



Velkommen til

Gauselvågen 58
4032 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Gauselvågen 58
4032 Stavanger

Unik strandeieendom på ca 4300m² - Ca 50 meter strandlinje med strand og brygge-Lekkert og eksklusivt -

En unik villaeieendom med spektakulær fjordutsikt og sjeldent flott beliggenhet på Gauselvågen

Her får du en totalpakke som sjelden er tilgjengelig i markedet.

Eneboligen gjennomgikk en betydelig renovering og påbygg i 2019, og fremstår i dag som en moderne bolig i utsøkt stand, med førsteklasses materialvalg og gjennomtenkte løsninger.

Vannbåren varme, vinrom, kjøkken fra den eksklusive Danske leverandøren Garde Hvalsøe med nydelige detaljer

- Flere stuer med fantastisk utsikt over hagen, strandlinjen og Gandsfjorden

- 3 garasjer

- Ekstra tomt på 750m² kan kjøpes

- Meget velholdt hage med drivhus, plener og flott beplantning

- 3 bad + 3 toalett

- Lekker sommerstue med overbygg nedenfor huset med peis og baker-/pizzaovn

- ca. 50 meter strandlinje med strand

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	42 000 000
Omkostninger*	kr	1 051 090
Totalpris inkl. omk.	kr	43 051 090
BRA/BRA-I		499/412 m ²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 4 300 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1952
Energimerking		

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!



Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	42 000 000
Omkostninger*	kr	1 051 090
Totalpris inkl. omk.	kr	43 051 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 1 050 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 051 090

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 39 334 pr. år for 2025

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

Registerbetegnelse

Gnr. 14, bnr. 105 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 14, bnr. 1789 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/3.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 412 m²

BRA-e: 73 m²

BRA total: 485 m²

Kjeller

BRA-i: 76 m².

1. etasje

BRA-i: 259 m².

BRA-e: 73 m².

TBA: 60 m².

2. etasje

BRA-i: 77 m².

TBA: 11 m².

Veksthus/oransjeri:

BRA-e: 14 m²

BRA total: 14 m²

1. etasje
BRA-e: 14 m².

Ikke målbare arealer

2. etasje i enebolig: 11 m²: "Lekehule", arealet er ikke målbart, til opplysning er gulvareal her 13 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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

5

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i garasjer. 3 stk og gårdsrom

Tomt

Tomteareal er 4 300 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er i dag oppmålt til 5 432 m², men før et eierskifte skal det fradeles areal fra denne eiendom slik at denne eiendommen blir ca. 4 300 m². Kjøper må akseptere at endelig areal kan fravike. Dette gjelder areal både i forbindelse med turstien og på den eksisterende eiendommen. I grensepunktrapporten (vedlagt salgsoppgaven) vil det fradeles areal fra punkt 48 og i linje ned til punkt 25. Se kart. I tillegg skal turstien forlenges i 3 meters bredde fra naboeiendom i nordvest og videre mot sørøst. (se kart)

Dersom dette arbeidet fremdeles pågår ved overtakelse vil kjøper plikte å bidra til å signere på dokumenter i forbindelse med deling.

Byggeår

Ca. 1952 i følge Stavanger kommune

Innhold

1. Etasje BRA-i: Biinngang, entré/hall, tv-stue/soverom, 3 toalettrom, soverom, bad, bod/matbod, vinrom, stue/kjøkken, hagestue,

1. Etasje BRA-e: Garasje med bod/oppbevaring

2. etasje BRA-i: Trapperom/gang, 4 soverom, 2 bad og «lekehule»

Kjeller BRA-i: Trapperom/trimrom, bod/oppbevaring, vaskerom, bod/teknisk, bod/tørkerom og trapperom v/kryprom.

"lekehule" i 2. etasje har ikke målbart areal.

I tillegg er det et veksthus/oransjeri og utekjøkken

Standard

Unik strandeiendom med eksepsjonelle kvaliteter – Gauselvågen

Denne spektakulære villaeiendommen i Gauselvågentegnet av Arkitekt Ludvig Imsland tilbyr en sjelden kombinasjon av romslighet, luksus og naturnær idyll, med en beliggenhet som få kan måle seg med. Eiendommen ligger på en stor tomt på ca. 4300 m² og har ca. 50 meter privat strandlinje, komplett med egen strand og brygge. Dette er en bolig som må oppleves for å virkelig forstå dens enestående kvaliteter.

Boligen: Eneboligen gjennomgikk en betydelig renovering og påbygg i 2019, og fremstår i dag som en moderne bolig i utsøkt stand, med førsteklasses materialvalg og gjennomtenkte løsninger. Kjøkkenet er levert av den eksklusive danske produsenten Garde Hvalsøe, og hjemmet har blant annet vannbåren varme, vinrom samt flere stuer, alle med nydelig utsikt mot fjorden.

Boligareal: Boligen har flere romslige og gjennomgående lyse oppholdsrom som er designet for å maksimere opplevelsen av den fantastiske utsikten over Gandsfjorden.

Beliggenhet og hage: Den velholdte eiendommen har en nydelig opparbeidet hage med plener, flotte beplantninger og et drivhus for hobbygartneren. En sommerstue med peis og baker-/pizzaovn, overdrekket areal og sitteplass nedenfor boligen gir perfekte rammer for opphold på varme sommerdager. Et lekkert drivhus og svært pent opparbeidet uteområde.

Strandlinje og brygge: Eiendommen har ca. 50 meter privat strandlinje som inkluderer en god, skjermet bademulighet og en brygge som gir plass for mindre båter eller andre sjøaktiviteter. På bryggen er det startet en positiv dialog med kommune om mulighet for å kle bryggen med tre. konferer megler

Ytterligere detaljer:

Boligen har totalt 3 bad og 3 separate toaletter, noe som gir gode praktiske løsninger for både familien og gjester.

Det finnes hele tre garasjer samt et stort gårdsrom med plass til parkering for flere biler.

Den unike beliggenheten kombinerer nærhet til sjøen, skjermet atmosfære og utsikt over Gandsfjorden, samtidig som området har gode forbindelser til Stavanger sentrum og alle nødvendige fasiliteter.

Kort oppsummert:

Dette er en eiendom som både imponerer med sin beliggenhet, areal og gjennomførte standard. Store oppgraderinger i 2019 har løftet eiendommen til høyeste nivå, og det eksklusive

kjøkkenet, vinrommet og de moderne løsningene taler til dagens krav for komfort og luksus. Nærhet til fjorden, egen strand og brygge, samt en velholdt hage gjør denne eiendommen til den perfekte kombinasjonen av eksklusivitet, funksjonalitet og naturnær livsstil.

Her får du en totalpakke som sjelden kommer for salg – en mulighet av de sjeldne i vakre Gauselvågen!

Tomten i bakkant av eiendommen mot Jernbanen kan også selges med eiendommen. Konferer megler

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Værutsatt bordkledning/bygningsdeler
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Værutsatte vinduer
- Utvendig > Enkelte ytterdører
- Utvendig > Balkonger i 2 etg
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Enkelte overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Kryp kjeller
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2 etg > Bad 2 > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2 etg > Bad 2 > Overflater Gulv
- Kjøkken > 1 etg > Hagestue > Avtrekk
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Beliggenhet

Gauselvågen er et særegent og eksklusivt område i Stavanger, kjent for sine store og innbydende eiendommer. Her finner du enkelte boliger med direkte tilgang til sjøen, noe som gir en unik og luksuriøs beliggenhet. Kombinasjonen av romslige tomter, flotte utsiktsforhold over Gandsfjorden og nærhet til naturen gjør Gauselvågen svært ettertraktet.

De få eiendommene som grenser direkte til sjøen, byr på privatliv og en sjelden mulighet for aktiviteter som bading, båtliv og rekreasjon i fredelige omgivelser. Dette eksklusive preget forsterkes av det rolige nabolaget, sammen med nærheten til både Stavanger sentrum og gode fasiliteter som skoler, barnehager og handelstilbud.

Gauselvågen kombinerer det beste fra urbane og naturnære kvaliteter, og det unike med området er den romslige og høyst private atmosfæren som preger mange av eiendommene. Dette gjør området spesielt ettertraktet for dem som søker en eksklusiv og fredelig livsstil i kombinasjon med flotte naturomgivelser.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport:

Byggemåte med betongkonstruksjoner og leca, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre og fasade i betong/pusset overflate. Saltak av sperr med glasserte teglstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 12.01.2026. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Vannbåren varme med vann til vann varmepumpe med brønn.

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

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fra Lyse

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommens tomt har et areal større enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, turvei, bevaring kulturmiljø.

Eiendommen ligger i spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg se reguleringsbestemmelser i plan 1181 § 3.1.2: Eksisterende bygninger og hageanlegg med tilhørende vegetasjon, skal bevares. Eventuelle byggetiltak skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Eventuelle endringer skal forelegges byantikvaren før godkjenning.

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

Det er regulert tursti over eiendommen. Denne vil opparbeides i hht. tegninger og reguleringskart. Begge sider av turstien vil bli skjermet. Konferer megler og se reguleringsplan i salgsoppgave.

Kopi av situasjonskart, 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 vann og avløp. 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. Offentlig vei og felles privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 2 354 305 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 9 417 220 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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 avtale med selger

Eier

Olaf Rønning

Heftelser

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

1103/14/105:

09.11.1984 - Dokumentnr: 19640 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:14

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:320

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1985 - Dokumentnr: 942 - Erklæring/avtale

RETT FOR STAVANGER KOMMUNE TIL Å LEGGE DIV. LEDNINGER UNDER
FORUTSETNING AV AT KOMMUNEN UTEN REFUSJONSPLIKT ANLEGG
PUMPESTASJON.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1930 - Dokumentnr: 900186 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:19

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1786

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

1103/14/1789:

23.11.2021 - Dokumentnr: 1476483 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1984 - Dokumentnr: 19640 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:14

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:320

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1985 - Dokumentnr: 942 - Erklæring/avtale

RETT FOR STAVANGER KOMMUNE TIL Å LEGGE DIV. LEDNINGER UNDER
FORUTSETNING AV AT KOMMUNEN UTEN REFUSJONSPLIKT ANLEGG
PUMPESTASJON.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1930 - Dokumentnr: 900186 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:19

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1786

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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.

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

Stavanger kommune har registrert byggeår 1954, men megler har fått tegninger og ferdigattest på et sommerhus satt opp på 1930 tallet. Det kan således ikke utelukkes at en mindre del av boligen er fra den tiden.

Erstatning for avgivelse av areal til tursti m.m tilfaller tidligere eier av eiendommen.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1% (forutsatt salgssum 46 000 000), kr 460 000

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300

Oppgjørshonorar*, kr 11 900

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900

Visningshonorar per visning, kr 2 500

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 920

Totalt, kr 495 065

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

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

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fossmark den 05.12.2025.

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.

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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- 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 bygningssakkyndig 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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig 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. pktm. 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 avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, 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

Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler
Telefon: 922 82 200
E-post: fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





















	Monday	Tuesday	Wednesday	Thursday	Friday	Saturday	Sunday
MIA							
CHINE							
Evene							
OLIVE							
POUR							
VEGET							







































