

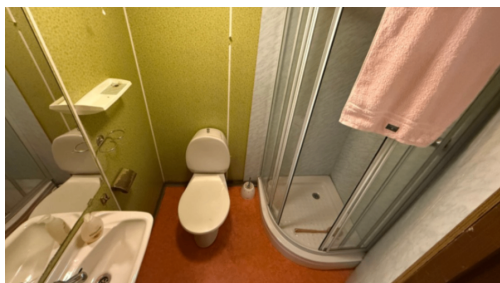
##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Oversiktsbilde av badet.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Vaskerommet har betonggulv med fall mot sluk.  
Det er synlige betongvegger og stedvis plater og trepanel.  
Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Det er ikke godkjent tettesjikt verken på gulv eller vegger og rommet tilfredsstillende dermed ikke dagens krav.

##### Vurdering av avvik:

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

Det har vært angrep av borebiller i vegg mot badet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke boremel på gulvet, noe som tyder på at angrepet ikke lenger er aktivt, men det kan ikke utelukkes at det fortsatt er aktivitet.  
Da det tilstøtende badet uansett bør rives så vil det være fornuftig å bare fjerne alt treverk som er blitt berørt. Dersom man likevel vil beholde treverket så må det behandles med boracol eller lignende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Oversiktsbilde av vaskerommet.



Vegg mot bad har vært angrepet av borebiller.

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### KJØKKEN

#### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Marbodal kjøkken fra slutten av 80-tallet med profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med underlimt vask.  
Benkeplate, vask, platetopp og stekeovn ble skiftet i 2017.  
Kjøkkenet inneholder integrert stekeovn og platetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Det er installert komfyrvakt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Innredningen har noen merker / småskader.

Det er påbegynnende svelling på benkeplate over oppvaskmaskin.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate bør forsegles bedre over oppvaskmaskin for å hindre fuktinntrenging.



Skader på skapdør.



Påbegynnende svelling på benkeplate over oppvaskmaskin.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TE1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TE2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er lokalisert i luke i veggen i kjeller.

Den er funksjonstestet og fungerer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

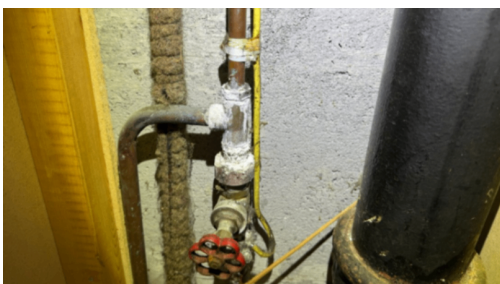
Det er endel irr på stoppekranen, noe som kan være tegn på lekkasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Stoppekran bør observeres jevnlig eller undersøkes av rørlegger.



Irr på stoppekran.

## Tilstandsrapport

### **TG 2** Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern.  
Se også punkt om utvendige vann- og avløpsledninger.

#### 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

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler og ventiler i vinduer.

### **TG 2** Varmepumpe

#### Beskrivelse

Det er Daikin varmepumpe fra 2006.  
Den skal ha hatt jevnlig service, forrige service var i 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag.

### **TG 2** Varmtvannstank

#### Beskrivelse

150 liters CTC Hovenette varmtvannsbereder, sannsynligvis fra 70/80-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

Det er mye irr/kalkavleiringer på sikkerhetsventiler, noe som kan være tegn på drypp/lekkasjer.  
Det er ingen lekkasjesikring på berederen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsberederen bør skiftes ut.

Det bør etableres lekkasjesikring eller sørges for at evt. lekkasjevann blir ledet til sluk.  
Dersom berederen ikke byttes må den sjekkes av rørlegger og observeres jevnlig.

## Tilstandsrapport



Irr og kalkavleiringer.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer fra 2009.  
Boligen hadde el-kontroll i 2021 og avvik ble utbedret.

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)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

#### Inntak og sikringskap

3. 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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Det er grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Fra stakpunkt til gate er det nyere plastrør fra rundt 2017/2018.

Fra stakpunkt til boligen er det støpejernsrør. Dette er rørfornyet med strømpeforing inn til ca. grunnmur.

Det ble foretatt rørspyling og inspeksjon i november 2021 og rustsliping fra grunnmur og innover i 2022. Arbeidet ble utført av Loftheim renovasjon.

De hadde i 2024 også spylebil, det ble nevnt at for lite bruk av vann var mulig årsak og det ble anbefalt jevnlig vedlikeholdsspyling. Dette er trolig mindre nødvendig ved normal bruk av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra stakpunkt så er den gamle rørløsning rørfornyet med strømpeforing inn til ca grunnmur.

Dette er delvis vellykket, men det er noen deformasjoner/klumper i strømpeforing på slutten inne i hus. Det er bare rørfornyet delvis inn i hus. På innsiden av grunnmur så ender strømpeforingen og materialet endres til støpejern. I overgangen her kan det lett oppstå en plugg av papir på grunn av friksjonsforskjellen mellom det gamle støpejernrøret i huset og strømpeforingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann og avløpsledninger bør undersøkes nærmere, det kan ikke utelukkes at det er behov for å bytte ledninger fra stakeluke i hagen inn til huset.

### TG 1 Septiktank

#### Beskrivelse

Det har vært septiktank på eiendommen som nå er fjernet.

### TG 1 Oljetank

#### Beskrivelse

Boligen har hatt oljefyring. Oljetanken var lokalisert i kjelleren men ble fjernet i 2014 av Henriksen Oljetransport. Oljefyren var lokalisert i stue, denne er også fjernet og pipehull er murt igjen.

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

## Tilstandsrapport

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig trapp mangler håndløper, rekkverk er for lavt og har for store åpninger mellom spiler.

Rekkverk på terrasse er for lavt.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

For å tilfredsstille dagens krav må forholdene utbedres.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

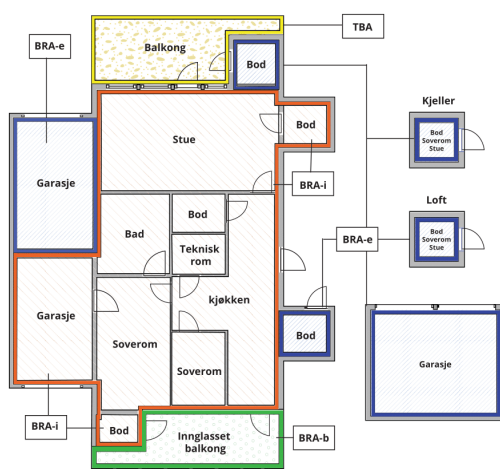
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	91			91	23
Kjeller	83			83	
<b>SUM</b>	<b>174</b>				<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>174</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, matbod, kott, kjellerstue, bod/verksted, bad, vaskerom, bod		

### Kommentar

Takhøyde kjeller: 220cm.

