



Velkommen til

Aubehagen 14
4046 Hafrsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Aubehagen 14
4046 Hafrsfjord

Påbygget, innholdsrik enebolig | Flott beliggenhet | hjørnetomt | Utsikt og pen hage | Nær flotte turområder langs sjøen

Velkommen til Aubehagen 14. Innholdsrik, velholdt og påbygget enebolig på en pent opparbeidet solrik hjørnetomt med sjøutsikt.

Den påbygde stuen er lys og romslig, med god plass til både sofagruppe og spisebord. En peisovn skaper lun varme i oppholdsrommet på kjølige dager. Pent HTH-kjøkken med god benkeplass og en egen spiseplass ved vinduet. Fra stuen er det utgang til en markterrasse og en pent opparbeidet hage på hjørnetomt med fin utsikt mot sjøen. Bilen kan parkeres i garasje like ved, med montert elbillader.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig nabolag på Sunde. Her bor du med kort gangavstand til Sunde skole og gode bussforbindelser. Det er også umiddelbar nærhet til flotte turstier og friområder langs Hafrsfjord.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 850 000
Omkostninger*	kr	172 340
Totalpris inkl. omk.	kr	7 022 340
BRA/BRA-I		225/200 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 472 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1983
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!



Kjetil Helland
Eiendomsmegler

993 55 219
kjetil.helland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 850 000**
Omkostninger*	kr	**172 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 022 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 171 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 172 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 21 570 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen.
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Årlig velavgift kr 750. Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Eiendommen er tilknyttet Velforeningen for Aubehagen og Nedre Malthaug, som administrerer fellesarealer og felles parkering for området.

Velforeningen har organisasjonsnummer 914 577 632.

Registerbetegnelse
Gnr. 40, bnr. 921 i Stavanger kommune.
Gnr. 40, bnr. 812 i Stavanger kommune. Realsameie-(Ideell andel 1/51.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 200 m2
BRA-e: 1 m2
BRA total: 201 m2

Kjeller
BRA-i: 64 m2.

1. etasje
BRA-i: 98 m2.
BRA-e: 1 m2.

2. etasje
BRA-i: 38 m2.

Garasje:
BRA-e: 18 m2

Bod:
BRA-e: 6 m2

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 (nr. 41) i felles garasjeanlegg. Eiendommen har en ideell andel på 1/51 i realsameie (gnr. 40 bnr. 812) med tinglyst eksklusiv bruksrett til garasjen.
Garasjen er utstyrt med garasjeport, innlagt strøm og elbillader.

Tomt
Tomteareal er 472 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet hjørnetomt. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal, beplantning, hekk, blomsterbed og forstøtningsmur i naturstein. Det er opparbeidet en romslig gårdsplass ved adkomsten, markterrasse og fine sitteplasser. Det er oppført en frittstående hagebod på tomten.
Eiendommen har i tillegg en ideell andel (1/51) i felles realsameie (gnr. 40 bnr. 812).

Tomten er opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser mot øst og sør (bla. annet er hagebod delvis bygget utenfor grensen). Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse

til dette fra eier av naboeiendommen, (GNR/BNR). Selger har ikke mottatt noen henvendelser eller pålegg fra eier av naboeiendommen eller fra offentlige myndigheter. Se vedlagte kart/reguleringskart.

Byggeår
Ca. 1983

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré/gang, soverom, bad, hall, kjøkken og stue.
1. etasje BRA-e: Bod på 1 m².
2. etasje BRA-i: Gang, 2 soverom, garderobe og bad. Kott.
Kjeller BRA-i: Entré, gang, rom innredet som kjellerstue, vaskerom, rom innredet som soverom og 3 boder. Krypkjeller under påbygget del.

Balkong i 2. etasje og terrasse med adkomst fra stue og hall i 1. etasje.
Utvendig hagebod på 6 m². Boligen disponerer garasje på 18 m² i fellesanlegg.

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

Standard
Velholdt enebolig over tre etasjeplan med familievennlige løsninger. Oppført i 1983 på eiet tomt. Boligen ble utvidet med tilbygg i 1991 og ytterligere utvidet i stuedelen i 2006. Standarden er jevnlig vedlikeholdt med oppgraderte overflater, vindusutskiftinger og fornyet kjøkkeninnredning.

1. etasje inneholder entré, gang, soverom, bad, kjøkken og stue. Kjøkkenet har HTH-innredning fra 2015 med mekanisk avtrekksvifte. Stuen ble påbygget ca. 2006 og er utstyrt med vedovn. Badet har fliser på vegger og gulv med gulvvarme, vaskseksjon, vegghengt toalett, dusjhjørne og hygrometerstyrt avtrekksvifte i vegg.

2. etasje inneholder gang, to soverom, klesbod og bad. Det ene soverommet har utgang til balkong. Badet har fliser på vegger og gulv med gulvvarme, vaskseksjon, vegghengt toalett, badekar og avtrekk tilsluttet ventilasjonskanal.

Kjelleretasjen inneholder entré, gang, vaskerom, tre boder og to rom innredet som kjellerstue og soverom. Vaskerommet ble oppgradert med gulvfliser og membran i 2006 og har utslagsvask i rustfritt stål, ca. 200 liters varmtvannsbereder fra ca. 2006 og naturlig avtrekk. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov. Planløsningen i kjelleren er ikke søkt bruksendret i forhold til byggetegninger fra byggeår.

På tomten står en frittstående redskapsbod/hagebod. I tillegg disponeres en garasjeplass i fellesanlegg oppført i 1983 med elbillader og garasjeport fra 2018.

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. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Vaskerom - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger | Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Årsaken er at varmtvannsbereder er montert oppå slukrist.
- 1.etg. Bad - Generell | Våtrommets grunnstamme ble etablert før 2000. I henhold til NS 3600 skal det settes TG 3 for våtrom som er eldre enn 2000. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 2.etg. Bad - Generell | Våtrommets grunnstamme ble etablert før 2000. I henhold til NS 3600 skal det settes TG 3 for våtrom som er eldre enn 2000. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er slukens alder som definerer forskrift et våtrom skal vurderes etter.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Taktekking over kjellertrapp er oppført etter at bygget sto ferdig. Tiltaket krever søknadsplikt (fasadeendring). Overgang dette tak og husvegg har ikke innfelt vannbord.
- Utvendig - Takoverbygg | Taket har ikke undertak, og takpannene er synlige på undersiden. Vannbordet montert i overgangen mot husveggen er ikke felt inn i kledningen, men kun tilpasset den stående kledningen.
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Taktrinn til pipe er ikke innfridd jf. krav på 1980-tallet. I distriktet er det ikke bransjenorm å montere snøfanger, dette var heller ikke krav i 1983. Takhatter har passert forventbar levetid. Rust registrert i de to øverste. Utskifting av alle takhatter anbefales.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Boligen har noen gjenstående originale vinduer i normal stand med punkteringsrisiko mellom glass. Ett er punktert på befaringsdato. Noen av vinduene er fra 2013 med levering fra Gilje (produksjonsår 2010-2013 har risiko for skade). Slitasjegrad i vinduer i kjellerstue. Takvinduer har forventbar slitasjegrad i utvendige beslag. Takvindu på bad i 2.etg. i bra stand, nedre beslag må trekkes ned mot takstein. Smøring av hengsler og beslag anbefales.
- Utvendig - Terrassedør stue og kjellerdør | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Trapp til terreng er ikke i tråd med dagens krav til trapper med hensyn til inn og opptrinn. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Håndrekker bør monteres i kjellertrapp, det samme gjelder for trapper ut fra terrassedører i 1.etg.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Faktura tilfredstille ikke dagenskrav til dokumentasjon.
- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Overflater på vegger tilfredstiler ikke krav til dagens våtrom.

- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv | Flisearbeidet er generelt ikke fagmessig utført. Registrert svanker (nivåforskjeller fra flis til flis) og tilpasning rundt hovedvanninntak er uten mansjett/våtromsoppbrett.
- Kjeller Vaskerom - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Kjeller Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Blandebatteriet er fra byggeåret, og har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for slike komponenter.
- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon | Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon i våtrom.

- 1.etg. Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- 1.etg. Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk pga. terskelinngang til dusj (sperrekant)
- 1.etg. Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | Membran er tilpasset sluk fra opprinnelig byggeår. Det er ikke synlig membran i sluk.
- 1.etg. Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger | Sluken er fra byggeår og således 43 år på befaringen, mer enn halve forventbare levetid er passert.

- 2.etg. Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- 2.etg. Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 2.etg. Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- 2.etg. Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger | Det er påvist membran fra 2009 i kombinasjon med sluk fra 1983.
- 2.etg. Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Innvendig - Krypkjeller 2006 | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt

innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trapper og adkomst: Håndrekker bør monteres i kjellertrapp, det samme gjelder for trapper ut fra terrassedører i 1. etasje.
- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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
Eiendommen har en god og usjenert beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligstrøk på Sunde. Fra feltet har du utsikt og nærhet til Hafrsfjord. Nabolaget kjennetegnes av lite gjennomgangstrafikk og et trygt oppvekstmiljø med lekeplasser og grønne fellesarealer.

