



Velkommen til

Ekrestubben 21  
4047 Hafrsfjord


EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Ekrestubben 21**  
**4047 Hafrsfjord**

# Lekker og innholdsrik enebolig med hybel | Stor og solrik tomt | Dobbel garasje | Barnevennlig beliggenhet

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	7 250 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	182 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	7 432 340
<u>BRA/BRA-I</u>		193/193 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		5
<u>Tomteareal</u>		ca. 653 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1962
<u>Energimerking</u>		

# 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!



**Sindre Kjøll Kristensen**  
Eiendomsmegler

936 58 567  
sindre.kristensen@em1sr.no









21

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	7 250 000
Omkostninger*	kr	182 340
Totalpris inkl. omk.	kr	7 432 340

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 181 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 182 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 19 380 pr. år for 2025

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

## Registerbetegnelse

Gnr. 40, bnr. 223 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Antall soverom

5

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

## Eierform

Eiet

## Boligtype

Enebolig

## Parkering

Parkering i dobbel garasje med elbil-lader, samt god oppstillingsplass på egen tomt.

## Tomt

Tomteareal er 652.80 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

## Byggeår

Ca. 1962

**Areal**

BRA-i: 193 m<sup>2</sup>

BRA total: 193 m<sup>2</sup>

**Kjeller**

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>

**1. etasje**

BRA-i: 119 m<sup>2</sup>.

TBA: 67 m<sup>2</sup> (terrasse)

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

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

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

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

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

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

**Innhold****1. etasje:**

BRA-i: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang.

**Sokkeletasje:**

BRA-i: Entré/hall med trapp, 2 soverom, bod, walk-in-closet, gjeste-wc, vaskerom.

**Hybel:**

BRA-i: Entré, stue/kjøkken/soverom, bad/vaskerom, bod.

### **Standard**

Ekrestubben 21 er en lekker og innholdsrik enebolig over 2 plan. Boligen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Sunde med kort vei til flotte turområder - en ypperlig beliggenhet for en aktiv familie!

Boligen har en praktisk planløsning og holder en gjennomgående god standard. Veggoverflater er malt i tidsriktige farger og det er lagt parkett, laminat og fliser på gulv.

Romslig sørvestvendt hage og terrasse med plass til flere sittegrupper og meget gode solforhold. I hagen har man god plass til lek og aktivitet!

#### 1. etasje:

- Lys og luftig stue med gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys - her har man fint utsyn mot hagen. Parkett på gulv, lysmalte flater og god takhøyde. Stuen er romslig og har plass til flere sittegrupper. Flott og moderne innfelt peisovn som varmer godt.
- Lekker kjøkken fra 2023. Kjøkkenet har integrert stekeovn, mikro, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap.
- Spisestue med god plass til stort spisebord for hele familien. Utgang til solvendt terrasse som har trapper ned til den flotte hagen.
- Flott badrom med fliser på gulv og baderomsplater på veggene. Badet er innredet med vegghengt wc, dusjkabinett og pen dobbel seksjon med vask, samt vegghengte oppbevaringsskap. Gulvvarme.
- Etasjen inneholder 2 gode soverom med god garderobeplass.

#### Sokkeletasje:

- Innbydende entré og hall med fliser på gulv og gulvvarme - her har man god plass til familiens yttertøy og sko.
- Like ved entréen finner man et praktisk gjeste-wc, samt adkomst til et romslig vaskerom med god skap- og benkeplass- perfekt for en barnefamilie.
- Boligens hovedsoverom er romslig og har direkte adkomst til et eget walk-in-closet. Soverom II er også av god størrelse. Det andre soverommet var planlagt som et kinorom og er lydisolert med bl.a. lyddør.

#### Hybel/utleiemulighet:

- Kjøkk hybel og utleiemulighet med potensiale for skattefrie leieinntekter.
- Hybelen inneholder egen entré, gang, stue/soverom med enkel kjøkkeninnredning, samt et bad.

#### For øvrig:

- Parkering i dobbel garasje med elbil-lader, samt god oppstillingsplass til flere biler på egen grunn.
- Godt med lagringsplass i garasjen, samt gode utvendige lagringsplasser.
- Lyse Altibox.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken/sov > Avtrekk

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer - hybel
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > Sokkel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Hybel > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Hybel > Bad > Ventilasjon

**Beliggenhet**

Attraktivt og barnevennlig område på Sunde i blindgate uten gjennomgangstrafikk. Herifra er det kort vei til skoler, barnehager, lekeplass og fine turområder ved Hålandsvannet og turstier og strand ved Hafrsfjord.

Det er ca. 5 min kjøring til Madla Amfi med de fleste servicetilbud.

Dagligvarebutikk som Kiwi og Rema 1000 i gangavstand.

God bussforbindelse til Tananger, Sentrum og Sandnes.

**Adkomst**

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

**Byggemåte**

Enebolig som er oppført med grunnmur i blokker/betong. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskiller i tre og mønet yttertak som er tekket med stålpanner.

Vinduer/dører i tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring tilleggsdel til hoveddel + fasadeendring, datert 31.03.2016.

Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje, datert 23.11.2015.

Det ene soverommet i sokkeletasjen viser som kontor på byggetegninger, se vedlegg.

**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.

Peisovn.

Varmepumpe.

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

**Adgang til utleie**

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere. Hybel er ikke godkjent som egen bruksenhet.

**Radon**

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 2. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke utført måling av boligen. Se [www.dsa.no](http://www.dsa.no) for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. For høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. 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.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:

Plan-id: 2874 - Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget.

Plan-id: 2886 - Detaljregulering for Krossbergveien 10.

Plan-id: 2895 - Detaljregulering for Fjeldehagen - Madla bydel.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, 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.

### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 406 750 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 5 627 000 for 2026.

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

## Visning

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

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

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

## **Eier**

Anniken Prestbø  
Ingve Espevik

## **Heftelser**

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

06.02.1974 - Dokumentnr: 1438 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:40 Bnr:160  
Rett til å plassere tilbygg på bolighus 0,7 meter fra grenselinje.

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**

Følgende følger ikke med i handelen:

- MUUTO hyller i stue 4 stk.
- Liten grønn hylle ved utgangsdør kjøkken.
- Nøkkellist i gang ved hoveddør.
- 3 stk pyntehyller på hybel.
- Vegglamper i stue, speil, og bilder.
- Lamper som henger i hjørnet i stue.
- Garderobeskapene på garderoberommet v/hovedsoverommet

## **Tilstandsrapport**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørn Åge Maribu den 05.01.2026.

## **Boligselgerforsikring**

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

## **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtagelse. 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.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

#### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

#### **Forbruker – avtalevilkår**

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

### **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.

### **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**

Sindre Kjøll Kristensen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 936 58 567  
E-post: sindre.kristensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla  
Madlakrossen 7  
4042 HAFRSFJORD  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

