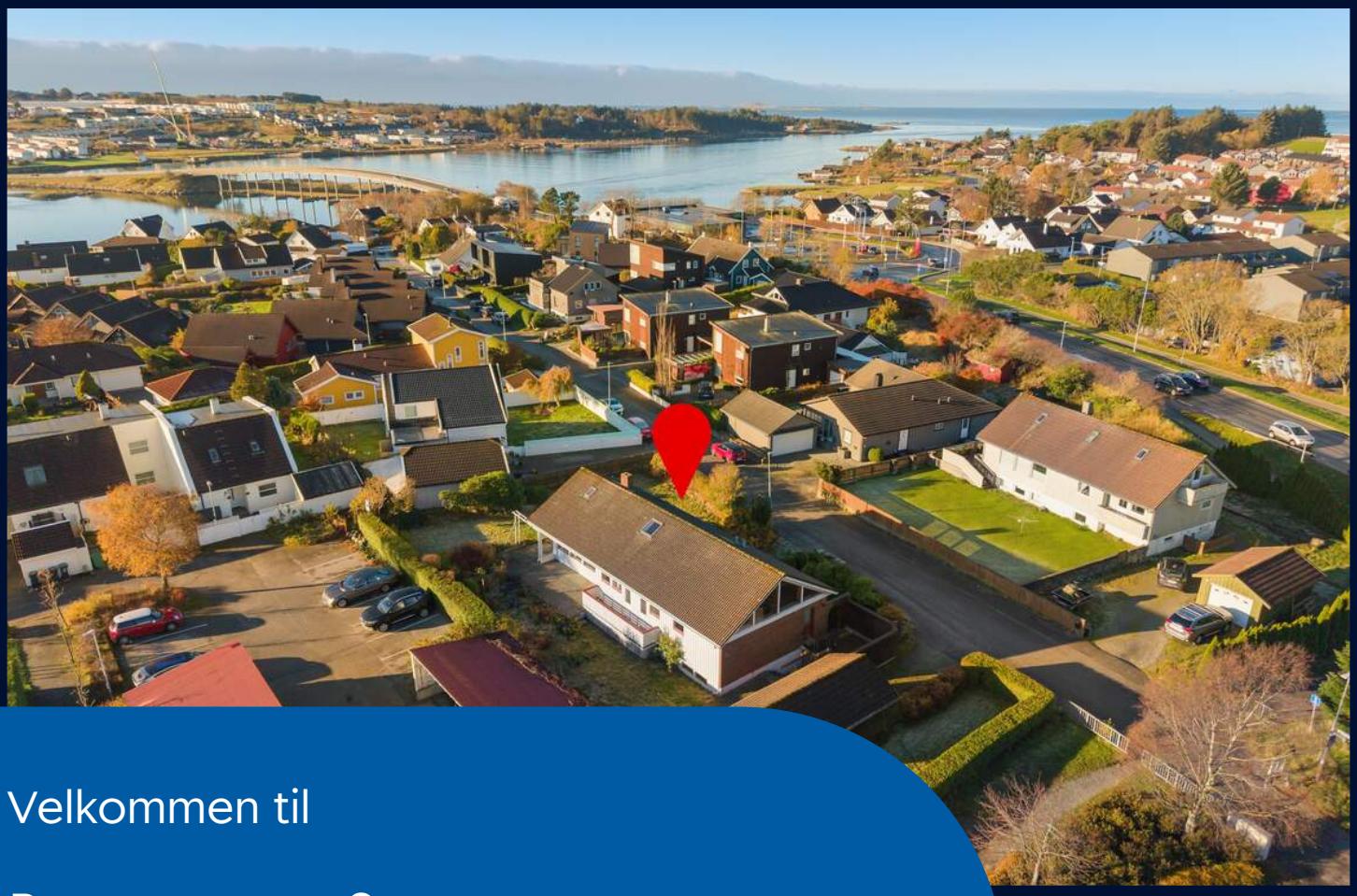




Velkommen til

Buseneset 8
4048 Hafrsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Buseneset 8
4048 Hafrsfjord

Stor og innholdsrik enebolig med 940 kvm tomt | Meget barnevennlig område | Modernisering kan påregnes

Buseneset 8 er en stor og innholdsrik enebolig fra 1973 med romslig tomt på 940 kvm i meget barnevennlig område på Sunde.

Flere lekeplasser, ball-løkke og flotte turområder i nærheten . Byens fineste tursti langs Hafrsfjord ligger like nedenfor. I tillegg er det kort vei til turløyper rundt Hålandsvannet og Stokkavannet. Sunde skole, Revheim ungdomsskole, flere barnehager og dagligvarebutikker i nærheten

Eiendommen har et moderniseringsbehov og trenger en kjærlig hånd, se vedlagt tilstandsrapport.

Dette er et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 950 000
Omkostninger*	kr	174 840
Totalpris inkl. omk.	kr	7 124 840
BRA/BRA-I		314/296 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 940 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1973
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thomas Fanebust
Eiendomsmegler MNEF

932 64 837
thomas.fanebust@em1sr.no







Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 950 000**
Omkostninger*	kr	**174 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 124 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 173 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 174 840

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 28 895 pr. år for 2026
Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen er estimert til kr 28 895,- for 2026.

Registerbetegnelse
Gnr. 41, bnr. 167 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 296 m2
BRA total: 296 m2

Kjeller
BRA-i: 124 m2.

1. etasje
BRA-i: 133 m2.
TBA: 6 m2.

2. etasje
BRA-i: 39 m2.

Garasje:

BRA-e: 18 m2
BRA total: 18 m2

1. etasje
BRA-e: 18 m2.

Ikke målbare arealer

2. etasje har 36 m² ikke måleverdig areal (ALH).

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 940 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Stor og solvendt hage med god plass til lek og aktivitet.

Grensene mot vest og nord som mindre nøyaktige - se vedlagt eiendomskart i salgsoppgaven. Eventuelt avvik knyttet til dette er kjøpers risiko

Byggeår
Ca. 1973

Innhold
1. etasje
BRA-i: Gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom, atelier og biinngang.
TBA: Balkong på 6 m² med utgang fra soverommene.

2. etasje
BRA-i: Loftstue/soverom m/tekjøkken, hobbyrom, trapperom og atelier/verksted.

Kjeller
BRA-i: Kjellerstue/kjøkken, bad, to kjellerrom, trapperom, gang, vaskekjeller, arbeidsrom og verksted/kjellerinngang.

Garasje på ca 18 m² utenom.

Standard
Buseneset 8 er en stor og innholdsrik enebolig fra 1973 med romslig tomt på 940 kvm i meget barnevennlig område på Sunde.

Flere lekeplasser, ball-løkke og flotte turområder i nærheten . Byens fineste tursti lang Hafrsfjord ligger like nedenfor. I tillegg er det kort vei til turløyper rundt Hålandsvannet og Stokkavannet. Sunde skole, Revheim ungdomsskole, flere barnehager og dagligvarebutikker i nærheten

Eiendommen har et moderniseringsbehov og trenger en kjærlig hånd, se vedlagt tilstandsrapport.

Dette er et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen!

1. etasje:
* Bruksareal på 133 kvm.
* Stue i vinkel med vedovn og utgang til hagen. Parkett på gulv.
* Kjøkken med spiseplass. Hvit slett kjøkkeninnredning.
* Eldre, flislagt bad med dusjkabinett, wc , vask og opplegg for vaskemaskin. Separat gjestetoalett.
* 2 soverom med garderobeplass, begge med utgang til balkong.
* Stort og luftig atelier med høyt under taket og gode vindusflater. Åpent opp mot mezzanin/arbeidrom med fast trapp . Mulighet til å bli et flott hovedsoverom, eller deles til flere rom ved behov.

2. etasje:
* Trapp opp til etasjen fra atelier eller fra gang i 1.etasje.
* Loftstue/soverom med tekjøkken.

Kjeller:
* Romslig kjellerstue med vedovn og tekjøkken.
* Enkelt bad.
* Vaskerom og 3 romslige boder/ kjellerom.

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
- Utvendig - Vinduer - 1 | Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er sammenbrudd i levegg av teglstein. Årsaken er ikke kjent, men det kan ha sammenheng med setninger i de omkringliggende massene. Original sinktekking på balkong, og råte i tregulv over tekkingen.
- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er ved befaringen målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill/konstruksjon. Målingene indikerer at fuktinntrengning skjer som følge av kapillærsug fra grunnen og tilførsel av jorddamp via spalte mellom grunnmur og betonggulv. Det er også observert misfarging i bunnsvill som følge av kapillærsug fra omkringliggende konstruksjoner og betonggulv. Det er svikt i gulvet i trappegangen. Veggventiler i innredede rom er ikke foret.
- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er sig/ujevnheter i terrenget rundt boligen, noe som øker tilførsel av overflatevann mot grunnmuren.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderomsgulvet er i hovedsak etablert uten fall, hvor det er målt ca. 5 mm fall fra dør mot sluk. Det er ingen synlig membran ved dør. Baderommet har naturlig ventilasjon og mangler spalte ved dør for tilluft. Oppsvelling/bruksslitasje på fronter/innredning.
- Våtrom - Kjeller Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegget og underliggende avretting har løsnet fra betonggulvet. Det er ikke etablert fall til sluk. Baderommet har ingen ventilering.
- Kjøkken - Kjeller Kjellerstue/kjøkken - Avtrekk | Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Våtrom - Kjeller Vaskekjeller - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er mose og aldringslitasje på selve tekkingen av normal art.
- Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert rust på innfestingen av nedløp og takrenner, samt noen utettheter i skjøter. Nedløp er delvis avsluttet over utvendig terreng.
- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er observert noen rissdannelser i teglsteinsfugene. Kledningen har normal aldringslitasje. Det er spredte råteskader i kledning og belistning ved vindsker. Ingen musetetting i nedre del av kledning.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. I den isolerte delen av yttertaket er papp eller lignende presset helt opp til sutaket slik at luftgjennomstrømningen er svært redusert. Det er noen misfarginger i sutaket etter innvendig kondens.
- Utvendig - Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Takvinduene, med unntak av ett, er slitte. Det er også spor etter tidligere inndrev av fukt/vann. Det er bom i pussede sålebenker.
- Utvendig - Dører | Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Dørene er originale og har aldringslitasje. Noen dører henger eller tar i karm, og det er slitasje på låser.
- Utvendig - Utvendige trapper | Det er registrert bom og løs skifer på entretrappen.
- Innvendig - Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er bruksslitasje og aldringsslitasje på overflatene. I området ved toalett/atelie er det synlige skjolder etter fukt i tapet og øvre del av veggene.
- Innvendig - Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast stein har sprekker. Sotluke er plassert i innredning i underetasjen og trekker noe sotvann.

På loftet er det rissdannelser og sotutslag på selve pipen.
- Innvendig - Innvendige trapper | Trappen ved atelieret er enkelt bygget, noe som kan medføre redusert brukskomfort og sikkerhet.
- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er misfarginger i vinduskarmer etter kondens, noe som gir indikasjoner på redusert ventilasjon i boligen.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Basert på innvendige registreringer i kjellerstuen må det påregnes behov for tiltak med takvannsnedløp og drenering.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Det er observert rissdannelser og sprekker i grunnmuren. Disse vurderes å være av normal karakter for bygningens alder og konstruksjon.
- Spesialrom - 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.
- Kjøkken - Kjeller Kjellerstue/kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen har noe aldringsslitasje.
- Våtrom - Kjeller Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, det mangler rekkverk på innvendig trapp og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverk utvendige trapper: Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Boligen ligger i et rolig og meget barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk. Like ved lekeplassser, ball-løkke og badestrand. Kort vei til skole, barnehager og dagligvarebutikk. Byens

fineste tursti langs Hafrsfjord ligger like i nærheten. Stien strekker seg langs Hafrsfjord inn mot Møllebukta og ut til Viste, med flere badeplasser og småstrender. I tillegg er det kort vei til turløyper rundt Hålandsvannet. 5 km til Thon Sentre Madla. Gode bussforbindelser fra hovedveien i retning Stavanger, Tananger og Forus.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur i betong. Yttervegger i tre med utvendige trepanel kombinert med tegl. Etasjeskiller i tre og mønet yttertak i tre med betongstein. Vinduer i tre med enkle, koblede og isolerglass. Dører i tre og aluminium

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.07.1973, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger stemplede endringstegninger for fasade og vinduer i atelier, datert 18.06.1993. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltakene. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.
Iht. kommuneplanen er eiendommen markert med hensynsone H190 - høyderestriksjoner ifm. Stavanger Lufthavn Sola.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan under arbeid i nærheten (100 meter) med ID 2874 - detaljregulering for bussveien Madlaforen - Kverntorget. For flere detaljer, se arealplaner.no.

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 grunngitt søknad.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. 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 2 035 136 for 2026.
Sekundærverdi: Kr 8 140 545 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
Lisa Mork Frantzens dødsbo v/ fullmektig Frank Otto Frantzen

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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

1103/41/167:

03.09.1959 - Dokumentnr: 3381 - Bestemmelse om gjerde

Skjøtet fra 1959 etablerte en gjerdeplikt for eiendommen, samt en rett for gnr. 41, bnr. 53 til å hente vann i brønnen på eiendommen. Vannretten ble fraskrevet i et eget dokument i 1972.

06.04.2006 - Dokumentnr: 6183 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1103 GNR: 40 BNR: 815
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.

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

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

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,25% (forutsatt salgssum 7 000 000,-), kr 87 500,-
Markedspakke, kr 26 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 14 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-,
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 7 500,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 200,-

Totalt, kr 150 045,-

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørn Åge Maribu den 13.05.2026.