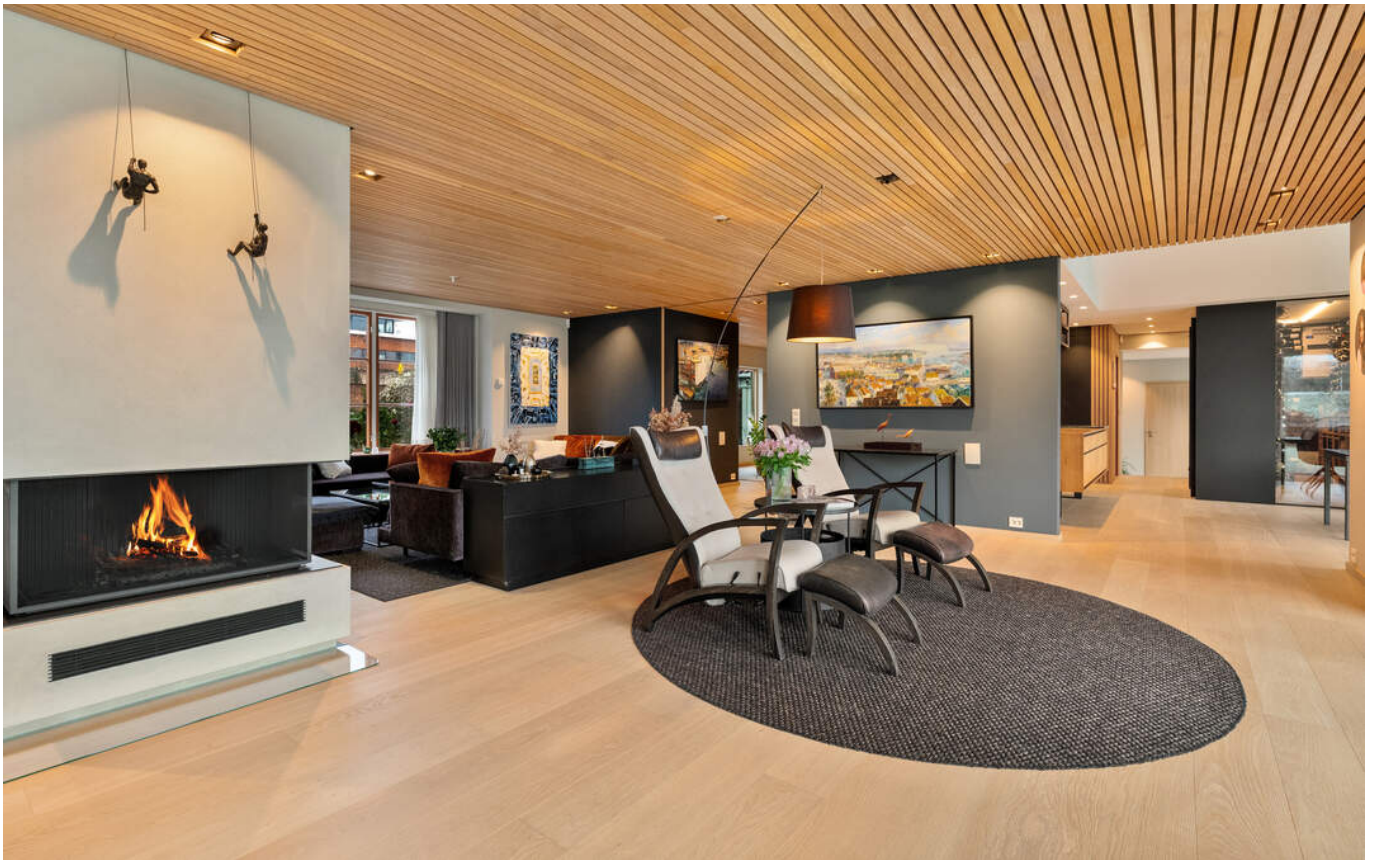










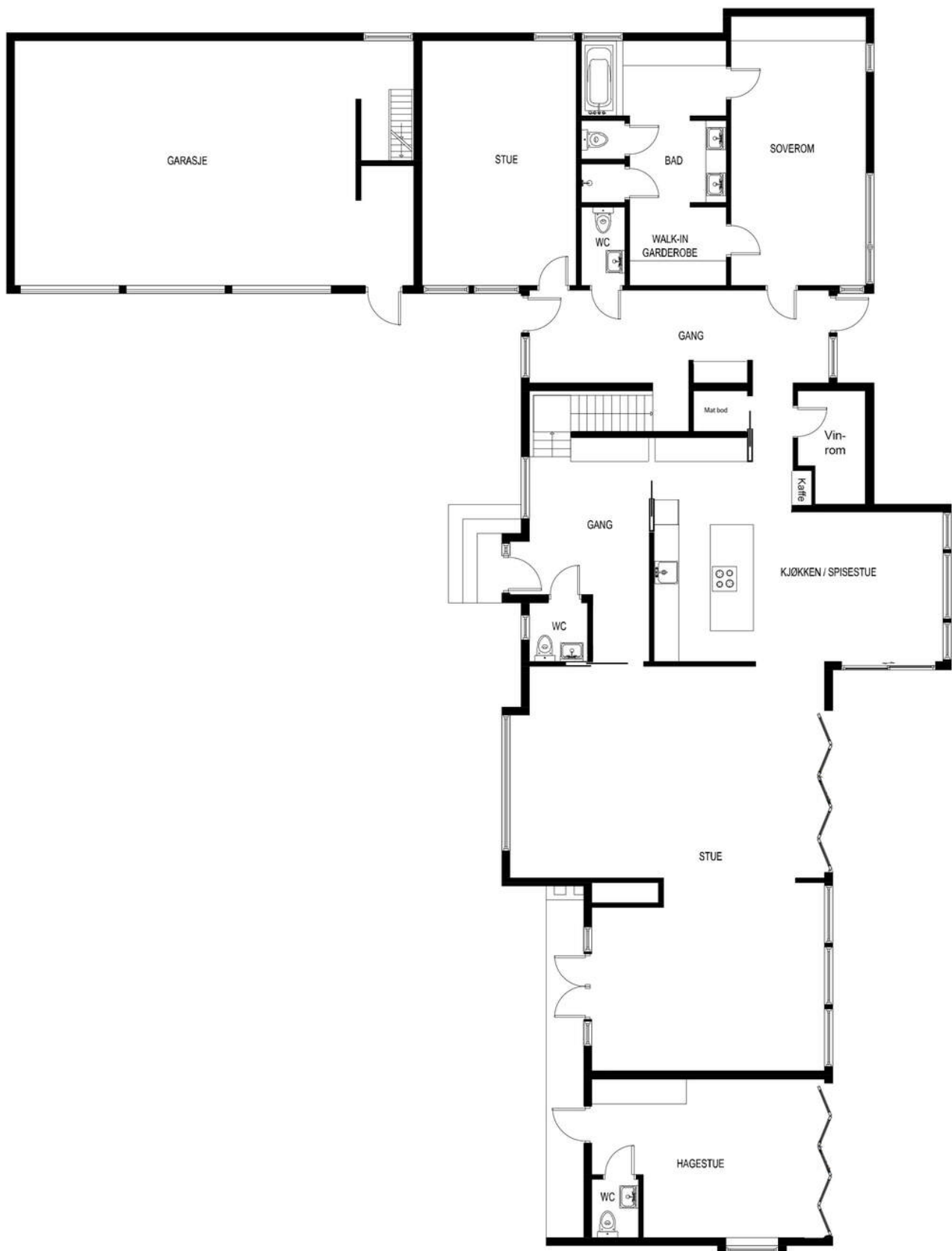




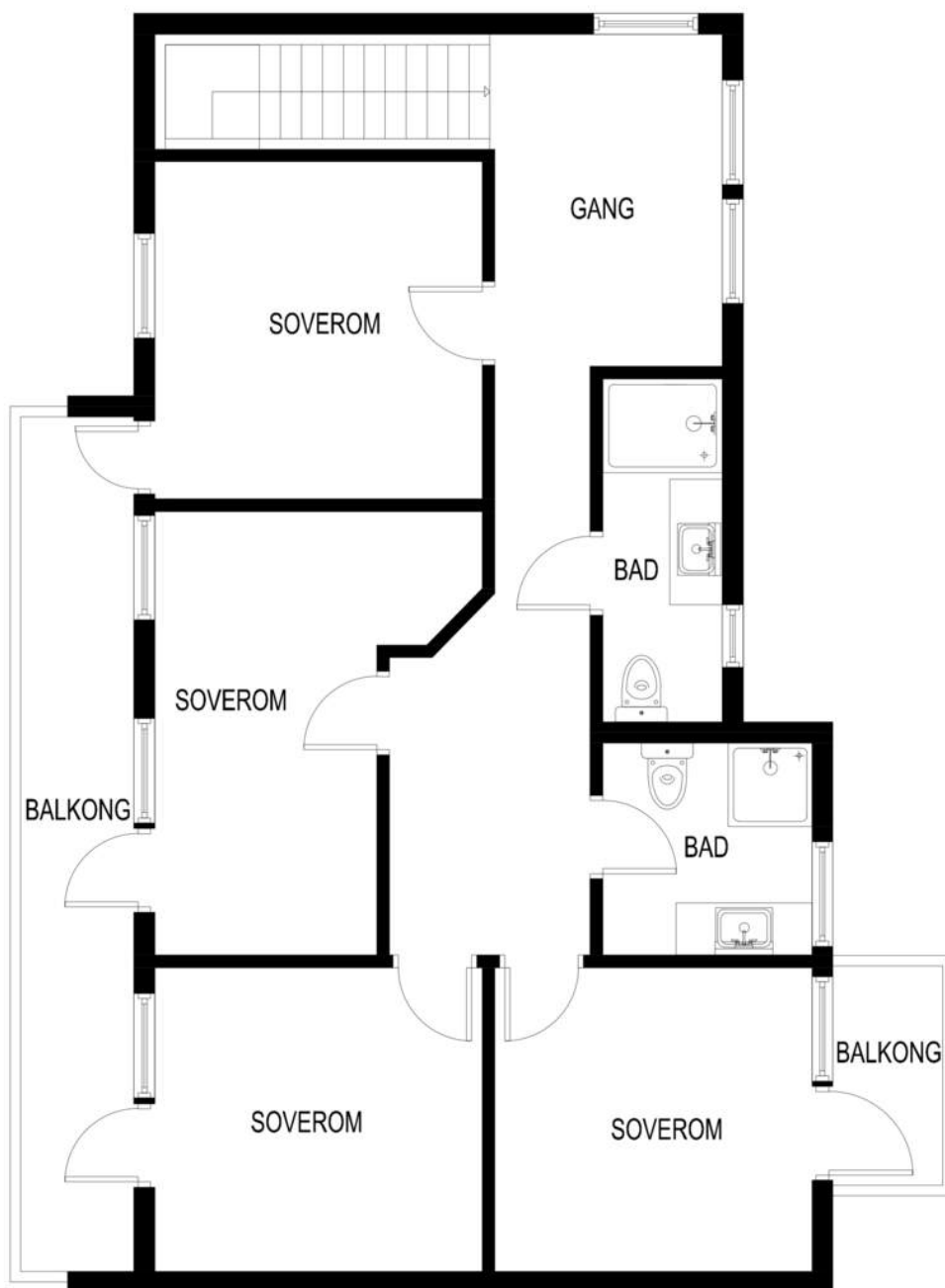






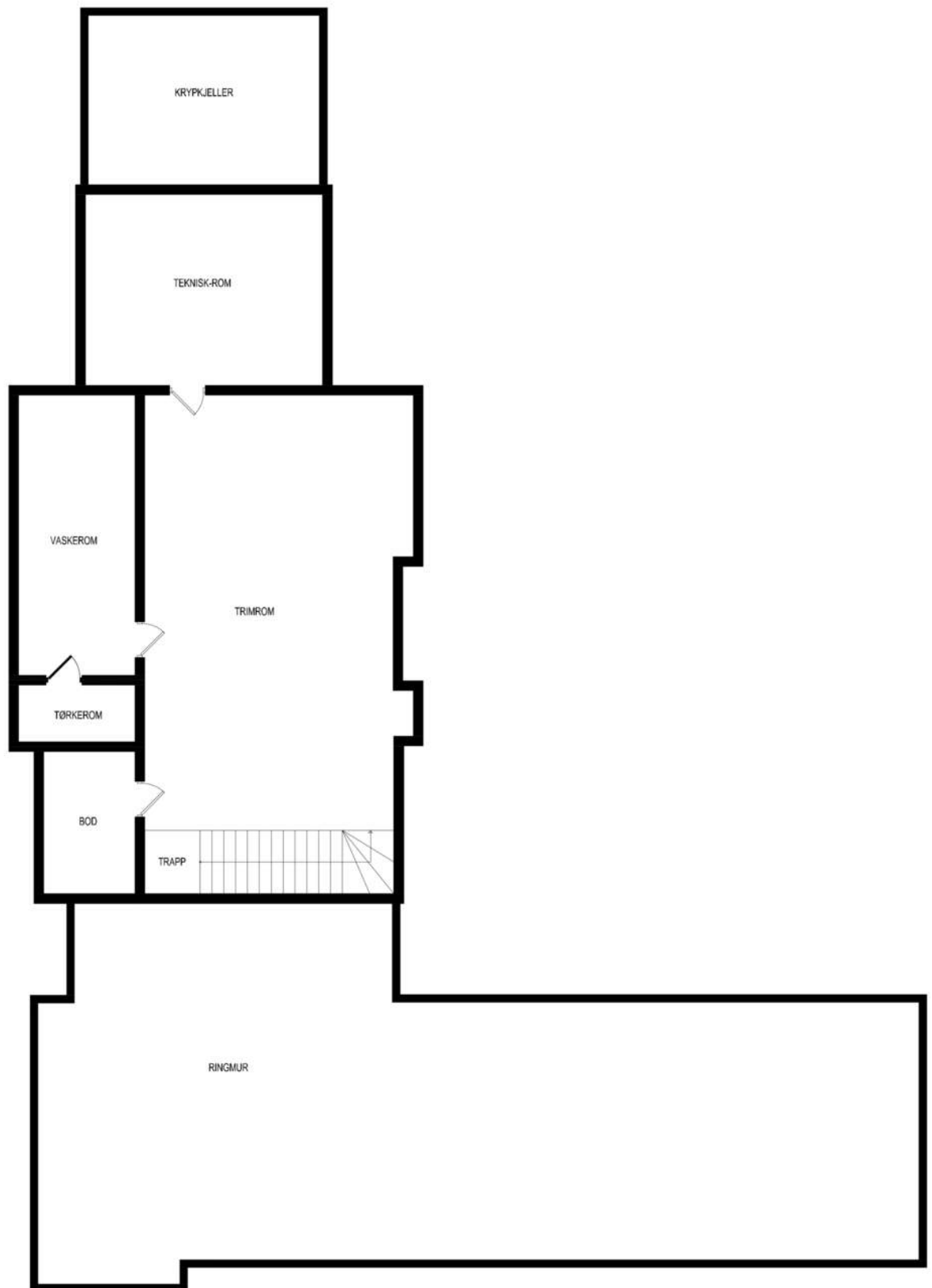


Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info
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.





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.

GAUSELVÅGEN 58

Nabolaget Gauselvågen/Gauselskogen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Gausel sentrum Linje 2, 3, 6, X31, N84	8 min	0.6 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	10 min	0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min	8.2 km
Stavanger Sola	16 min	

SKOLER

Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	18 min	1.4 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	18 min	1.4 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	20 min	1.6 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	21 min	1.5 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	20 min	1.8 km
Jåttå videregående skole	13 min	
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	6 min	2.6 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



KVALITET PÅ SKOLENE

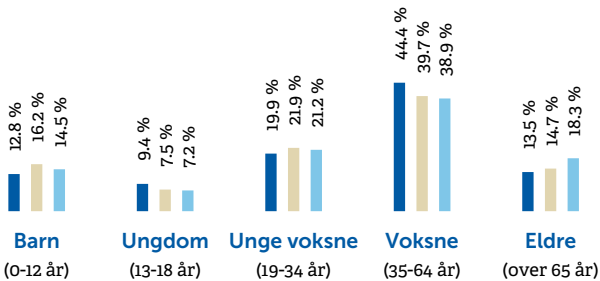
Veldig bra 88/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gauselvågen/Gauselskogen	1 474	656
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min	0.7 km
Gauselbakken barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min	0.9 km
Jåttå barnehage (1-5 år) 208 barn	15 min	1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gausel PostNord	9 min	0.7 km
Coop Mega Gausel Post i butikk	11 min	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 92/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 92/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

SPORT

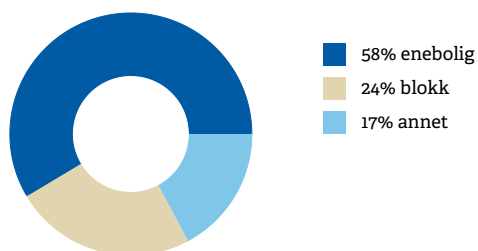
 **Viking stadion- treningsbane** 13 min 
Fotball 1.2 km

 **Gamle Godesetvei** 17 min 
Ballspill 1.2 km

 **SATS Hinna** 11 min 

 **Arena Treningssenter** 11 min 

BOLIGMASSE



«Nærhet til alt!»