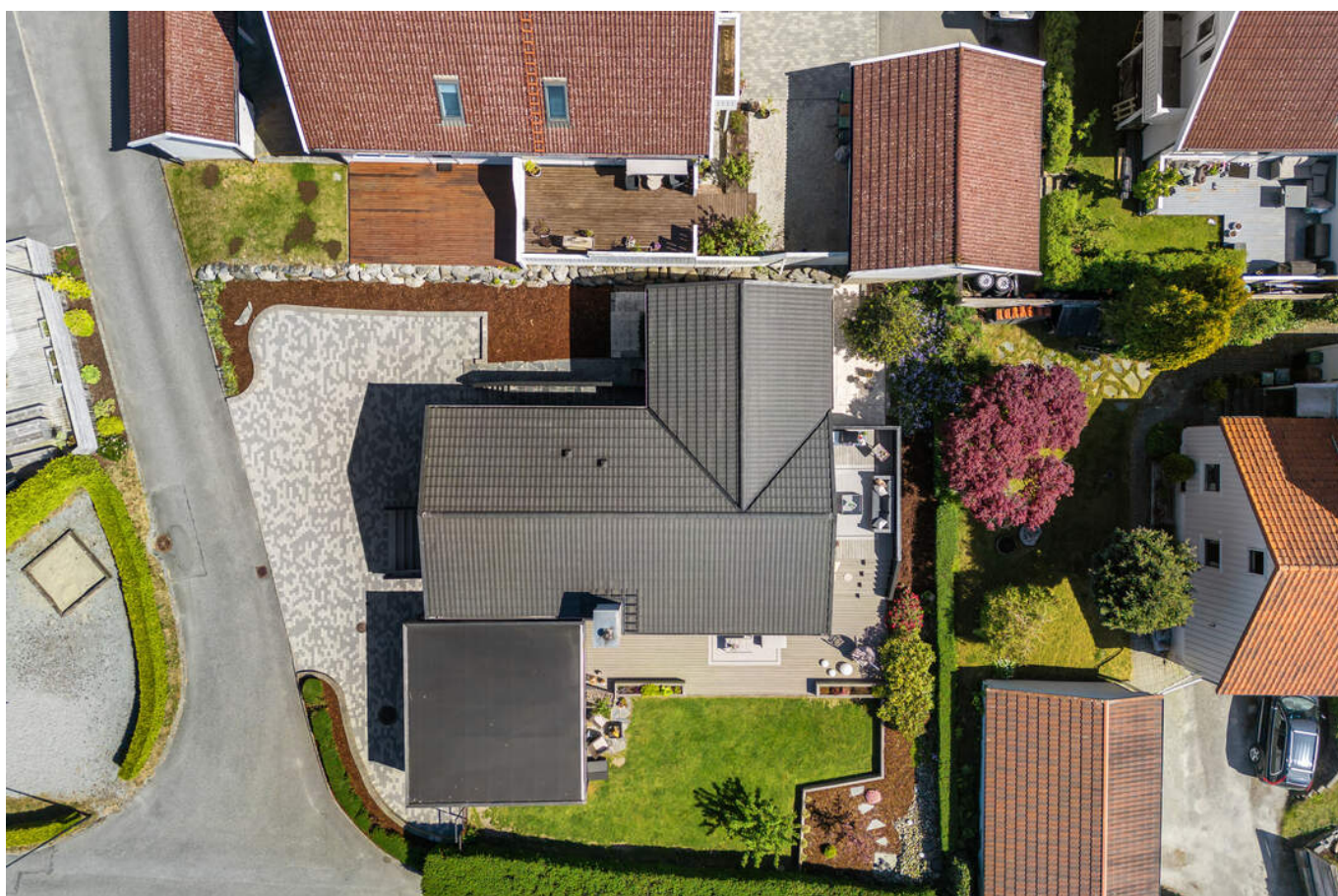
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

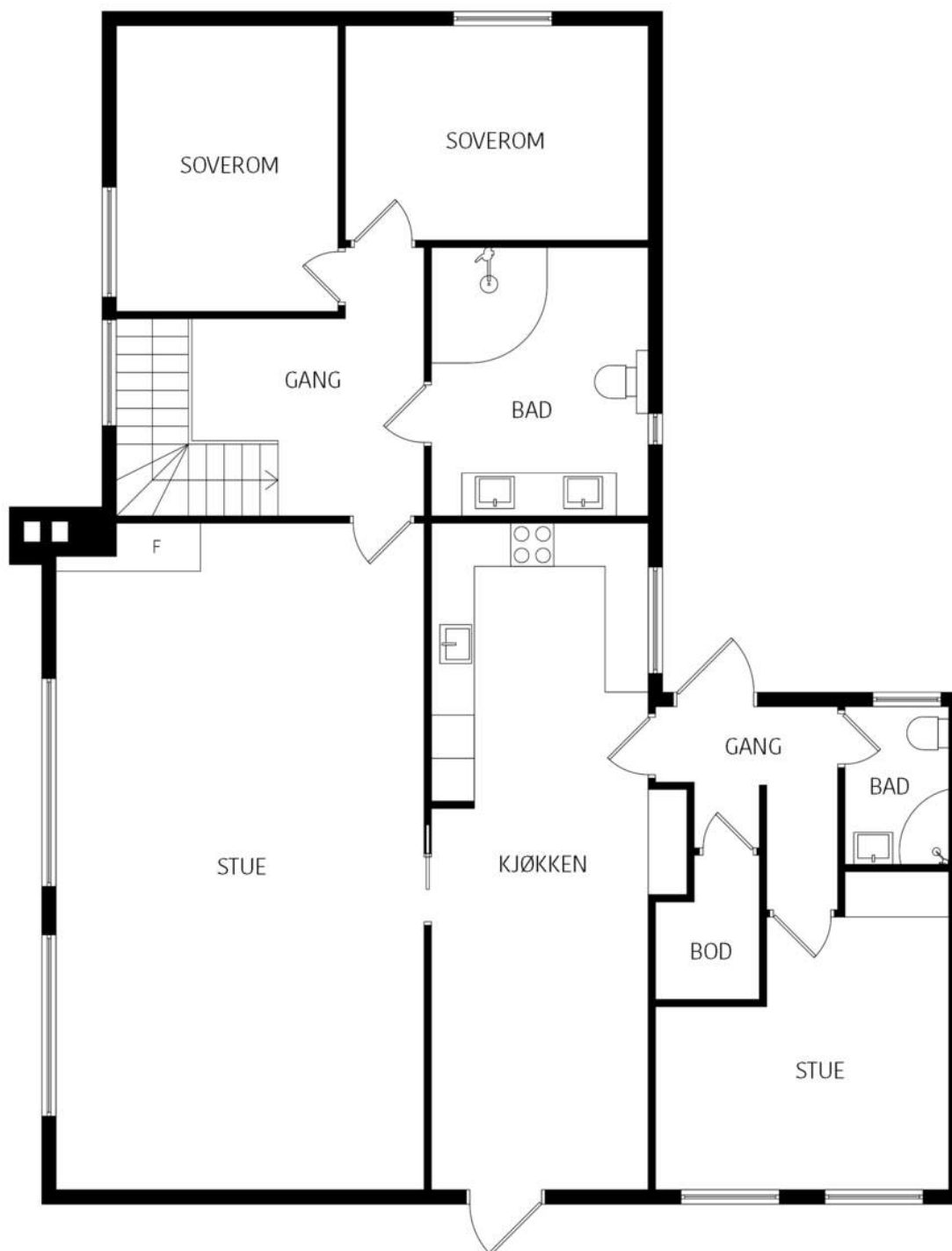
Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Plantegning

## Ekrestubben 21

1. Etg.



*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.*









A built-in kitchen unit featuring a black microwave oven on top and a black oven below it, both with silver accents and digital displays. The unit is integrated into light gray cabinetry.

Upper wall cabinets with a light wood grain finish, featuring a horizontal grain pattern. They are mounted above a backsplash and under a recessed ceiling light.

A backsplash with a light-colored, hexagonal tile pattern. A black faucet is mounted over a sink, and a small bowl of green fruit sits on the counter to the left.

A black range hood with a silver chimney pipe extending upwards, mounted above a cooktop area.

Lower wall cabinets and drawers with a light gray finish, featuring a horizontal grain pattern. A white towel is draped over the edge of the counter.

Lower wall cabinets and drawers with a light gray finish, featuring a horizontal grain pattern. A white pot sits on the counter.

A breakfast bar or island with a light gray cabinet base and a light-colored countertop. On the counter, there is a wooden cutting board with tomatoes and a small potted herb plant.