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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 bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For

dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

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

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

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

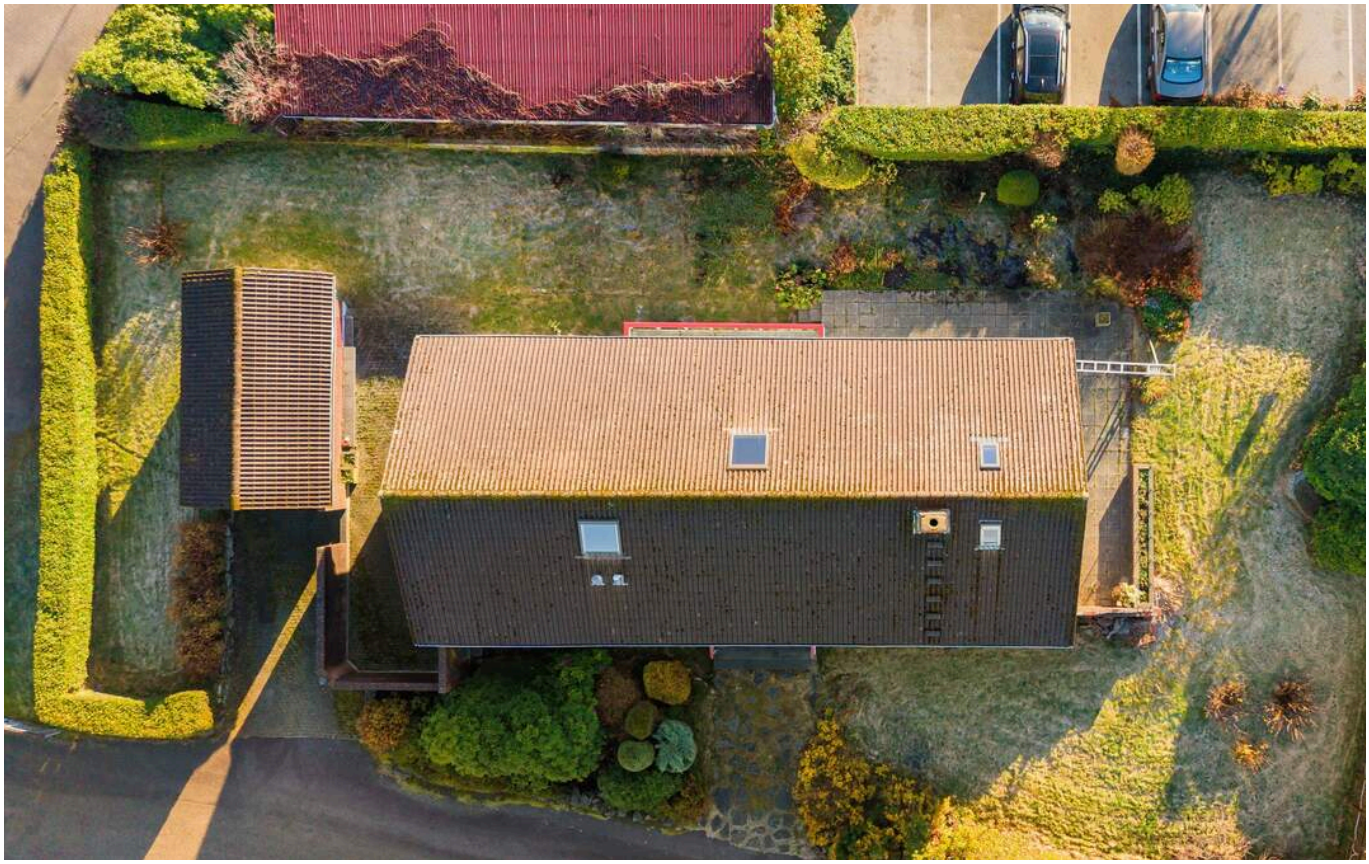
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Thomas Fanebust
Eiendomsmegler
Telefon: 932 64 837
E-post: thomas.fanebust@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







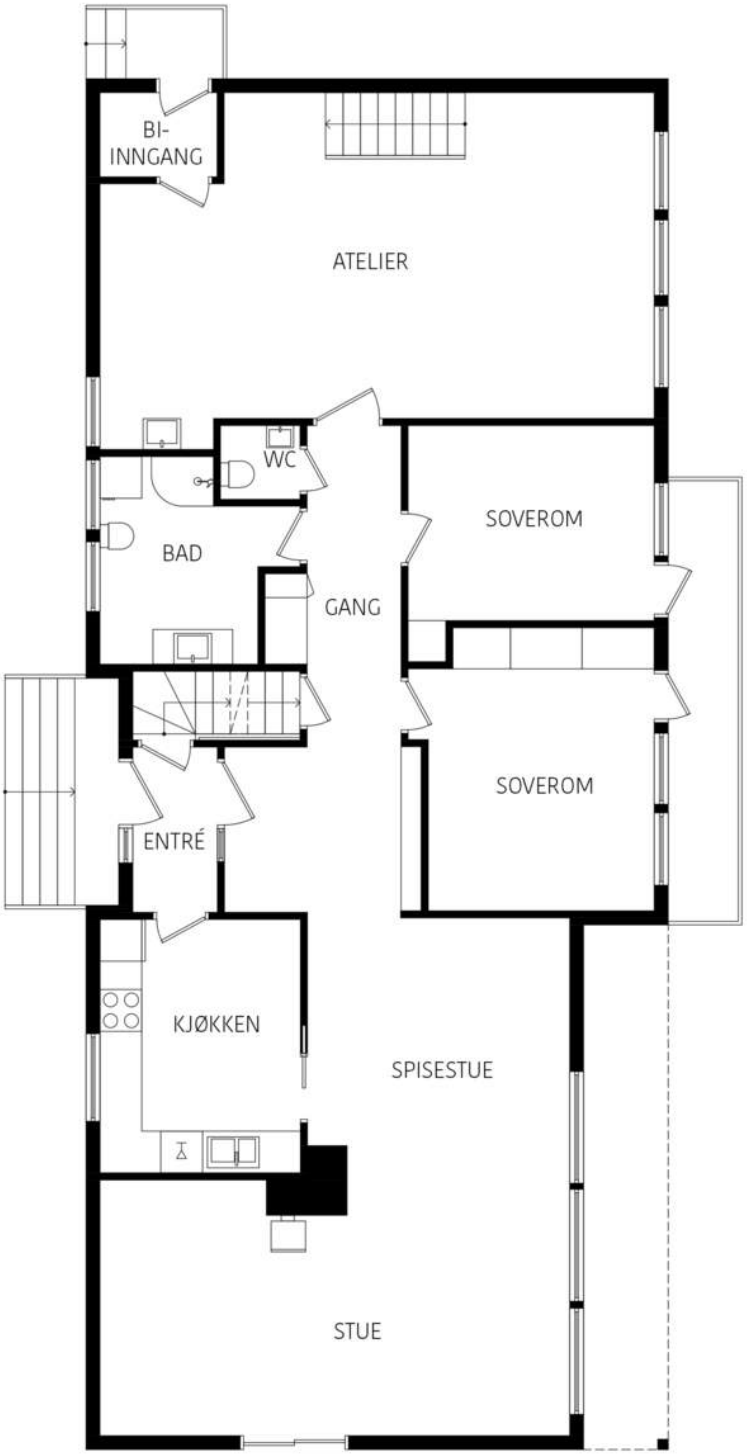




Plantegning

Buseneset 8

1. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

foto

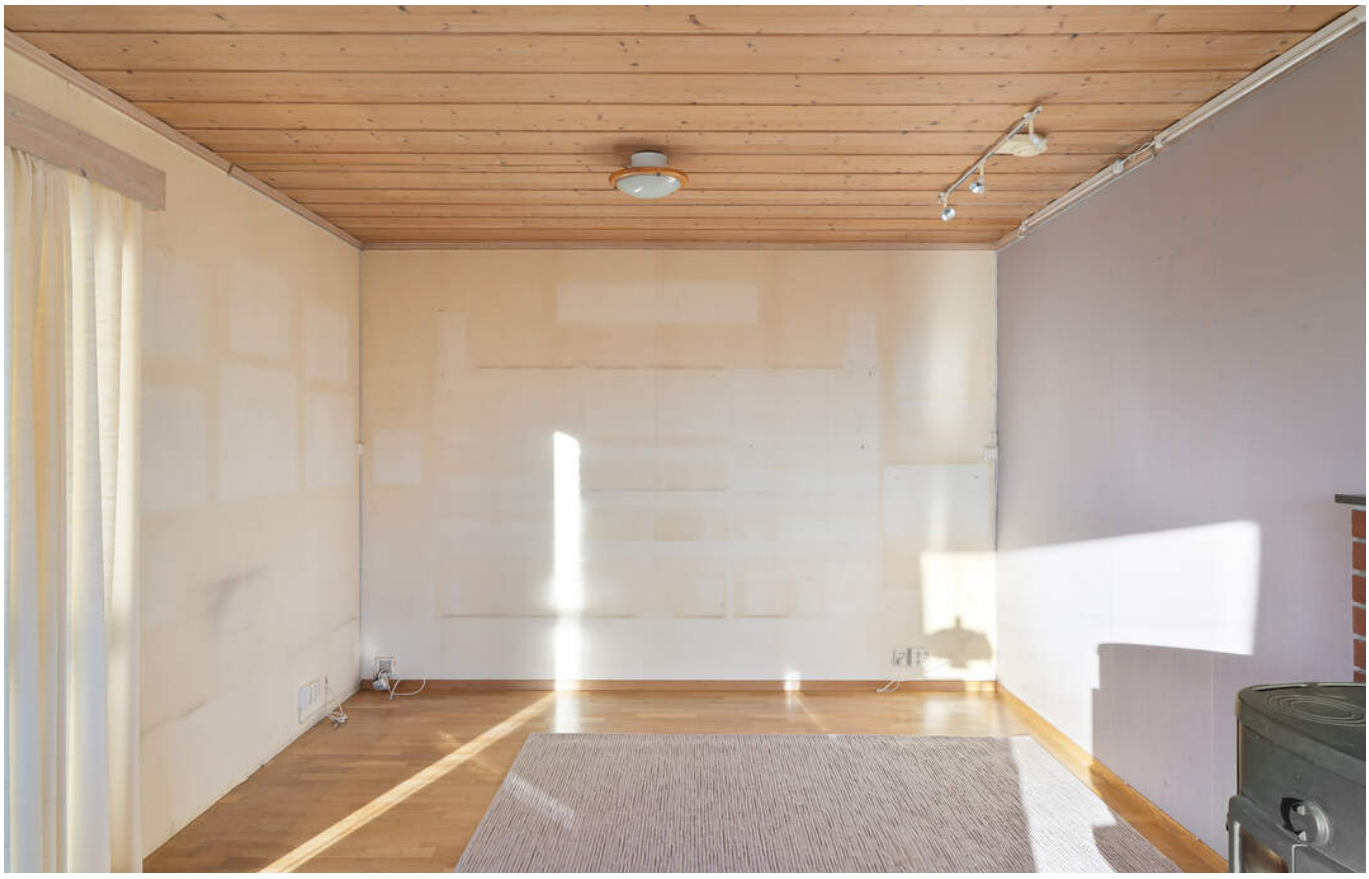
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.









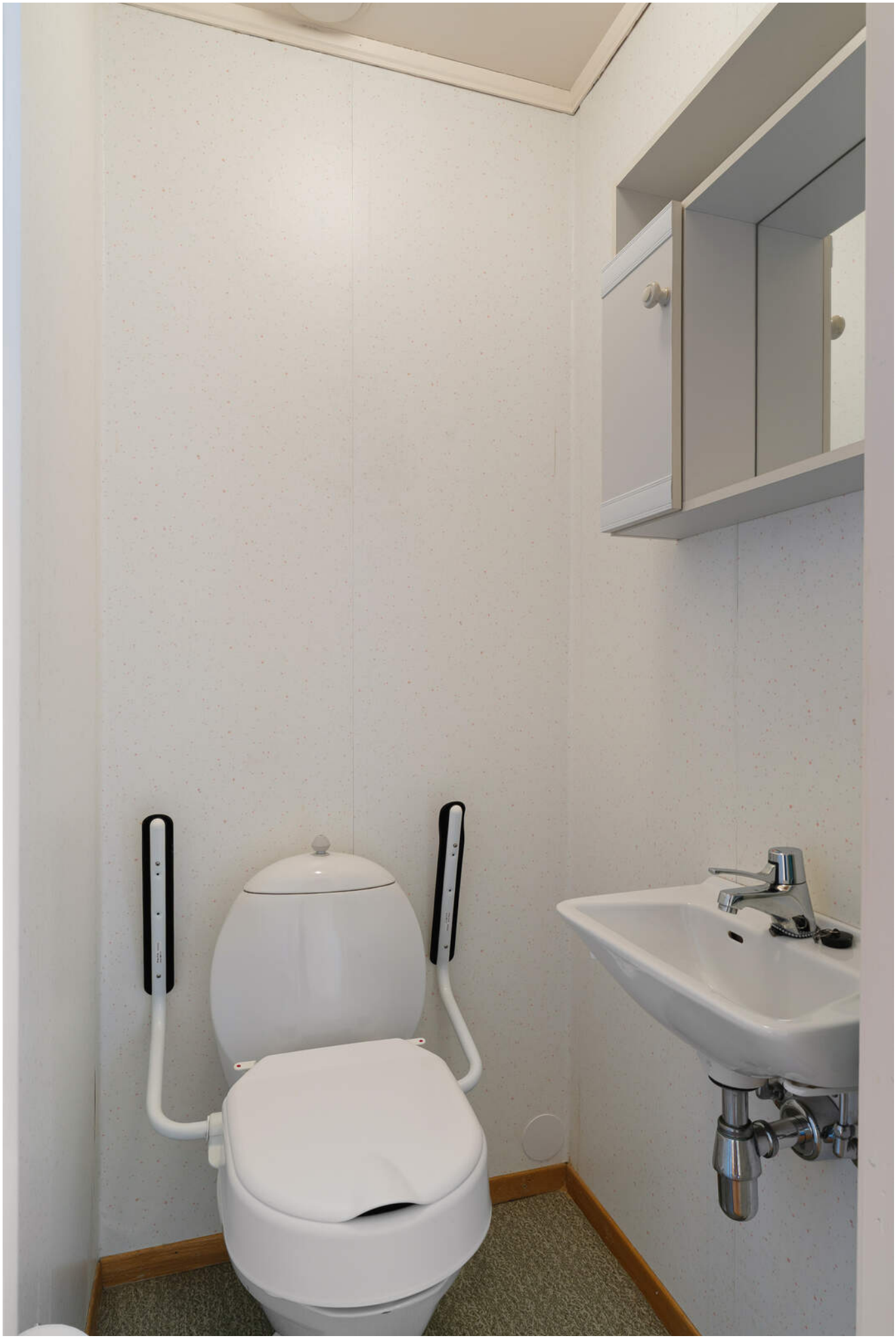
















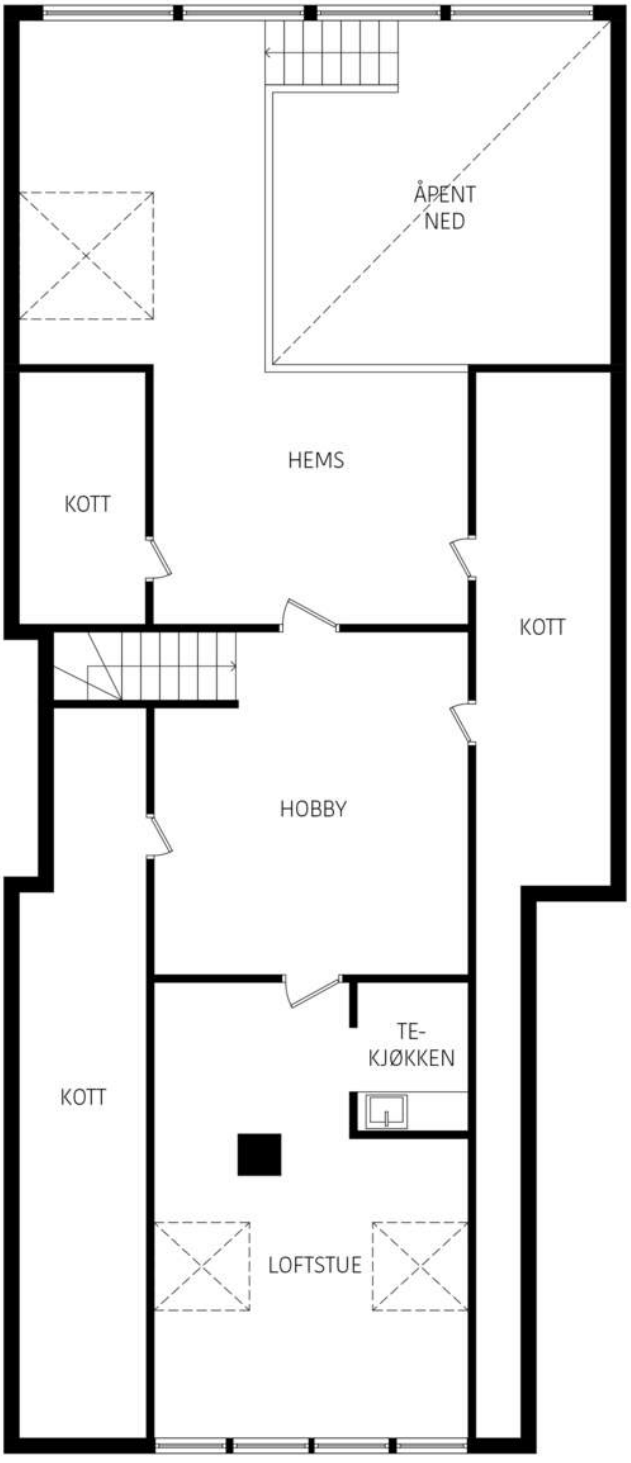






Buseneset 8

2. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

Foto

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.