Takhøyde hoedetg.: 238cm, målt i stue.

Avvik kjeller:

Bad, kjellerstue, søknadspliktig (bruksendring)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest datert 2. februar 1968.

Avvik fra byggetegninger:

- Dør mellom kjøkken og vindfang i 1.etg er blendet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- I stuen i 1. etg er det laget karnapp, samt at vindu ved siden av balkongdør har endret størrelse. Tiltaket er søknadspliktig (fasadeendring).
- Rominndelingen i kjelleren stemmer ikke overens med byggetegning. Det er bl.a. laget et bad og kjellerstue. De rommene som er endret fra tilleggsdel til hoveddel krever bruksendring og er dermed søknadspliktig. Ifølge Stavanger Kommune er ingen av disse endringene byggemeldt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

# Tilstandsrapport

Håbakken 31 , 4041 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 1472  
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS  
Gjøysavik 10  
4110 FORSAND

## 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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Ole Thomas Bryn	Takstingeniør
	Ann Elin Seivåg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	1472		0	664.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Håbakken 31

### Hjemmelshaver

Seivåg Myrthel Else

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1972

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasje på 18 m<sup>2</sup> oppført på grunnmur av betong og støpt dekke.  
Yttervegger av bindingsverk i tre kledd med stående rektangulær kledning.  
Flatt tak av bjelkelag i tre. Undertak av undertaksbord teknet med PVC-belegg.

Garasjen trenger noe vedlikehold samt utskifting av enkelte kledningsbord.  
Renne foran porten er tett og må renskes.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Håbakken 31 , 4041 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 1472  
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS  
Gjøysavik 10  
4110 FORSAND

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	Lagt inn TBA arealer.

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

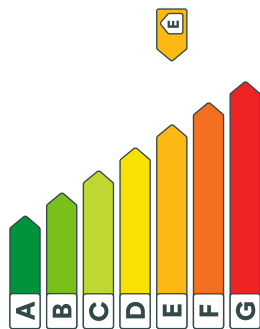
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Energiattest



Adresse	Håbakken 31, 4041 HAFRSFJORD
Dato for energimerking	21.05.2026
Bygningstype	Småhus
Guldsnummer	38
Søknadsnummer	—
Merkekode	2026-298960
Bygningsnummer	4408179
Bruksnummer	1472
Bruksenhetsnummer	H0101



### Energi karakteren

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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 energi karakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligseier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår	1967
Bruksareal	174,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	2
Oppvarming	Elektrifisert, Varmepumpe, Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk
Bygningstype	Enebolig
Oppvarmet bruksareal	174,0 m <sup>2</sup>
Bygningsmateriale	Tre



### Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM/år  
239,90 KWh/m<sup>2</sup>

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM/år  
207,84 KWh/m<sup>2</sup>

Totalt levert pr. år  
36 TWh



Håbakken 31, 4041 HAFRSFJORD



### Detaljer

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



## Håbakken 31, 4041 HAFRSFJORD

### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslysetimeret. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forårsnattstiltid.

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukeriltak

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

# Energiattest

#### Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memnesker er også varmeledere; jo flere glesker – desto grunnn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter teinnglisler rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiralrøyk eller steamrøyk). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persenner om kvelden, det reduserer varmeleap gjennom vinduene.

#### Tiltak 9: Veig hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 10: Slå ei apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15 og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslysetimeret. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forårsnattstiltid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 16: Montering av peisnnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernnnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energimholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisnnsats med tette dører) reduseres varmeleapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opp til 75 % vrningsgrad. I ildsted reduseres røykgasforurensning og utslippene med inntil 90 %.

##### Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisnnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med det utnyttes kun 30 - 55 % av energimholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisnnsats (som kom på markedet i 1998) er vrningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisnnsats og pelletskaminner utnytter energien mer effektivt samt at røykgasforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminner styres av romtermostat slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminnen kan starte og stoppe av seg selv og mange kaminner kan også programmeres inn uteprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende oven. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av reibjelkeleg kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Uvendig kan man forsøke å tette vindspærra nederst på utsiden av vegg.

## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Kommuneplan

## Kommuneplan

Adresse: Håbakken 31, 4041 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 38/1472/0/0