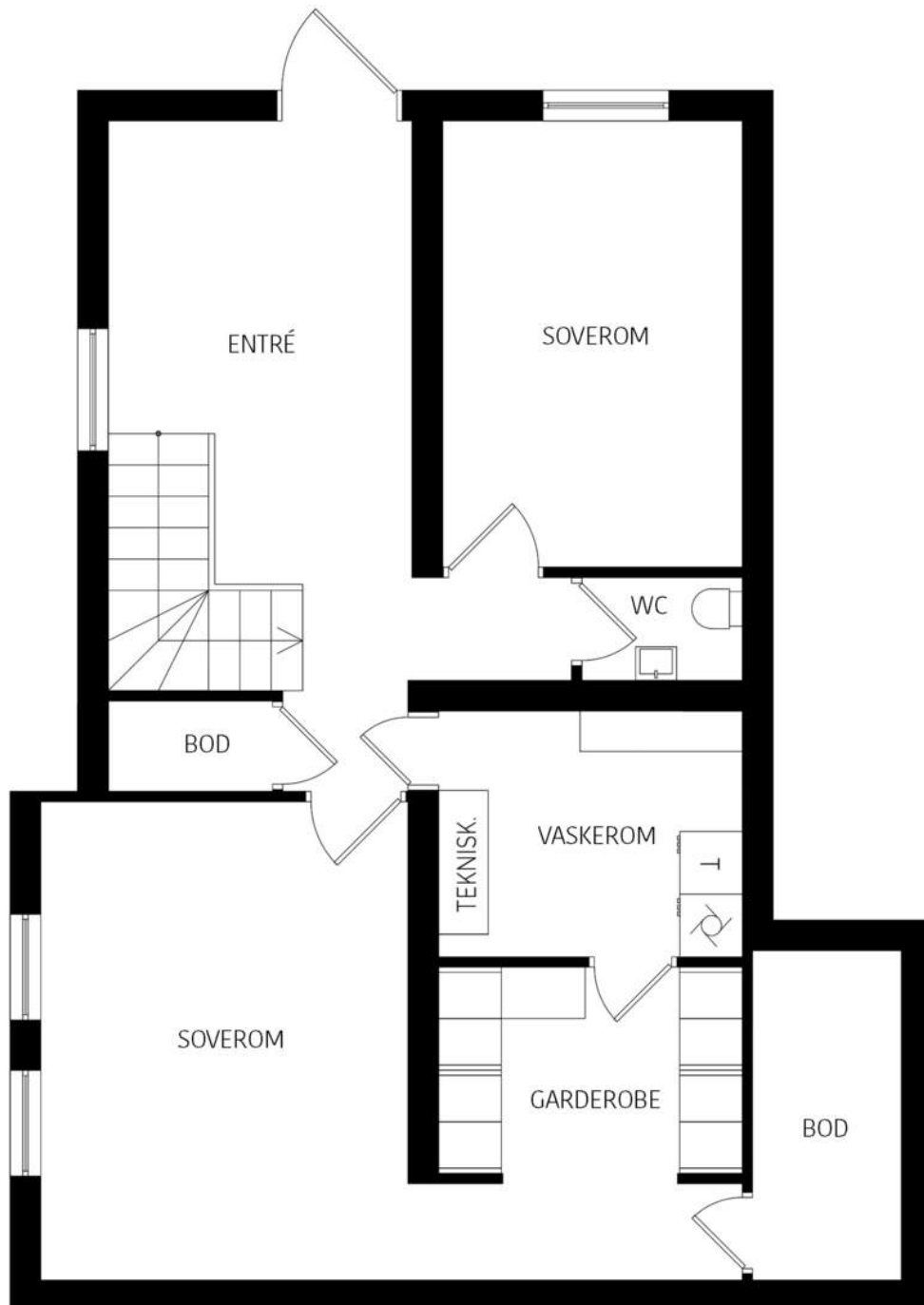
A glass door or partition with a light gray frame and a silver handle, partially open, revealing a glimpse of another room.







Ekrestubben 21  
U. Etg.



*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.*



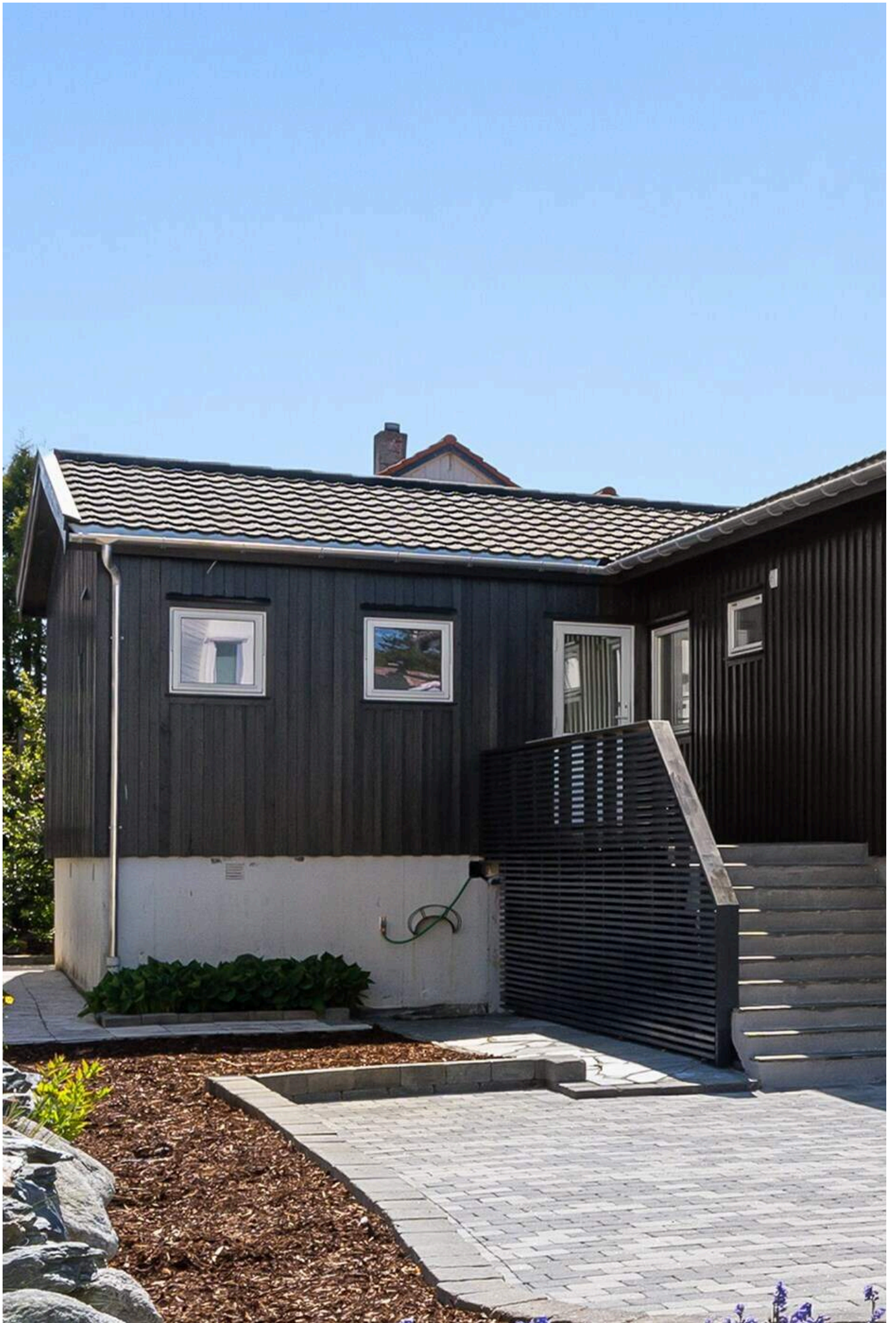


























# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## 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

Anniken Prestbø  
Ingve Espevik

---

### Boligen

Ekrestubben 21  
4047 Hafrsfjord

1103-40/223/0/0

- Boligen ble kjøpt 2017
- 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?