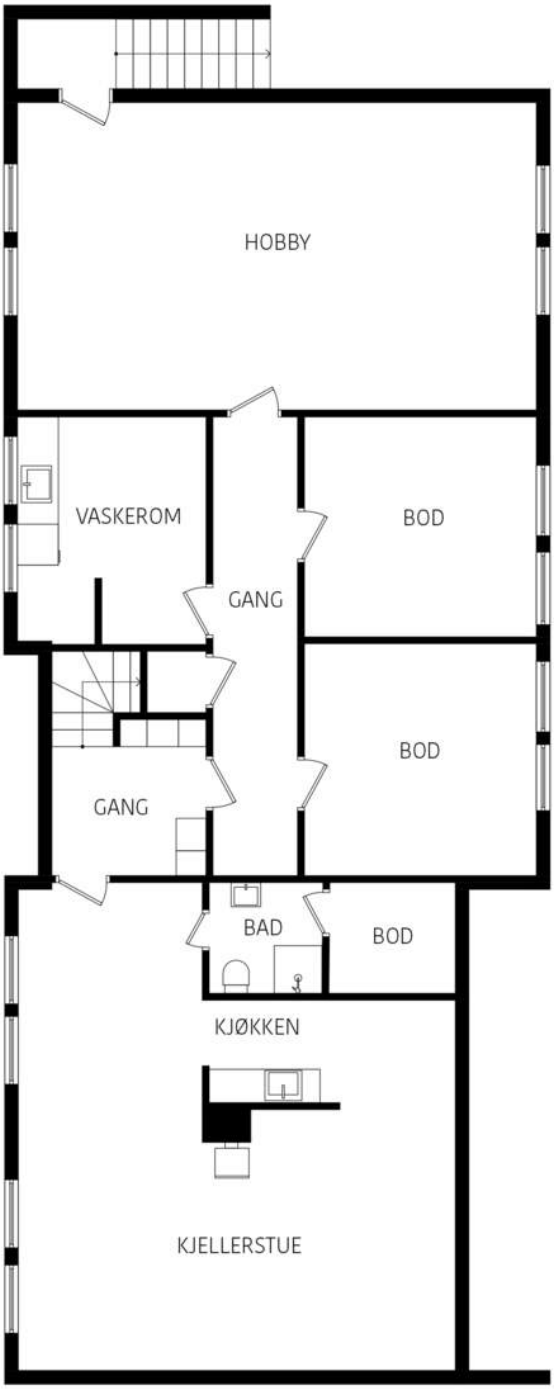






Buseneset 8

U. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

Foto

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.

























Tilstandsrapport

Enebolig
Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 41, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16557-1926 **Referansenummer:** GF7993

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Åge Maribu **Vår ref:** 010936

Takstnett

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.

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 primærområde, 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.

Takst Team

Rapportansvarlig

Bjørn Åge Maribu
Uavhengig Takstingeniør
bam@takst-team.no
901 15 034

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med grunnmur i betong. Yttervegger i tre med utvendige trepanel kombinert med tegl. Etasjeskiller i tre og mønet yttertak i tre med betongstein. Vinduer i tre med enkle, koblede og isolerglass. Dører i tre og aluminium.

Boligen har anmerkninger som i stor grad har sammenheng med alder og konstruksjon.
Oppgradering/renovering av boligen inkl. våtrom m.m. må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i plast
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning kombinert med teglsteinsforblending.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med enkle, koblede og isolerglass.
Takvinduer i tre med isolerglass.
Boligen har dører i tre og en skyvedør i aluminium.
Balkong ut fra stuerom, samt utgang til hellebelagt uteområde ved stue.
Trapper i betong/murt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Antatt elementpipe med ildste i kjeller og 1. etasje.
Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 31,4%FK.
Trapper i tre.
Innvendig har boligen dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Baderommet er anslått til å være fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Baderommet er etablert med fliser på gulv. Veggene har fliser og tapet, og det er plater i taket.
Innredet med seksjon med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt på toalettromet.

Bad i kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Baderommet er anslått til å være fra 1980. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Baderommet er etablert med gulvbelegg, tapet på vegger og plater i tak.
Innredet med dusjkabinett, toalett og vask.
Hulltaking/fuktmåling er foretatt i tilstøtende bod uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,2%fk.

Vaskekjeller:
Original vaskekjeller med betongguløv, synlig grunnmr og enkle vegger i stående panel.
Innredet med benkeplate med nedfelt vask og oppleggtil vaskemaskin.
Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,2&Fk. Selve fuktmålingen er foretatt i bunnsems på vaskerommet.

KJØKKEN Gå til side

Enkelt te-kjøkken i kjelleretasjen, med fronter delvis i tre og delvis i metall.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Enkelt tekjøkken på loftet.
Det er ikke tilrettelagt for kokeplate og da heller ingen avtrekk fra rommet

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg på gulv, tapet på vegger.
Innredet med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, kombinert med avtrekk fra arbeidsrom som atelier og verksted.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegget fremstår som originalt med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomte er opparbeidet.

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

Det er lave rekkverk og åpninger som ikke oppfyller dagens krav, men som var i henhold til regelverket ved oppføringstidspunktet.
Det er ikke etablert radonsperre mot grunnen.
Liten lystilgang til flere rom i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik mellom plantegninger og romindeling i kjeller og loftsareal.

Garasje

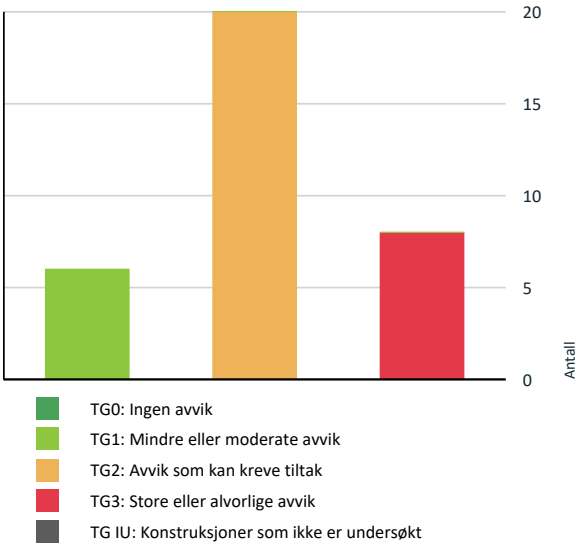
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

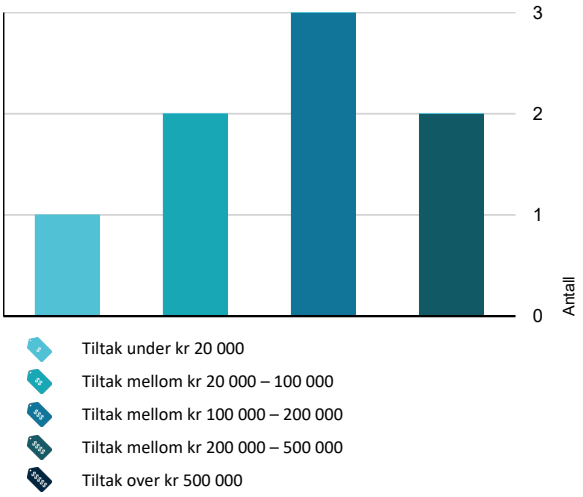
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

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

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mose og aldringslitasje på selve tekkingen av normal art.

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

Det bør gjennomføres jevnlig fjerning av mose og overvåking av takets tilstand.
Aldringslitasje og mose kan føre til redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for vanninntrenging, som igjen kan skade undertak og underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast

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

Det er registrert rust på innfestingen av nedløp og takrenner. Det er også observert noen utettheter i skjøter. Nedløp er delvis avsluttet over utvendig terreng.

Krav til snøfangere ble innført i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det imidlertid ikke vært vanlig praksis å montere snøfangere før innføringen av 2010-forskriften.

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

Tiltak med tanke på innfestinger og utettheter må påregnes for å hindre videre rustdannelse og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning kombinert med teglsteinsforblending.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Det er observert noen rissdannelser i teglsteinsfugene.
Kledningen har normal aldringslitasje.
Det er spredte råteskader i kledning og belistning ved vindsker m.m.
Ingen musetetting i nedre del av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet kledning og belistning bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Rissdannelser i teglsteinsfugene bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forringelse av murverket.

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risiko for skjulte fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

I den isolerte delen av yttertaket er det etablert papp eller lignende som luftespalte mellom isolasjonen og sutaket. Denne er ved isoleringen presset helt opp til sutaket, slik at luftgjennomstrømningen er svært redusert.
Det er noen misfarginger i sutaket etter innvendig kondens.

Konsekvens/tiltak

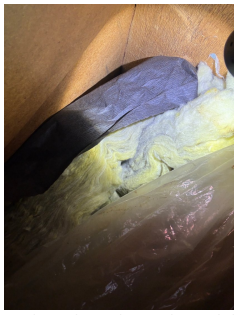
Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

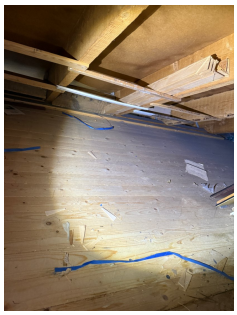
Tilstandsrapport

• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere kontroll bør gjennomføres, og tiltak for å forbedre luftingen må påregnes.
Begrenset ventilasjon kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Luftespalte er klemt opptil sutaket i den isolerte delen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med enkle, koblede og isolerglass.
Takvinduer i tre med isolerglass.
Vinduene er i hovedsak originale.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Takvinduene, med unntak av ett, er slitte. Det er også spor etter tidligere inndrev av fukt/vann.
Det er bom i pussede sålebenker.

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

Utskifting av vinduer eller glassruter med punkterte eller sprukne glass bør gjennomføres for å hindre varmetap, redusert komfort og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å unngå trekk, fuktinntrengning og eventuelle råteskader.

Slitte takvinduer, med unntak av ett, bør vurderes skiftet ut, da tidligere inntrenging av vann kan ha medført skader som gir økt risiko for lekkasjer og ytterligere forringelse av vinduene.

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

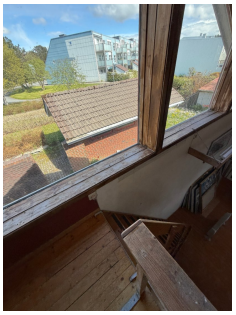
Vinduer i endevegg/gavlvegg på loftet er utført i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har dører i tre og en skyvedør i aluminium.
Dørene er originale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er avvik:

Dørene er originale og har aldringslitasje, noe som er forventet etter konstruksjonens alder.
Noen dører henger eller tar i karm, og det er slitasje på låser med mer.
Det er også punkteringer i glassruter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting eller utbedring av dører med punkterte eller sprukne glassruter bør vurderes for å sikre funksjon og redusere risiko for ytterligere skader.

Dører som henger eller tar i karm bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje.

Slitte låser og beslag bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde sikkerhet og brukervennlighet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være redusert funksjon, økt varmetap, fuktskader og svekket sikkerhet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stuerom, samt utgang til hellebelagt uteområde ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sammenbrudd i levegg av teglstein.
Årsaken til dette er ikke kjent, men det kan ha sammenheng med setninger i de omkringliggende massene.
Original sinktekking på balkong, og råte i tregulv over tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Levegg i teglstein bør fjernes og eventuelt erstattes.
Ujevnheter og setninger i massene bør kontrolleres og utbedres for å hindre ytterligere skader og sikre stabilitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for ytterligere sammenbrudd og skader på omkringliggende konstruksjoner.
Utskifting av sinktekkingen bør vurderes med tanke på alder, og råteskadet tregulv over tekkingen må skiftes ut for å unngå videre forringelse og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i betong/murt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom og løs skifer på entretrappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres bom og løs skifer på entretrappen for å unngå at skiferheller løsner eller sprekker, noe som kan medføre fare for snubling og personskade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er bruksslitasje og aldringsslitasje på overflatene.
I området ved toalett/atelier er det synlige skjolder etter fukt i tapet og øvre del av veggene. Årsaken til dette vurderes å være inntrengning av fukt via åpent vindu eller vannsøl fra overliggende loftsareal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Overflater bør utbedres eller skiftes ut ved behov for å sikre et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.

Fuktmerker ved toalett/atelier bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og fuktproblemer føre til redusert brukskvalitet og økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Antatt elementpipe med ildste i kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Sotluke er plassert i innredning i underetasjen.
Trekker noe sotvann ut ved sotluken.
På loftet er det rissdsannelser og sotutslag på selve pipen.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rehabilitering med nytt røykløp må påregnes og avstand mellom sotluke og brannbart materiale må etableres.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 31,4%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 ved befaringen målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill/konstruksjon. Målingene indikerer at fuktinntrengning skjer som følge av kapillærsug fra grunnen og tilførsel av jorddamp via spalte mellom grunnmur og betonggulv.
Det er også observert misfarging i bunnsvill som følge av kapillærsug fra omkringliggende konstruksjoner og betonggulv.
Det er svikt i gulvet i trappegangen.
Veggventiler i innredede rom er ikke foret, noe som øker risikoen for kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det registrerte fuktnivået er høyt og over fibermetningspunktet for trevirke. Ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang bør gjennomføres, og nødvendige tiltak for å redusere fuktinntrengning må vurderes.

Fuktproblematikken bør sees i sammenheng med utvendig takvann, nedløp og terrengforhold.