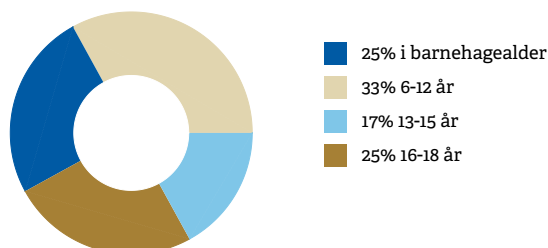
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Stadionparken** 11 min 

 **Vitusapotek Hinna Park** 11 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

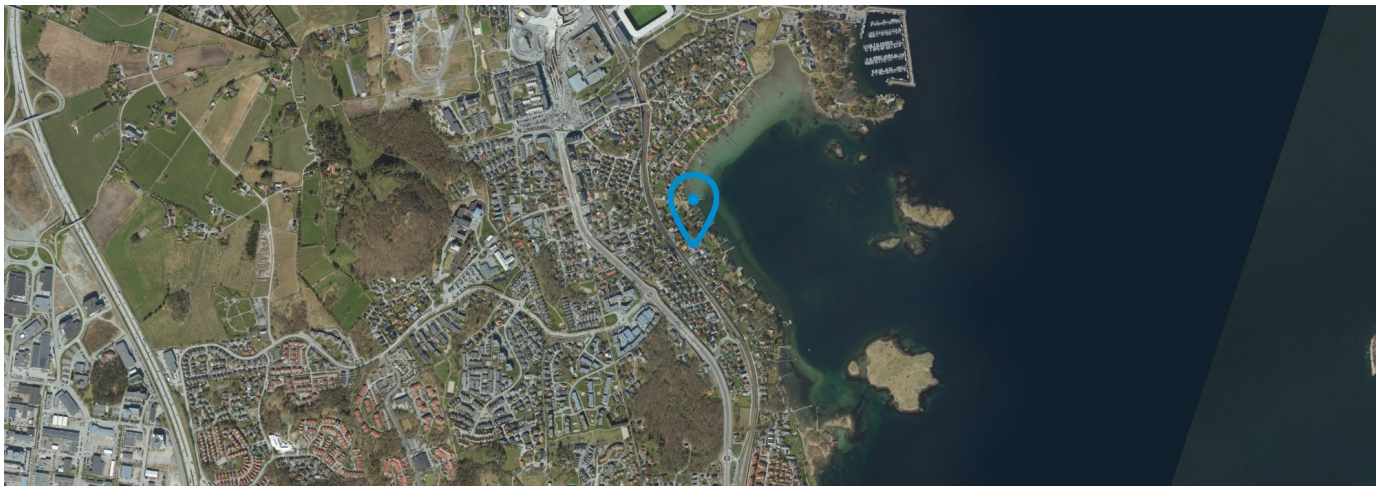


0% 43%

 Gauselvågen/Gauselskogen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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.



Tilstandsrapport

📍 Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 14, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 499 m² BRA-i: 412 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 20137-2465

Referansenummer: DX7511

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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.

Vedlegg: Takstrappport



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

gisle@sbbtakst.no

926 12 159



NITO

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner og leca, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre og fasade i betong/pusset overflate. Saltak av sperr med glasserte teglstein.

En selveier enebolig, opprinnelig oppført som sommerbolig ca 1935, enebolig oppført ca 1952, tilbygg/utvidelser i 1993 og 2018. Godt vedlikehold og standard inne med høye kvaliteter. Overflater/bygningsdeler stort sett fra 2018, alle våtrom og kjøkkeninnredninger fra 2018. Utvendig har boligen stort sett godt vedlikehold. Enkelte bygningsdeler som er eldre og har avvik på grunn av alder/elde samt skader, se rapport.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr fra 1952 på hoveddel, deler fra ca 1994 og 2018. Glasserte tegltakstein. Takrenner/nedløp i aluminium.

Bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre, enkelte fasader/deler i pusset mur. Iflg eier er bordkledning stort sett fra 2018, mindre deler som er eldre og enkelte steder er byttet/nyere. De fleste fasader og bygningsdeler er godt behandlet og vedlikeholdt uten spesielle værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under overligger i nedre del av bordkledningen.

Fabrikkmalte vinduer i tre, produsert i 2018. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Værutsatte vinduer i tre og vinduer fra ca 1952 i edeltre og som er produsert i 1993 på kjøkken.

Ytterdører fra 2018. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Balkongytterdører i edeltre/teak 2 etg, balkongdør i etg mot sjø. Dør til garasje.

Balkong 2 etg mot sjø teknet med glassfiber, tidstypisk 1970/80 tallet, balkong mot innkjørsel teknet med sink fra 1952. Terrasse/platte i tre på terreng, er funnet i orden. Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og parkett på gulv, malte vegger, malte tak og spiler. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader, normale bruksslitasjer. Fliser på gulv i biinngang 1 etg, parkett i stue/kjøkken, mindre avvik.

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger, iflg eier er det radonduk i kjeller/rom, ikke i krypkjellere.

Mursteinspipe, peiser med innsats i 1 etg. Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i bod/teknisk rom uten unormale forhold.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Lakkerte trapper i eik mellom etasjene. Heltre eikedører inne, enkelte hvite. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 i 2 etg iflg eier fra 2018 og utført av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, fliser på deler av vegger, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, dusjnise med glassvegg, nedsenk og sluktenne langs vegg. Balansert avtrekk i tak.

Fliser og malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader, mindre bruksslitasjer/merke på vegg over toalett. Fliser på gulv med varmekabel. Slukrenne langs vegg.

Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, dusjnise med glassvegg. Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg trapperom/ved arbeidsbenk mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Bad 2 i 2 etg iflg eier fra 2018, utført av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak, seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, dusj med glassdører, nedsenk og slukret langs vegg. Balansert avtrekk i tak.

Fliser og malte vegger og tak. Fliser på gulv med varmekabler. Slukrenne langs vegg, er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.

Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult sisterner, dusj med glassdører. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet, synlig drepsåpning fra skjult sisterner på toalettassen. Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

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

Bad i 1 etg/hovedsoverommet iflg eier fra 2018 og utført av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, dusjnise med glassdør, nedsenk og slukrenne langs vegg. Toalettetnise med glassdør, veggghengt toalett med skjult sisterner, innfliset badekar. Balansert avtrekk i tak.

Fliser på gulv, fliser og malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader. Fliser på gulv med vannbåren varme. Hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen. Slukrenne langs vegg i dusj, plastsluk i gulv under badekar, er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.

Seksjon med hel servant, dusjnise med glassdør, nedsenk og

Beskrivelse av eiendommen

slukrenne langs vegg. Toalettnisje med glassdør, vegghengt toalett med skjult sistene, innfliset badekar. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Balanserte avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg TV stue/soverom mot bad uten unormale forhold.

Vaskerom i kjeller iflg eier fra 2018 og utført av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i tak.

Sokkelflis og malte vegger og tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden. Fliser på gulv med vannbåren varme. Sluk i gulv, ukjent utførelse/type.

Benk med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin. Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg bak vask/opplegg for vaskemaskin uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i hoveddel iflg eier fra 2018 med eikefronter/skuffer. Innebygget kjøleskap og fryseskap, to innebygget benke oppvaskmaskiner, steikeovn i høyskap. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap uten unormale forhold.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i hagestue iflg eier fra 2018 med mørke fronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og steikeovn. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Mangler av lekkasjevarsler.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ved entre/hall med parkett på gulv, malte vegger og tak. Seksjon med vask på, vegghengt toalett med skjult sistene. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Toalettrom ved biinngang med fliser på gulv, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Toalettrom i hagestue med fliser på gulv, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap i tak bod/teknisk rom og på bad i 2 etg. Synlige rørdeler er funnet i orden, stengekran på vann er identifisert.

Avløpsrør i plast/PVC. Synlige rørdeler er funnet i orden, stakemulighet på anlegget er identifisert.

Balansert ventilasjonsanlegg, motor plassert på kaldtloft. De forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon bortsett fra avtrekk på bad i 1 etg/hovedsoverommet, se pkt "Våtrom 1 etg" ca 200 liters varmtvannsbereder produsert og plassert i teknisk rom i kjeller. Forskriftsmessig tilkoplett strøm med fast kontakt.

Vannbåren varme, vannfordelerskap i bod/teknisk rom i kjeller og bod/matbod i 1 etg. Varmepumpe luft/vann på vannbåren varme. Automatsikringer, elskap i matbod 1 etg. Brannmeldere i tak, brannslukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Grunnmur av stedstøpt betong, deler av lecaelementer. Lett skrånet terreng.

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger, Det er en septiktank i betong nedgravd i den ene krypkjelleren. Antar denne ikke er i bruk da boligen iflg opplysninger er tilkoplett kommunalt avløp, settes ikke TG.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er mindre avvik på bruk av ett rom, på tegninger er det vaskerom ifm kjøkken som i dag er innredet til vinrom. I 2 etg er det etablert en "Lekehule" ifm med ett soverom som ikke framkommer på plantegninger.

Utekjøkken/halvtak

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

Ref. vedlagte tegninger på utekjøkken/halvtak, avvik på utforming. Vedtak datert 17.12.2021.

Veksthus/oransjeri

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

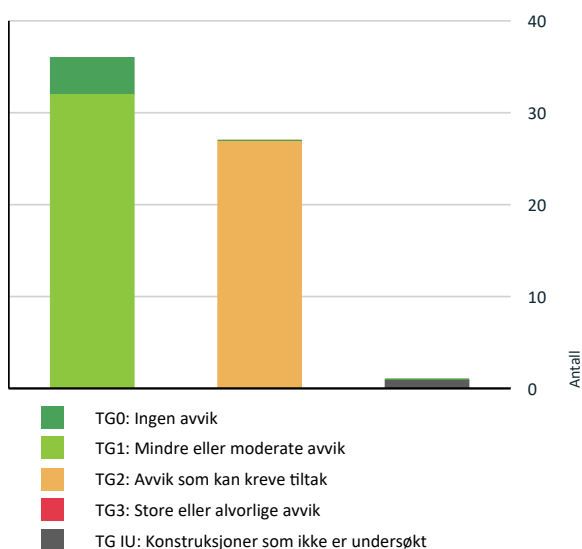
Vedtak datert 17.12.2021.

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

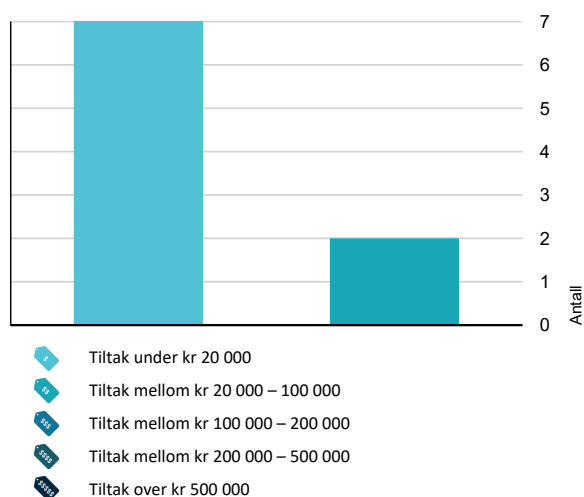
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Værutsatt bordkledning/bygningsdeler [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Værutsatte vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Enkelte ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger i 2 etg [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Enkelte overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2 etg > Bad 2 > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2 etg > Bad 2 > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1 etg > Hagestue > Avtrekk | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1935

Kommentar
Fra Eiendomsverdi. Sommerbolig på tomt oppført ca 1935, enebolig delvis over/ved ca 1952.

Anvendelse
Selveier enebolig.

Standard
Høy

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

1935	Nybygg	Var tidligere oppført sommerbolig på tomt.
1952	Nybygg/tilbygg	Byggeår bolig/mindre deler av nåværende bolig.
1993	Ombygging/modernisering	Ombygging og utvidelse av boligen.
2018	Ombygging/tilbygg og modernisering	Ombygging, tilbygg og utvidelse av boligen. Nye/oppussede overflater og bygningsdeler inne, nye kjøkken og våtrom. De fleste vinduer og dører byttet, tilbygg garasje og hagestue. De fleste av bordkledning og bygningsdeler ute nye/byttet, ny takstein på tilbygg tilsvarende fra 1993. Nytt teknisk anlegg, ventilasjonsanlegg, vann og avløpsrør i boligen. Opparbeidet uteområder, hageanlegg og innkjørsel.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Glasserte tegltakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glasserte tegltakstein fra ca 1993 og 2018. Sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader på enkelstein, vannklaffer i tre i gavler har mager behandling, en del grønnske på overflater. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på undertak hoveddel som er fra 1952.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater i tre, feks vannklaffer bør rengjøres og vedlikeholdes ved neste anledning. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til skader som fører til reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Takstein i av glasserte teglstein, grønnske/magert behandlet vannklaffer.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takrenner/nedløp i aluminium, sett fra bakkeplan synes ingen mangler/mekaniske skader. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Takrenner/nedløp i aluminium.

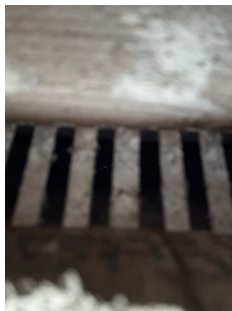
TG 1 Veggkonstruksjon

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre, enkelte fasader/deler i pusset mur. Iflg eier er bordkledning stort sett fra 2018, mindre deler som er eldre og enkelte steder er byttet/nyere. De fleste fasader og bygningsdeler er godt behandlet og vedlikeholdt uten spesielle værslitasjer. Tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under overligger i nedre del av bordkledningen.



Synlig museband/sperre tilfeldig valgte steder.



Stående bordkledning.

! TG 2 Værutsatt bordkledning/bygningsdeler

Bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. På værutsatt side mot sør/øst har bordkledningen enkelte værslitasjer/oppspricking i nedre del over pannerast ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bordkledning/bygningsdeler vedlikeholdes etter behov.