For barnefamilier er hverdagen praktisk tilrettelagt med kort vei til skoler og barnehager, med trygg og enkel skolevei. I umiddelbar nærhet har man også variert idretts- og fritidstilbud for store og små.

Natur- og friluftsmulighetene er blant områdets beste. Bare en kort gåtur unna boligen finner du den populære turstien langs Hafrsfjord, med flotte stier langs sjøen, badeplasser og svaberg. Hålandsvatnet og Store Stokkavatnet er heller ikke langt unna.

Gangavstand til dagligvarehandel - både Kiwi og Rema ligger i nærheten.
Kollektivtilbudet er godt utbygd med hyppige avganger. Med bil når du Stavanger sentrum på rundt femten minutter, mens Stavanger lufthavn Sola ligger under tjue minutter unna.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport:

Enebolig med original grunnmur av betongelementer, samt ringmur av blokker og betong for tilbygg. Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med trekledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen har saltaksform tekket med betongstein. Vinduer og utvendige dører med Isolerglass.

Garasje: Enkel garasjestandard i fellesanlegg med nytt taktekke.

Bod: Hagebod/redskapsbod i normal bodstandard.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.05.1983, 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. 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.

For tilbygg mot øst (utvidelse av stue og kjøkken) foreligger det byggetillatelse datert 26.09.1996 og godkjenning av reviderte tegninger datert 24.10.1996. Tillatelsen inneholder dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, samt vilkår om at takvann ikke tillates ført inn over naboeiendom. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998. Byggeår er i tilstandsrapporten oppgitt til 1991.

For tilbygg mot vest (stue) foreligger det melding om mindre byggearbeid, som ble tatt til etterretning av Stavanger kommune den 23.03.2006. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller dokumentasjon på innsendt ferdigmelding for tilbygget i mottatt dokumentasjon. Byggeår er oppgitt til ca. 2006.

Det foreligger ikke byggesaksdokumentasjon for garasjeplassen i fellesanlegget (byggeår 1983) i denne saken, da garasjen inngår i en separat byggesak for fellesanlegget. På eiendommen er det også oppført en frittliggende hagebod på ca. 6 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade ved at det er oppført et takoverbygg med taktekking over utvendig kjellertrapp, som ifølge tilstandsrapporten ble etablert etter opprinnelig byggeår og utvidet rundt 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av dette tiltaket i mottatte dokumenter, og en slik fasadeendring kan være søknadspliktig.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent tiltaket nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Vedovn i stuen.

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

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.

Radon
Selger opplyser i egenerklæringen at det ble utført radonmåling i 2015, med oppgitt årsmiddelverdi på 110 Bq/m³ i stue/kjøkken, 240 Bq/m³ i kjellerstue og 100 Bq/m³ på soverom.

Konsesjonsplikt
Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. (gjelder "Realsameiet"/bnr 812 som er større enn 2 mål). Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (frittliggende småhus) innenfor felt BF. Gjeldende plan er Bebyggelsesplan for felt B9 i plan 888 (plan-ID 888B9), ikrafttrådt 10.06.1981.

For boligene i felt B9 gjelder egne bestemmelser for tilbygg, vedtatt i bygningsrådet 19.04.1990 iht. plan- og bygningslovens § 28-2. Tillatt bebyggelse fortolkes som omriss av bebyggelse vist i bebyggelsesplanen, med rammer for nærmere angitte tilbygg som utvidelse av stue i solkrok og kjøkken/allrom.

Eiendommen omfattes også av overordnet reguleringsplan Plan 888 for Mjug, Sundekrossen og Sørsundekrossen (Sunde 1, 2 og 3) (plan-ID 888), vedtatt 10.06.1981.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse. Det pågår rullering av kommuneplanen (Kommuneplanens arealdel 2027–2042, plan-ID KP 2027-2042), hvor planlegging er igangsatt.

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.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 (andre sikringssoner) i kommuneplanen, som omfatter sikringssone med høyderestriksjoner rundt rullebane for Stavanger lufthavn Sola (H190_Høyde). Innenfor sonen gjelder høyderestriksjoner angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og avvik krever dispensasjon fra Avinor. Ved behandling av søknader om tiltak innenfor hensynssonen som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken, skal Avinor høres.

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 1 627 290 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 509 158 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Margunn Bjerkreim

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

GNR 40/BNR 921:

12.08.1983 - Dokumentnr: 12727 - Best. om vann/kloakkledn.
Elektriske kraftlinjer

Skjøte tinglyst 12.08.1983 inneholder følgende bestemmelser:
- Stavanger kommune har rett til vederlagsfritt å legge gate- eller veiskråning inn over tomten, samt rett til vederlagsfritt å føre offentlige eller private ledninger for vann, kloakk og elektrisitet over tomten og til å vedlikeholde disse.
- Brukere av private stikkledninger ført over tomten har rett til nødvendig vedlikehold.
- Kommunen tar intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet.
- Kommunal forkjøpsrett og innløsningsrett tidsbegrenset til 10 år fra skjøtets utstedelsesdato, samt forbud mot overskjøting til andre uten kommunens skriftlige samtykke.
- Fellesarealer og parkeringsområder skal slås sammen slik at samtlige huseiere får en ideell anpart. Pliktig deltakelse i velforening for drift og vedlikehold, herunder økonomiske forpliktelser og dugnad.
- Takutstikk kan plasseres inn på tomten fra naboeiendom, og nabo har rett til å utføre nødvendig vedlikehold.

Eiendommens rettigheter:

02.06.2022 - Dokumentnr: 594835 - Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenheten har andel i:
Knr: 1103 Gnr: 40 Bnr: 812 Ideell: 1/51

02.06.2022 - Dokumentnr: 594835 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr: 1103 Gnr: 40 Bnr: 812
Bestemmelse om vedlikehold
Garasjenr. 41

Eiendommen har eksklusiv bruksrett til garasje nr. 41 på realsameiet gnr. 40 bnr. 812. Aktuelle eiere har ansvar for vedlikehold av sin egen garasje. Grovt manglende vedlikehold kan utføres på eiers bekostning etter vedtak i årsmøtet.

REALSAMEIET - 40/812:

22.10.1935 - Dokumentnr: 900234 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1103 Gnr: 40 Bnr: 20 Fnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1103 Gnr: 40 Bnr: 1432

01.07.1976 - Dokumentnr: 7580 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1103 Gnr: 40 Bnr: 655
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1103 Gnr: 40 Bnr: 1432

21.09.1976 - Dokumentnr: 10788 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Stavanger kommune
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1103 Gnr: 40 Bnr: 1432

29.06.2005 - Dokumentnr: 10074 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: IVAR IKS
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1103 Gnr: 40 Bnr: 1432

02.06.2022 - Dokumentnr: 594835 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Velforeningen for Aubehagen og Nedre Malthaug
Org.nr: 914 577 632
Bestemmelse om administrasjon av realsameiet

Realsameiet administreres av Velforeningen for Aubehagen og Nedre Malthaug med årsmøtet som besluttende organ. Alle boligeiendommer i realsameiet har pliktig medlemskap i velforeningen. Velforeningens leder og sekretær har fullmakt til å undertegne dokumenter i henhold til vedtak fattet på årsmøtet. Vedtak er gyldige etter at et flertall av andelseierne har stemt for forslaget, som skal annonseres minimum 14 dager før årsmøtet.

02.06.2022 - Dokumentnr: 594835 - Bestemmelse om parkering
Bestemmelser om felles parkering

Felles parkering tilknyttet adkomst til Aubehagen er felles for boligene i Aubehagen. Felles parkering tilknyttet adkomst i Nedre Malthaug er felles for boligene i Nedre Malthaug.