Dersom forholdet ikke utbedres, er det økt risiko for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen ved atelieret er enkelt bygget, noe som kan medføre redusert brukskomfort og sikkerhet sammenlignet med standard trapper. Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre trappens funksjonalitet og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen ved atelieret bør vurderes skiftet ut eller oppgraderes for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet. En enkelt bygget trapp kan medføre økt risiko for fall eller skader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Baderommet er anslått til å være fra 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Baderommet er etablert med fliser på gulv. Veggene har fliser og tapet, og det er plater i taket.
Innredet med seksjon med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommets sluk er plassert dels under vaskemaskin og dusjkabinett og er ved befaringen ikke kontrollert. Baderomsgulvet er i hovedsak etablert uten fall, hvor det er målt ca. 5 mm fall fra dør mot sluk. Det er ingen synlig membran ved dør. Ut fra alder kan baderommet være etablert med underliggende membranløsning.
Oppsvelling/bruksslitasje på fronter/innredning.
Baderommet har naturlig ventilasjon og mangler spalte ved dør for tilluft.

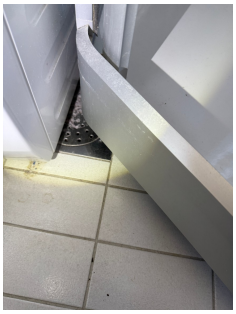
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet bør/må totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt, for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og funksjon.

Manglende fall mot sluk, usikkerhet rundt membranløsning og utilstrekkelig inspeksjon av sluk medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Oppsvelling og slitasje på innredning indikerer fuktpåvirkning og behov for utskifting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt på toalettromet.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Baderommet er anslått til å være fra 1980. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Baderommet er etablert med gulvbelegg, tapet på vegger og plater i tak.
Innredet med dusjkabinett, toalett og vask.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvbelegget og underliggende avretting har løsnet fra betonggulvet.
Det er ikke etablert fall til sluk.
Baderommet har ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Baderommet bør/må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av tilfredsstillende fall til sluk og ventilasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, soppdannelse og skader på omkringliggende konstruksjoner, samt dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



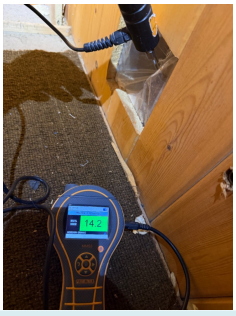


KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling er foretatt i tilstøtende bod uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,2%fk.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Original vaskekjeller med betonggulv, synlig grunnmur og enkle vegger i stående panel.
Innredet med benkeplate med nedfelt vask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppgradering til dagens våtromsstandard må foretas for å redusere risikoen for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til økt fare for skader og redusert levetid på rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,2&Fk. Selve fuktmålingen er foretatt i bunnsems på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat

Årstall: 1998 **Kilde:** Kontaktperson



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > LOFTSTUE M TE-KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Enkelt tekjøkken på loftet.



2. ETASJE > LOFTSTUE M TE-KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er ikikke tilrettelagt for kokeplate og da heller ingen avtrekk fra rommet

KJELLER > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Enkelt te-kjøkken i kjelleretasjen, med fronter delvis i tre og delvis i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen har noe aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes tiltak for å utbedre slitasje på fronter og øvrige deler av innredningen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.



KJELLER > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom emd gulvbelegg på gulv, tapet på vegger.
Innredet med toalett og vask.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, kombinert med avtrekk fra arbeidsrom som atelier og verksted.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er misfarginger i vinduskarmer etter kondens, noe som gir indikasjoner på redusert ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonen bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere kondens og fuktskader, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og dårligere inneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

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

Beskrivelse

El-anlegget fremstår som originalt med skrusikringer.

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.
   1973

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

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

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?

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke forligger dokumentasjon på anlegget, bør dette kontrollere sved eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Basert på innvendige registreringer i kjellerstuen må det påregnes behov for tiltak med takvannsnedløp og drenering.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader på kjellervegger og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert rissdannelser og sprekker i grunnmuren. Disse vurderes å være av normal karakter for bygningens alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å utbedre gjennomgående riss og sprekker i grunnmuren, for å hindre vann- og fuktinntrenging som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomte er opparbeidet.

Vurdering av avvik:

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

Det er sig/ujevnheter i terrenget rundt boligen, noe som øker tilførsel av overflatevann mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





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

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er lave rekkverk og åpninger som ikke oppfyller dagens krav, men som var i henhold til regelverket ved oppføringstidspunktet.
Det er ikke etablert radonsperre mot grunnen.
Liten lystilgang til flere rom i boligen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

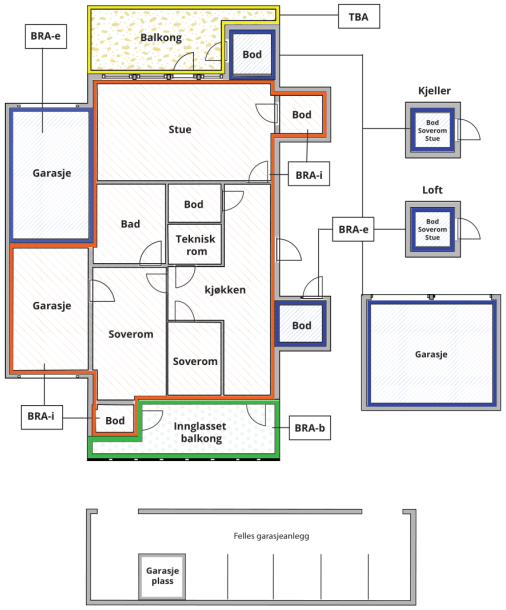
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	133			133	6		133
2. Etasje	39			39		36	75
Kjeller	124			124			124
SUM	**296**				**6**	**36**	**332**
SUM BRA	**296**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bad, toalettrom, atelie, biinngang		
2. Etasje	Loftstue m te-kjøkken, trapperom, atelie/verksted		
Kjeller	Kjellerstue/kjøkken, bad, bod, trapperom, gang, bod 2, vaskekjeller, arbeidsrom, verksted/kjellerinngang		

Kommentar

Hellebelagte uteområder er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik mellom plantegninger og romindeling i kjeller og loftsareal.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
	Frank Otto Frantzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	167		0	940.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Buseneset 8

Hjemmelshaver

Frantzen Frank Otto, Haga Jorunn Harriet Frantzen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Sunde.

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1974

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv på terreng. Yttervegger i dels tegl- og trekonstruksjoner.

Trevegger er satt direkte nedpå betonggulvet, noe som øker fuktoppsug fra grunn og risiko for fukt/råteskader i nedre kant av konstruksjonene.
Overflater på vegger og tak har normal aldersslitasje. Vinduer og dører er slitt.

Oppgradering av overflater må påregnes sammen med ytterligere undersøkelser i nedre del av trekonstruksjonene.

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
Energirapport	15.05.2026		Innhentet	5	Nei
Ordrebekreftelse	04.05.2026		Innhentet	1	Nei
Kommunalinformasjon	14.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.06.2026	Egenerklæring er motatt etter besiktigelsen.	Gjennomgått	7	Nei

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Buseneset 8 , 4048 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 167
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

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 godkjennelse 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.

enova

Energiattest

Adresse	**Buseneset 8, 4048 HAFRSFJORD**
Dato for energimerking	**15.05.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-296305**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**4450760**
Gårdsnummer	**41**
Bruksnummer	**167**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **296,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **296,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **250,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 916 kWh**

A↑G E

Buseneset 8, 4048 HAFRSFJORD

Detaljering

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

Energiattest

Buseneset 8, 4048 HAFRSFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



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	Frank Otto Frantzen

Boligen

Buseneset 8
4048 Hafrsfjord

1103-41/167/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Murmester Odd M. Frantzen

Beskrivelse av arbeidet: Legging av varmekabler i baderomsgulv. Flising av gulv og delvis vegger. Utført anslagsvis 1990.

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

• **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**

Fuktinnsig i takvindu mellomloft.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av vinduer på den ene veggen av atelieret, innsetting av vinduer på motsatt vegg. Utført anslagsvis 1985 av byggefirma, husker ikke hvilket.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av takvindu i loftsrom etter fuktinnsig for rundt 10 år siden. Utført av faglærte - husker ikke navn.

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**

Gavlvinduer i sør punktert. Råte i vinduskarm i det ene soverommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Setningsskader i terrasse og utvendig hagemurer mot sør.

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

Antydning til vanninnsig i nordøstre del av kjelleren for ca 10 år siden.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Påsmurt forsegling innvendig ca. 2015. Kjenner ikke til fuktinnsig siden.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Selgers egenerklæring

Hull i kobberrør nær varmtvannsbereder i kjelleren.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke detaljene. Rør med lekkasje ble skiftet ut ca. 2020. Ingen lekkasje siden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Firmanavn: Husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Ny peis installert av fagpersonell ca. 1990. Husker ikke firmanavn.

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?:** 2021
   Firmanavn: Runestad Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt stikk montert på sørvegg i stuen.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Planlegging pågår for utvidelse av vei gjennom Sundekrossen. Mottatt nabovarsel for påbygg til et hus i byggefeltet mot sørøst.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Sidedør i garasjen er i dårlig forfatning.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

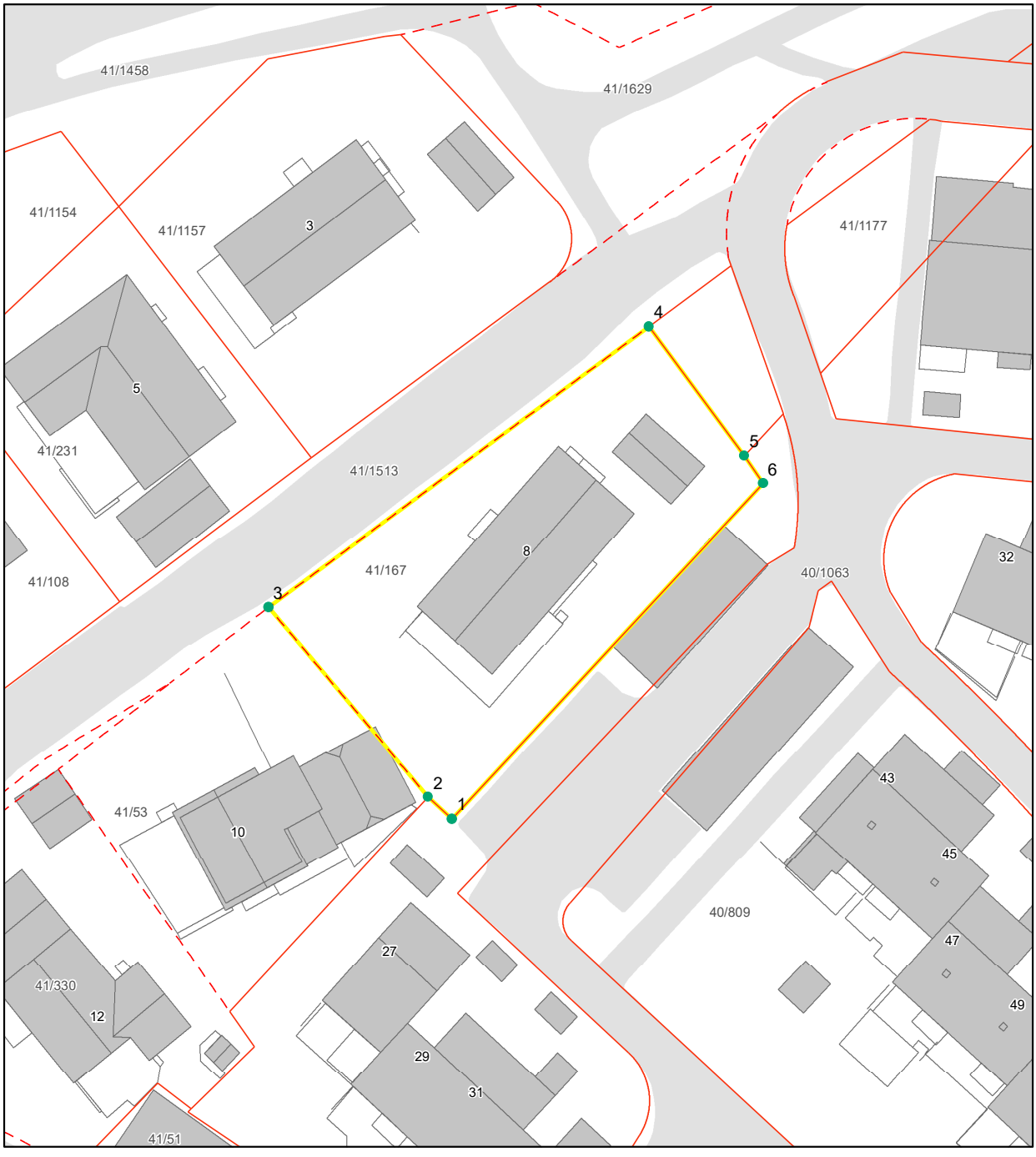
Eiendomskart med grenser

Adresse: Buseneset 8, 4048 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/167/0/0
Dato: 2026-04-28
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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

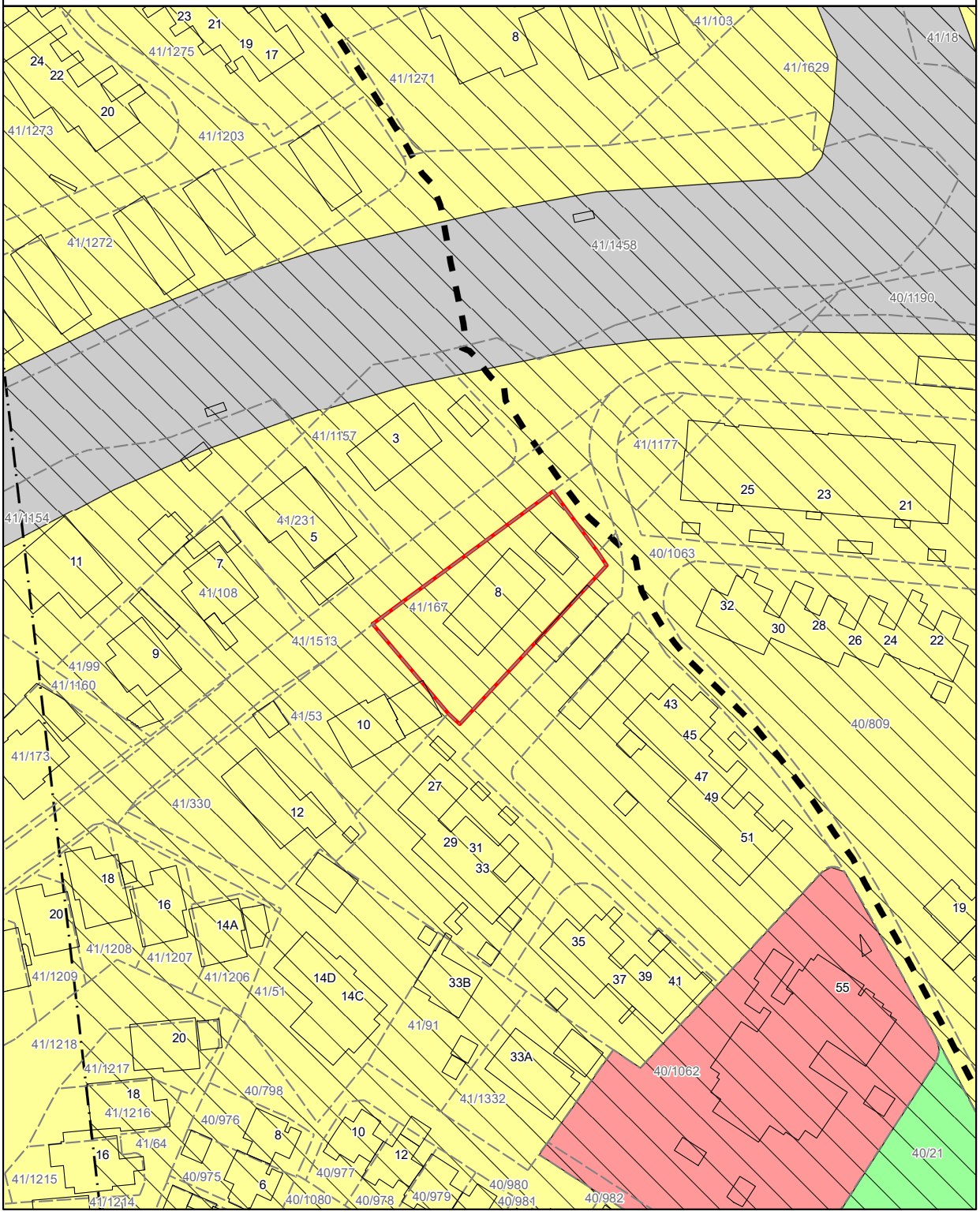


Kommuneplan

Adresse: Buseneset 8, 4048 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/167/0/0
Dato: 2026-04-28
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