♦ Ja

Mangler sluk på bad, hybeldel.  
Noen små sprekker i skjøt, baderoms panel hovedbad.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Vannlekkasje tak garasje.  
Vanninntrengning pipe.

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

♦ Ja

### Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Peiskongen

Beskrivelse av arbeidet: Pussing av pipe og grunnmur

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Gann Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Monterte pipehatt

### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av papp på garasjetak.

---

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:

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

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

**Firmanavn:** Byggmester B.O.B

**Beskrivelse av arbeidet:** Sanering av taktekking, lekter, strø og papp Påføring av papp, nye strø og lekter. Oppretting av tak. Nye vindskier og vannbord. Nye takplater Isola Powertekk Nordi Sort. 2 stk nye takhatter. Mønebånd. Trinn til feier, nye sløyser. Nye takrenner, bordtaksbeslag og nedløp Aluminium Natur.

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

**Firmanavn:** Peiskongen

**Beskrivelse av arbeidet:** Pussing av grunnmur og pipe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** TS Byggtjenester

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av inngangsparti, Dør og sidevinduer og Vinduer stue.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Gann Blikk

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert Pipehatt.

## Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte vinduer gang og bad, hybeldel. Byttet noe ytterkledning

---

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

♦ Ja

2 stk vinduer på hybeldel er punktert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

## Ufaglært arbeid:

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget terrasse Skiftet Rekkverk ved hybelinngang

---

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?

♦ Ja

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Vanninntrengning kjeller høsten 2017 pga overflate vann fra jordet.  
Tilbakeslag av kloakk hybeldel 2022.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Nordbø Maskin

**Beskrivelse av arbeidet:** Hevet innkjørsel med fall bort fra huset. Byttet jordmasse med fjellmasse for bedre drenering. Monterte kum, med sluk ved garasje, som laveste punkt. Drenering hage og innkjørsel. Bygget betong trapp med avløp inngangsparti

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

**Firmanavn:** Stavanger Kommune

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte til større rister på kummer i gaten. Gravd grøft med kum på jordet

3.

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

**Firmanavn:** Polygon

**Beskrivelse av arbeidet:** Forsikringssak. Opptørking av berørte områder i kjeller. Bytte av gipsplater nedre del av vegger, sparkling, maling og isolering. Ny parkett 1 stk soverom.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** KLP Skadeforsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** Rengjøring og desinfisering av Bad hybel. Bytte av avløpsrør.

---

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?:** 2019

**Firmanavn:** Nordbø Maskin

**Beskrivelse av arbeidet:** Hevet innkjørsel med fall bort fra huset. Byttet jordmasse med fjellmasse for bedre drenering. Monterte kum, med sluk ved garasje, som laveste punkt. Drenering hage og innkjørsel.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Forsiden inkludert Innkjørsel  
Hage.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Har observert få tilfeller av sølvkre.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Tilbakeslag av kloakk hybeldel 2022.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** KLP Skadeforsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** Rengjøring og desinfisering av Bad. Bytte av avløpsrør.

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?:** 2022

**Firmanavn:** KLP Skadeforsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** Rengjøring og desinfisering av Bad. Bytte av avløpsrør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Stavanger Varmesenter  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montere nytt ildsted

## Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022  
**Beskrivelse av arbeidet:** Riving av gammelt ildsted

---

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?:** 2023  
**Firmanavn:** Rogaland Elektro  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montert EI bil lader i garasje
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Active Elektro  
**Beskrivelse av arbeidet:** Kople til solskjerming stue samt ett utendørs stikk under vinduer stue.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Active Elektro  
**Beskrivelse av arbeidet:** Flyttet to stikkontakter for micro og stekeovn.

## 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Hybel del bygget på av tidligere eiere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent Stavanger kommune 13.Feb 1974

---

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

♦ Ja

Kjeller innredet av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent av Stavanger Kommune 03.12.2015

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Hybel del i påbygg

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ 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

Boligsalgsrapport fra vårt kjøp av bolig i 2017

---

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

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje tak garasje 2019

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Tetting av papp på garasjetak 2019

---

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?

♦ **Ja**

Termostat på varmekabler på ett soverom i kjeller er defekt.

Det er ikke montert håndrekke i Trapp mellom 1 etg og kjeller. Denne ligger umontert i garasjen.

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

♦ **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. kilowattime (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?

♦ **Ja**

Ny trapp inne montert av Hafrsfjord tre oktober 2022.

Nytt innendørs tak med isolering. TS Bygg tjenester 2022

Solskjerming på vinduer stue. HD Solskjerming avd Fasadeprodukter Sep 2022.

Varmepumpe montert 2018

Nytt IKEA Kjøkken 2023

Ny parkett i stue, kjøkken og gang 2023

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ekrestubben 21 , 4047 HAFRSFJORD

 STAVANGER kommune

 gnr. 40, bnr. 223

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m<sup>2</sup> BRA-i: 193 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 05.01.2026

Oppdragsnr.: 16557-1790

Referansenummer: PZ1729

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Åge Maribu

Vår ref: 009381



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: Takstrapport

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



### Rapportansvarlig

Bjørn Åge Maribu

Uavhengig Takstingeniør

bam@takst-team.no

901 15 034



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med grunnmur i blokker/betong. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskiller i tre og mønet yttertak som er tekket med stålpanner. Vinduer/dører i tre.

Boligen er i normalt god stand med tanke på alder. Noen merknader er registrert og beskrevet i rapporten. Her nevnes spesielt merknader på baderommene.

### Enebolig - Byggeår: 1962

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater typen Isola Powertekk. Takrenner og nedløp i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og er original. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dører i tre. Terrasse ut fra kjøkkenet. Trapper i betong og tre.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med ildsted i stuen. Ildsted fra 2023. Gulvet har laminat og fliser. Veggene har malte plater og MDF panel i tak. Fuktmåling er foretatt i utsparing ved hovedstoppekran i bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,1 % FK. Trapp mellom etasjene i tre. Innvendig har boligen dører i tre.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i hoveddel:  
Baderommets alder er ikke kjent, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til ca. 15 mm til sluk under dusj/badekar og ca. 10 mm til sluk ved toalettet. Det er eldre soilsluk ved toalett og plastsluk under kar, samt smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett/badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Vaskerom i sokkel:  
Alder på vaskerommet er ikke kjent, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Veggene har malte plater. Taket har MDF panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm ved dør til tilstøtende garderobe og ca. 40 mm mot dør til hall/entre.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 % FK.

#### Bad i hybel:

Baderom med ukjent alder og uten dokumentasjon på utførelse. Veggene har malt glassfiberstrie. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ventilator over stekeplate.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med gulv i betong og ellers malte overflater.

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

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast på tilgjengelige steder. Boligen har naturlig ventilasjon via avtrekk på baderom/kjøkken og tilluft via spalteventiler i vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El-anlegget er tilpasset boligen og oppgradert av tidligere eier. Brannmeldere og håndholdt slukkeutstyr.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ingen drenering utover original steinsetting, denne kan tettes og miste funksjonen over tid. Bygningen har grunnmur i betong/blokker. Noen rissdannelser i puss forekommer av påregnelig art. Tomta er opparbeidet/beplantet. Utvendige vann- og avløpsrør er av antatt plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

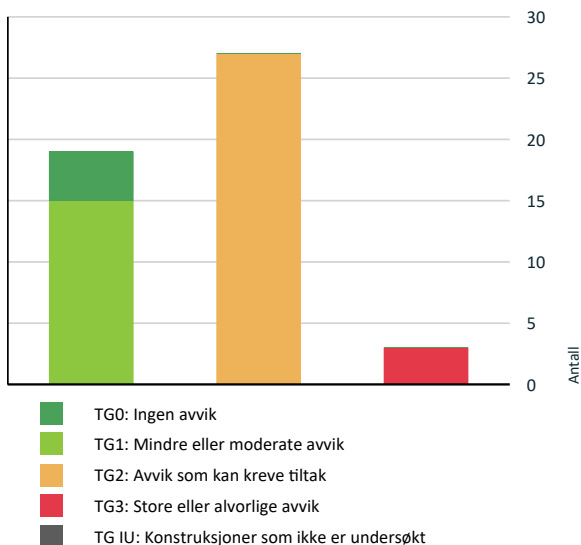
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, men ikke som viser eksisterende planløsning i sokkel eller i 1. etasje.