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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 pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00 % (forutsatt salgssum 7 000 000), kr 70 000,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk. kr 360,-
Markedspakke Komplett (Oppr. kr 27 900,-) kr 21 900,-
Oppgjørshonorar* kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf kr 4 750,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon kr 3 200,-

Totalt, kr 123 555,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

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

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

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tor Arve Lea den 07.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
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
Kjetil Helland
Eiendomsmegler
Telefon: 993 55 219
E-post: kjetil.helland@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

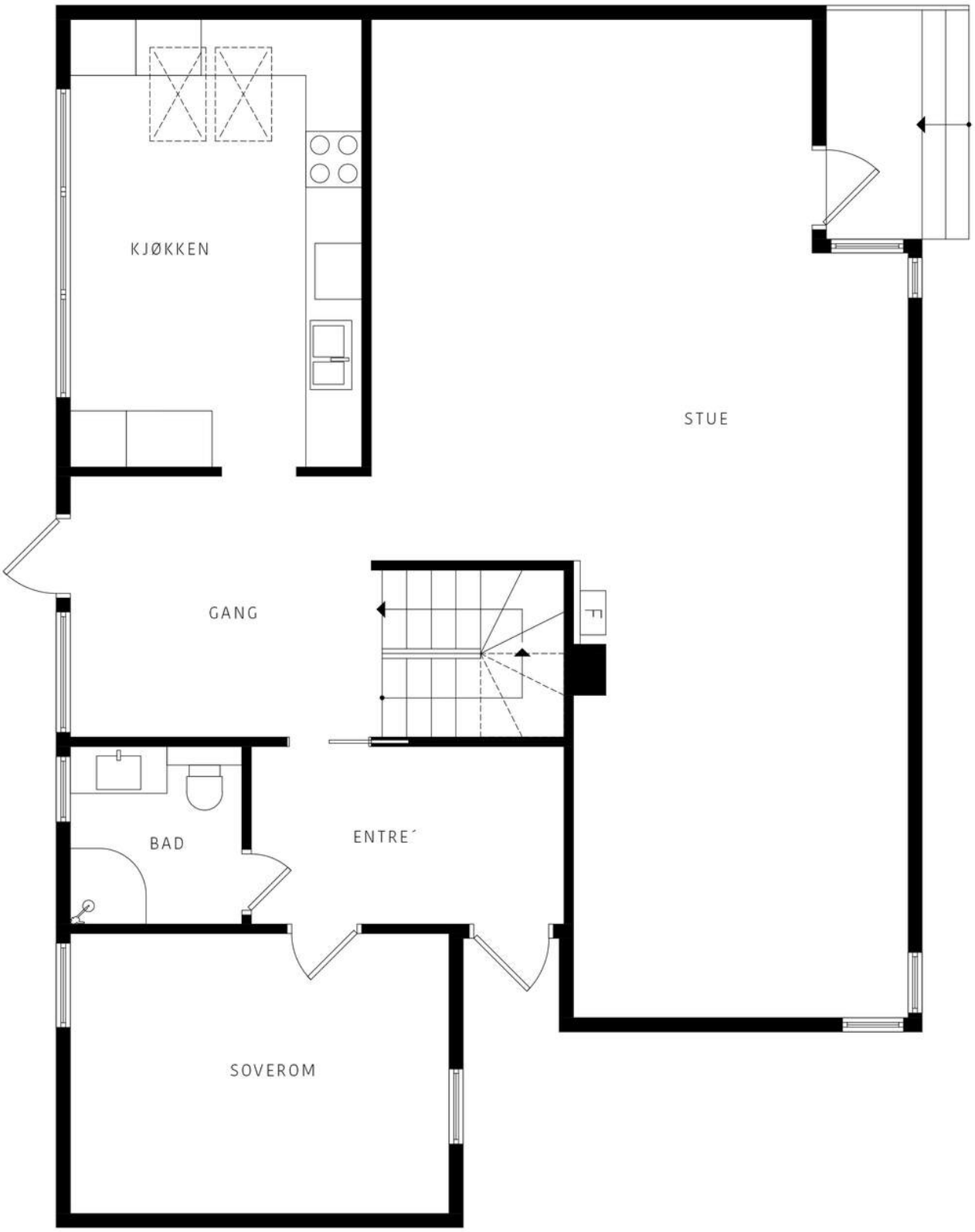
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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.



Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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














11:25
11:26
Miele
Miele
Miele



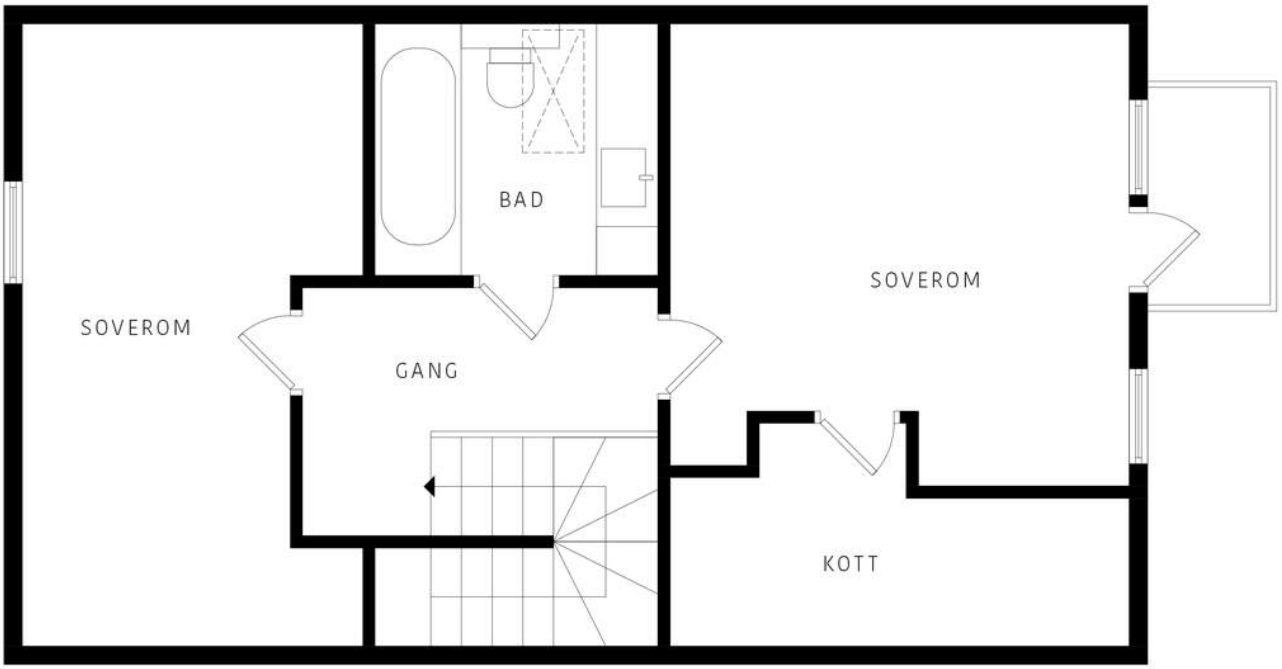












illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Utsikt fra balkongen i 2. etasje over nabolaget mot Hafrsfjord.