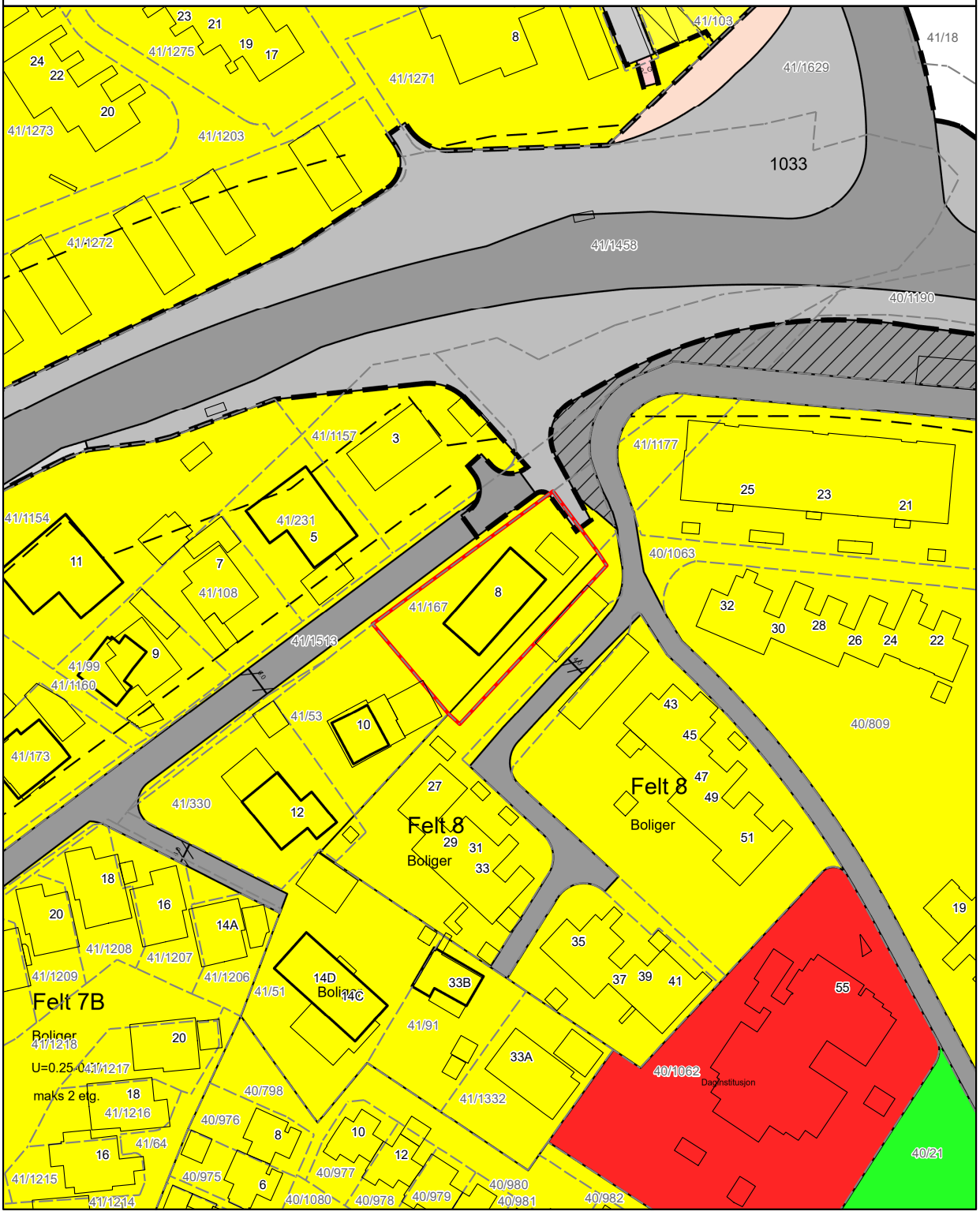
N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Buseneset 8, 4048 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/167/0/0
Dato: 2026-04-28
Planident: 888
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 12.6.1980

Stavanger kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 888 FOR MJUG, SUNDEKROSSEN OG SØRSUNDEKROSSEN (SUNDE 1, 2 OG 3)

Stadfestet av fylkesmannen 12.06.1980.

****

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 03.07.2006	§10	pbl § 28-1 nr. 2
Delegert 05.10.2021	§10 balkonger	pbl § 12-14
UBS 25.05.2023	Tilføyelse i § 2	pbl § 12-14
Delegert 26.09.2023	Endring av § 2	pbl § 12-14

Generelt om planen.

§ 1 Planen består av tre deler:

1 - Mjug, datert 19.12.1978.
2 - Sundekrossen, datert 30.11.1978.
3 - Sørsundekrossen, datert 30.11.1978.

Planen omfatter alt areal innenfor de viste grenser med slikt bruksformål som fremgår av planen.

§ 2 Til planen hører illustrasjonsplaner som i hovedtrekkene skal være retningsgivende for utarbeiding og behandling av senere bebyggelsesplaner. Det kan bare gis byggetillatelse på bakgrunn av godkjent bebyggelsesplan.

For felt REL kreves ikke detaljreguleringsplan for utbygging. Dagens tilkomstløsning kan brukes. Plassering og utforming av bebyggelsen skal sikre tilfredsstillende solforhold for omkringliggende boliger. En byggesøknad skal redegjøre for den samlede massehåndteringen i felt REL og FRI, og for håndteringen av overvann fra felt REL. Det skal brukes steingjerder med maksimal høyde 80 cm og/eller vegetasjon ved behov for skjerming mot omgivelsene.

Fellesbestemmelser, krav til bebyggelsesplan.

§ 3 Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal ha så stor utstrekning som bygningsrådet bestemmer i det enkelte tilfelle.

§ 4 Bebyggelsesplanen skal vise:

a. Områdets utstrekning, tomtedeling, bebyggelsens plassering og utforming: etasjeantall, takvinkel, møneretning, mønehøyder, gesimshøyder og grunnmurshøyder.

b. Plassering av eventuelle levegger, boder og fellesanlegg.

c. Terrengbehandling, som viser både eksisterende og nytt terreng. Eksisterende vegetasjon, steingjerder o.l. som skal bevares, skal spesielt angis.

d. Internt trafikkopplegg samt anlegg for parkering.

e. Bebyggelsesplanen skal representeres på en måte som også viser omgivelsene, herunder omkringliggende bebyggelse og tilknytning til overordnet veinett for ulike trafikkantgrupper.

Andre fellesbestemmelser.

§ 5 Eksisterende vegetasjon, opprinnelige anlegg og andre særdrag, samt landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares, om nødvendig med avsperring eller inngjerding under byggeperioden.

§ 6 Tomtene må ikke beplantes slik at det er til sjenanse for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktlinjer og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.

§ 7 Bebyggelsen langs Revheimsveien og Kvernevikveien skal plasseres og utformes slik at de virker støyskjermende for den bakenforliggende bebyggelse, og utføres slik at beboerne i denne støyskjermede bebyggelsen ikke selv blir støyplaget. Fasader skal ha støydempende/-spredende utforming, slik at eksisterende randbebyggelse ikke påføres ekstra støybelastning.

Områder for lav boligbebyggelse.

§ 8 Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer eller 3 hvor dette er vist på planen. Oppbygg og nedskjæring i takflaten kan tillates for brannherdige hus.

§ 9 Hver bolig skal ha et privat skjermet uterom som skal være tilstrekkelig stort for utendørsaktiviteter i tilknytning til boligens bruk. Bygningsrådet kan tillate oppført levegg mellom boligenhetene med høyde inntil 1,8 m.

§ 10 Bygningsrådet kan tillate oppføring av uthus o.l. på egen parsell, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for nabo eller omgivelsene for øvrig. Utbygg av boliger iht. tegninger for hustype A og B innenfor Sunde 1, Mjug – felt 2, tillates utbygget iht. tegninger datert Kultur og byutvikling 07.07.2006. (Se vedlegg 1).

Innenfor felt 4, Sunde 1, Mjug tillates oppført balkonger på rekkehusene sin inngangsside etter tegninger A-20-00-01, A-20-00-02, A-40-00-01, A-40-00-02, A-90-00-01 og A-90-00-02, alle med endringsdato 04.10.2021. Utgang til balkong med skyvedør eller slagdør som vist på tegning.(Se vedlegg 2)

§ 11 Innenfor boligområdet kan bygningsrådet tillate slike ervers- og servicefunksjoner som ikke anses å være til vesentlig ulempe for omgivelsene. Det kan bare tillates slike virksomheter som i størrelse og omfang tilpasser seg boligstrukturen. Den enkelte sak skal behandles for seg, og det skal legges særlig vekt på adkomstforhold og trafikkmessige konsekvenser som vil følge av virksomheten.

Områder for høy boligbebyggelse (4 etasjer eller mer).

§ 12 Bebyggelsens etasjeantall og utstrekning er vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og utforming når slike endringer behandles i henhold til bygningslovens § 28.

§ 13 Leilighet uten direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet balkong. Leilighet med direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet uterom.

Områder for erverv og service.

§ 14 I området tillates oppført bygg og anlegg for handel, håndverk og lettere industri som ikke sjenerer omgivelsene med støy, røyk, lukt eller visuell forurensning. Utendørs lagring er ikke tillatt. Bedriftens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygnigsrådet som kan avvise bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for boliger og friområdet.

Friområder.

§ 15 I friområdene kan det opprettes og innpasses slike anlegg som øker områdets bruksverdi som friområde. Alle inngrep i områdene skal forelegges og godkjennes av parksjefen. I parkbeltet langs Revheimsveien i del 2, Sundekrossen og del 3 Sørsundekrossen, kan tillates oppført garasjeanlegg og andre konstruksjoner for støyskjerming.

§ 16 I områdene inngår registrerte og uregistrerte fortidsminner. Eventuelle inngrep som berører fortidsminnene og deres nærmeste omgivelser skal:

a. påforhånd godkjennes av Arkeologisk museum i Stavanger (AmS)
b. forelegges parksjefen til uttalelse
c. utføres på en slik måte at de foruten å sikre fortidsminnene og deres tilgjengelighet, også tilgodeser områdets bruk som friareal.

Følgende registrerte fortidsminner inngår:

3075 D6 - R 17
3075 D6 - R 32
3075 D6 - R 23.

Trafikkareal.

§ 17 Trafikkarealet skal opparbeides etter planer som viser disponeringen til ulike bruks- og trafikkformål. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

Unntak.

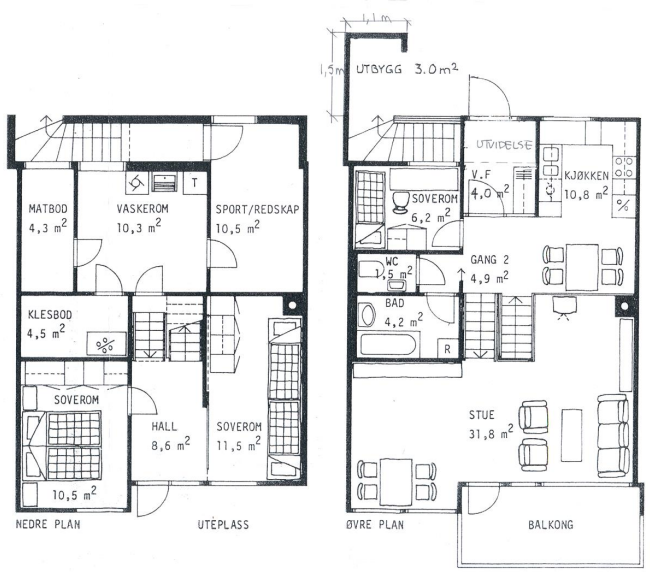
§ 18 Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven.

ooo 0 ooo

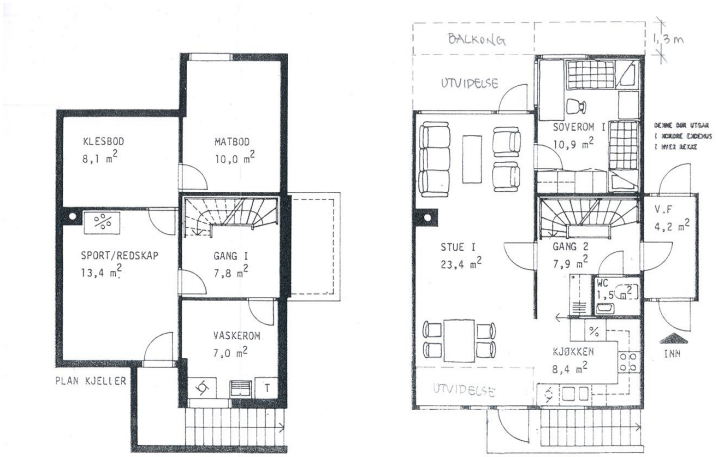
VEDLEGG 1

Plan 888E Mindre vesentlig reguleringsendring
Kultur og byutvikling 07.07.06

TYPE A
4 roms rekkehusleilighet
Utvidelse: Utbygg kjellernedgang og vindfang



TYPE B
4 roms kjedehusleilighet
Utvidelse: Utbygg av 1. og 2.etasje og balkong kort eller lang



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1033 FOR REVHEIMSVEIEN, RV 509 FRA SUNDE SKOLE TIL HAFRSFJORD BRU OG KVERNEVIKVEIEN, FV 409, TIL X TRANEVEIEN I NORD

Stadfestet av Miljøverndep. 15.02.1984.

*****

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Trafikkområde.