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

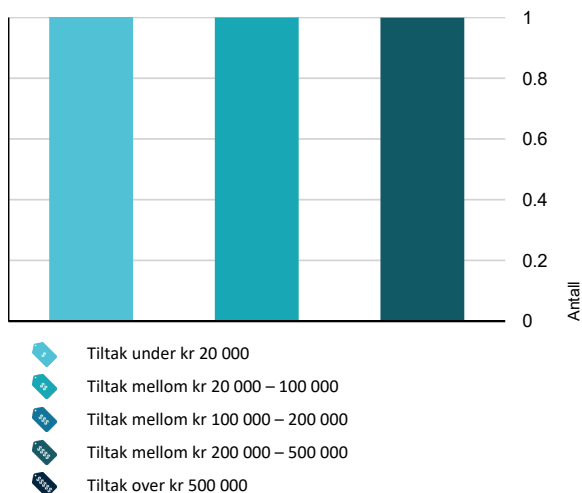
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

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

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken/sov > Avtrekk [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - hybel [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Sokkel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hybel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hybel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOelig

#### Byggeår

1962

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Helårsbolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater typen Isola Powertekk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales regelmessig kontroll av undertak og tekking for å avdekke eventuelle skader eller slitasje som ikke er synlige fra bakkenivå. Dersom slike forhold ikke oppdages i tide, kan det medføre økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å redusere risikoen for personskader eller materielle skader som følge av snøras fra taket.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og er original.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og andre bygningsdeler.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er misfarging grunnet kondens i undertaket. Det er ukjent om det er montert diffusjonssperre/plast i taket mot kaldloftet.

Isolasjonen ligger uryddig, noe som medfører luftlekkasjer, varmetap og økt risiko for kondens på loftet.

Noen skader etter borebiller i sutak.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak for å forbedre ventilering og isolasjon bør vurderes for å redusere risikoen for kondens og varmetap.

Det anbefales også å kontrollere om det er montert plast (dampspærre) i etasjeskillet mellom bolig og kaldloft, for å hindre luftlekkasjer og ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte, og redusert levetid på takkonstruksjonen. Skader etter borebiller bør også følges opp for å unngå ytterligere svekkelse av trekonstruksjonen.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer tar noe i nedre kant ved full åpning.

I kjeller er det ett vindu som er blendet på innsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på karm og beslag.

Vinduet i grunnmur under terrassen anbefales fjernet, og utsparring i grunnmur bør tettes for å unngå kondensproblematikk i dette området. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

### TG 2 Vinduer - hybel

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i stue er fra 1970-tallet, og vinduer i gang og bad er fra 2021.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- To eldre vinduer har aldringslitasje, blant annet i form av slitte låsekasser. I tillegg er det ene glasset punktert. Det er også noe råte i glasslister på disse vinduene.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

To eldre vinduer bør vurderes skiftet ut på sikt grunnet aldringslitasje, punktert glass og råte i glasslister.

### TG 1 Dører

Dører i tre.

Dørene har varierende alder, hvor entredøren er fra 2022, bi-inngangsdør/inngang til hybel og terrassedør er fra 2012.

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

Terrasse ut fra kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

### TG 1 Utvendige trapper

Trapper i betong og tre.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Tilstandsrapport

Målt ca. 15 mm skjevhet gjennom kjøkken og ca. 15 mm gjennom stue. Ujevnheter i gulvet gir også noe svikt i parkett.

### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med ildsted i stuen. Ildsted fra 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipen er dels innekledd i sokkeetasje mot soverom. Noe rust på sotluke på pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipen er synlig i bod, men tildekket mot soverom.

### ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat og fliser. Veggene har malte plater og MDF panel i tak. Fuktmåling er foretatt i utsparing ved hovedstoppekran i bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,1 % FK.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er bom/limslipp i gulvfliser i hall/entre.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fliser med limslipp anbefales limt med Epoxy e.l.



### ! TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjene i tre.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen dører i tre.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderommets alder er ikke kjent, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke tett overgang mellom rørføringer under vask og veggplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overganger ved rørføringer bør tettes/fuges for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skade på veggplater og underliggende konstruksjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til ca. 15 mm til sluk under dusj/badekar og ca. 10 mm til sluk ved toalettet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hulldyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med bom, da hulrom under fliser kan føre til at flisene sprekker eller løsner over tid.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk ved toalett og plastsluk under kar, samt smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er observert liten oppbrett på membran ved rørstuss/avløp som kommer gjennom gulvet på badet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasjer i området.

#### Konsekvens/tiltak

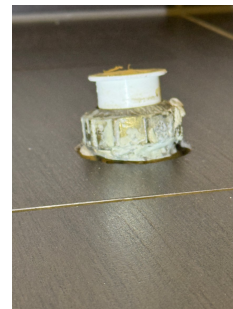
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Ut fra alder på original soilsluk må det påregnes oppgradering av tettesjiktet og utskifting av sluk.



Sluk under badekaret.



Liten/ingen oppbrett på membran ved rørgjennomføring i gulvet.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett/badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjvarsling ved innebygget sisterner for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Manglende løsning for lekkasjvarsling kan medføre at lekkasjer forblir uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.



### SOKKEL > VASKEROM

#### Generell

Alder på vaskerommet er ikke kjent, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.



### SOKKEL > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har MDF panel.

### SOKKEL > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm ved dør til tilstøtende garderobe og ca. 40 mm mot dør til hall/entre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med bom, for å unngå risiko for at flisene kan sprekke eller løsne over tid. Hulrom under fliser kan føre til redusert levetid og økt fare for fuktskader i underliggende konstruksjon.

### SOKKEL > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

I sluket er slukmansjett og tilhørende overganger tildekket, slik at disse ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Oppgradering av tettesjikt bør vurderes, da utilstrekkelig eller ukjent tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende inspeksjonsmulighet til slukmansjett og overganger gir usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til skjulte skader og behov for omfattende utbedringer på sikt.



### SOKKEL > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Tilstandsrapport

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

### SOKKEL > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

### SOKKEL > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 % FK.



### HYBEL > BAD

#### Generell

Baderom med ukjent alder og uten dokumentasjon på utførelse.



### HYBEL > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt glassfiberstrie. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatebehandlingen fungerer ikke som tettesjikt.

Det er imidlertid montert inn et dusjkabinett, slik at veggene ikke blir utsatt for vann i en brukssituasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden det er montert dusjkabinett, blir veggene ikke utsatt for direkte vannsøl, og risikoen for fuktskader er derfor redusert. Dersom dusjkabinettet fjernes eller det oppstår lekkasje, vil manglende tettesjikt kunne medføre risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

### HYBEL > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### HYBEL > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderommet er etablert uten slukløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet anbefales oppgradert med sluk/avrenning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### HYBEL > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

### HYBEL > BAD

## Tilstandsrapport

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

#### HYBEL > BAD

### ! TG 0 Tiltagende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### HYBEL > STUE/KJØKKEN/SOV

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



#### HYBEL > STUE/KJØKKEN/SOV

### ! TG 3 Avtrekk

Ventilator over stekeplate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det mangler avtrekkskanal fra ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkskanal fra ventilator og ut i det fri må etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre opphopning av fukt og matos, noe som kan føre til dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## SPESIALROM

### SOKKEL > TOALETTROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

## Tilstandsrapport

Toalettrom med gulv i betong og ellers malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjvarsling ved innebygget systerne for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig. Manglende lekkasjvarsling kan føre til at vannskader ikke oppdages før de har forårsaket betydelige skader på omkringliggende konstruksjoner.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast på tilgjengelige steder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via avtrekk på badetrom/kjøkken og tilluft via spalteventiler i vinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er tilpasset boligen og oppgradert av tidligere eier.