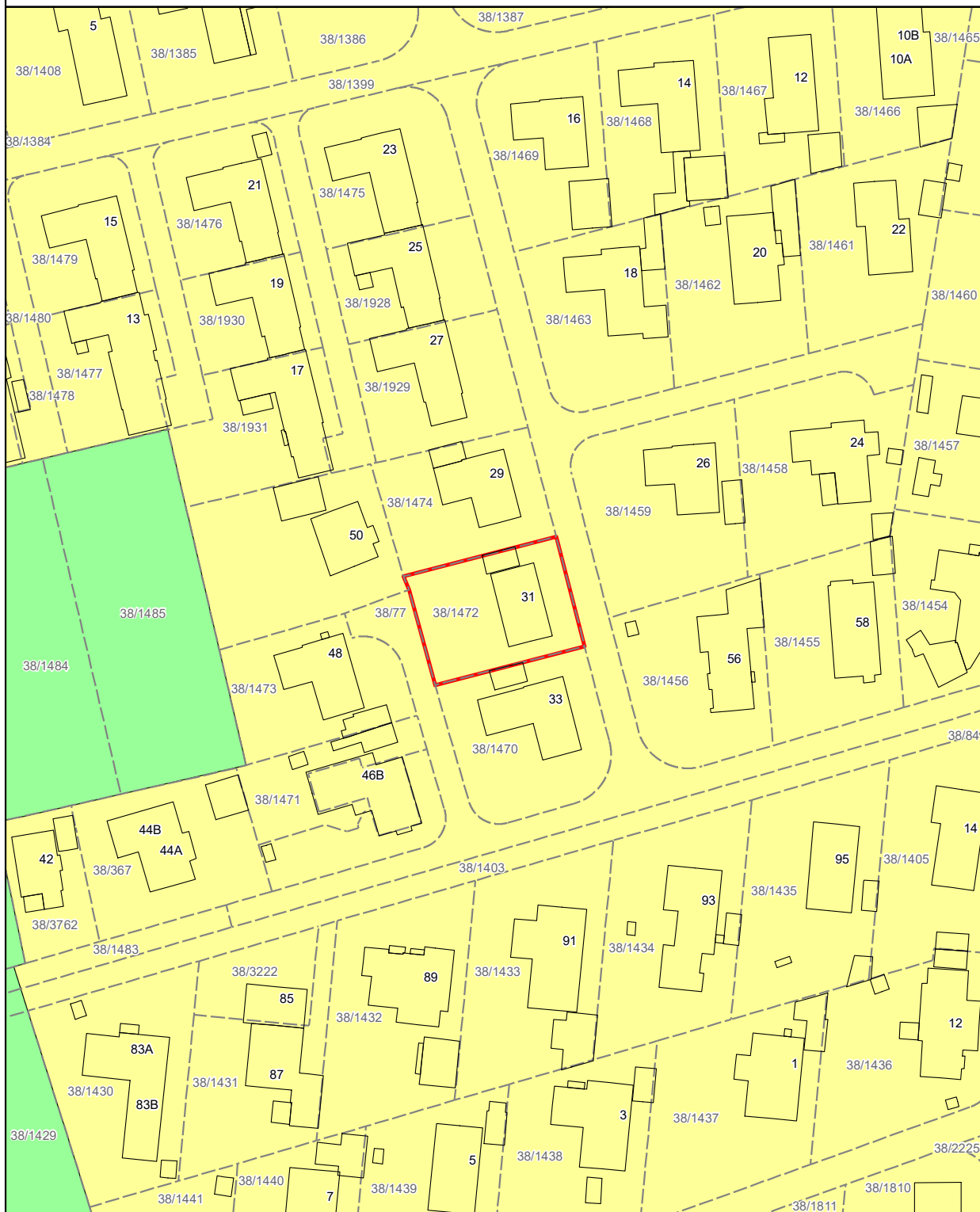
Dato: 2026-05-14

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger  
kommune





## REGULERINGSBESTEMMELSER

### Plan ID 1566 REGULERINGSPLAN FOR DEL AV MADLAMARKA, AVGRENSET AV MADLAMARKVEIEN, HOGNES GATE OG KONG HARALDS GATE

Stadfestet av bystyret 24.11.1997.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Kommunestyret for byutvikling 22.06.2005	Endring.	pbl § 28-1 nr.2.
Byplansjefen 18.03.2010	Endret § 1.3	pbl § 12-14
Delegert 29.10.2024	Tillegg til § 1.9	pbl § 12-14
Saksnr: 24744276-2		
Delegert 11.03.2025	Tillegg til § 1.10	pbl § 12-14
Saksnr: 24/69652-7		

\*\*\*\*\*

Området er oppdelt i:

- A. Byggeområde
- B. Trafikkområde
- C. Friområde
- D. Fellesbestemmelser.

### A. Byggeområder.

§ 1

### Boligbebyggelse.

1. På tomten forutsettes oppført ene- og tomannsboliger. På gnr. 38 bnr. 620 og fremtidige parseller av denne, tillates oppført en enebolig, dvs. kun en boenhet på hver tomt.

Side 1 av 4

2. Bebyggd areal av tomtas nettoareal, BYA, kan være maksimalt 20%. Garasje og andre uthus skal regnes som del av bebyggd areal. Enkelteiendommer med høyere grad av utnyttning enn angitt som øvre grense for delområdet, er å regne som ferdig utbygd.
3. Bebyggelsen kan være i maks. to etasjer hvis bygningrådet finner dette tilladelig når det tas hensyn til helhetsvirkningen. Bebyggelsen skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til møne må ikke overstige 8,5 meter. Kneveggen kan ha en maks. Høyde på 90 cm. For delområde 13 A skal eksisterende byggehøyde opprettholdes. Påbygg tillates ikke.
4. Bygningene skal ha saltak. Det kan også tillates flatt tak.
5. En enebolig kan bestå av 1 hovedleilighet og i tillegg 1 underordnet leilighet på maks. 60 m<sup>2</sup>-bruksareal. En tomannsbolig kan bestå av 2 likeverdige leiligheter med total grunnflate 150 m<sup>2</sup>.
6. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Bolighusenes lengderetning bør følge parallelt med hovedretning for terrengkottene.
7. Garasje tillates kun oppført i en etasje med grunnflate inntil 40 m<sup>2</sup>. Garasjeplassering skal byggemeldes samtidig med våningshus, og garasje plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Maks. høyder er 3,5 m for enkel garasje og 4,0 m for dobbel garasje fra overkant golv til topp ferdig møne. Garasje skal plasseres innenfor byggegrense.
8. Ved byggemelding skal det sendes inn kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert.
9. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein. Eksisterende steingjerder bør beholdes hvor de naturlig faller inn i nabogrense eller kan tjene som gjerde mot gate.  
  
Langs gnr/bnr 38/1995, Haraldskroken 23 og nye fradelte tomter, tillates ikke hekk, mur eller gjerde nærmere regulert kjørevei enn 0,5 m.
10. En eventuell ytterligere oppdeling av tomtene kan bare godkjennes etter samlet plan for det aktuelle kvartal. Eventuelle nybygg skal harmonere med øvrig bebyggelse slik at området framstår som et helhetlig område.
11. Felt BF  
  
Tomten skal bebygges med en tomannsbolig innenfor byggeinlinjer angitt i plankart. Garasjer kan integreres i bygningsvolum.

Side 2 av 4

Maksimal byggehøyde møne skal ikke overstige 7,65 m, og gesimshøyde skal ikke overstige 5,4 m, begge målt fra planert gjennomsnitt terreng. Takformen skal være saltak, der to saltak plasseres inntil og parallelt med hverandre.

Det tillates en utnyttelse på inntil 30 %-BYA, inkludert nødvendig parkeringsareal. Hver boenhet skal ha en gjesteparkingsplass i tillegg til en parkeringsplass i garasje.

Før brukstillatelse kan gis skal det etableres støyskjerm mot Herlaugsbakken/ Madlamarkveien som vist i plankartet med en forlengelse på inntil 5 m lengde østover langs tomtegrense i nord mot tomt gnr/bnr 38/907. Skjermen skal ha høyde som gir tilfredsstillende støynivå som angitt i retningslinje T - 1442/2021, tabell 2.