§ 2

Frisiktsonene i avkjørsler og kryss opparbeides i samsvar med gatenormalene med hjemmel i veglovens § 13. Innenfor arealet som begrenses av frisiktlinjen og trafikkarealet må det ikke forefinnes sikthindringer over en høyde på 0,5 m målt i forhold til tilstøtende gategrunn.

§ 3

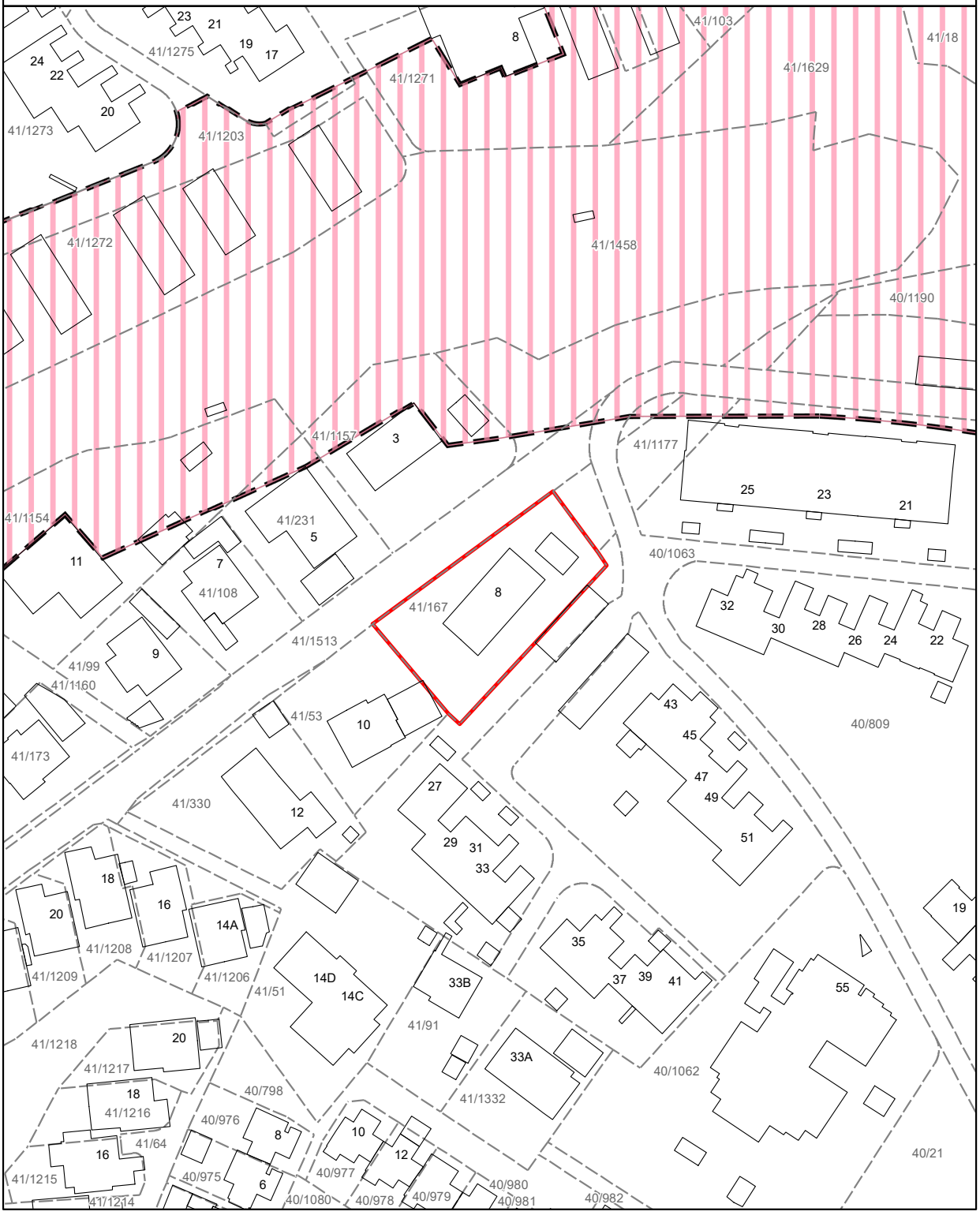
Trafikkområde kan bare opparbeides etter detaljert plan som er forelagt byingeniøren og byplansjefen og godkjent av bygningsrådet.

Reguleringsplan under behandling

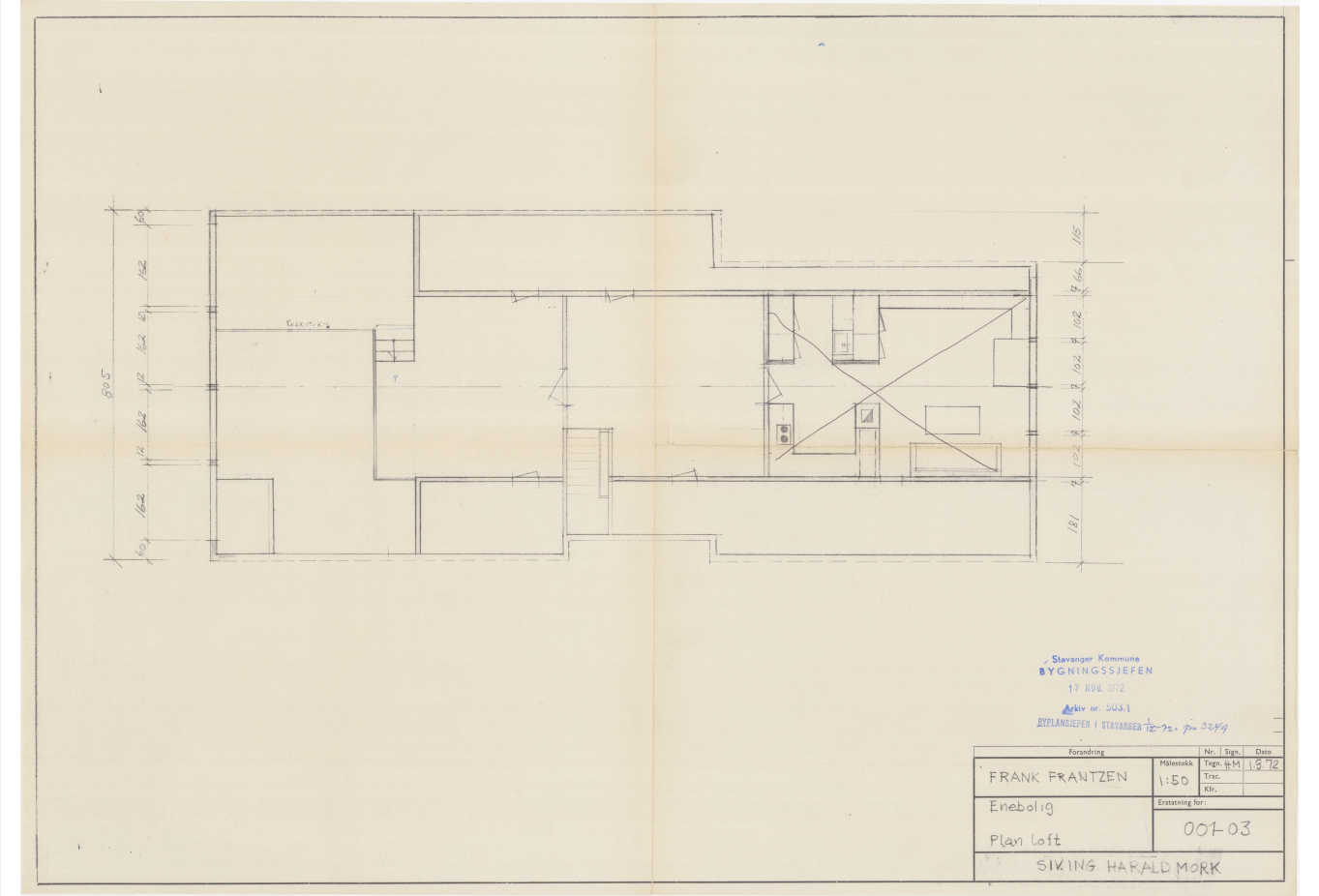
Adresse: Buseneset 8, 4048 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/167/0/0
Dato: 2026-04-28 Planident: 2874
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N