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.  
**2010 Anslått av eier, da boligen gjennomgikk en oppussing i dette tidsrommet.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det foreligger en el-kontroll på anlegget fra eierskiftet i 2017.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæringer på el-arbeid utført i nåværende eiers eiertid.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

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

## Tilstandsrapport

### 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?  
**Ja Da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget anbefales dette kontrollert.**

### Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført. Når samsvarserklæring mangler, gir instruksjonen i NS3600 tilstandsgrad 2, og utvidet el-kontroll anbefales.

### ! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Brannmeldere og håndholdt slukkeutstyr.

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?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Ingen drenering utover original steinsetting, denne kan tettes og miste funksjonen over tid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong/blokker.  
Noen rissdannelse i puss forekommer av påregnelig art.

### ! TG 0 Terrengforhold

Tomta er opparbeidet/beplantet.

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av antatt plast.  
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

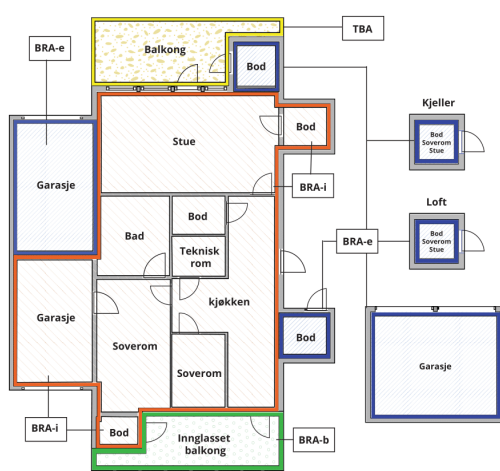
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

# Vedlegg: Takstrapport

Ekrestubben 21 , 4047 HAFRSFJORD  
Gnr 40 - Bnr 223  
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS  
Auglendsmyrå 11  
4016 STAVANGER

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92			92	67
Sokkel	74			74	
Hybel	27			27	
<b>SUM</b>	<b>193</b>				<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		
Sokkel	Hall m/trapp, soverom, toalettrom, vaskerom, soverom 2, garderobe		
Hybel	Entré, bad, gang, stue/kjøkken/sov, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, men ikke som viser eksisterende planløsning i sokkel eller i 1. etasje.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke brann/lydskille mellom bolig og hybel iht. dagens løsninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er foretatt noe arbeid i boligen, se egenerklæring.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Liten lystilgang og redusert takhøyde i sokkeletasjen.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er hentet fra Matrikkelen.

# Vedlegg: Takstrapport

Ekrestubben 21 , 4047 HAFRSFJORD  
Gnr 40 - Bnr 223  
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS  
Auglendsmyrå 11  
4016 STAVANGER

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	186	7
Garasje	0	38

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
	Ingve Espevik	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	40	223		0	652.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ekrestubben 21

### Hjemmelshaver

Prestbø Anniken, Espevik Ingve

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Sunde.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2015

**Standard**

Normal garasjestandard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Beskrivelse**

Garasje med støpt gulv, ringmur i blokker. Vegger i tre med utvendig trepanel og flatt tak i tre som er tekket med papp.

Leddport i metall.

Det er misfarging i yttertak etter en tidligere lekkasje i taktekkingen (utbedret med fugemasse).  
Bom i gulvfliser og feilmonteerte vannbord over vinduer m.m.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.10.2025		Fremvist	1	Nei
Energirapport	23.11.2025		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklærings skjema	12.11.2025		Gjennomgått	9	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på 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

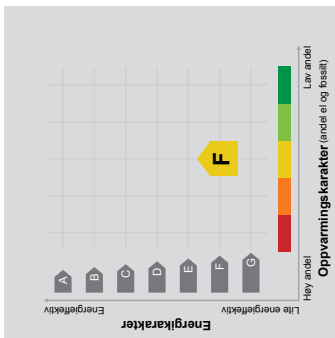
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

# Vedlegg: Energiattest

## ENERGIATTEST



Adresse	Ekrestubøen 21
Postnummer	4917
Sted	HAFSLUND
Kommunenavn	Stavanger
Gade nummer	40
Bruknummer	223
Selskapsnummer	—
Andelsnummer	—
Festnummer	—
Bygningnummer	441133
Brukeridentifikasjonsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192375
Dato	23.11.2025



**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 energifektiv 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 energifektiv, mens G betyr at

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

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (om oppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel ei, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energiattest](http://www.enova.no/energiattest).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Reduser inne temperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

### 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)

**- Luft kort og effektivt**

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

**- Termostøt- og nedbørstyring av snesmelteanlegg**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**  
med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til god innesklima og forebygging av fuktsskader og andre byggskader.



# Vedlegg: Energiattest

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Snehus  
Bygningstype: Enebolig  
Byggeår: 1962  
Bygningstype: Tre  
Bygningstype: Tre  
BRA: 193  
Ant. etg. med oppv. BRA: 2  
Datalert vegger: Nei  
Datalert vindu: Nei

### Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energiarkering/om-energiarkeringen/om-energiattesten/beregning-av-energiarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energiarkering](https://www.enova.no/energiarkering), og legge 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 skjerm bildet "Vågt 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 pristilsetelsen. Det kan nær som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energiarket 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/energiarkering/om-energiarkeringen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energifektivering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svare@eno.no](mailto:svare@eno.no).

**Pålitelighetsoppmerksomhet** er beskrevet i energimerkefor skriften (bygningen).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energiarkering](https://www.enova.no/energiarkering).

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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

Adresse: Ekrestubben 21, 4047 HAFRSFJORD  
Gnr/Bnr: 40/223/0/0  
Dato: 2026-02-17  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Ekrestubben 21, 4047 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 40/223/0/0