Værslitasjer/oppspricking på nedre del av bordkledning over panner.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av sperr fra 1952 på hoveddel, deler fra ca 1994 og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltak av sperr fra 1954 på hoveddel, deler fra ca 1994 og 2018. Eldste takkonstruksjon er synlig via loftsluke på ett soverom i 2 etg. Sett på kaldtloft synes ingen svakheter/svekkelser men kaldtloftet opplevdes for lite gjennomluftet/ventilert. Det er ikke brukt plast/diffusjonssperre mot oppvarmet rom under tilfeldig valgte sted som er synlig ved takluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre gjennomlufting av kaldtloftet, sette inn ventiler i gavler ol. Når det ikke er plast/diffusjonssperre på "varm" side av isolasjonen, kan fuktig luft stige opp gjennom plate/himling og kondensere på kalde overflater loftet. Ideelt sett bør det derfor monteres diffusjonssperre på varm side av isolasjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Saltak av sperr fra ca 1954.

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Ikke brukt plast/diffusjonssperre tilfeldig valgt sted.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer i tre, produsert i 2018. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Vinduer fra 2018.

TG 2 Værutsatte vinduer

Værutsatte vinduer i tre og vinduer fra ca 1952 i edeltre og som er produsert i 1993 på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i edeltre fra ca 1952, er magert behandlet på utside, fra 1993 på kjøkken har værslitasjer ute på ramme/karm og spesielt på klemmlister for glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes, skrapes/males.



Magert behandlet vindu i edeltre fra 1954.



Oppsprikking/avflassing.



Vinduer fra 1993.

TG 2 Enkelte ytterdører

Balkongytterdører i edeltre/teak 2 etg, balkongdør i etg mot sjø. Dør til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdører i 2 etg i edeltre fra 1952, klemmer ikke godt på karm/pakninger og vil trekke, balkongdør i 2 etg mot sjø fra 2018, uferdig/mangelfull belistning/beslag under terskel med fare for fuktinntregning. Dør til garasje tar en del i karm, justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører vedlikeholdes og justeres etter behov, ferdigstille/utbedre under balkongdør i 2 etg mot sjø.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Vedlegg: Takstrappport

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Balkongdører i 2 etg fra 1952.



Uferdig/ufagmessig utførelse under terskel på balkongdør.

TG 1 Dører

Ytterdører fra 2018. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



Hovedytterdør.

TG 1 Terrasse i tre

Terrasse/platte i tre på terreng, er funnet i orden.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Terrasse/platte i tre.

TG 2 Balkonger i 2 etg

Balkong 2 etg mot sjø tekket med glassfiber, tidstypisk 1970/80 tallet, i sink på balkong mot innkjørsel fra 1952.

Årstall: 1952 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong i 2 etg mot sjø tekket med glassfiber, overflater/gulv er ikke etablert med fall og det er en del vannansamling på overflater tekket. Deler av blybeslag på utside rekkverk nylig utbedret/byttet. Balkong i 2 etg mot innkjørsel tekket med sink fra 1952. Rekkverk er en del skjevt/står ute av lodd. Tekking av sink nylig utbedret samt deler av underkleddning byttet ifm tidligere lekkasje.

Begge balkonger ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon mht lufting/isolering av disse mot rom under. Slik konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det har tidligere vært lekkasje fra balkong som nylig er lokalt utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett bør det etableres fall på balkong mot sjø for å unngå vannansamling. Rekkverk på balkong mot innkjørsel kan evt rettes opp. Begge tekkinger på balkonger basert på alder med liten restverdi.

Innhent dokumentasjon på utførelse balkonger mht evt isolering/lufting av disse da de er plassert over boligrom, om mulig.



Vannansamling på balkong mot sjø.

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Skjett rekkverk på balkong.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper i betong, ingen håndrekke/løpere på sider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndrekke/løpere på sider trapper.

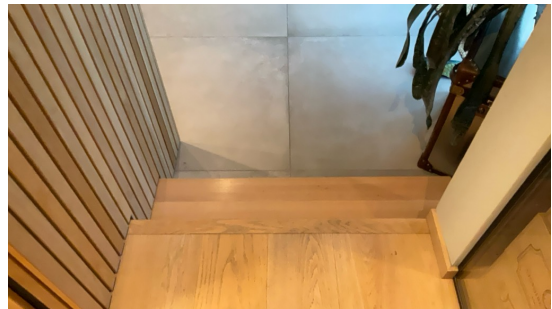


Utvendige trapper.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Fliser og parkett på gulv, malte vegger, malte tak og spiler. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader, normale bruksslitasjer.



Parkett og fliser på gulv.

! TG 2 Enkelte overflater

Fliser på gulv i biinngang 1 etg, parkett i stue/kjøkken.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

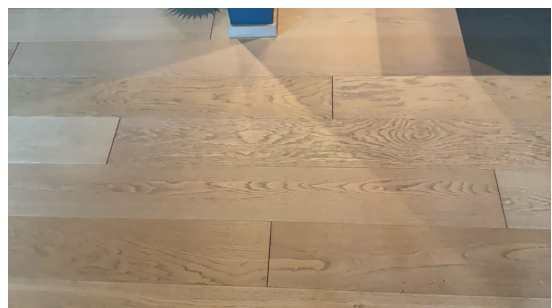
- Det er avvik:

Det er en mindre setningsskade/sprikk i gulv/flisefuger og nivåforskjell på gulv i området hvor trapp går til kjeller, bom/hullyd under enkelte fliser på gulv i området. Parkett i området mellom kjøkken og stue, det er for lang avstand/lengde på parkett samt at parketten blir "låst" fast da den går rundt også på baksiden av kjøkkeninnredningen i entre/hall. I "tørre" årstider, typisk vinter, vil parkett trekke seg sammen og det blir sprikk mellom enkelte tverrsjøter. Noe fuktskader/merker i parkett under glass mot vinrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med behov kan utbedres. Skal man unngå at parkett trekker seg sammen i tverrsjøter må det etableres ekspansjonsfuge da det er for lang lengde på parketten og/eller at den går sammenhengende rundt på baksiden av kjøkkeninnredning i entre/hall.



Åpninger i tverrsjøter parkett.

Tilstandsrapport



Fuktskade i parkett under glass.



Sprikk i flisefuge, bom/hullyd under enkelte fliser.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre, støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stue/kjøkken i 1 etg. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Sett i krypkjellere er det mer eller mindre provisoriske oppstøtninger av bjelkelag, framstår ufagmessig. Det er heller ingen papp/beskyttelse mellom tresøylene og underlaget/betong for å unngå fukttransport/kappilærøpsug. Deler av underkleddning/vindtetting mot bjelkelag sett i krypkjeller er mangelfull, åpninger/gliper i tversskjøter.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i 2 etg, fra trapp mot skrivebenk langs yttervegg samt i motsatt ende ved dører til to stk soverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- 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. Fagmessig/permanent oppstøtting av bjelkelaget sett i krypkjeller bør vurderes hvor dette framstår ufagmessig. Utbedre åpninger/gliper i underkleddning/vindtetting av bjelkelaget sett i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpninger/gliper mellom tversskjøter på underkleddning/vindtetting i bjelkelag.



Mer eller mindre provisoriske oppstøttinger av bjelkelaget sett i krypkjellere.

! TG 2 Radon

Iflg eier er det lagt radonduk i gulv kjeller, jmfpr pristilbud. Konfr evt eier.

Vurdering av avvik:

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

Iflg eier er det lagt radonduk i gulv kjeller, jmfpr pristilbud. Konfr evt eier om dokumentasjon. Det er også krypkjeller under deler av boligen, her er det ikke foretatt radonmålinger, og området er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, peiser med innsats i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mursteinspipe fra byggeår, 1952. Sett på overflater pipe synes ingen sprekker/setninger utover mindre riss av normal karakter. Eldre fukt/råteskader på undertak/panel sett på kaldtloft mot pipe men ingen unormale fuktforhold i trekonstruksjoner/undertak mot pipe befarsdagen. Ildsteder er ikke funksjonstestet. det er nylig blitt utbedret beslag/bly rundt pipe på utside samt byttet underkleddning ifm denne på underside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

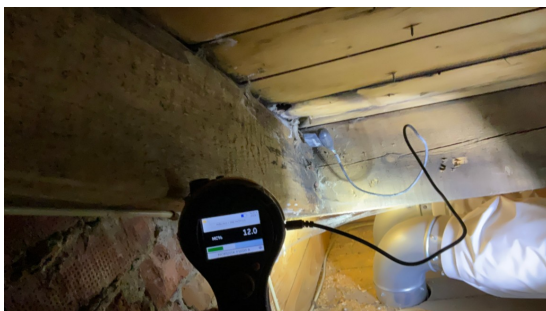
Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Peiser i 1 etg.



Ingen unormale fuktforhold i trekonstruksjoner mot pipe sett på kaldtloft, eldre fukt/råteskader i området.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i bod/teknisk rom uten unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Valgt å hullta i dette området da yttervegg ligger mot øvre del av terreng sett på utside, ingen unormale fuktforhold i dette området. Ved fuktmåling i påforet yttervegg andre vegger i etasjen kan det ikke utelukkes andre verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Ingen unormale fuktforhold i påforet yttervegg i teknisk rom.

! TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, opplevdes på befaringsdagen tørr men de kan med fordel ha bedre gjennomlufting via ventiler ol i mur. Se forøvrig under pkt "Etasjeskillere/gulv mot grunn"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre gjennomlufting av krypkjellere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



En av krypkjellere.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkerte trapper i eik mellom etasjene.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg begge sider i trappeløpet som var krav etableringsåret/2018.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

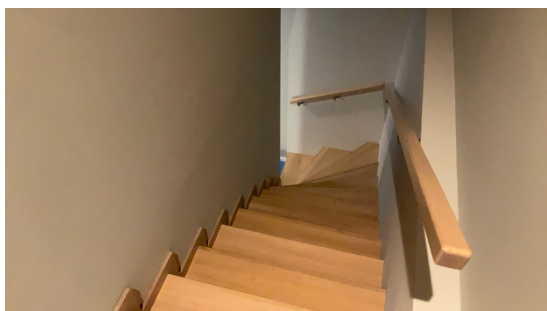
Håndløper må monteres på vegg begge sider for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

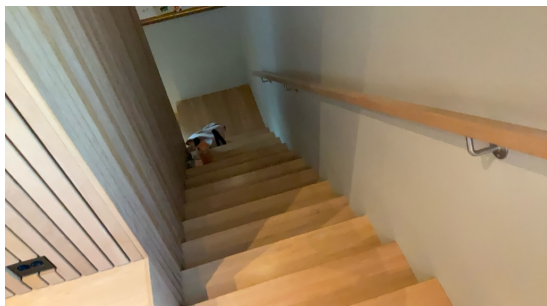
Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Trapp til 2 etg.

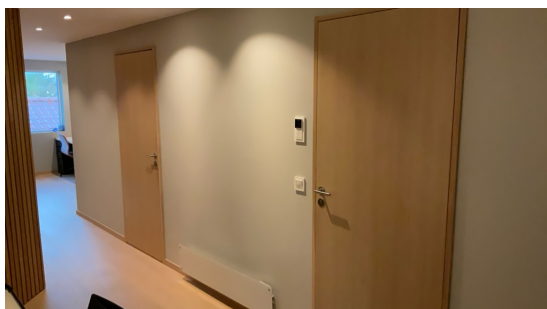


Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Heltre eikedører inne, enkelte hvite. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Innvendige dører, her i 2 etg.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Bad 1 i 2 etg iflg eier fra 2018 og utført av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, fliser på deler av vegger, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, dusjnise med glassvegg, nedsenk og sluktenne langs vegg. Balansert avtrekk i tak.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Bad 1 i 2 etg.

2 ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader, mindre bruksslitasjer/merke på vegg over toalett.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen. Det er registrert at noen fliser har bom/hullyd under i området mot dusj/nedsenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige og selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.



Bl.a området med bom/hullyd under.

2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Slukrenne langs vegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukrenne langs vegg med synlig membran tilsluttet med klemring, vannlåsen er ikke montert direkte over slukrammen og det er derfor vanskelig å ta opp denne for framtidig rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett må vannlåsen monteres direkte under slukrammen for å gjøre det enkelt å ta opp å rengjøre vannlås.



Vannlåsen er ikke montert direkte under slukrammen.

2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, dusjnisen med glassvegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet, synlig dreneråpning fra skjult sistene på toalettassen. Ikke glassdør/skyvedør til dusjnisen/vegg, iflg eier skal denne byttes/montere glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere glass i skyvedør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



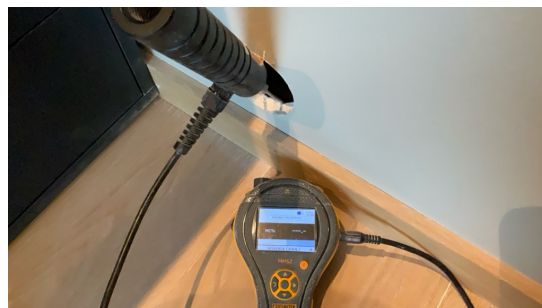
Avtrekk funksjonstestet med papir.

2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg trapperom/ved arbeidsbenk mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

2 ETG > BAD 2

Generell

Bad 2 i 2 etg iflg eier fra 2018, utført av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak, seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, dusj med glassdører, nedsenk og slukrist langs vegg. Balansert avtrekk i tak.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Bad 2 i 2 etg.

2 ETG > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og malte vegger og tak.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

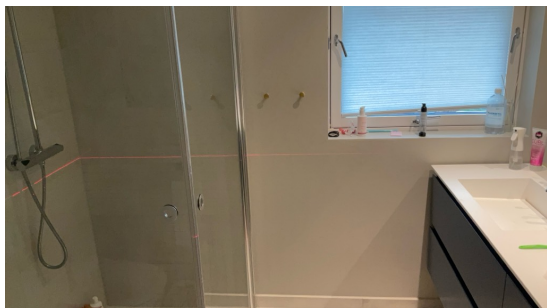
- Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten mangler/skader men det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



Vindu plassert i dusjens fuktzone.

2 ETG > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, hovedgulvet er ikke etablert med fall til nedsenk, lokalt fall i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket.