Adkomst skal være plassert som angitt i plankartet, bredde på innkjøring kan være inntil 8,0 m (felles for to boenheter). Frisiklinjer skal overholdes som angitt i plankartet.

## Forretningsbebyggelse.

11. Bebyggd areal kan være maks. 40 % av tomtas nettoareal. Garasje og andre uthus skal regnes som del av bebyggd areal.

## B. Trafikkområder.

§ 2

1. Innenfor frisiksoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over veiens nivå.

## C. Friområde.

§ 3

Bygninger tillates ikke oppført i friområdet. Unntak kan gjøres av styret for byutvikling når det gjelder mindre anlegg, med tilknytning til lek og idrett, som øker bruksverdien av området.

## D. Fellesbestemmelser.

§ 4

1. Det må ikke etableres utkjørsler til Madlamarkveien som ikke er vist i planen.
2. Parkering skal anlegges på egen tomt og ellers tilfredsstillende kravene i Stavanger kommunes parkeringsnoirm.

Side 3 av 4

3. Arealer kan utbygges og nyttes til henholdsvis bolig og forretning som vist i planen. Annen bruk tillates ikke.

4. Videre støyskjerming av boligene langs Madlamarkveien skal skje etter en samlet plan. Støyskjermen kan være maks. 2,2 m høy, hvorav de nederste 1,7 m kan være av tett/ugjennomsiktig materiale. Planen skal behandles av kommunalstyret for byutvikling. Det vises til "veileder om bruk og utforming av støyskjermer i Stavanger regionen" som er utgitt av kommunalavdeling byutvikling.

5. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt mulig.

Side 4 av 4

FW/gn/A 503.1

FERDIGATTEST

GNR. 38 BNR. 1472 HÅLANDSFELTET - EIER: OTTAR SEIVÅG

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk.

Ildstedsattest er utskrevet.

Det gjenstår å utføre:

1. Endel planeringsarbeide.
2. Innhegning og tørkestativ.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 2.februar 1968

Gudmund Forfang  
konst. bygnings sjef

---

Fr. Waldeland

# Vedtak garasje

B 610 Ref.

BR/bw/A. 03,1

Herr Ottar Seivåg  
Madlamark

4042 HAFRSFJORD

GNR. 38, BNR. 1472, MADLAMARK GARASJE

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Generelle bestemmelser for frittstående garasjer skal gjelde.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningsjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

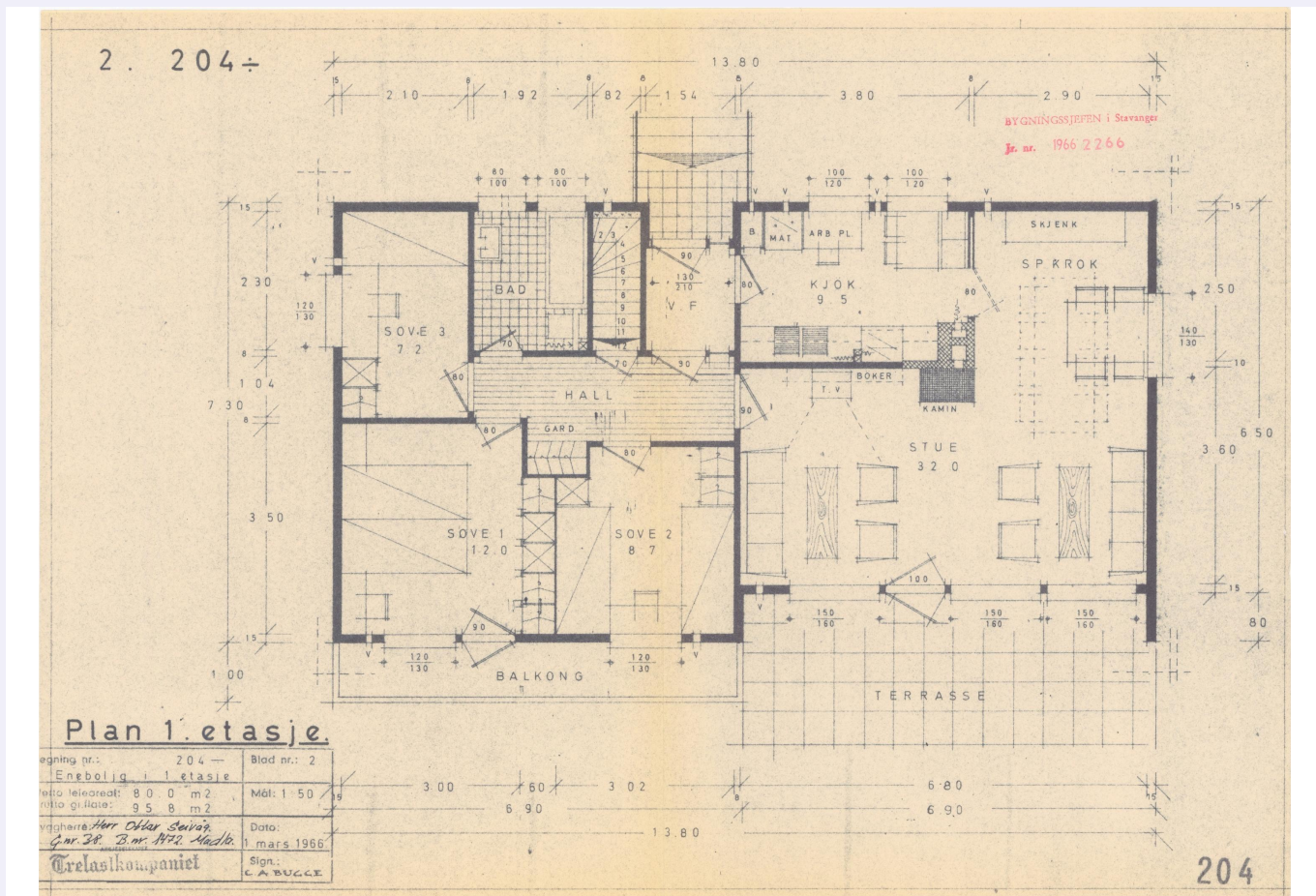
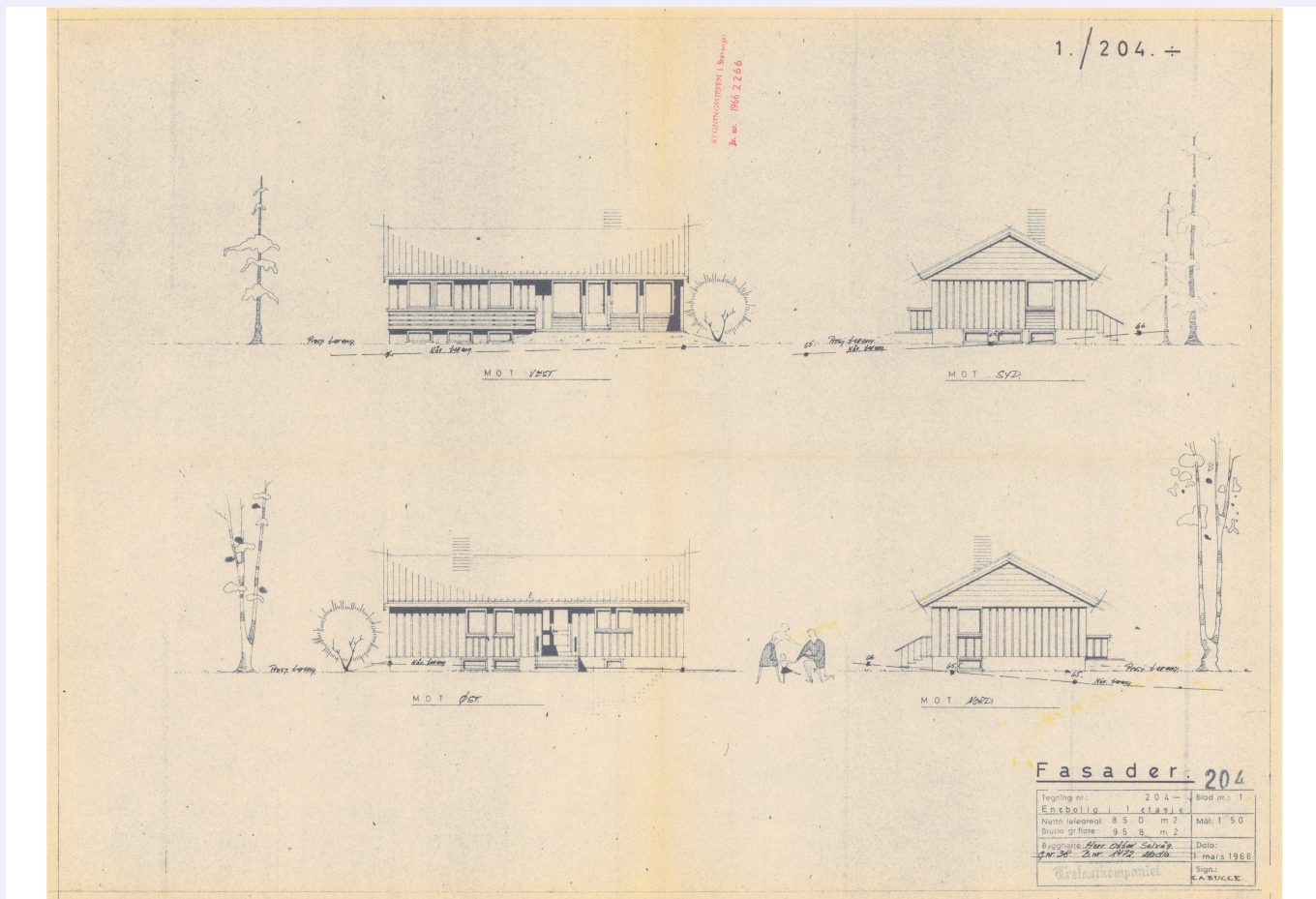
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 26. mai 1972