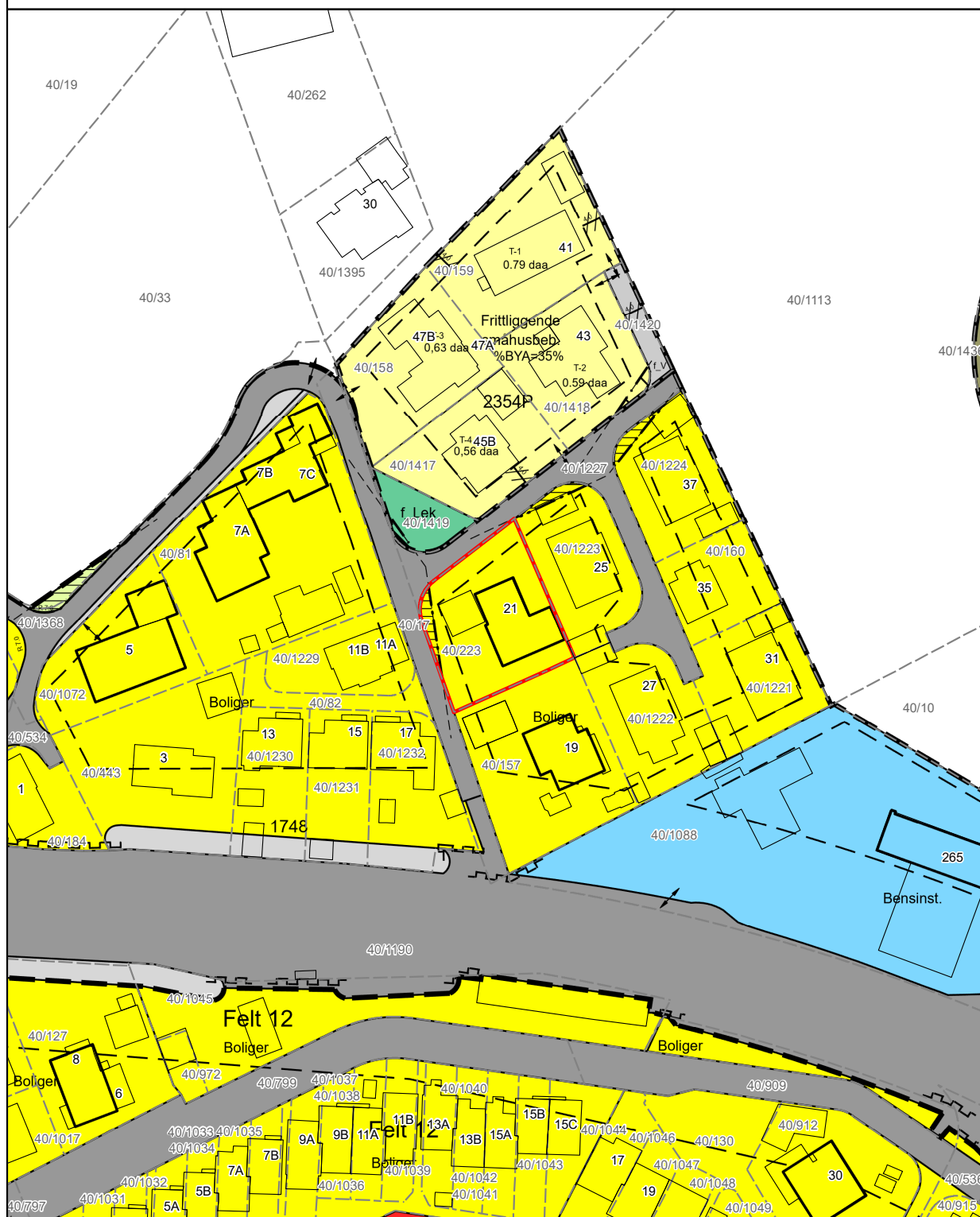
Dato: 2026-02-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1748

Ikrafttredelsesdato: 13.12.1999

Stavanger  
kommune





# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## **PLAN 1748. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RV 509 REVHEIMSVEIEN MELLOM SUNDEVEIEN OG KROSSBERGVEIEN, SUNDE.**

**Stadfestet av Bystyret 13.12.1999**

### **§ 1 FORMÅL**

**P** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Formålet med reguleringen er trafikk sikring og miljøtiltak langs Revheimsveien. Dette omfatter avkjørselssanering og støyskjerming.

### **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

**P** Eksisterende steingjerder og trær samt landskapets karakter skal så langt det er mulig bevares.

**P** Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for kjøretrafikken. Innenfor de viste frisktrestrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over veiplan.

**P** Bystyret kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelser i plan- og bygningsloven.

### **§ 3 BYGGEOMRÅDER**

**P** På tomtene kan det føres opp bolighus på inntil 1 1/2 etasje med maks. takvinkel på 45°.

**P** Husene skal ha sadeltak med møneretning som vist på planen eller vinkelrett på denne.

**P** Tomtene tillates bebygget med en samlet boligflate på inntil 1/4 del av netto tomteareal.

**P** Garasjeplassering skal være vist i forbindelse med byggemelding av bolighuset. Garasjer skal være vist i forbindelse med byggemelding av bolighuset. Garasjer kan der forholdene tilsier det oppføres i inntil 45 m<sup>2</sup> når det gis plass til 2 biler. Garasjene bør bygges med sadeltak. Det skal være oppstillingsplass(er) foran eller i tilknytning til garasjen på egen grunn.

**P** Det etableres en byggegrense på 30 m fra senterlinje Rv 509 Revheimsveien.

### **§ 4 TRAFIKKOMRÅDER**

**P** Støyvollene støttes opp med stein langs kantene. Støyskjerm/-voll skal ha følgende høyder i forhold til veiplan Revheimsveien:

A skal ha en høyde på 2,5 m. Topp av skjerm skal pga. lysforhold utføres i glass.

B skal ha en høyde på 2,2 m.

C skal ha en høyde på 2,4 m.

**P** Det skal utarbeides beplantningsplan for veisystemet med tilhørende rabatter og støyskjerming.

Buskbeplantning tilknyttet eksisterende støyskjerming bevares i den grad det er mulig ved etablering av nye skjermmer og voller. To av trærne som angitt på kartet mellom Revheimsveien og ny del av Sundeveien skal bevares.

### **§ 5 REKKEFØLGE**

**P** Før utbygging i henhold til plan 1573 kan skje, skal Sundeveien opparbeides iht. plan 1605, nåværende kryss Sundeveien/Rv 509 stenges, ny adkomstvei opparbeides og støyskjerm C1 etableres iht. plan 1748.

**P** Stenging av nåværende kryss Ekrestubben/Rv 509 Revheimsveien, ny adkomstvei for Ekrestubben og tilliggende støyskjerm B1 skal etableres samtidig med opparbeidelse av rundkjøring i kryss Ekrehaugen/rv 509 Revheimsveien i plan 1748.

**P** Resterende støyskjerming etableres samtidig med utvidelse av tilliggende del av Revheimsveien.

TRANSPORTPLANAVDELINGEN, 13.04.99, revidert 31.08.99

Hans M. Lien  
Avd.leder

Carl R. Halvorsen  
Saksbehandler

# Notater

# EKRESTUBBEN 21

Nabolaget Sundekrossen/Malthaug - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Ekrehaugen</b>	<b>3 min</b>
Linje 2, 3, 37, X76, N84	0.2 km
<b>Stavanger stasjon</b>	<b>12 min</b>
Linje F5, L5	7.4 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>15 min</b>

## SKOLER

<b>Sunde skole (1-7 kl.)</b>	<b>8 min</b>
414 elever, 23 klasser	0.6 km
<b>Kvernevik skole (1-7 kl.)</b>	<b>26 min</b>
451 elever, 22 klasser	2 km
<b>International School Of Stavanger (1-10 ...</b>	<b>5 min</b>
359 elever, 25 klasser	2.6 km
<b>Revheim skole (8-10 kl.)</b>	<b>23 min</b>
310 elever, 22 klasser	1.7 km
<b>Smiodden skole (8-10 kl.)</b>	<b>26 min</b>
235 elever, 17 klasser	1.9 km
<b>The International School of Stavanger</b>	<b>5 min</b>
255 elever	2.6 km
<b>St. Svithun videregående skole</b>	<b>7 min</b>
616 elever, 22 klasser	4.9 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

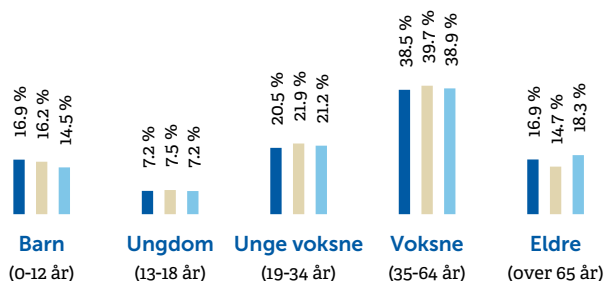
Veldig bra 77/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sunde skole (1-7 kl.)	1 835	768
Kvernevik skole (1-7 kl.)	229 178	103 563
International School Of Stavanger (1-10 ...	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER



<b>Malthaug barnehage (1-5 år)</b>	<b>5 min</b>
28 barn	0.4 km
<b>Sunde barnehage (1-5 år)</b>	<b>5 min</b>
51 barn	0.4 km
<b>Kløvereng barnehage (1-5 år)</b>	<b>9 min</b>
62 barn	0.7 km