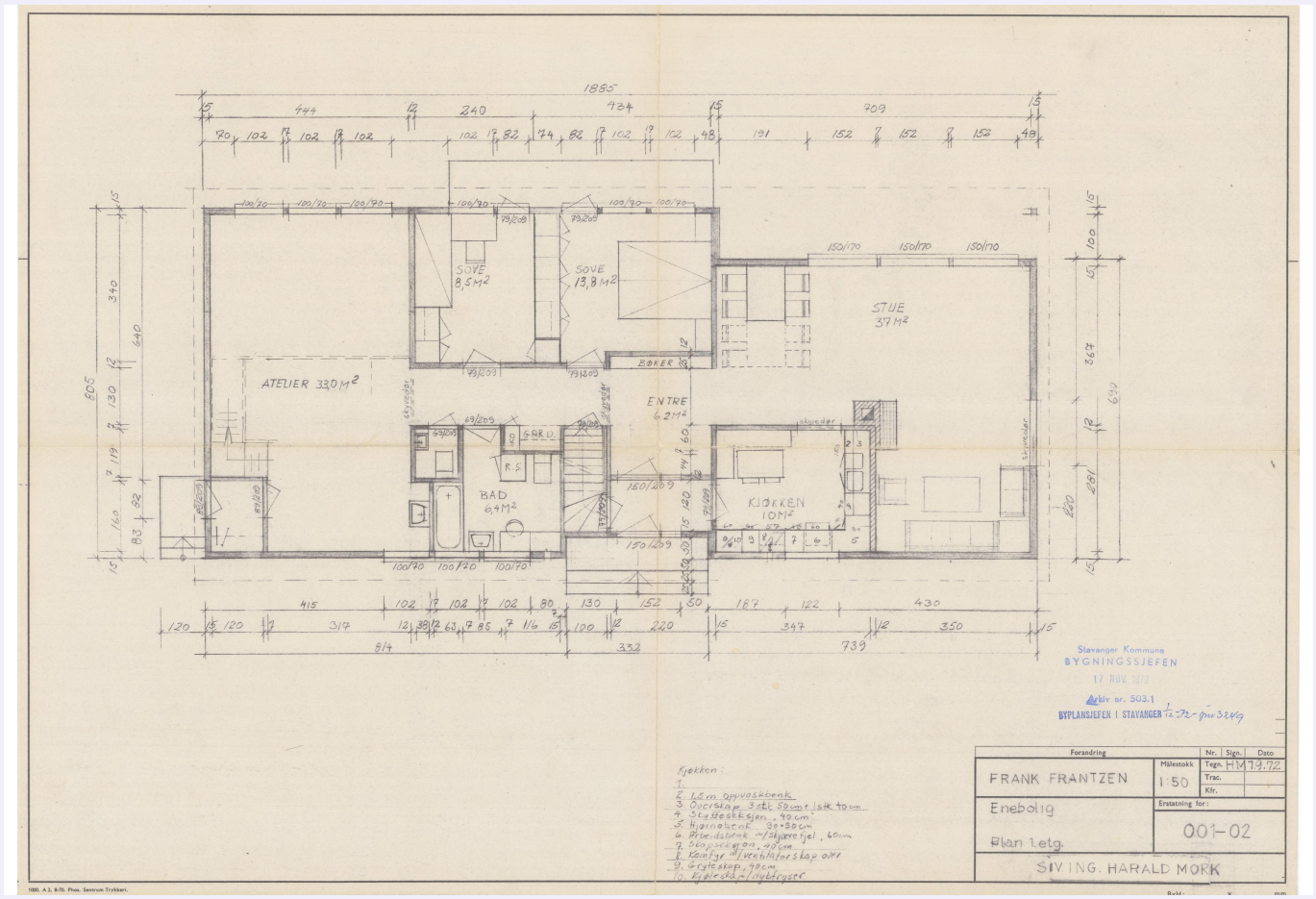


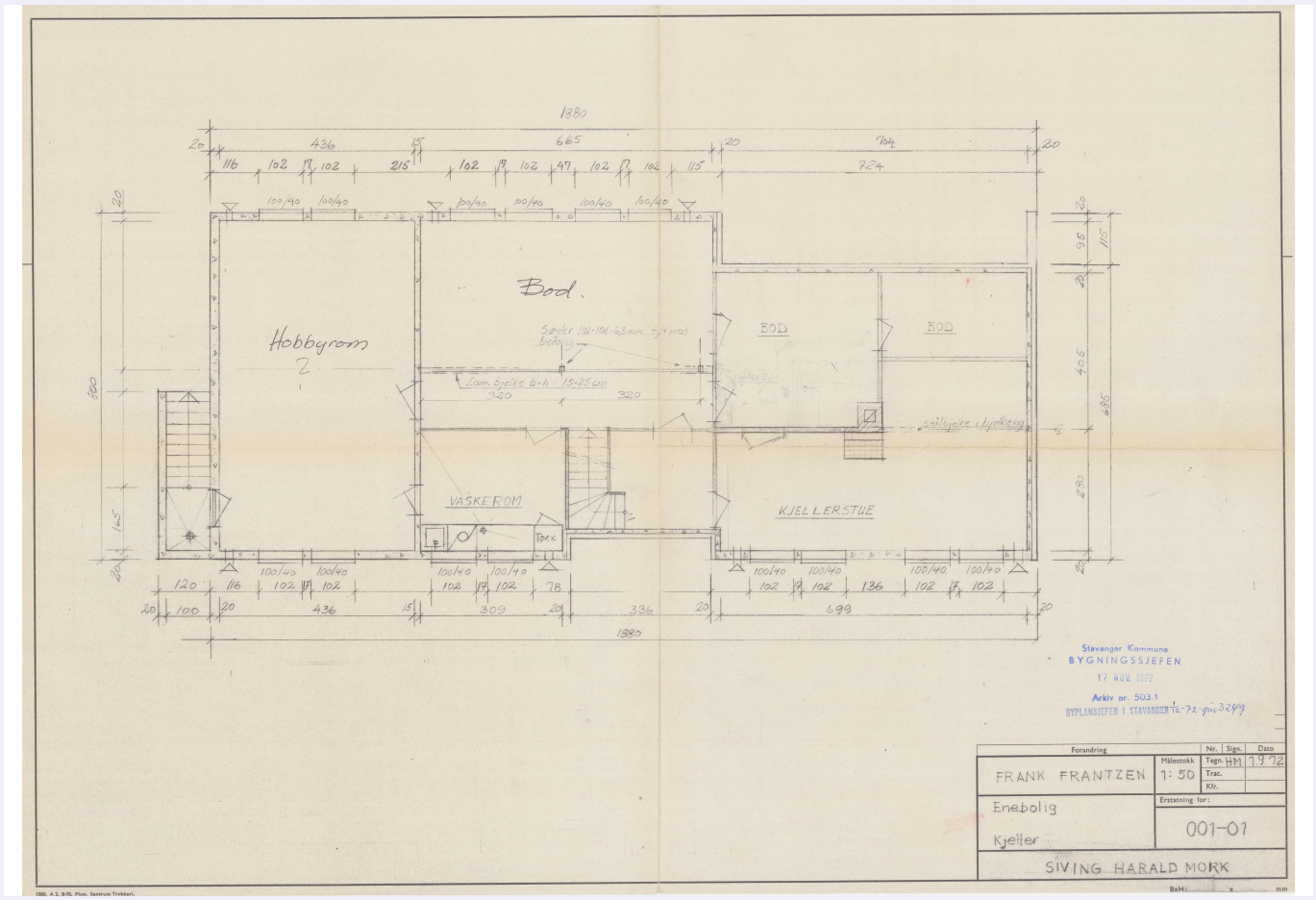
Tegninger fra kommunen



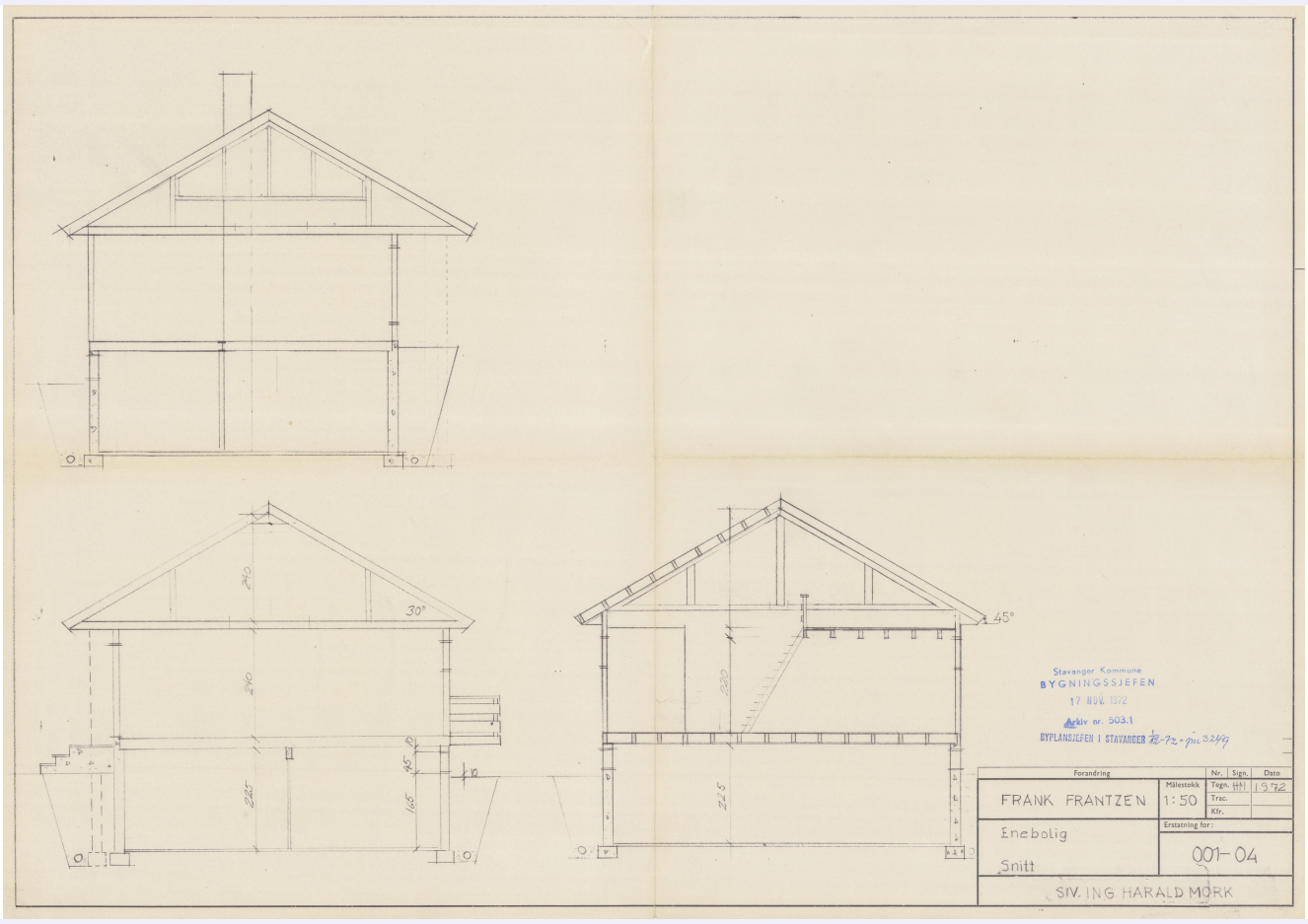


Tegninger fra kommunen

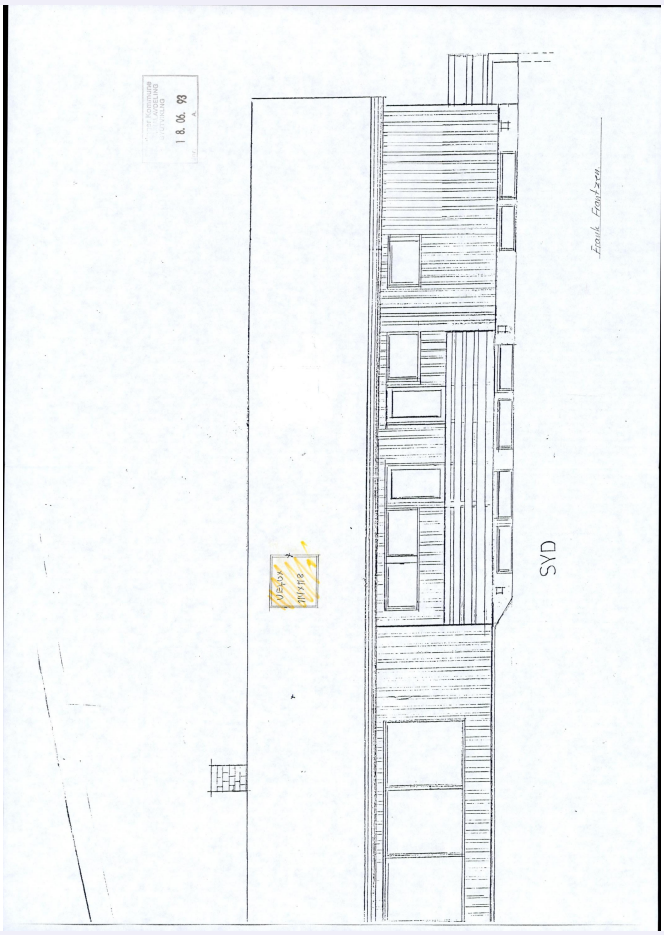


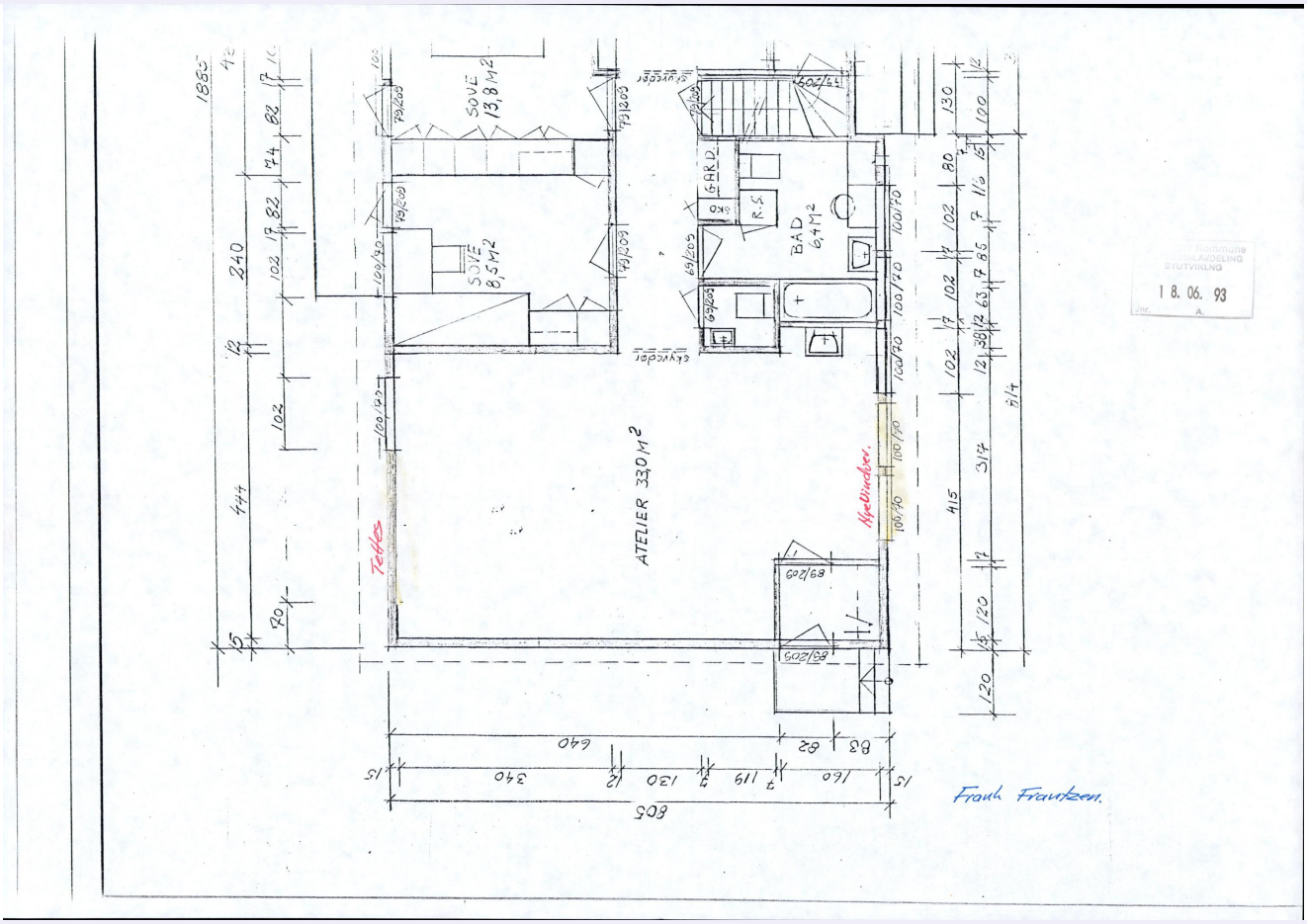


Tegninger fra kommunen

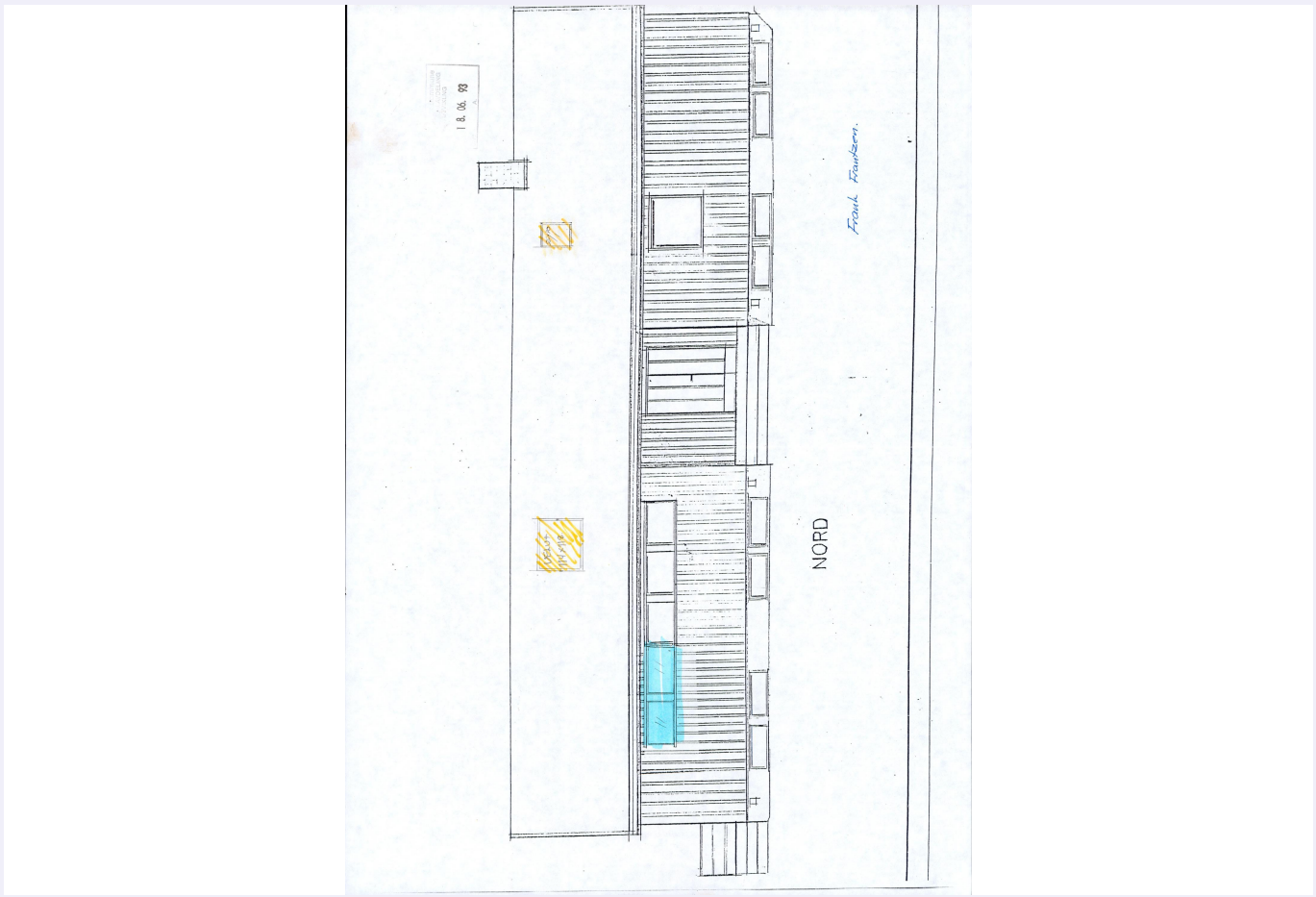


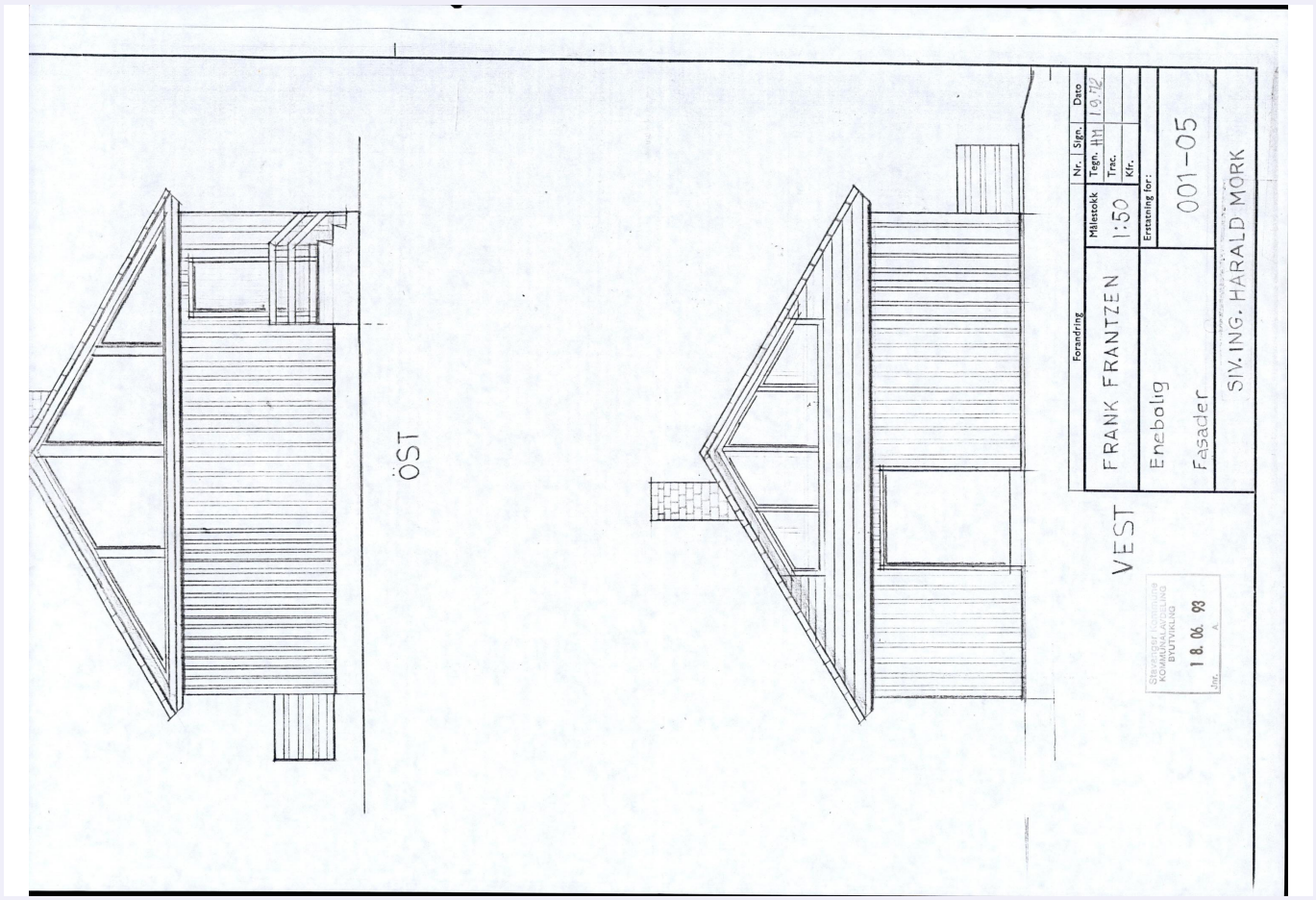
Tegninger fra kommunen (bygningsendring)



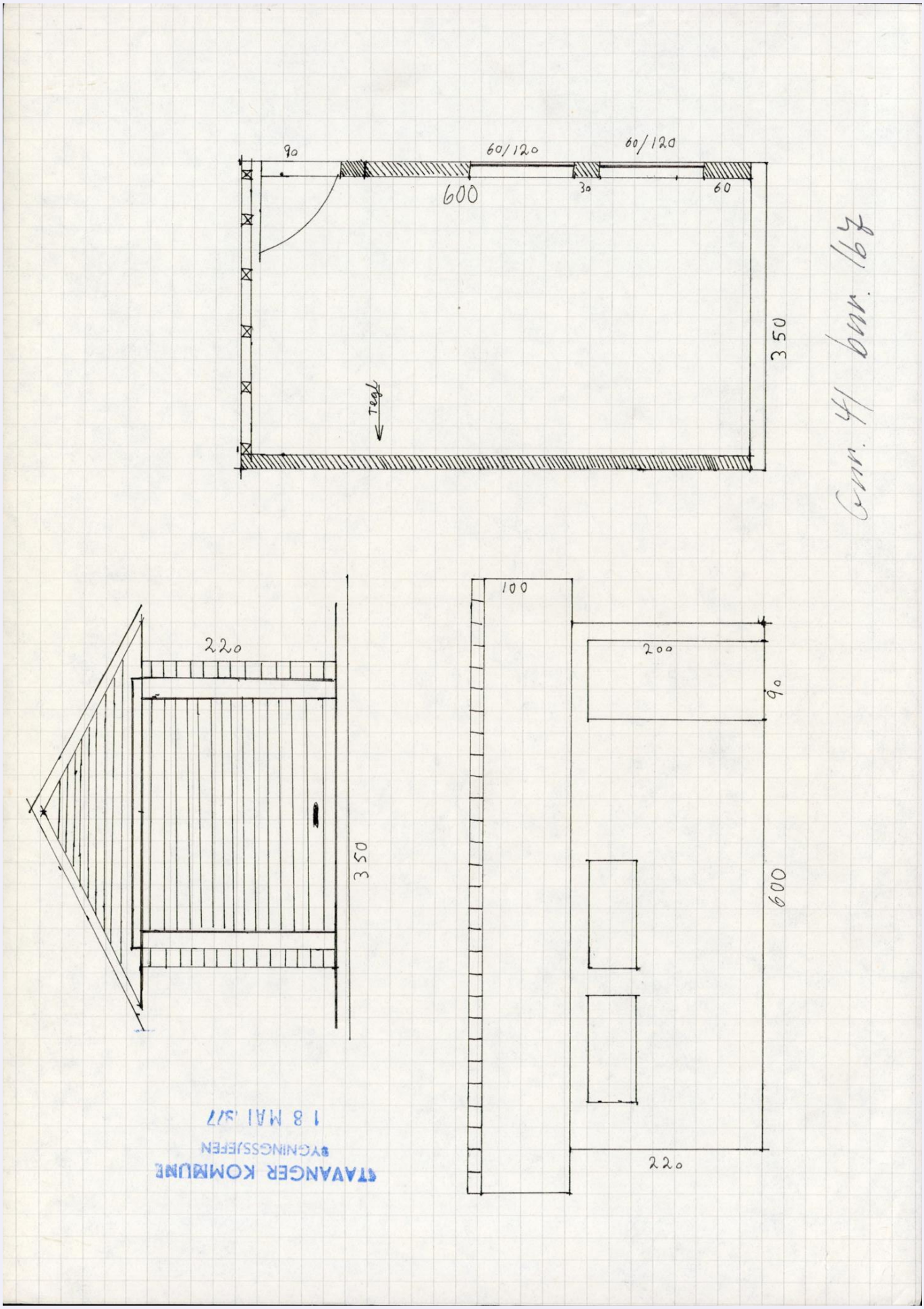


Tegninger fra kommunen (bygningsendring)





Tegninger fra kommunen (garasje)



Midlertidig brukstillatelse

KE/bø MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 41 bnr. 167

Frank Frantzen

8.2.73

1. Terreng må planeres med fall fra huset.
2. Maling utvendig, og kjellerinnredning.
3. Rekkverk på utvendige trapper, og håndlist på innvendige trapper. Rekkverk mot stue og loft føres opp i en høyde på 0,90 m.
4. Røykpipe og ildsteder må godkjennes av Stavanger feiervesen.

november 1973.

19.juli 1973.

Gudmund Forfang

fung.

K.Egeland

dbnr. 3381 df. 3/9 1959

Skjøte.

Undertegnede Otto Sunde skjøter og overdrar herved den meg tilhørende parsell

"Havglimt",gnr. 41,bnr. 167

i Madla,til herr

Frank Frantzen, født 27/6 1923

for en kjøpesum av kr. 6.000.- sekstusenkroner- som er ordnet i overenstemmelse med stemplet kjøpekontrakt av idag.
Selgers eiendom bnr. 53 skal ha rett til å hente vann i den brønn som er på nærværende parsell.
Gjerdeplikten påhviler parsellen.

Stavanger den 6 aug. 1959.

Otto Sunde
født 3/4-26
Ikke felles bolig.

At utstederen har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at han er over 21 år,bekreftes :

Doris Sunde

1. Odd Dagsland

2. A.Bjerklund

Dbnr.12819/72 df.2o/12

Vi fraskriver oss herved retten til å hente vann i brønnen på Frank Frantsens eiendom,gnr.41,bnr.167.
Stavanger,den 28-1o-72 Tore T.Sunde
Til vitterlighet: Erling M.Eriksen
Ingeborg Svendsen

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 APR. 2006
S.nr. 06/4357 J.nr. 1962/06
Avd. Arkivkode L35 41/167

SV HT

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

63958

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i: Stavanger

Rekvirentens navn og adresse: Frank A. Fantzen, Buresetet, 4048 Hafrsfjord

Personnr./organisasjonsnr.

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
41	167		820
40	815		128

Doknr: 6183 Tinglyst: 06.04.2006 Embl. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
41	167		

Buresetet 8 - 4048 - Hafrsfjord. (Sted) — 31.3.06 (Dato) — Frank A. Fantzen (Underskrift)

Merknad:
Før krav om sammenføyning leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer

4 Bestående bruk etter sammenføyning	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
	41	167		

5 Areal etter sammenføyning: Areal 948 m² — Målebrevsdato — Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde: 1 [X] Målebrev 2 [ ] Registreringsbrev 3 [ ] Midlertidig forretning 4 [ ] Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten opplyst 5 [ ] Fra eiendomsdatabase 6 [ ] Midl.forretn. fullf.av SK 9 [ ] Annet