2 ETG > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne langs vegg, er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Slukrenne i gulv/dusj.

2 ETG > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, veggghengt toalett med skjult susterne, dusj med glassdører. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet, synlig drengåpning fra skjult susterne på toalettassen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Drengåpning fra susterne på toalettassen.

2 ETG > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



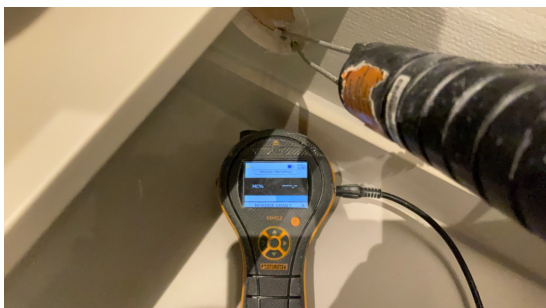
Avtrekk funksjonstestet med papir.

2 ETG > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

1 ETG > BAD

Generell

Bad i 1 etg/hovedsoverommet iflg eier fra 2018 og utført av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og deler av vegger, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, dusjnise med glassdør, nedsenk og slukrenne langs vegg. Toalettnisje med glassdør, vegghengt toalett med skjult sistene, innfliset badekar. Balansert avtrekk i tak.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Hovedbad.

1 ETG > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på gulv, fliser og malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETG > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv med vannbåren varme. Hovedgulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETG > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne langs vegg i dusj, plastsluk i gulv under badekar, er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Slukrenne i dusj.

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Sluk under badekar

1 ETG > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, dusjnise med glassdør, nedsenk og slukrenne langs vegg. Toalettnise med glassdør, vegghegt toalett med skjult susterne, innfliset badekar. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETG > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balanserte avtrekk i tak. Er testet/målt og har tilstrekkelig funksjon.

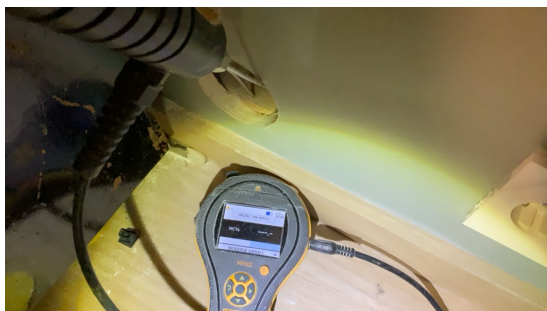
Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETG > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg TV stue/soverom mot bad uten unormale forhold.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller iflg eier fra 2018 og utført av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, sokkelflis og malte vegger og tak. Benk med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i tak.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og malte vegger og tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med vannbåren varme.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er etablert med noe fall, det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige og til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv, ukjent utførelse/type.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk under seksjon/vask er vanskelig tilgjengelig da sokkel må tas vekk for å komme til sluk.

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilkomst til sluk bør gjøres lettere.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert avtrekk i tak, er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Avtrekk funksjonstestet med papir.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg bak vask/opplegg for vaskemaskin uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hoveddel iflg eier fra 2018 med eikefronter/skuffer. Innebygget kjøleskap og fryseskap, to innebygget benke oppvaskmaskiner, steikeovner i høyskap. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap uten unormale forhold.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Deler av kjøkkeninnredning.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter, montert komfyrvakt, det er forsert avtrekk fra rommet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1 ETG > HAGESTUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hagestue med mørke fronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og steikeovn. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning hagestue.

1 ETG > HAGESTUE

1 TG 2 Avtrekk

Gauselvågen 58, 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Lekkasjevarsler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler lekkasjevarsler i benkeskap under vask. Ingen ventilator fra rommet/over innredning med det er forsert avtrekk/tiluft i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere lekkasjevarsler, kom som krav i TEK10.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ved entre/hall med parkett på gulv, malte vegger og tak. Seksjon med vask på, vegghengt toalett med skjult sisterner. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Toalettrom ved entre/hall.

1 ETG > TOALETTROM 2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ved biinngang med fliser på gulv, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.



Toalettrom ved biinngang.

1 ETG > TOALETTROM 3

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i hagestue med fliser på gulv, malte vegger og tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Toalettrom i hagestue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap i tak bod/teknisk rom og på bad i 2 etg. Synlige rørdeler er funnet i orden, stengekran på vann er identifisert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

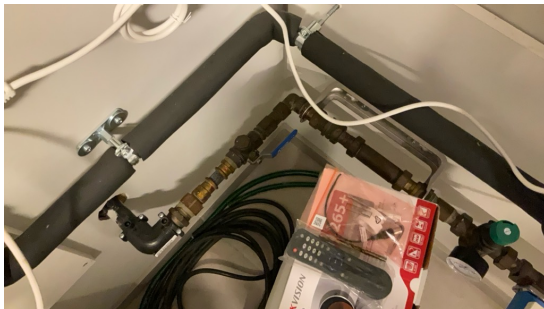
Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

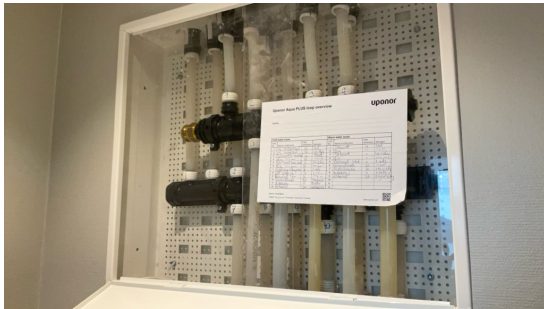
Tilstandsrapport



Vannforderskap i tak.



Stengekran på vann



Vannforderskap på vegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC. Synlige rørdeler er funnet i orden, stakemulighet på anlegget er identifisert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Stakemulighet på avløpsanlegget

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, motor plassert på kaldtloft. De forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Ventilasjonsanlegg/rør sett på loft.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereider produsert og plassert i teknisk rom i kjeller. Forskriftsmessig tilkopledd strøm med fast kontakt.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereider.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme, vannfordelerskap i bod/teknisk rom i kjeller og bod/matbod i 1 etg. Varmepumpe luft/vann, oppvarming av vannbåren varme.



Skap 1 for vannbåren gulvvarme.



Varmepumpe luft/vann.



Skap 2 for vannbåren gulvvarme.

⚡ TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer, elskap i matbod 1 etg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 iflg eier hele anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Iflg eier ja, kan fremskaffes på forespørsel.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el kontroll.



El skap.

1 TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannmeldere i tak, brannslukkerapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring/drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikring/drenering, iflg eier er deler av anlegget oppgradert/nytt i 2018, ved gulv som er lavere i kjeller. Øvrige sider med eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Se ellers under pkt "Rom under terreng"

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av stedstøpt betong, deler av lecaelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur med forskjellig alder, deler fra byggeår/1952, 1993 og 2018. Sett i kjeller er deler av mur i stedstøpt betong og deler av lecaelementer. Sett på overflater mur synlige steder ute og i krypkjeller er det ingen observasjoner på setninger/sprekker bortsett fra mindre riss. Murfasader ute med mindre avflassing på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Murfasader med avflassing utbedres/vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



eler av mur sett i krypkjeller.



Avflassing på mur ute.

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrenghold

Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Terreng med lite eller ingen fall fra mur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

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.

! TG IU Septiktank

Det er en septiktank i betong nedgravd i den ene krypkjelleren. Denne ikke er i bruk da boligen iflg opplysninger er tilkoplek kommunalt avløp, settes ikke TG. Konfr evt eier om bruk og funksjon.



Kumme sett i krypkjeller.

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

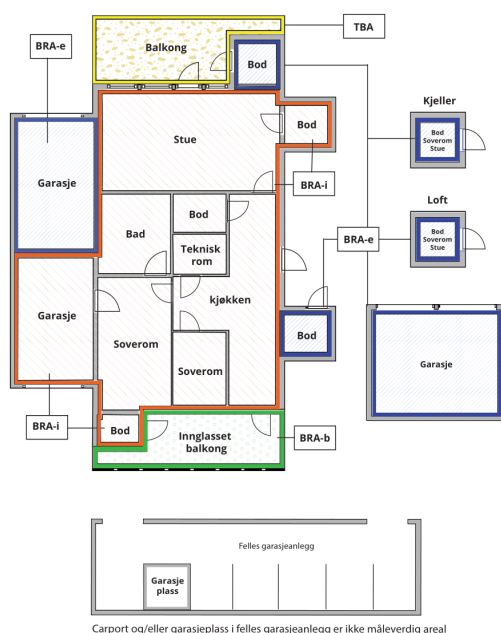
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 etg	77			77	11	13	90
1 etg	259	73		332	60		332
Kjeller	76			76			76
SUM	412	73			71	13	498
SUM BRA	485						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, «lekehule»		
1 etg	Biinngang, entré/hall, tv-stue/soverom, toalettrom, toalettrom 2, soverom, bad, bod/matbod, vinrom, stue/kjøkken, hagestue, toalettrom 3	Garasje med bod/oppbevaring	
Kjeller	Trapperom/trimrom, bod/oppbevaring, vaskerom, bod/teknisk, bod/tørkerom, trapperom v/kryprom		

Kommentar

To stk balkonger i 2 etg med ett samlet areal på ca 11 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA i 2 etg. "Lekehule" i 2 etg er ikke målbart areal, til opplysning er gulvarealet her ca 13 m2.

Terrasser/platte i tre på terreng fra 1 etg med ett areal på ca 60 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA i 1 etg. Platter, gangveier og stepstones som har stein/fliser og singel som overflater anses ikke som ett terrasse/balkongareal og er ikke oppmålt. Garasje med bod har ikke tilgang fra innside og er derfor tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mindre avvik på bruk av ett rom, på tegninger er det vaskerom ifm kjøkken som i dag er innredet til vinrom. I 2 etg er det etablert en "Lekehule" ifm med ett soverom som ikke framkommer på plantegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte mindre arbeider er utført på eiendommen siden 2020 og 2025, konfr evt eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utekjøkken/halvtak

Vedlegg: Takstrapport

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Romfordeling

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

Kommentar

Utekjøkken/halvtak er ikke målbart areal iht NS3949, (areal- og volumberegninger av bygninger).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ref. vedlagte tegninger på utekjøkken/halvtak, avvik på utforming. Vedtak datert 17.12.2021.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggeår 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Veksthus/oransjeri

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Drivhus/oransjeri	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedtak datert 17.12.2021.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggeår 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Vedlegg: Takstrapport

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	380	105
Utekjøkken/halvtak	0	0
Veksthus/oransjeri	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Olaf Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	105		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Gauselvågen 58							
Hjemmelshaver Rønning Olaf							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Gauselvågen i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Fra Diagonalen, via offentlig og felles privat vei til Gauselvågen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Utekjøkken/halvtak

**Anvendelse**

Utekjøkken/opphold.

Byggeår

2023

Kommentar

Ifølge eier. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet. Bygningen har ikke målbart areal.

Standard

God

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2023 Nybygg Oppførelse av bygning.

Veksthus/oransjeri

**Anvendelse**

Drivhus/veksthus

Byggeår

2023

Kommentar

Ifølge eier. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2023 Nybygg Oppførelse av bygning.

Vedlegg: Takstrapport

Gauselvågen 58 , 4032 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 105
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.12.2025	Utarbeidet.	Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	26.11.2025	Deler gjennomgått.	Fremvist	48	Nei
Egenerklæringsskjema	10.12.2025	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Fremvist	8	Nei
Eiendomsverdi.no	05.12.2025	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	03.12.2025	Oppløst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	1. utgave.
2	08.12.2025	2. utgave, tatt vekk/revidert rapport vedr tomtestørrelse.
3	12.12.2025	3. utgave. Revidert rapport etter tilbakemelding og utførte tiltak ved eier.
4	12.12.2025	4. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding fra eier.

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 enkle, 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.

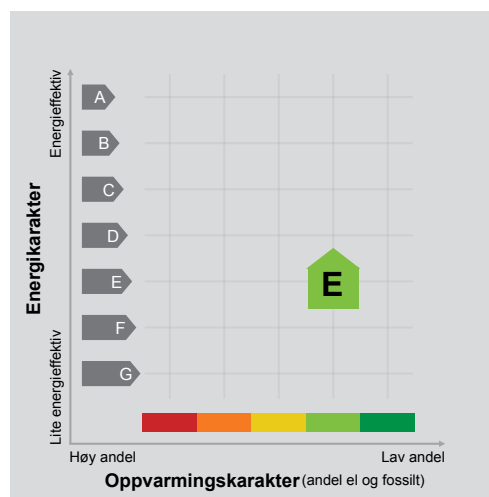
Personvern

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	Gauselvågen 58
Postnummer	4032
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	4237315
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195596
Dato	05.12.2025



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

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

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

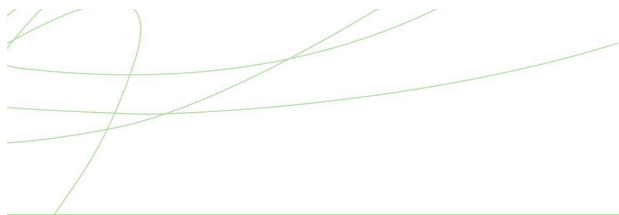
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 485
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

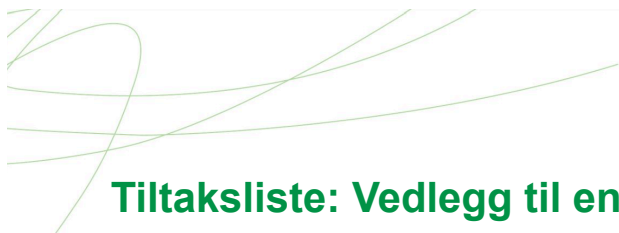
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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.



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

Olaf Rønning

Boligen

Gauselvågen 58

4032 Stavanger

1103-14/105/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Sig. Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Ifm omfattende renovering av boligen

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rønning Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifm omfattende renovering av boligen

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Waldelan&Dubland AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifm omfattende renovering av boligen

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt Ifm omfattende renovering av boligen

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

♦ Ja

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

Utvendig lekkasje rundt pipe pga løsnet beslag. Byttet samtidig tekking på deler av taket mot pipe.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Takspesialisten AS og Team Jæren AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt beslag rundt pipe og utbedring av tak.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?: 2018

Firmanavn: Team Refsnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifm omfattende renovering av boligen

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?