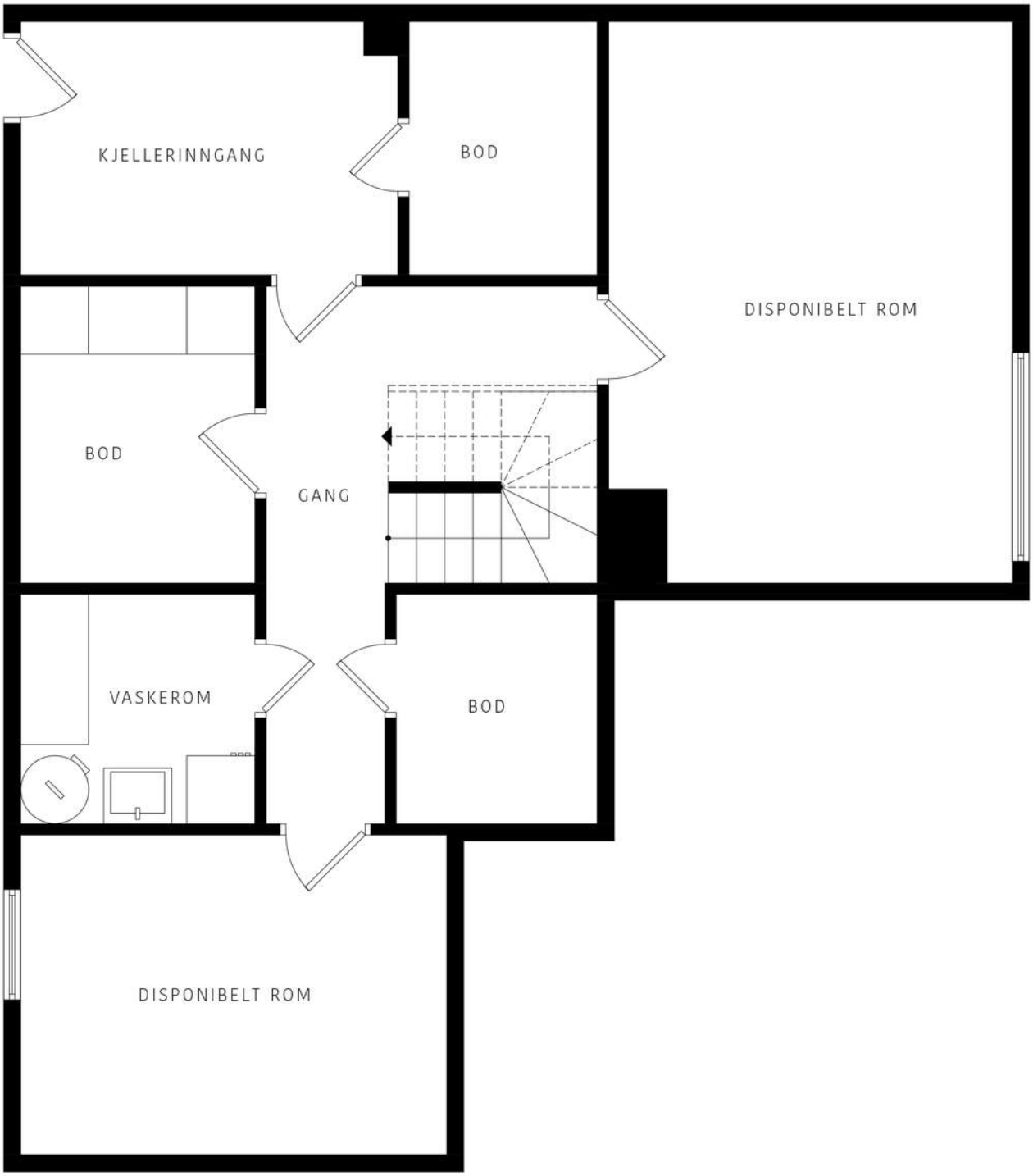












illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Kjellerinngang



Rom i kjelleren innredet som soverom. Bruksendringen fra bod til soverom er ikke omsøkt.



Rom i kjelleren innredet som kjellerstue. Bruksendringen er ikke omsøkt.





Vaskerom i kjelleren med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.



Bod i kjelleren



Garasjeplass i fellesanlegg med montert elbillader og lagringsplass.









Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Margunn Bjerkreim

Boligen

Aubehagen 14
4046 Hafrsfjord

1103-40/921/0/0

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006
   Firmanavn: Sola gulv og tak
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt fliser på gulv i vaskerom
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Bjerga Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp begge bad. Helflising, varmekabler osv.

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

• **Ja**

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

Lagt membran

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?

• **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?:** 2006
   Firmanavn: Sola Byggservice, Bjerga Bygg + div
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet de fleste vinduer samt balkongdører og ytterdører i perioden 2006-2023

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**

1 vindu punktert i stue.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Montert garasjeport, samt lagt strøm til garasje og montert el. billader

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

Pipen trakk fuktighet. Utbedret av Bertelsen og Garpestad + Bjerga Bygg. Tettet, påbygget og montert pipehatt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Bertelsen og Garpestad + Bjerga Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Pipen trakk fuktighet. Utbedret av Bertelsen og Garpestad + Bjerga Bygg. Tettet, påbygget og montert pipehatt.

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?:** 2006

   Firmanavn: Ukjent. Mulig gjort selv med godkjenning i etterkant

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn i stue. Vedovn i kjellerstue er fjernet ca 2003.

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?: 2015

Firmanavn: Svithun Elektro og Rasmussen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: El. arbeid ifm. oppussing av bad, kjøkken, varmekabler i gang 1. etg + kjeller og kjellerstue i perioden fra 2013-2015

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Påbygget i 1. etg i 2 deler. Utført av tidligere eiere. Påbygget del av stue ca 2006 (Utført av faglært Egil Roth)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent så vidt 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?

• **Ja**

Utført måling i 2015. Årsmiddelverdi stue/kjøkken 110, Kjellerstue 240 og soverom 100 bq/m3

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**

Noe fukt i skillevegg inne i garasjen

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: HTH
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken og hvitevarer

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?

• **Ja**

Eiendommen er opparbeidet ut over tomtegrense mot sør og nordøst. Utebod står delvis over grensen.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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.

Fremtind

7

Tilstandsrapport

Enebolig
Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 40, bnr. 921

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20158-1913 **Eiendomsverdi ref nr:** EH1563

Autorisert foretak: Norsk Byggkontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Arve Lea

NORSK BYGGKONTROLL
KONTROLL OG AREALMÅLING AV BOLIG
TILSTANDS- OG BOLIGSALGSRAPPORT

NITO

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.

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømrerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst.
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.

Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Intern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523

Medlem av NITO

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1983 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Betongelementer.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Saltak tekket med betongstein.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Enebolig oppført i 1983, senere jevnlig oppgradert og utvidet med tilbygg langs hagen i 1991 og utvidelse av stue i 2006. Boligen er i normal stand utvendig uten anmerkninger av vesentlig betydning. Bygget har en krypkjeller fra 2006 som det ikke er tilgang til. Innvendig jevnlig oppgradert i alle plan der to av tre våtrom er oppgradert ett i 2009 og ett i 2013. Våtrommene har strenge karakterer fordi alle slukene er fra opprinnelig byggeår, følgelig vurderes baderommene etter krav som var gjeldende i 1983 sammelignet med dagens krav. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Planløsning 1. og 2.etg. stemmer stort sett med byggegodkjente tegninger.

Planløsning i kjeller er ikke søkt bruksendret i forhold til tegninger fra byggeår. Det anbefales å søke bruksendring fra boder til soverom, disponibelt bør søkes godkjent til kjellerstue/oppholdsrom.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje i fellesanlegg. Tegninger ligger npk på annen byggesak.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

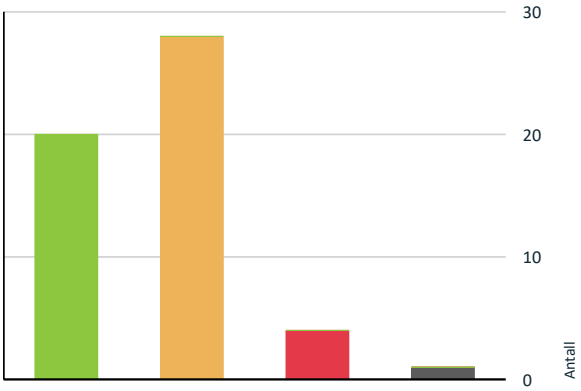
Bod under 15 m² er ikke søknadspliktig.

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

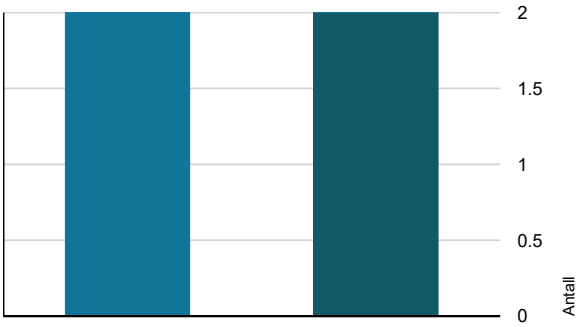
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (1983). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969, referanseforskrift. Ny forskrift kom i 1985.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.
Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Årsaken er at varmtvannsbereder er montert oppå slukrist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell Gå til side
Våtrommets grunnstamme ble etablert før 2000. I henhold til NS 3600 skal det settes TG 3 for våtrom som er eldre enn 2000. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2.etg. > Bad > Generell Gå til side
Våtrommets grunnstamme ble etablert før 2000. I henhold til NS 3600 skal det settes TG 3 for våtrom som er eldre enn 2000. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller 2006 Gå til side

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Boligen har noen gjenstående originale vinduer i normal stand med punkteringsrisiko mellom glass. Ett er punktert på befaringsdato.

Noen av vinduene er fra 2013 med levering fra Gilje (produksjonsår 2010-2013 har risiko for skade).

Slitasjegrad i vinduer i kjellerstue. Takvinduer har forventbar slitasjegrad i utvendige beslag. Takvindu på bad i 2.etg. i bra stand, nedre beslag må trekkes ned mot takstein.

Smøring av hengsler og beslag anbefales.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
Taktekking over kjellertrapp er oppført etter at bygget sto ferdig. Tiltaket krever søknadsplikt (fasadeendring). Overgang dette tak og husvegg har ikke innfelt vannbord.

Utvendig > Takoverbygg. Gå til side

Taket har ikke undertak, og takpannene er synlige på undersiden.
Vannbordet montert i overgangen mot husveggen er ikke felt inn i kledningen, men kun tilpasset den stående kledningen.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Taktrinn til pipe er ikke innfridd jf krav på 1980 tallet.
I distriktet er det ikke bransjenorm å montere snøfanger, dette var heller ikke krav i 1983.
Takhatter har passert forventbar levetid. Rust registret i de to øverste. Utskifting av alle takhatter anbefales.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Terrassedør stue og kjellerdør Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Trapp til terreng er ikke i tråd med dagens krav til trapper med hensyn til inn og opptrinn.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Håndrekker bør monteres i kjellertrapp, det samme gjelder for trapper ut fra terrassedører i 1.etg.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Faktura tilfredstille ikke dagenskrav til dokumentasjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Overflater på vegger tilfredstiler ikke krav til dagens våtrom.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Flisearbeidet er generelt ikke fagmessig utført. Registrert svanker (nivåforskjeller fra flis til flis) og tilpasning rundt hovedvanninntak er uten mansjett/våtromsoppbrett.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Blandebatteriet er fra byggeåret, og har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for slike komponenter.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon i våtrom.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk pga. terskelinngang til dusj (sperrekant)

Våtrom > 1.etg. > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side
Membran er tilpasset sluk fra opprinnelig byggeår. Det er ikke synlig membran i sluk.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side
Sluken er fra byggeår og således 43 år på befaringen, mer enn halve forventbare levetid er passert.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side
Det er påvist membran fra 2009 i kombinasjon med sluk fra 1983.

Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Håndrekker bør monteres i kjellertrapp, det samme gjelder for trapper ut fra terrassedører i 1.etg.

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Bygget er relatert til byggeforskriftene av 1969.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Påbygget	Påbygget i langvegg mot hage under forrige eiers eiertid.
2006	Påbygg	Påbygget del av stue ca 2006 (Utført av faglært Egil Roth)
2006	Vinduer og ytterdører	De tidligste i 1991 i forbindelse med tilbygg. Skiftet de fleste vinduer samt balkongdører og ytterdører i perioden 2006-2023. Sola Byggservice, Bjerga Bygg + div
2006	Bad 2.etg.	Pusset opp bad i 2.etg.
2009	Bad 1.etg.	Pusset opp bad i 1.etg.
2015	Kjøkken	Nytt HTH kjøkken
2018	Garasje	Montert garasjeport, samt lagt strøm til garasje og montert el. billader, taket er under utskifting i inneværende år.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein fra 1983 for hoveddel, 1991 for tilbygg langs hage og 2006 for tilbygg ved entresiden. Taksteinen ligger normalt uten synlige mangler av enkeltstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra raft på begge sider, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

• Taktekking over kjellertrapp er oppført etter at bygget sto ferdig. Tiltaket krever søknadsplikt (fasadeendring). Overgang dette tak og husvegg har ikke innfelt vannbord.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Taktekking over kjellertrapp er oppført etter at bygget sto ferdig. Tiltaket krever søknadsplikt (fasadeendring). Overgang dette tak og husvegg har ikke innfelt vannbord.

Takets undertak med papp eller sutaksplater, strø og lekter er på befaringen 43 år i originaldeler med påfølgende aldringsslitasje ihht forventbar levetid, følgelig er takets økonomiske restverdi i forhold til nytt, begrenset jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.



TG 2 Takoverbygg.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takoverbygg over kjellertrapp skal være etablert i byggeår. Taket ble utvidet mot høyre rundt 2013.
Det ble etablert nytt vannbord i overgang husvegg tilpasset kledning i 2026.

Vurdering av avvik:
• Taket har ikke undertak, og takpannene er synlige på undersiden. Vannbordet montert i overgangen mot husveggen er ikke felt inn i kledningen, men kun tilpasset den stående kledningen.

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales undertak for å sikre tilstrekkelig beskyttelse ved fks. brudd i taksteinen, da manglende undertak øker risikoen for at takstein faller ned.

Vannbordet bør monteres korrekt, felt inn i kledningen, for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for råteskader i overgang mellom tak og vegg.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner fra byggeår også kalt Eide renner. Variabel alder for takhatter og beslag.

Vurdering av avvik:
• Taktrinn til pipe er ikke innfridd jf krav på 1980 tallet.
I distriktet er det ikke bransjenorm å montere snøfanger, dette var heller ikke krav i 1983.

• Takhatter har passert forventbar levetid. Rust registret i de to øverste. Utskifting av alle takhatter anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn til pipe bør monteres for å oppfylle krav fra byggeåret og sikre trygg adkomst for feier.
Manglende stigetrinn kan medføre økt risiko for ulykker ved feiing og tilsyn av pipe.

• Takhattene bør vurderes for utskifting eller utbedring, da de har passert forventet levetid og det er registrert rust.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og videre forringelse, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Alle takhatter, bør skiftes ut. De to øverste er mest slitt og bør skiftes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonene er ikke tilgjengelig for kontroll med unntak av i kott 2.etg.

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

Konsekvens/tiltak
• Skråtak er utstyrt med dampsperre jf. datidens og dagens krav til takkonstruksjoner. Byggsakkyndig har ikke tillatelse til å bryte dampsperren. Konstruksjonen er av den grunn ikke kontrollert.

I byggeperiodene fra 1979 til 1986 ble konstruksjoner isolert uten at det var tilrettelagt med tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjon. Manglende lufting i denne type konstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjon.

• Lufting/ventilering bør forbedres ved fremtidig takskift for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Dampsperre montert under takkonstruksjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Undersøkelsen er gjennomført i henhold til kravene i § 2-11 i forskriften og pkt 3.17.1 i NS 3600. Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vedlikehold opp gjennom årene har vært tilfredstillende. Deler av kledningen er fra 1991 og 2006 i forbindelse med tilbygg.

Eier har også opplyst at, deler av bordkledning ble skiftet i 2016.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har noen gjenstående originale vinduer i normal stand jf. alder. Gilje vinduer (produksjonsår 2010-2013 har risiko for produksjonsfeil). Vinduer i kjellerstue har generell slitasjegrad. Takvinduer på kjøkken og i bad 2.etg.

Vurdering av avvik:

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Boligen har noen gjenstående originale vinduer i normal stand med punkteringsrisiko mellom glass. Ett er punktert på befaringsdato.

Noen av vinduene er fra 2013 med levering fra Gilje (produksjonsår 2010-2013 har risiko for skade).

Slitasjegrad i vinduer i kjellerstue. Takvinduer har forventbar slitasjegrad i utvendige beslag. Takvindu på bad i 2.etg. i bra stand, nedre beslag må trekkes ned mot takstein.

Smøring av hengsler og beslag anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting av punkterte vinduer og vinduer med høy slitasjegrad for å sikre god funksjon og unngå varmetap eller fuktskader.

Stort stuevindu mot vei har råte i bunnkarm, utskifting bør påregnes.

Vinduer fra Gilje (2010-2013) bør følges opp med tanke på kjent risiko for produksjonsfeil, da dette kan medføre behov for utskifting ved skade.

Utvendige beslag på takvinduer bør utbedres eller byttes. Nedre beslag på baderomsvindu i 2.etg. må bedres, for å hindre vanninntrenging og følgeskader i takkonstruksjonen.



Stort stuevindu mot vei, har råte i bunnkarm.

TG 1 Vinduer 2023

Beskrivelse

Vinduer i soverom 2.etg ble skiftet i 23. Takvindu på badet 2. etg. Soverom i kjeller med lysgrav fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør i god stand, det samme for terrassedør ut fra hall i 1.etg. og balkongdør (2023) i 2.etg. Smøring av hengsler og beslag anbefales.

TG 2 Terrassedør stue og kjellerdør

Beskrivelse

Terrassedør ut fra stue har overflateslitasje, kjellerdør med vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller reparere for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i 2.etg. terrasse trapp til terreng, kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
• Trapp til terreng er ikke i tråd med dagens krav til trapper med hensyn til inn og opptrinn.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Håndrekker bør monteres i kjellertrapp, det samme gjelder for trapper ut fra terrassedører i 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Trappen til terreng bør utbedres slik at den oppfyller dagens krav til inn- og opptrinn, for å redusere risikoen for snuble- og fallulykker.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak er i normal stand. Det vil alltid kunne forekomme sår etter bilder og andre monterte deler, noe som er forventet i en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer. Presisjonsnivellering er ikke foretatt.
Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.
Toleransekravene for mange av disse produktene er under 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.
Boligen er utvidet i to retninger i 1.etg. At det oppstår mindre avvik ilp av de første 5 år er normalt.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Innredete rom under terreng har normalt sett større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og avvik i grunnmurens fuktsikring.

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

Verdier mellom 16-19,9 vekt% = Risiko TG 2
Verdier over 20 vekt% = Skadepotensiale TG 3

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

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



Stenderverk er målt til 18,9 vekt% etter hulltaking.

TG 1 Krypkjeller 1991

Beskrivelse

I tilbygg fra 1991 er det anlagt en krypkjeller med adkomst. Det registreres tilfredstillende ventilasjon.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier



12,6 vekt% i bjelkelaget er tørt og grønt på skala.

TG IU Krypkjeller 2006

Beskrivelse

Boligen er utvidet på entresiden i 2006 med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Tilbygg fra 2006. Oppbygging av grunnmur er ukjent, ingen ventiler observert.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra byggeår fra kjeller til 2.etg. er i forskriftsmessig stand jf. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom er etablert i 1983 etter de krav som var gjeldende den gang. Etter ny tilstandsrapport standard 3600 fra 1.7.2026, skal det gis TG 3 for våtrom som er eldre enn 2000 modell.