## DAGLIGVARE

<b>Rema 1000 Sunde</b>	<b>16 min</b>
<b>Kiwi Sunde</b>	<b>16 min</b>
PostNord	1.2 km



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 91/100

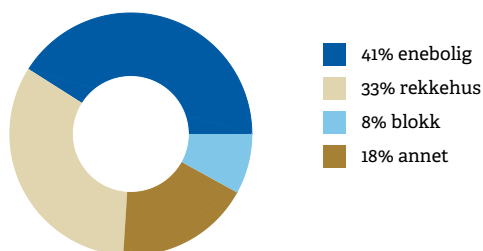
 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 85/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 83/100

## SPORT

-  **Sunde skole** 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  **Primstaven balløkke** 8 min   
Ballspill 0.5 km
-  **Tananger treningscenter** 9 min 
-  **SATS Madla** 9 min 

## BOLIGMASSE



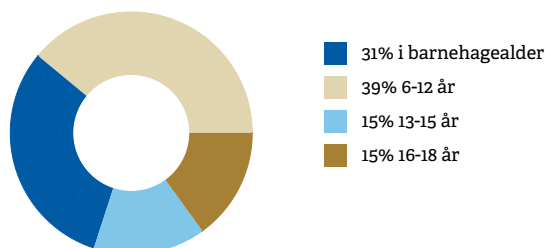
” «En trygg og god plass å bo.Tur muligheter både til sjø og vann»

Sitat fra en lokalkjent

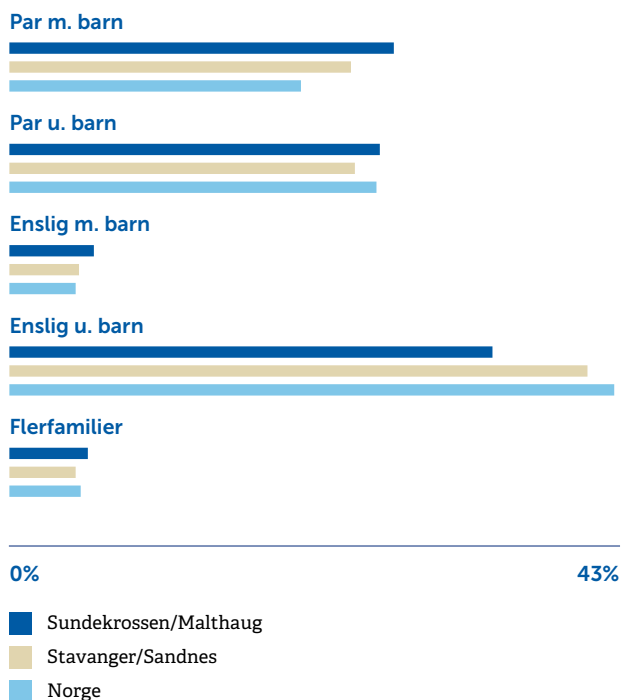
## VARER/TJENESTER

-  **Tananger Senter** 8 min 
-  **Apotek 1 Madla** 7 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

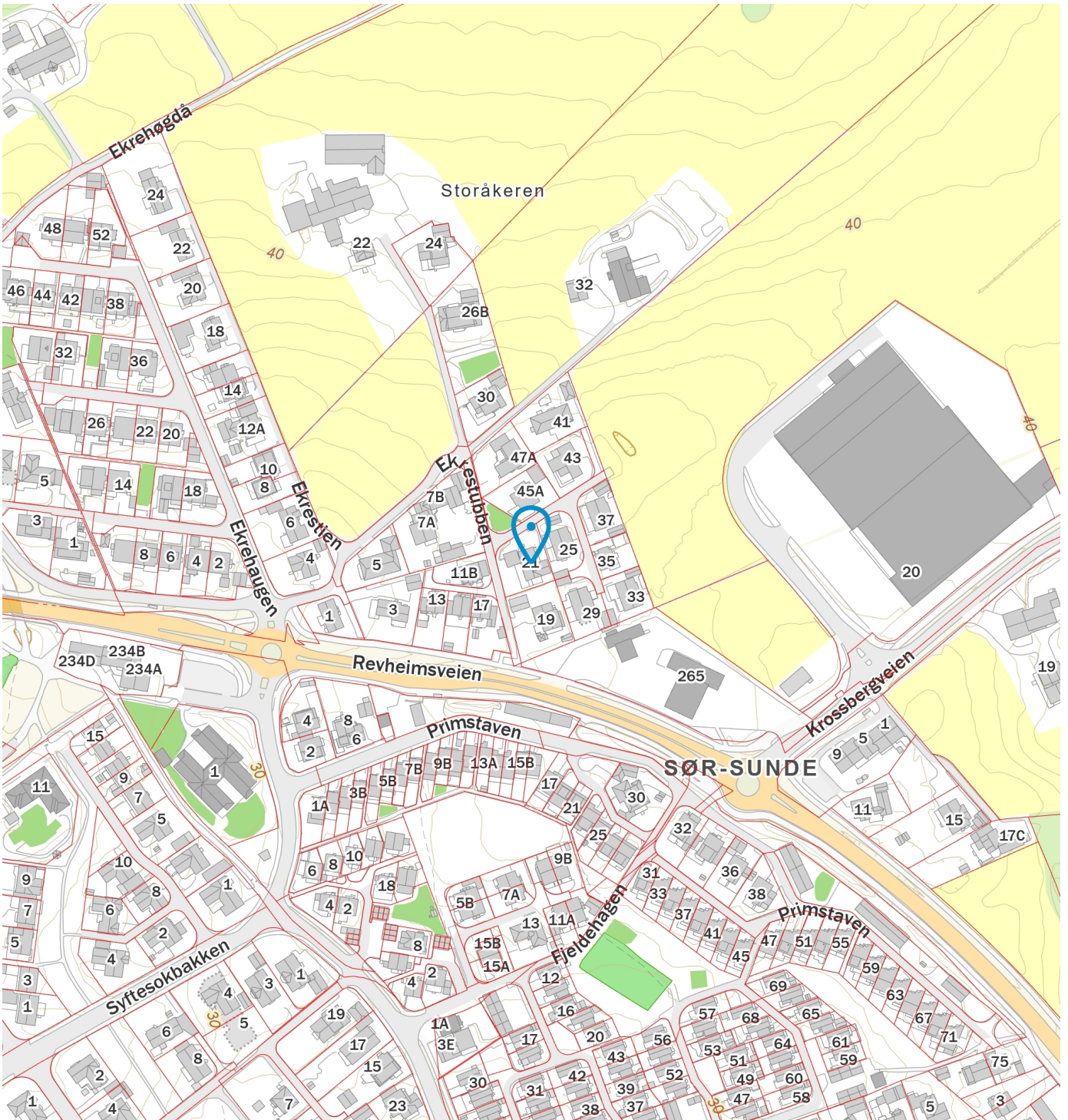


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

### Hvordan komme i gang?

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

### Vi er her for å hjelpe deg

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



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



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



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

### Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

Oppdragsnr: 2205250024 / Sindre Kjøll Kristensen, tlf. 93658567  
Ekrestubben 21, 4047 Hafrsfjord  
Gnr. 40, bnr. 223 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

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

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

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

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

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

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

### Finansieringsplan

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

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

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

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

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

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

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

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

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

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

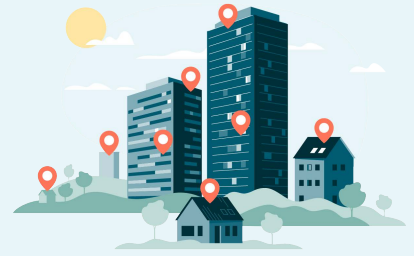
Postadr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2205250024  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.03.2026

Sindre Kjøll Kristensen  
Eiendomsmegler

936 58 567  
sindre.kristensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla  
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no