♦ 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Team Refsnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering under huset ble lagt ved omfattende renovering av kjeller

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Under kjeller

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?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2018

Firmanavn: Sig. Halvorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifm omfattende renovering av boligen

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lie Blikk AS / Sig. Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Ny ventilasjon og varmepumpe ved omfattende renovering av boligen

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

♦ Ja

Løsnet beslag rundt pipe.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Takspesialisten AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt beslag rundt pipe.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?: 2018

Firmanavn: Waldeland&Dubland AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye peiser og pipe lfm omfattende renovering av boligen

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:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rønning Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: lfm omfattende renovering av boligen

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

Stavanger Kommune planlegger etablering av tursti gjennom eiendommen. Grunn til formålet er ervervet.

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

♦ Ja

Stavanger Kommune planlegger etablering av tursti gjennom eiendommen. Grunn til formålet er ervervet.

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

♦ Ja

Bolig er bygget om og bygget på i to omganger. Først bygget på i -94 og omfattende renovering i -18. 2 utskilte tomter og Stavanger kommune har ervervet grunn til tursti. Drivhus og sommerstue er bygget i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alle om- og påbygninger samt hagestue og drivhus er godkjent i Stavanger Kommune.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Ja, kjelleren. Ifm omfattende renovering

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Kjeller ble senket og endret ifm omfattende renovering

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

♦ Ja

Huset mangler midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Arkitekt har startet søknadsarbeid og ferdigattest vil foreligge ved overtakelse.

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?

♦ Ja

Tilstandsrapport fra desember -25

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

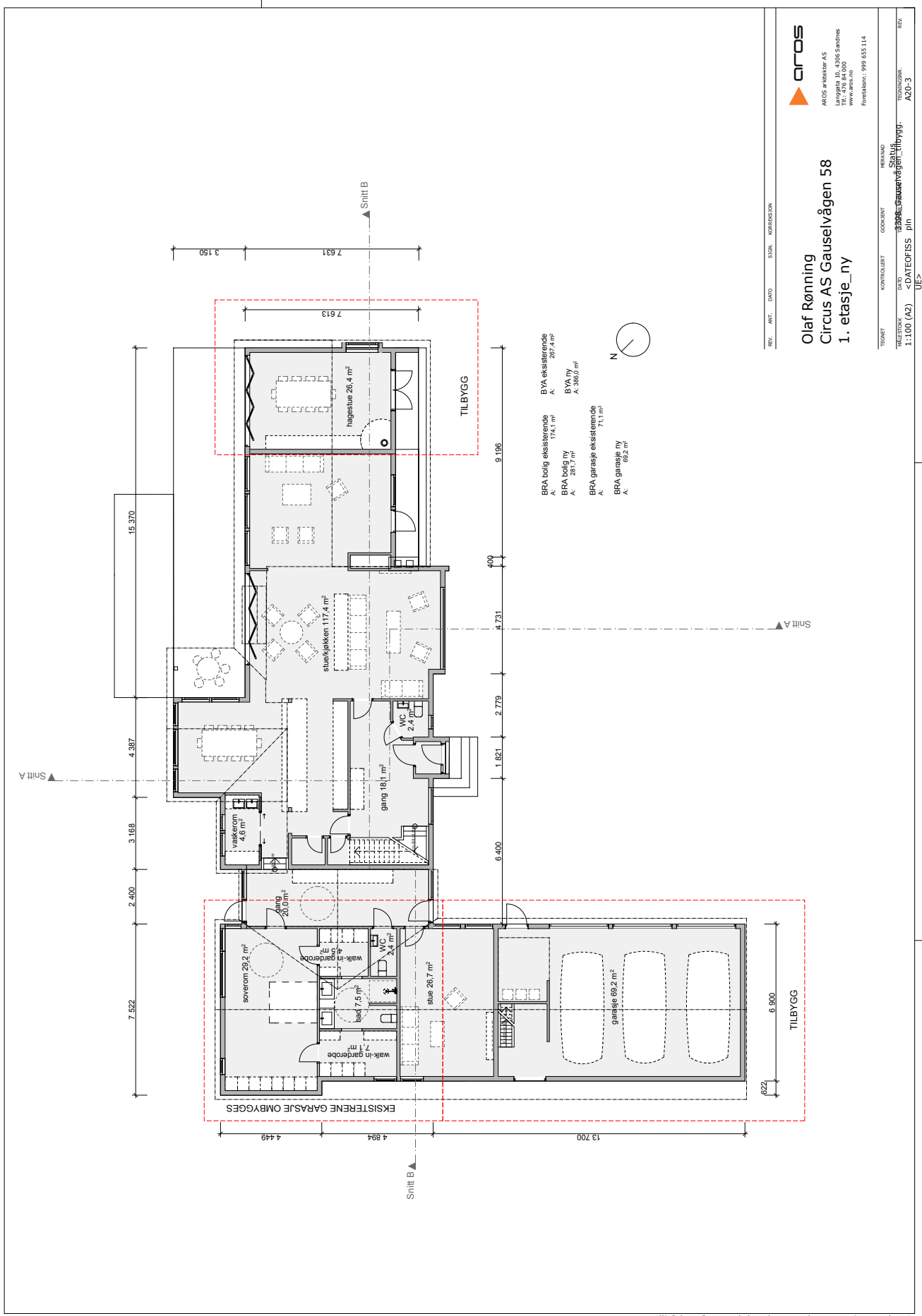
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

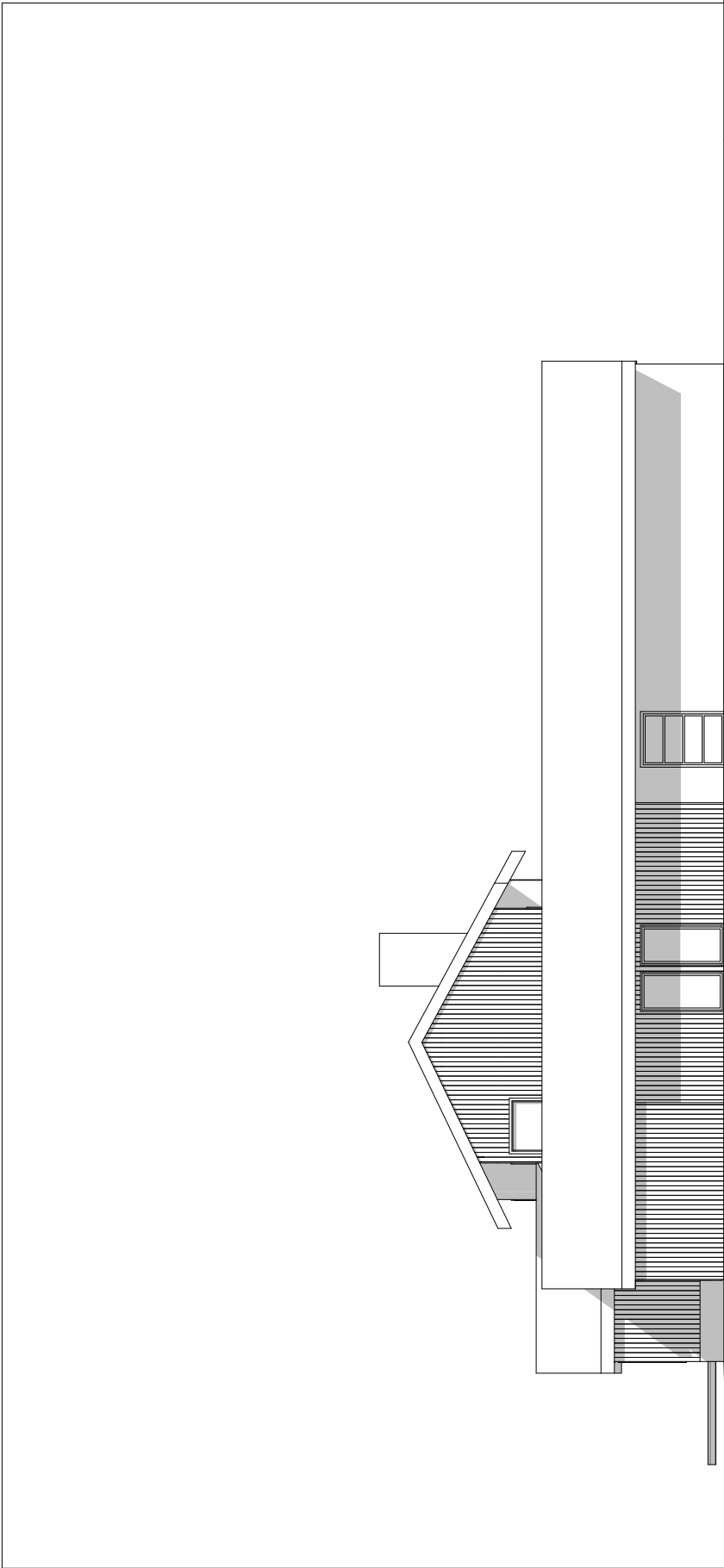
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

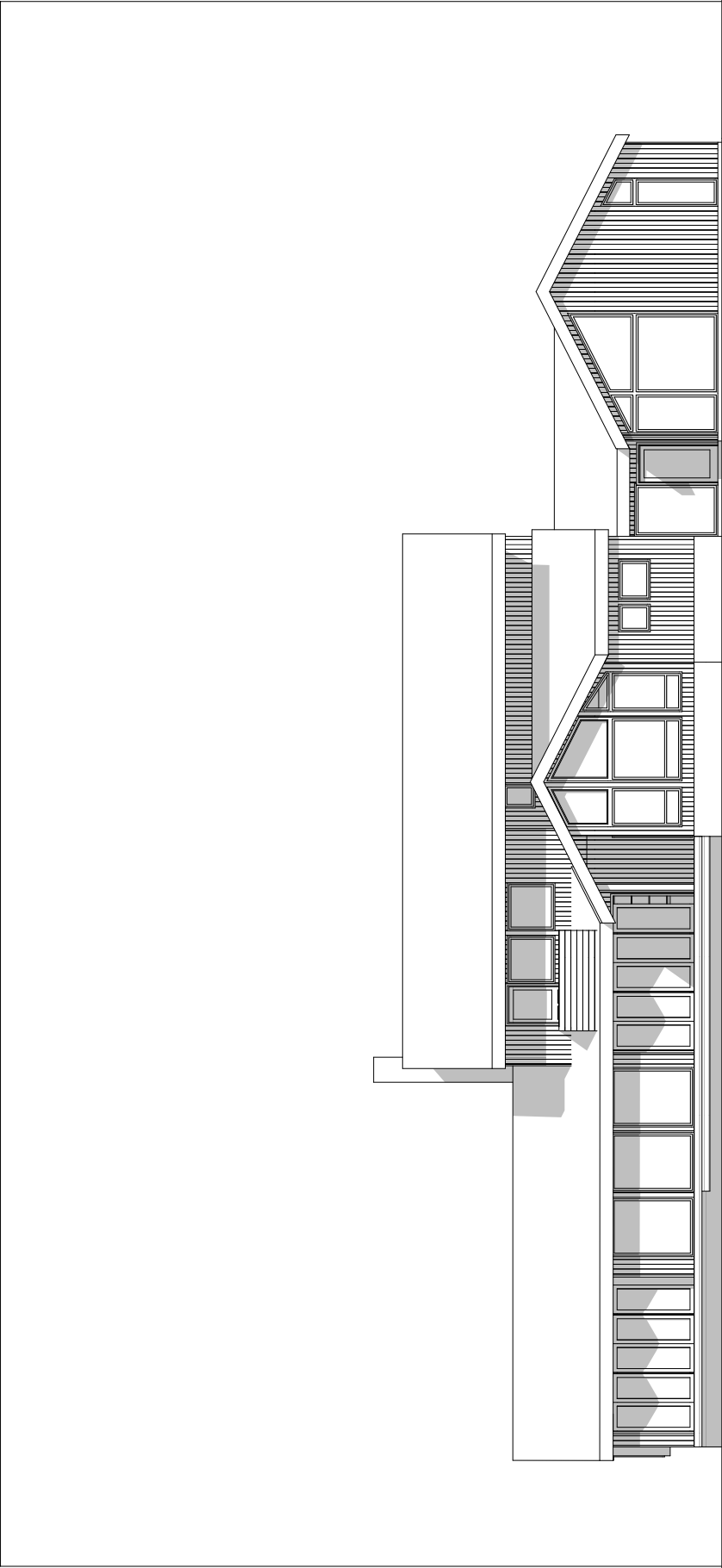
Vedlegg: Kommunalinformasjon





en_180999.pjn

												Olaf Rønning			
								AROS arkitekter AS				Circus AS Gauselvågen 58			
								Langgate 10, 4306 Sandnes 4300 www.aros.no				Fasade Nord-Vest			
								Foretaksnr.: 999 655 114							



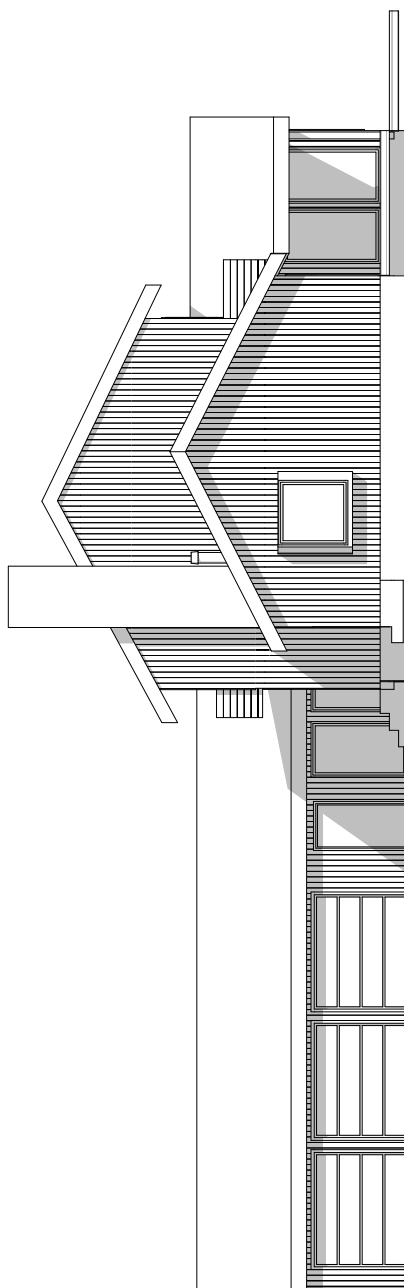
2024-09-10 14:00

										AROS AROS arkitekt AS Langgata 10, 4306 Sandness Postboks 1000 www.aros.no Foretaksnr.: 999 655 114										Olaf Rønning Circus AS Gauselvågen 58 Fasade Nord-Øst																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															

Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

[illegible]



Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

Privat ledning over annen manns grunn

Undertegnede, Helge Olsen som hjemmelshaver til eiendommen g.nr 14, b.nr 1788 i Stavanger kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere og eventuelle leietagere at gnr. 14 bnr. 1791 og gnr 14 bnr 1789 har:

- Rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom
- Rett til nødvendig vedlikehold/repasasjon og evt omlegging av ledningene.