Rommet ble oppgradert av Gulv og Tak AS som la fliser, membran og monterte my bereder på vaskerom i kjelleren. Se faktura som innehas av eier.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Rommet er fra 1983 og det var ikke praksis med dokumentasjon for utførelser den gang. Det foreligger faktura for flisearbeid, membran og ny bereder i 2006.

Dokumentasjon, jf. dagens krav til våtrom foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Faktura tilfredstille ikke dagenskrav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand og etablert etter standard for 1983. Det er ikke vannsøl på vegger ved praksis bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Overflater på vegger tilfredstiler ikke krav til dagens våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Overflater på vegger bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller dagens krav til våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer som kan oppstå ved vannsøl.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv er lagt av Gulv og Tak AS.
Normalen i byggeår var ubehandlet betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Flisearbeidet er generelt ikke fagmessig utført. Registrert svanker (nivåforskjeller fra flis til flis) og tilpasning rundt hovedvanninntak er uten mansjett/våtromsoppbrett.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for tiltak med dagens bruk av rommet.



Ingen synlig membran/mansjett i gulvgjennomføringen.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Fliser er lagt oppå ubehandlet betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Sluk fra byggeår er ikke tilgjengelig pga. plassering av bereder.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Årsaken er at varmtvannsbereder er montert oppå slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bereder står over slukrist.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utslagsvask av rustfritt stål. Blandebatteri fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Blandebatteriet er fra byggeåret, og har dermed oppnådd en høy alder sammenlignet med forventet levetid for slike komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Blandebatteriet bør vurderes for utskifting, da høy alder øker risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer. Dette kan føre til vannskader og redusert brukervennlighet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet er basert på naturlig avtrekk jf. krav i byggeår.

Vurdering av avvik:
• Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle dagens krav til ventilasjon i våtrom.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).
Tilstandsgrad 1 er satt ut fra NS-3600:2025



15,9 vekt% er på grensen til TG 2, fortsatt grønn sone på instrumentet. Årsaken til høyere enn 10-12 vekt% kan være at måling er utført nær yttervegg.

1.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med grunnstamme fra byggeår senere oppgradert med fliser på vegger, gulv og ny innredning i 2013.
Utstyrt med dusjsone, vegghengt toalett og vaskseksjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommets grunnstamme ble etablert før 2000. I henhold til NS 3600 skal det settes TG 3 for våtrom som er eldre enn 2000. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon, jf. dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befaringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring



Ingen synlige riss i flisefuger på befaringen.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk pga. terskelinngang til dusj (sperrekant)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1.ETG. > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger (bak og under fliser) og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Membran er tilpasset sluk fra opprinnelig byggeår. Det er ikke synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon og usikker tilstand på membran medfører økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og omkringliggende rom. Det anbefales å få vurdert membranens tilstand av fagperson for å redusere risikoen for fremtidige skader.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Sluk fra byggeår med endringer i forbindelse med oppgraderingen av gulv i 2013

Vurdering av avvik:
• Sluken er fra byggeår og således 43 år på befaringen, mer enn halve forventbare levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Sluket er fra byggeåret og har passert mer enn halve forventet levetid. Det anbefales å vurdere utskifting av sluket for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av aldring og slitasje. Overvåk tilstanden jevnlig inntil tiltak gjennomføres.



Jøtul sluk fra byggeår. Sluk sitter litt dypt i forhold til slukrist og øvrig gulv.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Innredning med vaskseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hygrometerstyrt avtrekkvifte i vegg. Det registreres sug mot kanalen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 1 er satt ut fra NS-3600:2025



Måleresultatet viser 8,6 vekt% og grønt på instrumentet.
8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

2.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med grunnstamme fra byggeår, senere oppgradert i 2009 med fliser på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

• Våtrommets grunnstamme ble etablert før 2000. I henhold til NS 3600 skal det settes TG 3 for våtrom som er eldre enn 2000. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er slukens alder som definerer forskrift et våtrom skal vurderes etter.

2.ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon, jf. dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg langs badekar er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befaringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETG. > BAD

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluk fra byggeår med endringer i forbindelse med oppgraderingen av gulv i 2009.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran fra 2009 i kombinasjon med sluk fra 1983.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område

2.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vaskseksjon, vegghengt toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

2.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 1 er satt ut fra NS-3600:2025



Måleresultatet viser 10 vekt% og grønt på instrumentet.
8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med Miele hvitevarer fra 2016. Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Enkelte deler kan være nyere i forbindelse med oppgraderinger av våtrom i hhv. 2009, 2013 og 2016.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast, avløp er stort sett skjult i konstruksjonen og vurdert ut fra synlige deler i sluker og vannlåser som ofte er synlig.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad i 1. og 2.etg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert i rom med sluk. Berederen er opplyst å være fra rundt 2006

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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.

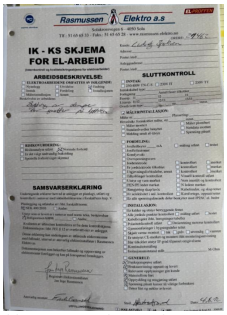
Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.



Oppgradert innmat i sikringsskap med automatsikringer. Flere nye kurser siden byggeår.



Det er flere samsvarserklæringer i sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Kravene til røykvarslere og slokkeutstyr for alle eksisterende hus og hytter (uavhengig av byggeår) kommer fra Forskrift om brannforebygging (2016-versjonen), ikke direkte fra Byggeforskrift 1985. 1985-forskriften er primært byggeteknisk referanse for oppgraderingsplikt i eldre bygg.

Det anbefales å kontrollere både brannslukningsapparat og røykvarslere at de er innafor 10 år og røykvarslere fungerer. Røykvarslere anbefales byttet ved eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstand vurdert ut fra alder og byggets funksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreningen i seg selv kan ikke vurderes objektivt. Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Original grunnmur er med betongelementer med bindingsverk på innsiden. Tilbygg fra 1991 har ringmur med blokker, for tilbygg i 2006, ringmur av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold
Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales terrengjusteringer med tilstrekkelig fall fra grunnmur.

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

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Håndrekker bør monteres i kjellertrapp, det samme gjelder for trapper ut fra terrassedører i 1.etg.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 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

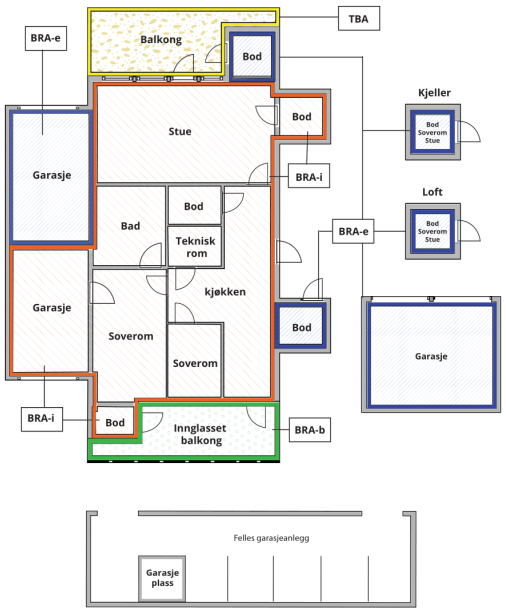
Hva er måleverdig areal?

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.

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	64			64	
1.etg.	98	1		99	
2.etg.	38			38	
SUM	**200**	**1**			
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Entré, gang, kjellerstue, vaskerom, soverom, bod, bod 2, bod 3		
1.etg.	Entré/gang, soverom, bad, hall, kjøkken, stue	Bod	
2.etg.	Gang, soverom, soverom 2, garderobe, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsning 1. og 2.etg. stemmer stort sett med byggegodkjente tegninger.

Planløsning i kjeller er ikke søkt bruksendret i forhold til tegninger fra byggeår. Det anbefales å søke bruksendring fra boder til soverom, disponibelt bør søkes godkjent til kjellerstue/oppholdsrom.

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)**
Garasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Garasje i fellesanlegg. Tegninger ligger npk på annen byggesak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Port el-billader og taktekking.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bod		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bod under 15 m² er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Margunn Bjerkreim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	40	921		0	359.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Aubehagen 14

Hjemmelshaver
Bjerkreim Margunn

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Se meglers prospekt

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1983

Kommentar
Ikke regulert til forskrift.

Standard
Enkel garasjestandard i fellesanlegg.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, nytt taktekke i 2026.

Beskrivelse
Tak på garasjebygget ble skiftet i begynnelsen av sept dette året.

Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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

Bod



Anvendelse
Hagebod

Byggeår

Kommentar

Standard
Normal bodstandard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks/redskapsbod er i normal stand i store deler. Registrert svikt i gulv like innforbi inngangsdør.

Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.09.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	09.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energimerking	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Aubehagen 14 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 921
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 **Aubehagen 14, 4046 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349259**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4628780**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **921**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **201,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **240,48**

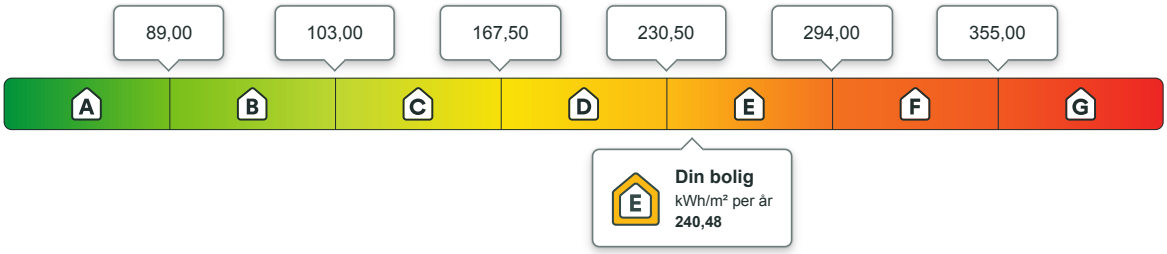
Aubehagen 14, 4046 HAFRSFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
43 662,81	**207,20**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Aubehagen 14, 4046 HAFRSFJORD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Aubehagen 14, 4046 HAFRSFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

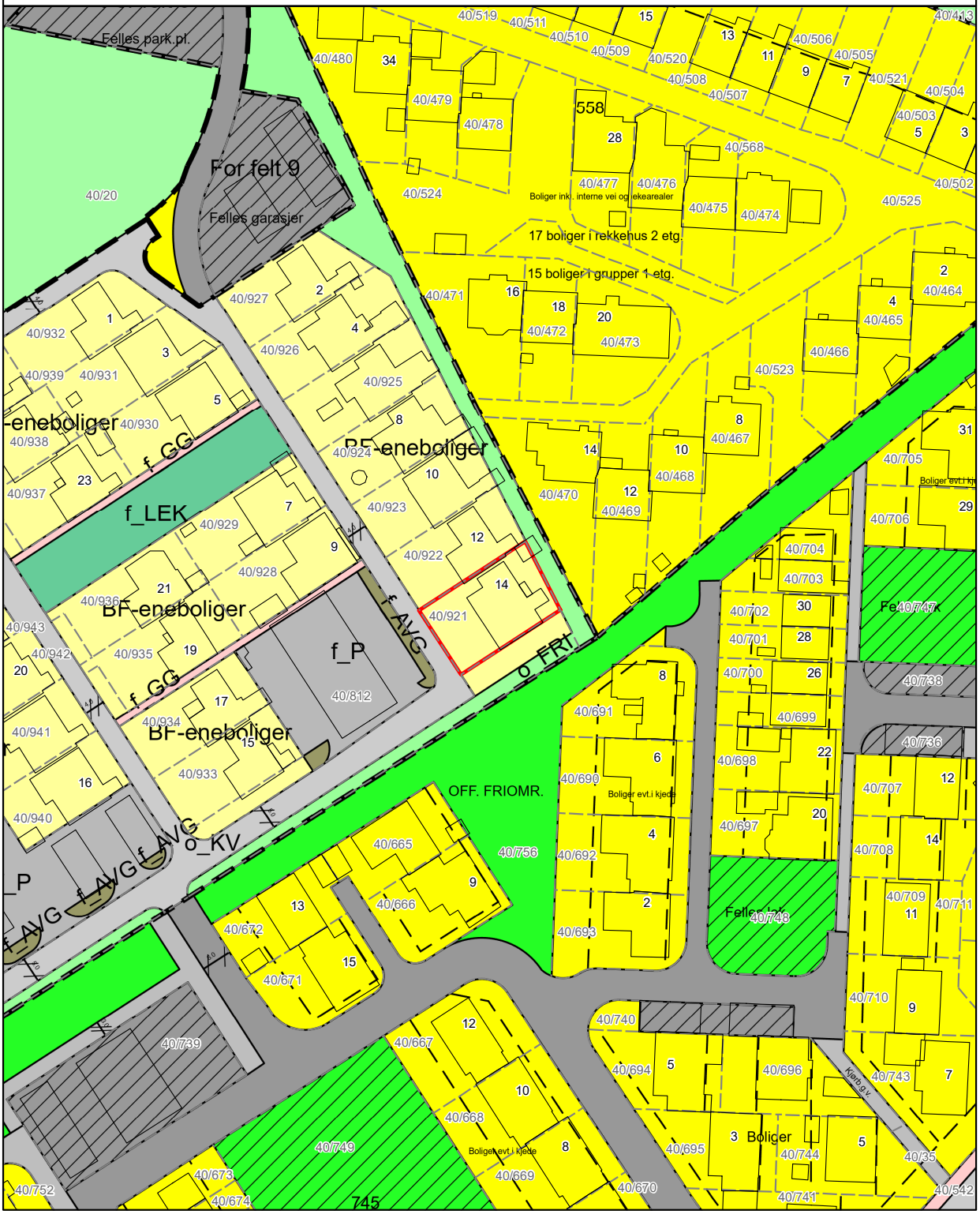
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Aubehagen 14, 4046 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 40/921/0/0
Dato: 2026-09-09
Målestokk: 1:1,000
Planident: 888B9
Ikrafttredelsesdato: 10.6.1981

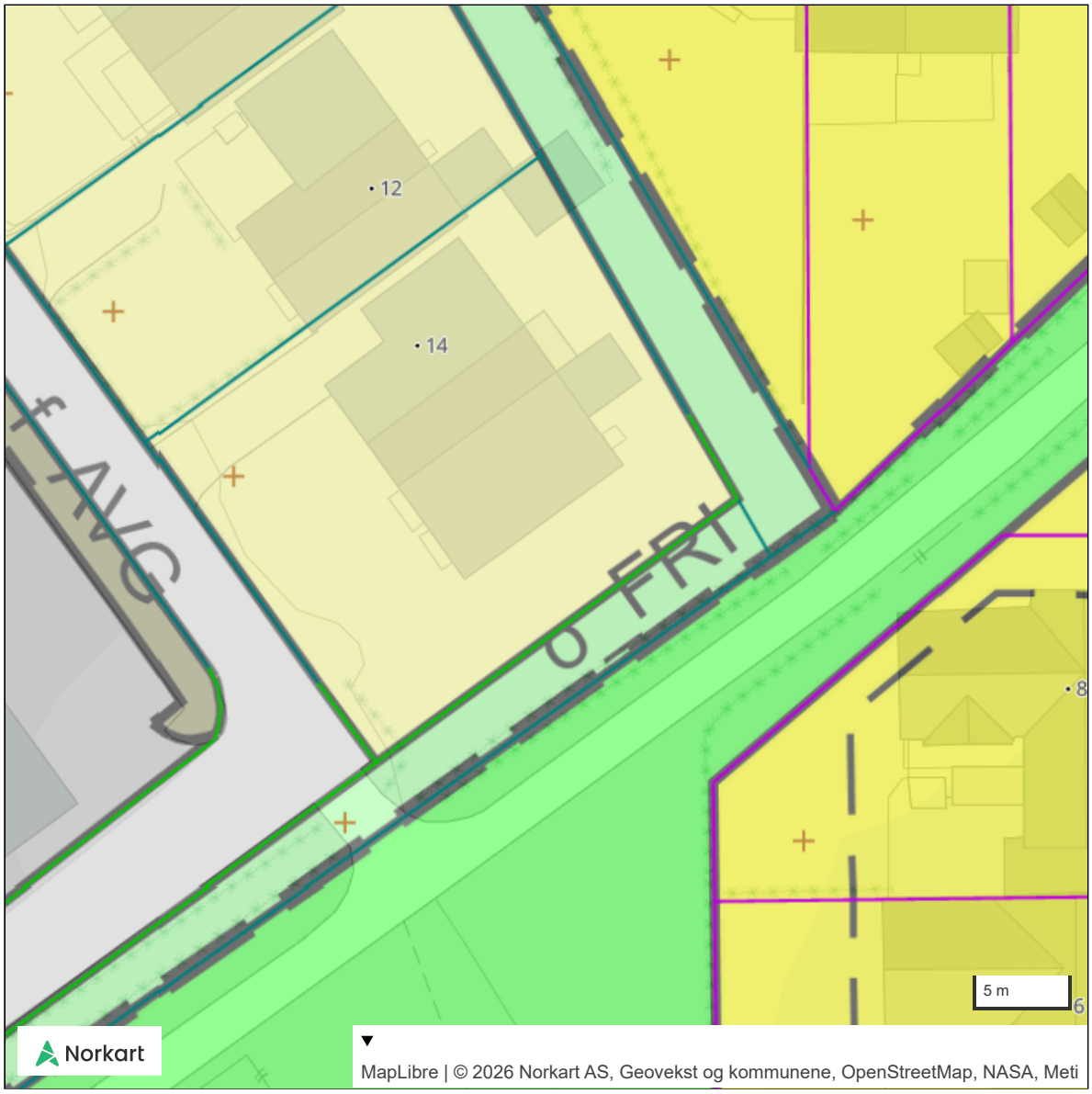
Stavanger kommune

N



Reg.kart med korrekt grense

Stavanger kommune



Grenser er justert mot sør. Se reg. kart

Eiendomskart med grenser

Adresse: Aubehagen 14, 4046 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 40/921/0/0
Dato: 2026-09-09
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.