Reidar Haukali

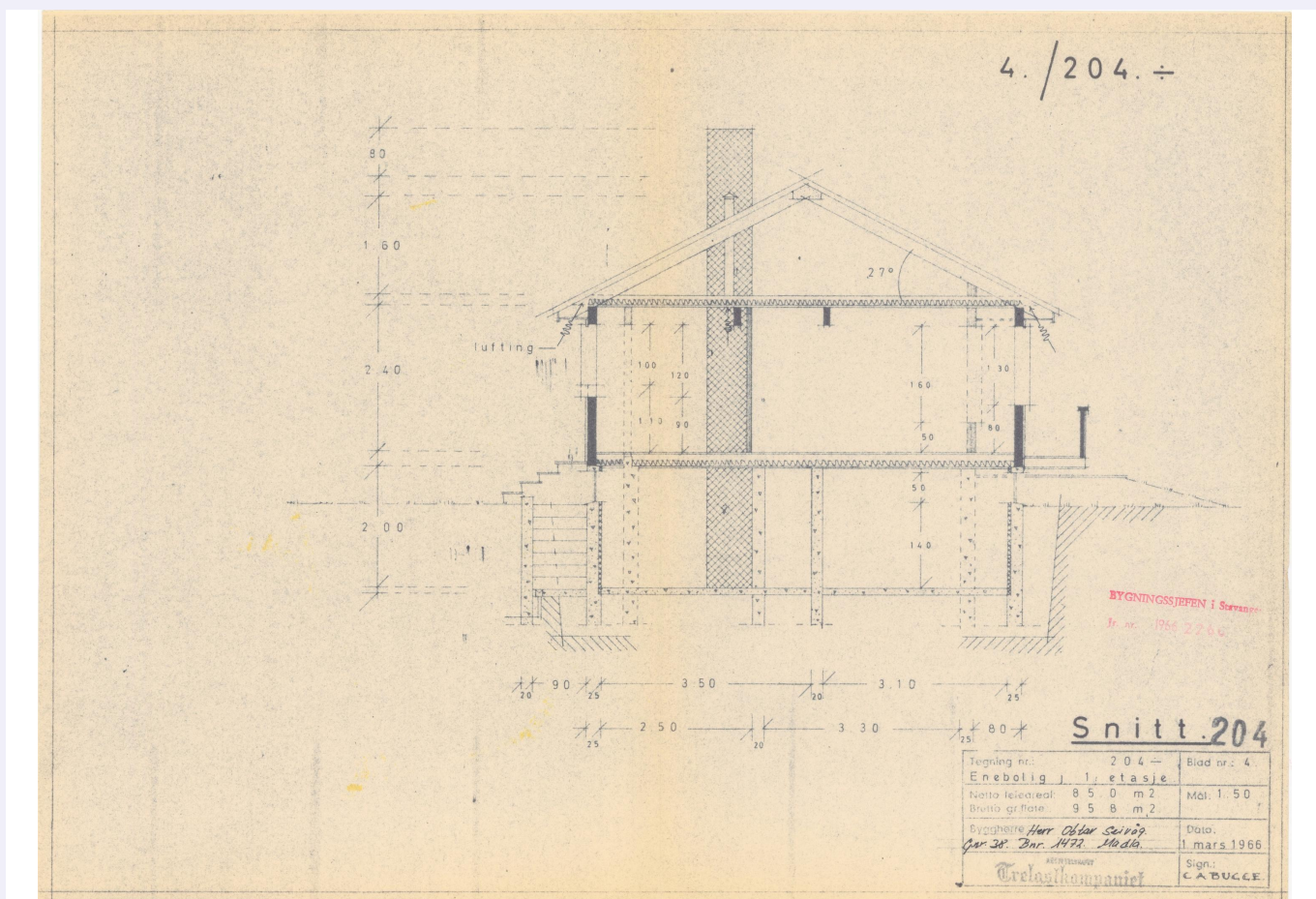
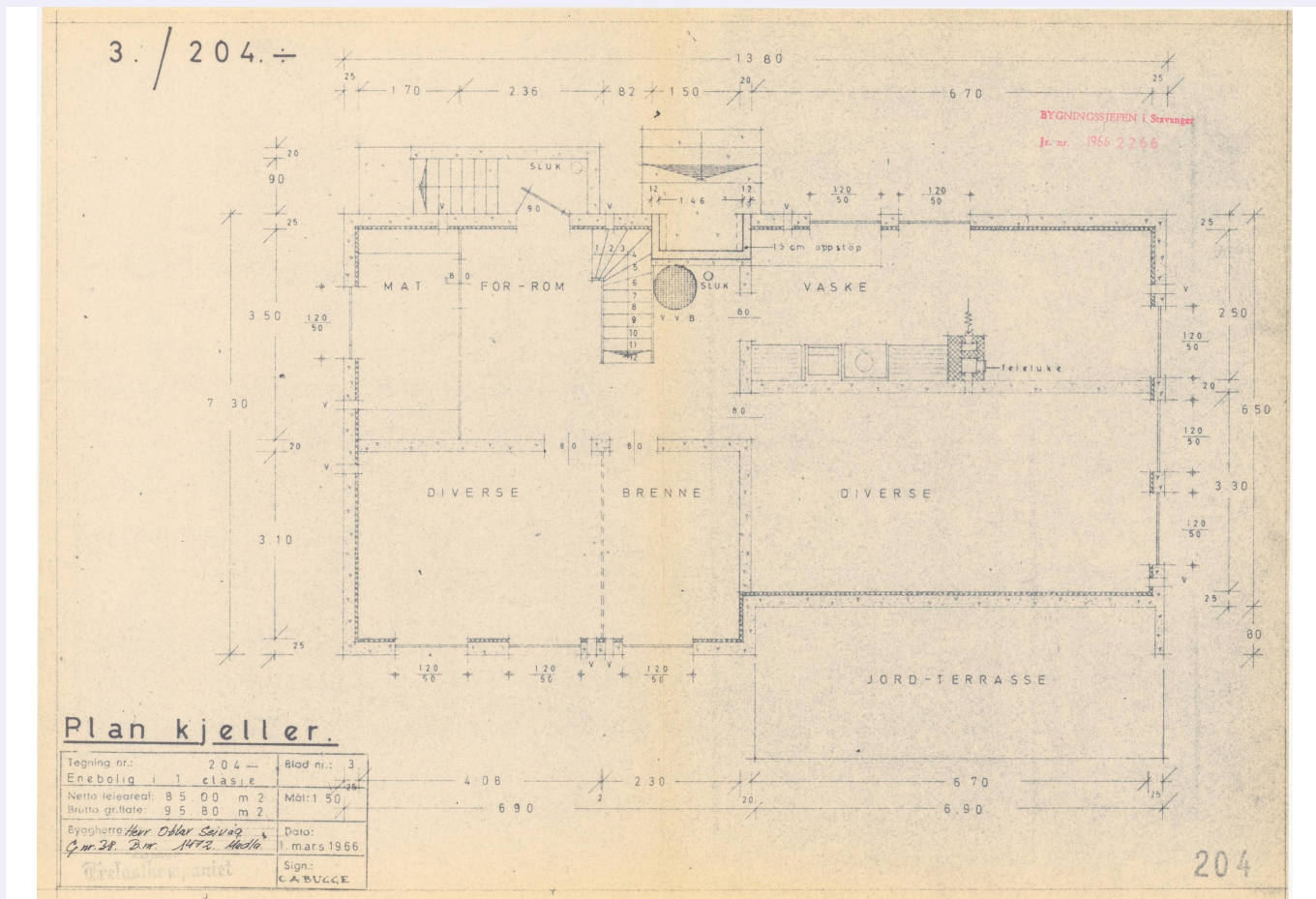
*J. Malang*