Skader som måtte oppstå som følge av arbeider på stikkledningene, erstattes av ledningseier.

Dersom de private stikkledningene til g.nr 14, b.nr. 1791 og gnr 14 bnr 1789 hindrer fremtidig utbygging på eiendommen g.nr 14, b.nr 1788, forplikter eier av stikkledningene å legge om disse uten ugrunnet opphold og for egen kostnad.

Eierne av eiendommene erklærer også at de har et felles solidarisk ansvar for den del av vann og avløpsledning, som er felles frem til offentlig ledning/påkobling. Her inngår også gnr 14 bnr 1787

Denne erklæring blir å tinglyses som heftelse på eiendommer gnr 14 bnr 1788, gnr 14 bnr 1791 gnr 14 bnr 1789 og gnr 14 bnr 1787 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Stavanger kommune – Org nr NO 964 965 226 ved Vann- og avløpsverket.



Doknr: 1476483 Tinglyst: 23.11.2021
STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1476483/200
Attestingstidspunkt 2025-09-19 12:42

Side 2 av 3

Stavanger kommune 19/10-2021

Hjemmelshaver av gnr 14 bnr 1788. Personnummer 070676 [REDACTED]

Helge Olsen

Hjemmelshaver av gnr 14 bnr 1791. Orgnr. 899 222 202

Inivato AS m/generalfullmakt til NSE Bolig AS orgnr. 916 607 709 v/Helge Olsen

Hjemmelshaver av gnr 14 bnr 1787 Orgnr. 920 650 945

Gauselvågen 58 AS v/Olaf Rønning

(Felles privat vei)

Hjemmelshaver av gnr 14 bnr 1789

Gnr. 14, bnr. 105. Ideell 1/3 v/Olaf Rønning

Gnr. 14, bnr. 1787. Ideell 1/3 v/Olaf Rønning

Gnr. 14, bnr. 1788. Ideell 1/3 v/Helge Olsen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1476483/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 12:42

Side 3 av 3

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

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

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

§1. Formål

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

§2. Fellesbestemmelser

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

§3. Byggeområder

3.1.1 Boliger- frittliggende småhusbebyggelse

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

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

3.1.1.1

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3.1.2 Boliger - spesialområde bevaring – bygninger og anlegg

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

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

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

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

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

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

3.2.1 Brygge-/naustområder

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

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

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

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

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

§4 Offentlige trafikkområder

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

4.1 Gangveg(fortau)

Tiltaket skal sikre trygg ferdsel for fotgjengere i gaten Gauselvågen.

4.2 Trafikkområde - sjø

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

§5 Friområder

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

5.1.1 Friområder

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

5.1.2 Friområde – spesialområde bevaring – landskap og vegetasjon

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

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

5.2.1 Turveg

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

5.2.2 Turveg - spesialområde bevaring – bygninger og anlegg

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

§6 Spesialområder

6.1 Naturvernområde land

Holmen skal skjøttes i sammenheng med Gauselholmen.

6.2 Naturvernområde i sjø.

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

6.3 Naturvern/Friluftsområde i sjø

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

§7 Fellesareal

7.1 Felles avkjørsel

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

7.2 Annet fellesareal

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

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

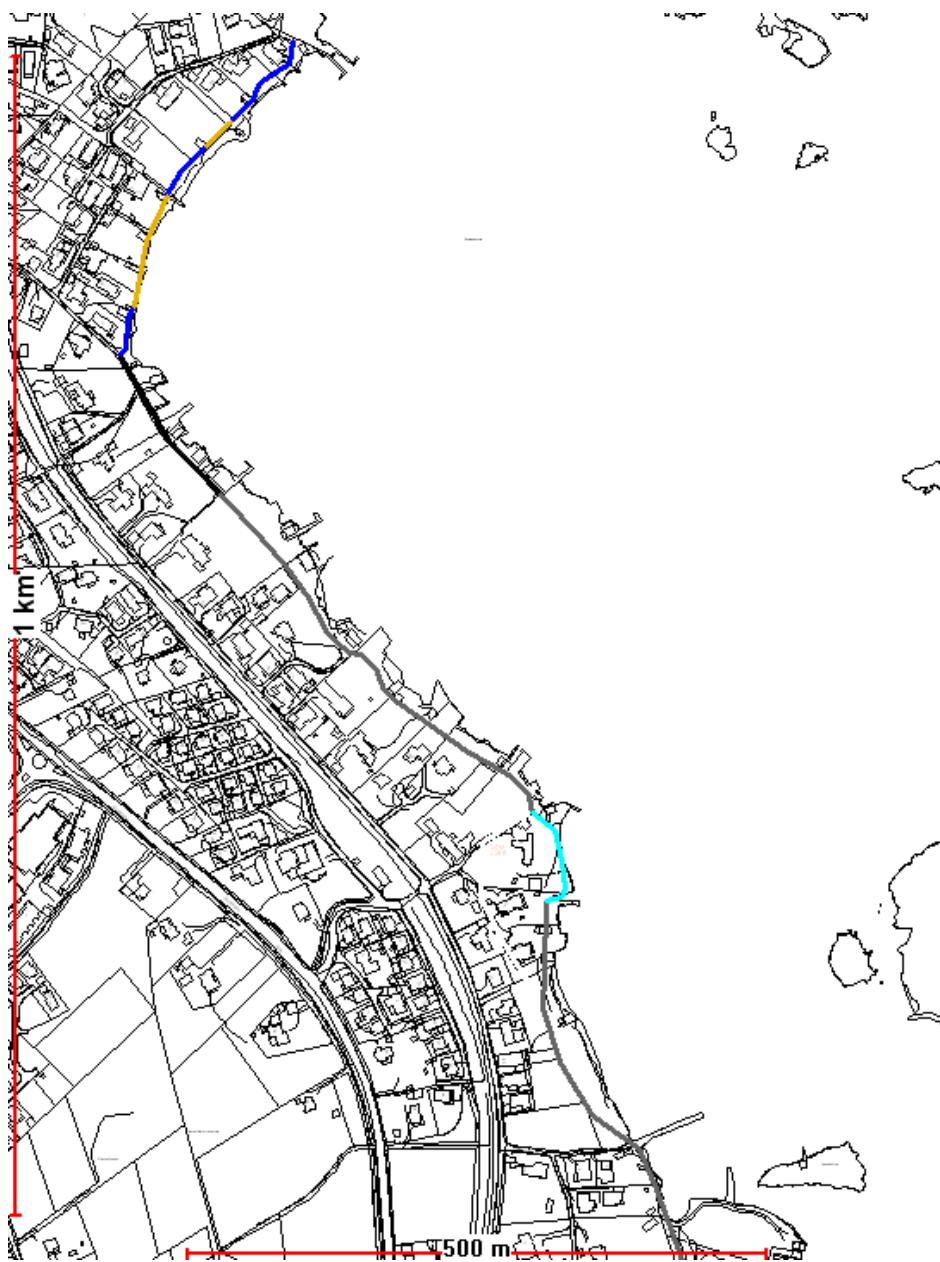
- I tilknytning til bebyggelse markert med gult, kan det tillates skjerming av uteplasser inntil 4 meter fra bygningskroppen. Utformingen av skjermingen skal tilpasses terreng og det enkelte bygg.
- Mellom turveg og bolig kan det i soner markert med grønt (skissemessig plassering), skjermes ved hjelp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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

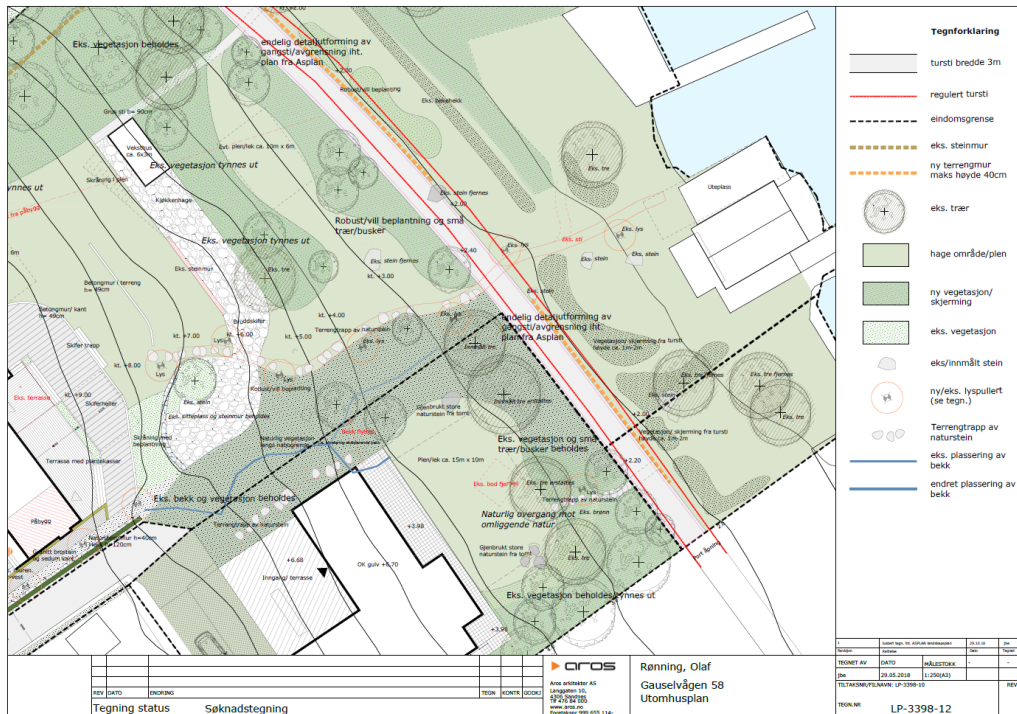
Vedlegg 2: Prinsipp for forbedring av ferdselsmulighet og opparbeiding av turveg i plan 1811.

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg 3: Utomhusplan Gauselvågen 58 gnr 14 bnr 105





Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.9.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5432.5		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.9.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6534357.6253	311994.69362	Annen terrengdetalj	23.93	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6534376.24987	311979.779757	Annen terrengdetalj	2.86	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6534378.83306	311978.565688	Annen terrengdetalj	13.09	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6534389.23282	311970.680299	Jord	15.51	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6534399.60599	311982.136896	Ikke spesifisert	3.74	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6534402.11789	311984.903283	Ikke spesifisert	2.34	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6534404.44284	311985.153973	Ikke spesifisert	3.27	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6534407.07896	311987.078309	Ikke spesifisert	5.28	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6534410.80694	311990.786036	Steingjerde	30	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
10	6534430.97799	312012.870248	Ikke spesifisert	5.9	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
11	6534436.44725	312015.019441	Jord	6.03	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
12	6534432.01991	312019.092636	Ikke spesifisert	3.25	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6534434.18816	312021.489624	Ikke spesifisert	2.5	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6534435.85674	312023.341099	Ikke spesifisert	17.6	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
15	6534447.64056	312036.342112	Ikke spesifisert	8.28	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
16	6534440.05734	312039.608954	Ikke spesifisert	12.81	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
17	6534432.7653	312050.096866	Ikke spesifisert	6.77	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
18	6534431.7968	312056.780938	Ikke spesifisert	8.13	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
19	6534425.76823	312062.189818	Ikke spesifisert	5.42	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
20	6534428.30044	312066.956403	Ikke spesifisert	11.7	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
21	6534417.80868	312072.047259	Ikke spesifisert	3.13	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
22	6534416.54967	312069.187844	Ikke spesifisert	4.17	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.9.2025

23	6534412.40467	312069.51179	Ikke spesifisert	3.14	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
24	6534409.54615	312070.780735	Ikke spesifisert	0.95	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
25	6534409.55182	312071.731186	Ikke spesifisert	1.61	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
26	6534408.57614	312073.010428	Ikke spesifisert	8.71	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
27	6534412.71758	312080.63486	Ikke spesifisert	3.56	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
28	6534409.54835	312082.232144	Ikke spesifisert	2.02	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
29	6534408.90981	312084.141635	Ikke spesifisert	2.74	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
30	6534406.69103	312085.733243	Ikke spesifisert	2.66	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
31	6534404.11545	312086.366038	Ikke spesifisert	0.93	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
32	6534403.18486	312086.369923	Ikke spesifisert	18.99	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
33	6534412.40469	312102.90564	Ikke spesifisert	6.13	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
34	6534417.81145	312100.035381	Ikke spesifisert	2.14	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
35	6534418.76512	312101.951363	Ikke spesifisert	8.33	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
36	6534411.76959	312106.406435	Ikke spesifisert	9.59	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
37	6534406.97961	312098.139808	Ikke spesifisert	4.96	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
38	6534403.48075	312094.641638	Ikke spesifisert	9.57	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
39	6534398.72055	312086.372324	Ikke spesifisert	2.94	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
40	6534395.85971	312085.729539	Ikke spesifisert	5.42	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
41	6534391.09402	312088.27168	Ikke spesifisert	10.6	Geometrisk hjelpепunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
42	6534389.07691	312098.644011	Ikke spesifisert	5.71	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
43	6534386.2009	312093.728261	Annen terrengdetalj	9.72	Hushjørne	Totalstasjon	10	0
44	6534381.29363	312085.382125	Annen terrengdetalj	13.01	Hushjørne	Totalstasjon	10	0
45	6534373.46326	312075.037443	Jord	3.01	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
46	6534371.70211	312072.603721	Jord	20.66	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	0
47	6534388.42655	312060.594064	Jord	9.08	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 3