6 Bruk av grunn: B [X] Bolig F [ ] Fritidseiendom L [ ] Landbruk/fiske K [ ] Offentlig vei T [ ] Annen kommunikasjon/Tekniske anlegg [ ] Industri/bergverk
V [ ] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verneområder P [ ] Friareal/idrettsanl. A [ ] Annet U [ ] Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying»

6. 4. 06 (Dato) — P. Vatnaland (Underskrift)

STAVANGER KOMMUNE
KULTUR OG BYUTVIKLING
OPPMÅLING
(Stempel)

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)

Dag Mnd. År (Dato)

TINGLYST
- 6 APR. 2006
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 6183
(Stempel)

(Underskrift)

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Tinglyst heftelse/erklæring

BUSENESET 8

Nabolaget Sundekrossen/Malthaug - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sundekrossen	Linje 2, 3, X76, N84	**1 min** 0.1 km
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	**16 min** 7.9 km
Stavanger Sola		**17 min**

SKOLER

Sunde skole (1-7 kl.)	381 elever, 21 klasser	**6 min** 0.5 km
Kvernevik skole (1-7 kl.)	441 elever, 20 klasser	**12 min** 0.9 km
Smiodden skole (8-10 kl.)	244 elever, 20 klasser	**14 min** 1.1 km
The International School of Stavanger	255 elever	**6 min** 3 km
Wang Toppidrett Stavanger	175 elever, 6 klasser	**11 min** 6.1 km

> «En trygg og god plass å bo.Tur muligheter både til sjø og vann»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

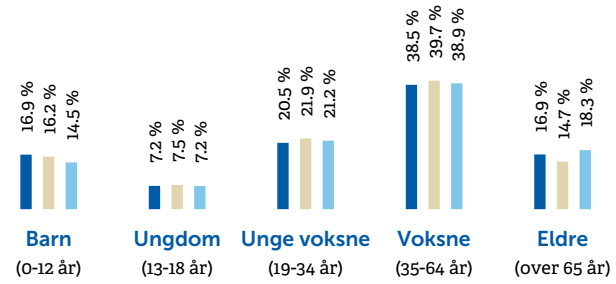
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sundekrossen/Malthaug	1 835	768
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skredbakka barnehage (1-5 år)	60 barn	**2 min** 0.2 km
Sundelia barnehage (1-5 år)	120 barn	**5 min** 0.4 km
Kløvereng barnehage (1-5 år)	61 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sunde	PostNord	**4 min** 0.4 km
Rema 1000 Kvernevik	PostNord	**6 min** 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

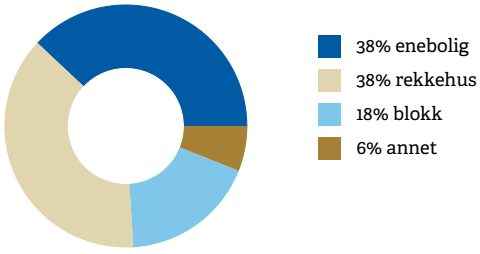
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Skredbakka balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Sunde skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Tananger treningssenter	7 min
Impulz Tananger	7 min

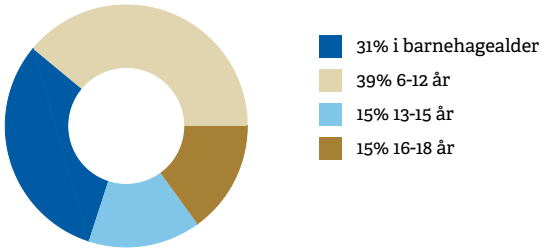
BOLIGMASSE



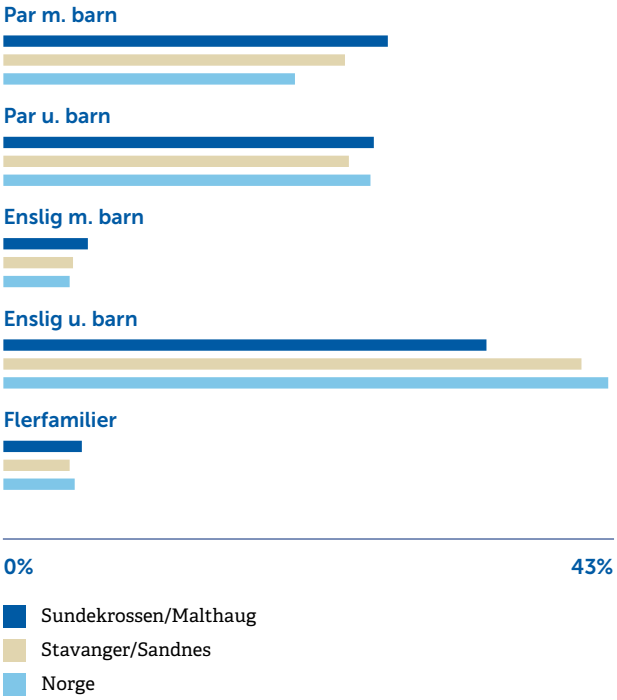
VARER/TJENESTER

Tananger Senter	7 min
Boots apotek Tananger	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



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.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2205260193 / Thomas Fanebust, tlf. 932 64 837
Buseneset 8, 4048 Hafrsfjord
Gnr. 41, bnr. 167 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 besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

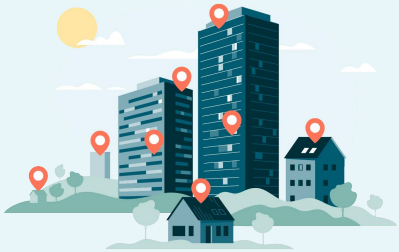
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2205260193
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.11.2026

Thomas Fanebust
Eiendomsmegler

932 64 837
thomas.fanebust@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no