*prop. med 15/6-72*

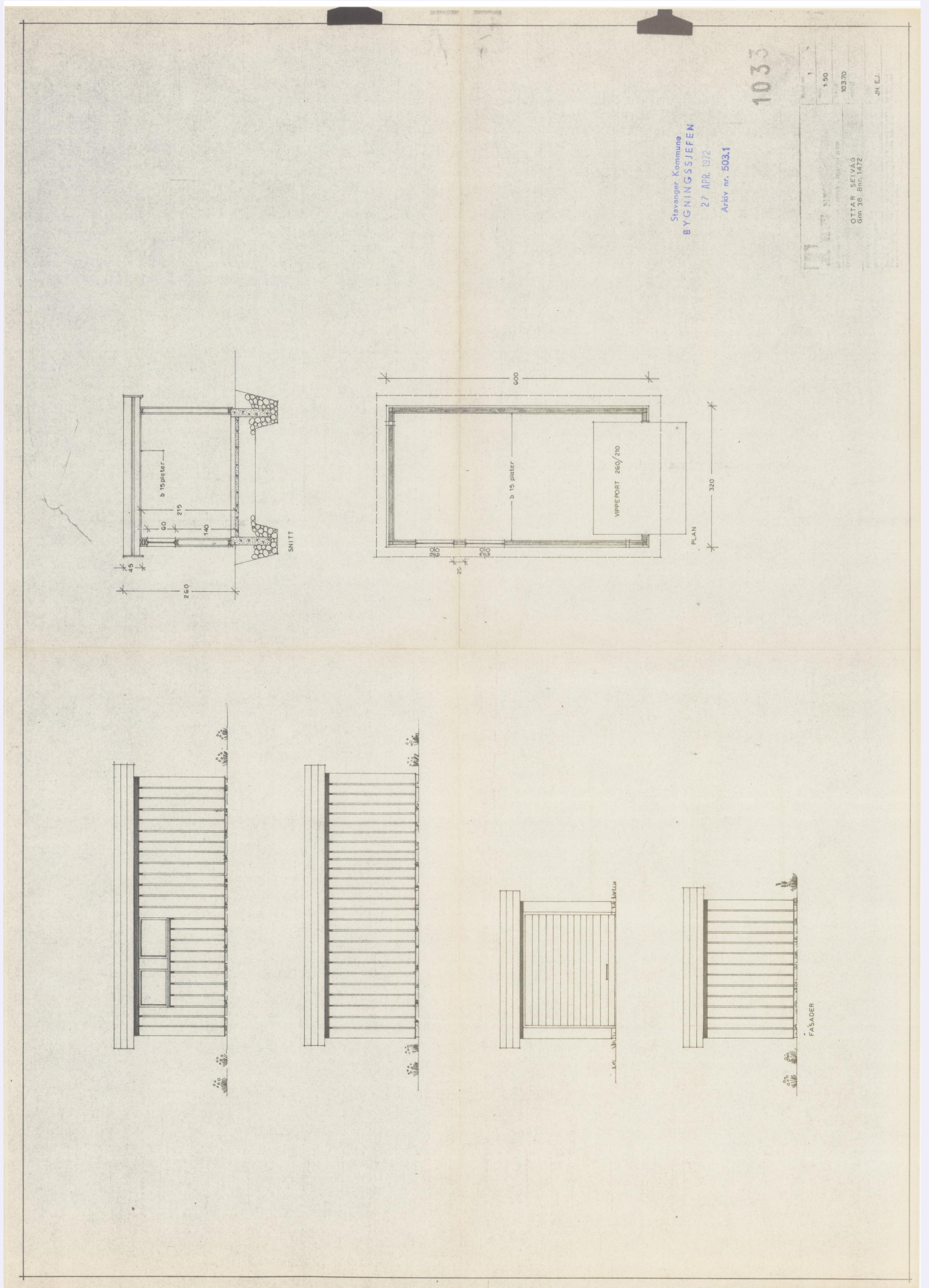
# Tegninger fra kommunen



# Tegninger fra kommunen



# Tegninger fra kommunen



# HÅBAKKEN 31

Nabolaget Madlamark/Jernalderveien - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Madlavollkroken</b> Linje 4, N85	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Stavanger stasjon</b> Linje F5, L5	<b>10 min</b>	4.6 km
<b>Paradis stasjon</b> Linje L5	<b>11 min</b>	4.6 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>18 min</b>	

## SKOLER

<b>Madlavoll skole (1-7 kl.)</b> 376 elever, 40 klasser	<b>7 min</b>	0.6 km
<b>Madlamark skole (1-10 kl.)</b> 361 elever, 18 klasser	<b>9 min</b>	0.8 km
<b>Tjensvoll skole (1-7 kl.)</b> 376 elever, 20 klasser	<b>19 min</b>	1.6 km
<b>Gosen skole (8-10 kl.)</b> 347 elever, 28 klasser	<b>11 min</b>	0.9 km
<b>Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)</b> 180 elever, 8 klasser	<b>19 min</b>	1.7 km
<b>Wang Toppidrett Stavanger</b> 175 elever, 6 klasser	<b>19 min</b>	1.7 km
<b>St. Svithun videregående skole</b> 616 elever, 22 klasser	<b>20 min</b>	1.7 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

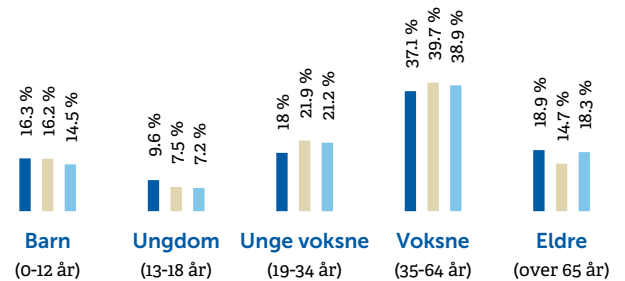
Veldig bra 88/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Område	Personer	Husholdninger
Madlamark/Jernalderveien	935	352
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Madlavoll barnehage (1-5 år)</b> 49 barn	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Barnehagen Himmelblå (0-5 år)</b> 24 barn	<b>8 min</b>	0.7 km
<b>Hannes Lekestue Madla barnehage (2-5 ...)</b> 43 barn	<b>8 min</b>	0.7 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Madlamark</b> PostNord	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Bunnpris Tjensvoll</b> Post i butikk, PostNord	<b>11 min</b>	0.9 km



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 94/100

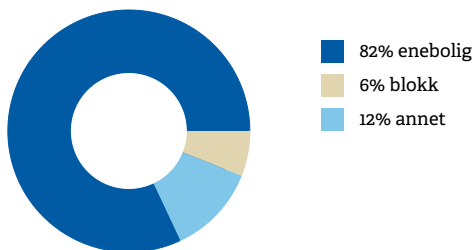
 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **VEDLIKEHOLD HAGER**  
Godt velholdt 86/100

## SPORT

- |   |               |   |
|---|---------------|---|
|  <b>Hemmetveitbakken nord balløkk</b> | <b>6 min</b>  |    |
| Ballspill   | 0.5 km        |   |
|  <b>Hognesgt. balløkke</b>          | <b>6 min</b>  |  |
| Ballspill   | 0.6 km        |   |
|  <b>MOVA Tjensvoll</b>              | <b>12 min</b> |  |
|  <b>SATS Madla</b>                  | <b>12 min</b> |  |

## BOLIGMASSE



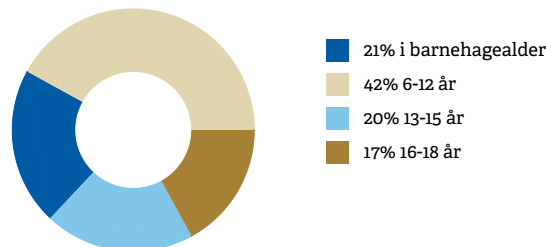
«Verdens beste nabolag! Med de beste skolene, og området er veldig trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