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.9.2025

48	6534395.56004	312055.005411	Jord	38.68	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
49	6534373.48822	312023.392861	Ikke spesifisert	4.9	Umerket	Totalstasjon	10	0
50	6534374.17206	312018.546312	Ikke spesifisert	29.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Kommuneplan

Adresse: Gauselvågen 58, 4032 STAVANGER

Gnr/Bnr: 14/105/0/0

Dato: 2025-09-19

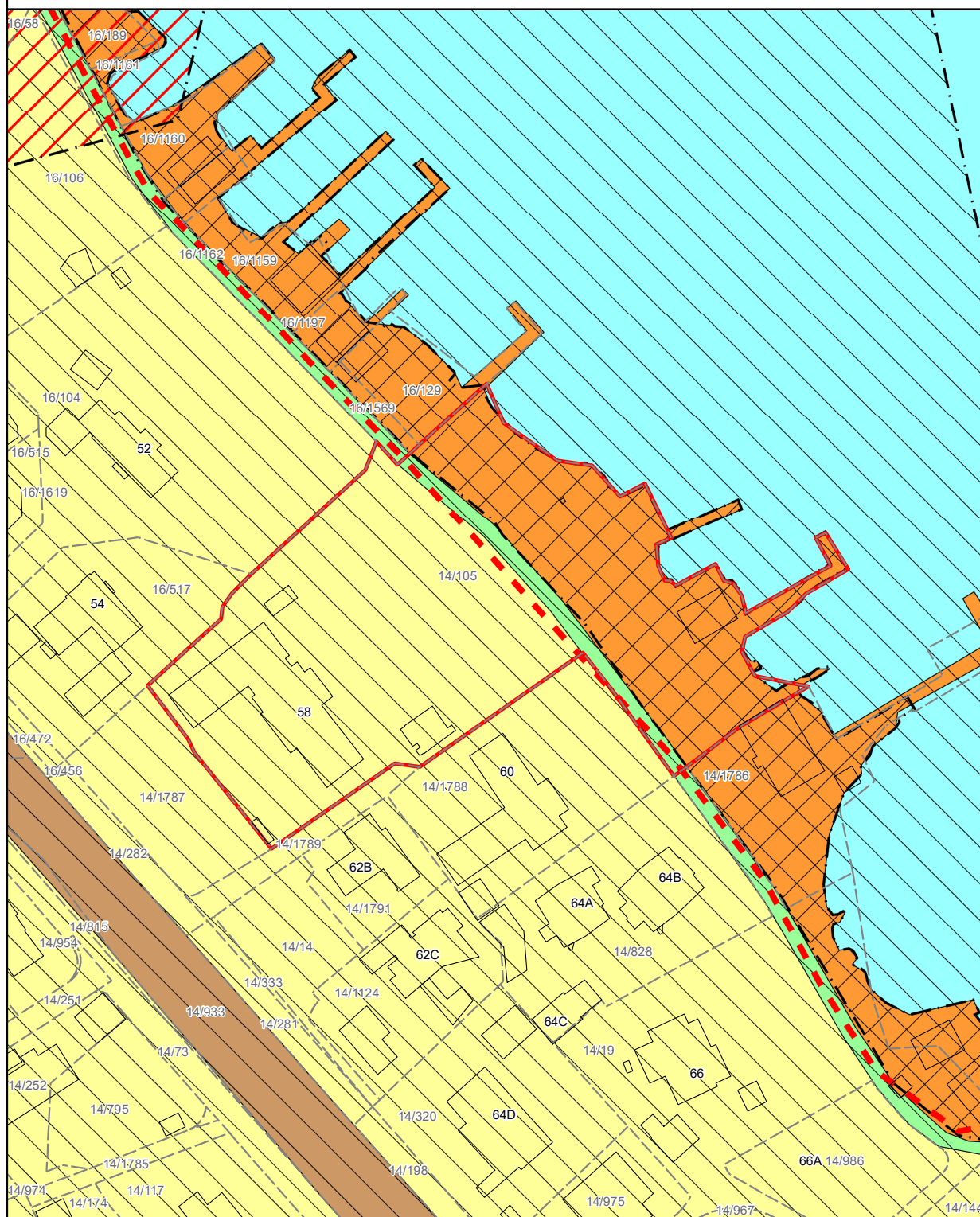
Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikrafttreddesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



VEDTATT

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

Bestemmelser for

Plan id 2831. Detaljreguleringsplan for en del av turveistrekningen i Gauselstraen. Hinna kommunedel

Vedtatt av Stavanger bystyret 22.04.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Planens hensikt

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

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

Kjørevei

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

KV er privat vei.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turvei

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

Tiltak langs turveien

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

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

Porter

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

4. Bevaring av kulturmiljø - H570

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

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Midlertidig anleggsområde #1

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

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

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

Arealene skal tilbakeføres etter hvert som anlegget gjennomføres.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1984/19640/102
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 12:32

Side 1 av 2

Arveta Rupi

Dag bok ført
09 11 84 19640

ERKLÆRING

Oppsitterne langs Gauselvågen har i fellesskap anlagt en avskjærende kloakk- og vannledning langs stranden.

Vi gir herved Christine Haga som eier av Gauselvågen 60 og Kjell Ohm som eier av Gauselvågen 62 rett til å føre fram ^{gnr 14 bnr 14} nødvendige ledninger for sine eiendommer i grenselinjen mellom våre eiendommer for tilknytning til hovedledningen ved pel ca. 175. ^{gnr 14 bnr 320}

Gravearbeid forutsettes utført på skånsom måte og terrenget tilbakeført i mest mulig uberørt stand.

Nærværende erklæring kan tinglestes på våre eiendommer.

Gjerdrum, 26/9 1984

Joar Buch Østbø

Ivar Buch Østbø
som eier av gnr. 14 bnr. 19
og 199
(Gauselvågen 64 og 66)

Stavanger-
Stavanger, 10/10 1984

Sven K. Høi
.....
Sven K. Høi A/S
som eier av gnr. 16 bnr. 87,
gnr. 14 bnr. 105 og 138
(Gauselvågen 58)

Sven K. Høi

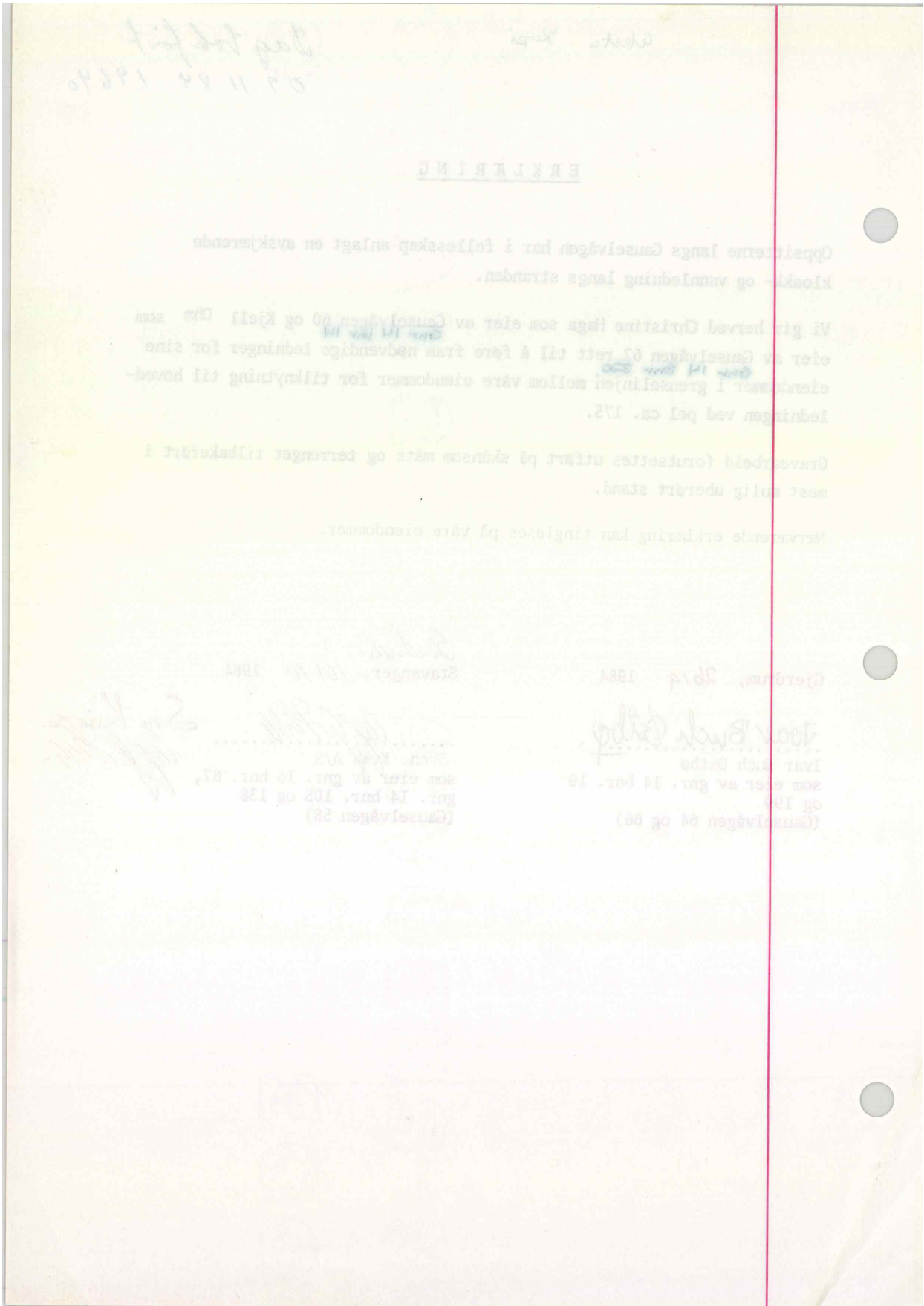
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1984/19640/102
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 12:32

Side 2 av 2



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1985/942/102
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 12:34

Side 1 av 2

ERKLÆRING

Erklæring nr. 1



Undertegnede, Sven Kvaa A/S, Gauselvågen 58
som eier av gnr. ¹⁶14 bnr. ⁸⁷105, 138 i Stavanger,
overdrar herved til Stavanger kommune vederlagsfritt - og med rett
til å ha liggende - vannledning/spillvannsledning og overvannsledning
med nødvendige kummer som i 1984 er ført frem i privat regi over min
eiendom i samsvar med Asplans Forprosjekt kart nr. 30106-01.

Overdragelsen skjer vederlagsfritt mot at Stavanger kommune uten refusjons-
plikt for meg anlegger pumpestasjon og bekoster ledningsnettets ført frem i
ca. 115 meters lengde for tilknytning til det offentlige kloaknett i nord.

Min eiendom og parseller som måtte bli utskilt kan tilkobles ledningsnettets
uten refusjonsplikt. For bruk av ledningsnettets betales vanlig tilknytnings-
avgift og årlig kloakkavgift.

Ingeniørvesenet skal ha uhindret adgang til området over ledningene for
inspeksjons- og vedlikeholdsarbeider. Når arbeider er utført, skal eiendommene
settes i samme stand som før. Hvis dette ikke lar seg gjøre, betales i hvert
tilfelle erstatning etter overenskomst eller skjønn.

Arealet over ledningene kan ikke beplantes med trær eller busker som kan skade
ledningene og heller ikke bebygges uten Ingeniørvesenets samtykke.

Kommunen gis rett til å tinglese erklæringen på ovennevnte eiendom.

~~For bestemmelse av tinglysningsgebyret settes verdien av denne rett til~~
~~100~~

Gardus.
Stavanger, 10/10.84

personnr. 220819

Ingunn Karin Kvalvåg...
til vitnerlighet
født: 16/4-1957

til vitnerlighet
født: 15.4.45

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1985/942/102
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 12:34

Side 2 av 2

ERKLÆRING

16.01.82 08:12
BYFØRDEL
STAVANGER

Underleggende, Sven Kvitte, Gauselvgen 28
som står av Gnr. 14 bnr. 105, 138
overdrar hermed til Stavanger kommune vedtaksrett - og med rett
til å ha liggende - vannledning/oppføringsledning og overvannledning
med nødvendige kammer som i 1984 er ført frem i privat rett over min
eiendom i samsvar med Asplan Forsprosjekt kart nr. 30100-01.

Overdragsen skjer vedtaksrett mot at Stavanger kommune uten rettsansvar
plikter for meg anlegger pumpestasjon og bekoster ledningsnett før frem i
n. his netts lengde for tilhøyning til det offentlige kloaknett i nord.

Min eiendom og parsellet som måtte bli utskilt kan tilkoples ledningsnett
uten rettsansvar. For bruk av ledningsnett betales vanlig tilhøyning-
avgift og årlig kløkkavgift.

Ingensteds annet skal ha ansvar for anlegget over ledningen for
inspeksjon og vedlikehold. Når arbeidet er utført, skal eiendommen
være i samme stand som før. Hvis dette ikke lar seg gjøre, betales i hvert
tilfelle erstatning etter overenskomst eller skjønn.

Ansvar over ledningen kan ikke pålegges uten Ingensteds samtykke.
Ledningen og heller ikke bygges uten Ingensteds samtykke.

Kommunen gir rett til å fjerne erklæringen på overnevnte eiendom.

[Signature]
Stavanger, 14.01.82

[Signature]
for viterlig
Leds: 12.4.82

[Signature]
for viterlig
Leds: 14.1.1982

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



+ (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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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. Les mer på 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.

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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: 2206250223 / Fredrik Simonsen, tlf. 92282200
Gauselvågen 58, 4032 Stavanger Gnr. 14, bnr. 105 i Stavanger
kommune (Ideell andel 1/1.) Gnr. 14, bnr. 1789 i Stavanger 1/3

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 besiktiget 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 MiniD.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