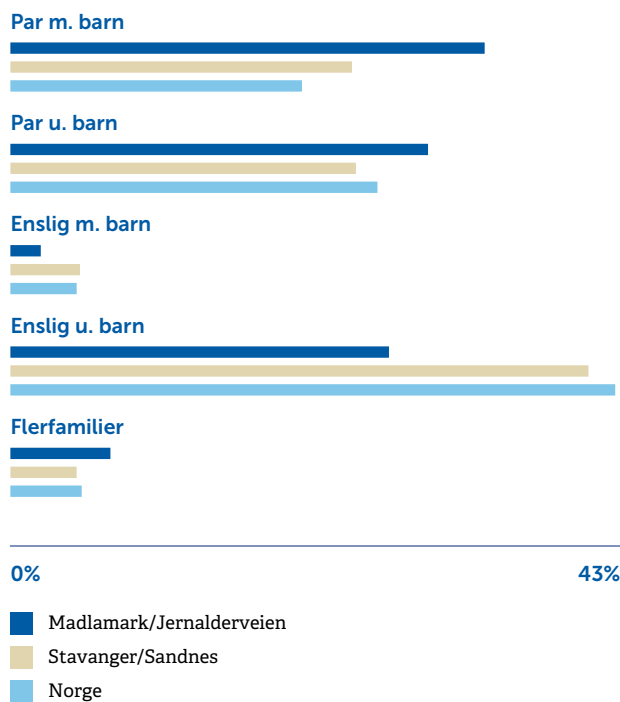
## VARER/TJENESTER

- |  |               |   |
|--|---------------|---|
|  <b>AMFI Madla</b>        | <b>12 min</b> |  |
|  <b>Vitusapotek Madla</b> | <b>11 min</b> |  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

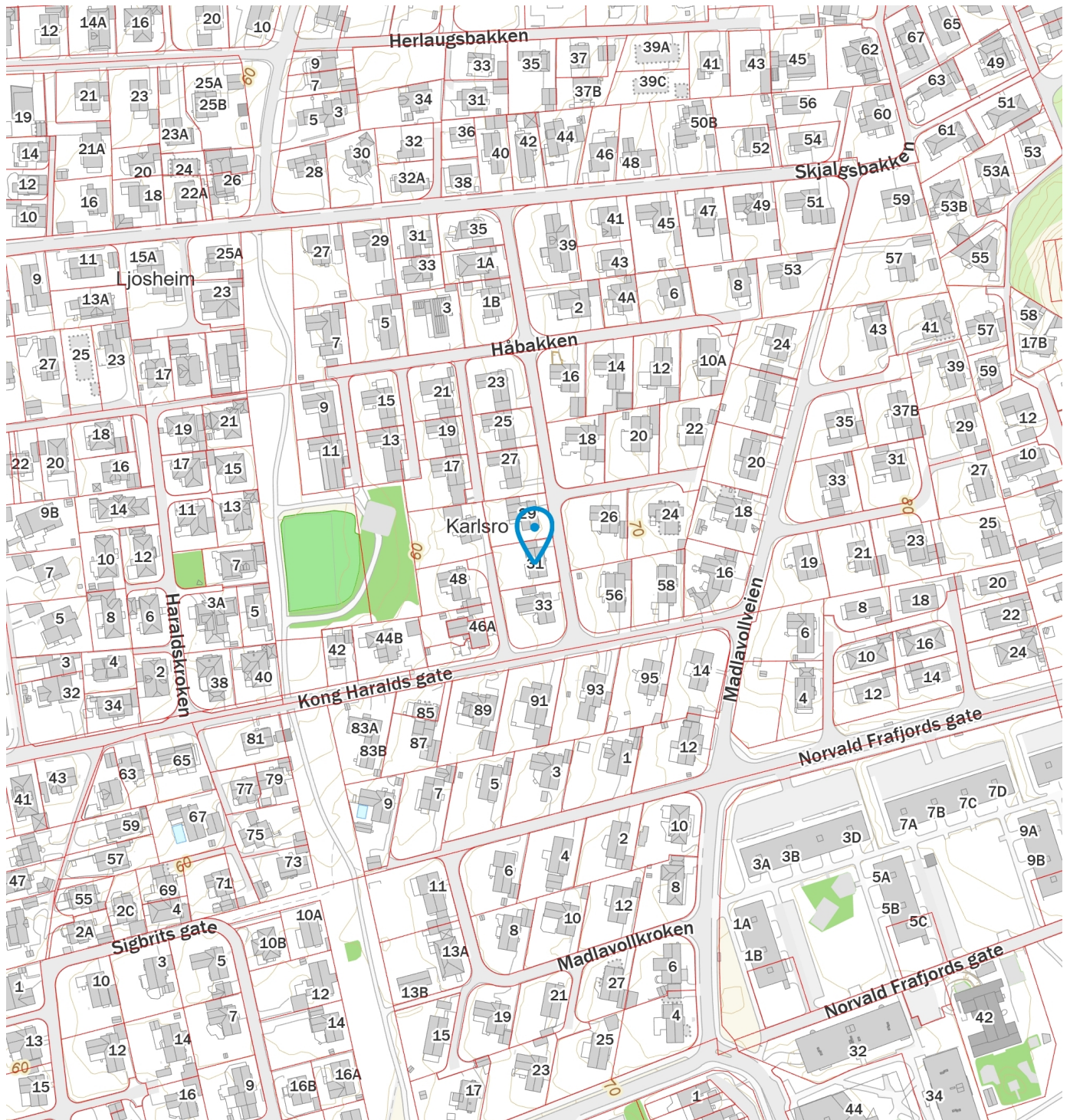


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## **Den viktige tilstandsrapporten**

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2204250067 / Marianne Thu Salvesen, tlf. 909 87 848  
Håbakken 31, 4041 Hafersfjord  
Gnr. 38, bnr. 1472 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) **Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

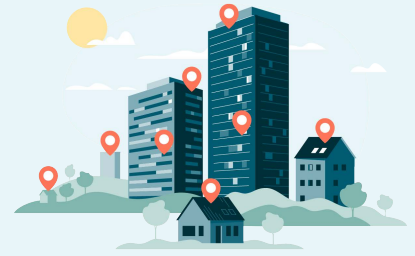
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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 AVTALERETTLIGE 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.



Oppdragsnr: 2204250067  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.05.2026

**Marianne Thu Salvesen**  
Eiendomsmegler MNEF

909 87 848  
marianne.thu.salvesen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Hundvåg  
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no