Grenser er justert mot sør. Se reg. kart

Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.9.2026

Areal og koordinater:

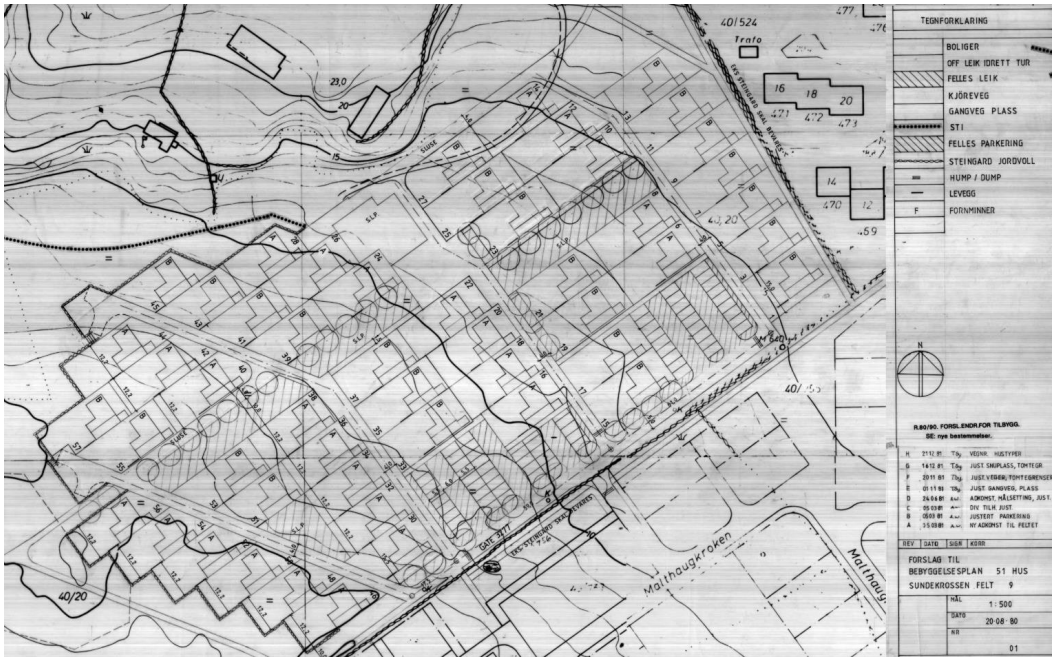
Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
359.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540430.19924	305732.986013	Ikke spesifisert	15.05	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6540442.78427	305724.812903	Ikke spesifisert	24.83	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6540456.26847	305745.556818	Ikke spesifisert	15.13	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6540442.83224	305752.39541	Ikke spesifisert	23.23	Umerket		Terrengmålt	13	0

BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B9, AUBEHAGEN OG NEDRE MALTHAUG
I PLAN 888 FOR MJUG, SUNDEKROSSEN OG SØRSUNDEKROSSEN (SUNDE 1, 2 OG 3)

Bebyggelsesplan for felt B9 vedtatt av bygningsrådet 10.06.1981
(jf. bygningsloven av 1965, § 28 nr. 3)



Digital versjon opprettet 05.03.2026.

BESTEMMELSER FOR TILBYGG I FELT B9 – Aubehagen og Nedre Malthaug

Vedtatt i bygningsrådet 19.04.1990 iht. plan- og bygningslovens § 28-2.

1. For boligene i Sundekrossen felt 9 kan det oppføres tilbygg innenfor følgende rammer:

2. Utvidelse av stua: Det kan oppføres tilbygg i solkroken fram til eksisterende nordvestre og sørvestre fasader. Tilbygget kan ikke trekkes ut over hovedfasadene. Takform og takvinkel skal være som for eksisterende utbygg.

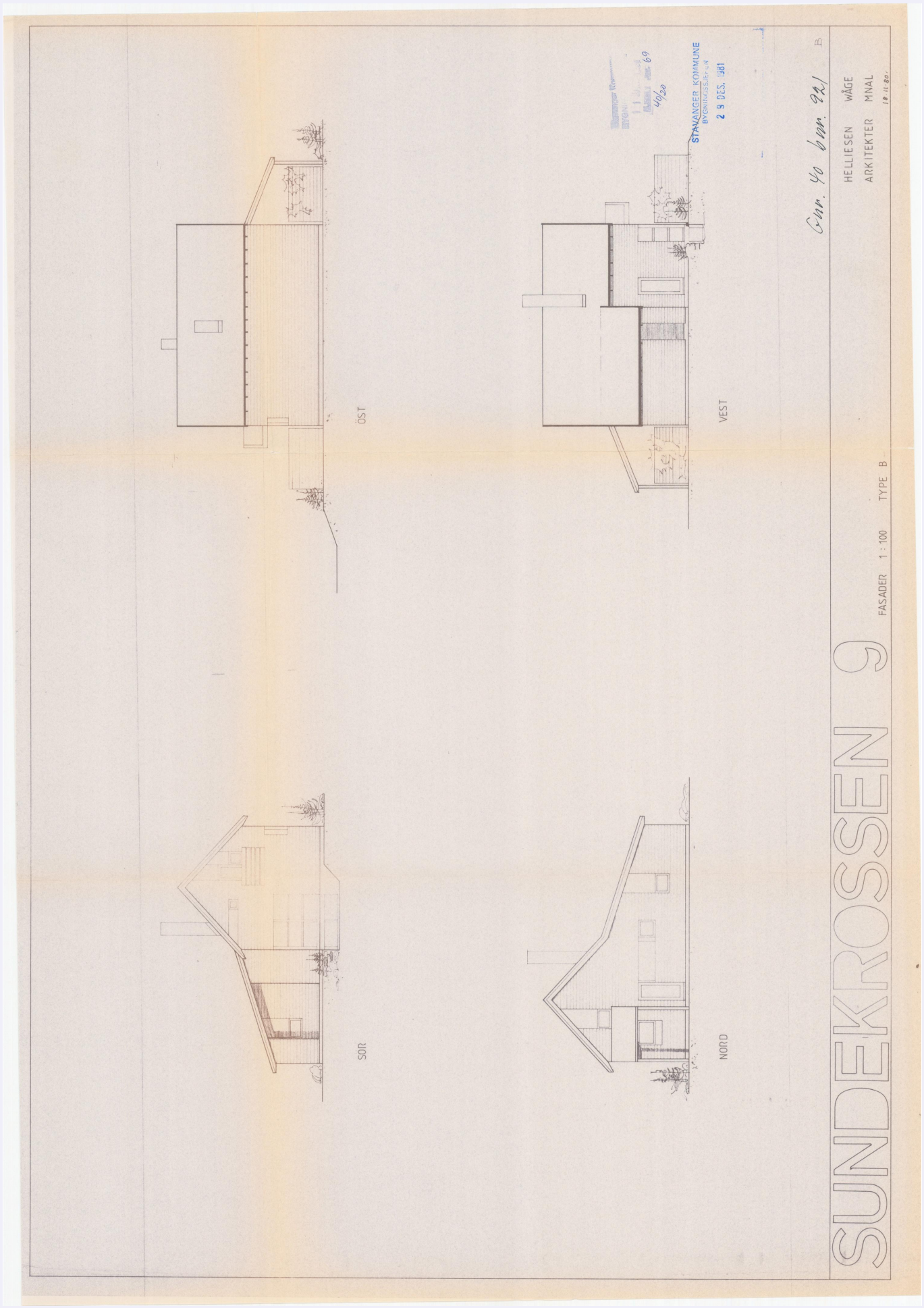
3. Utvidelse av kjøkken/allrom: Det kan oppføres tilbygg maksimum 1,75 m ut fra husvegg mot nordøst i hovedhusets bredde (5,4 m). Tilbygget skal ha pulttak tilsvarende eksisterende trappeoverbygg. Der avstanden til nabogrensa blir mindre enn 4 m tillates kun høytsittende vinduer.

4. For de husene som har inngangsparti mot nordøst kan dette trekkes ut i flukt med nordøstre fasadeliv.

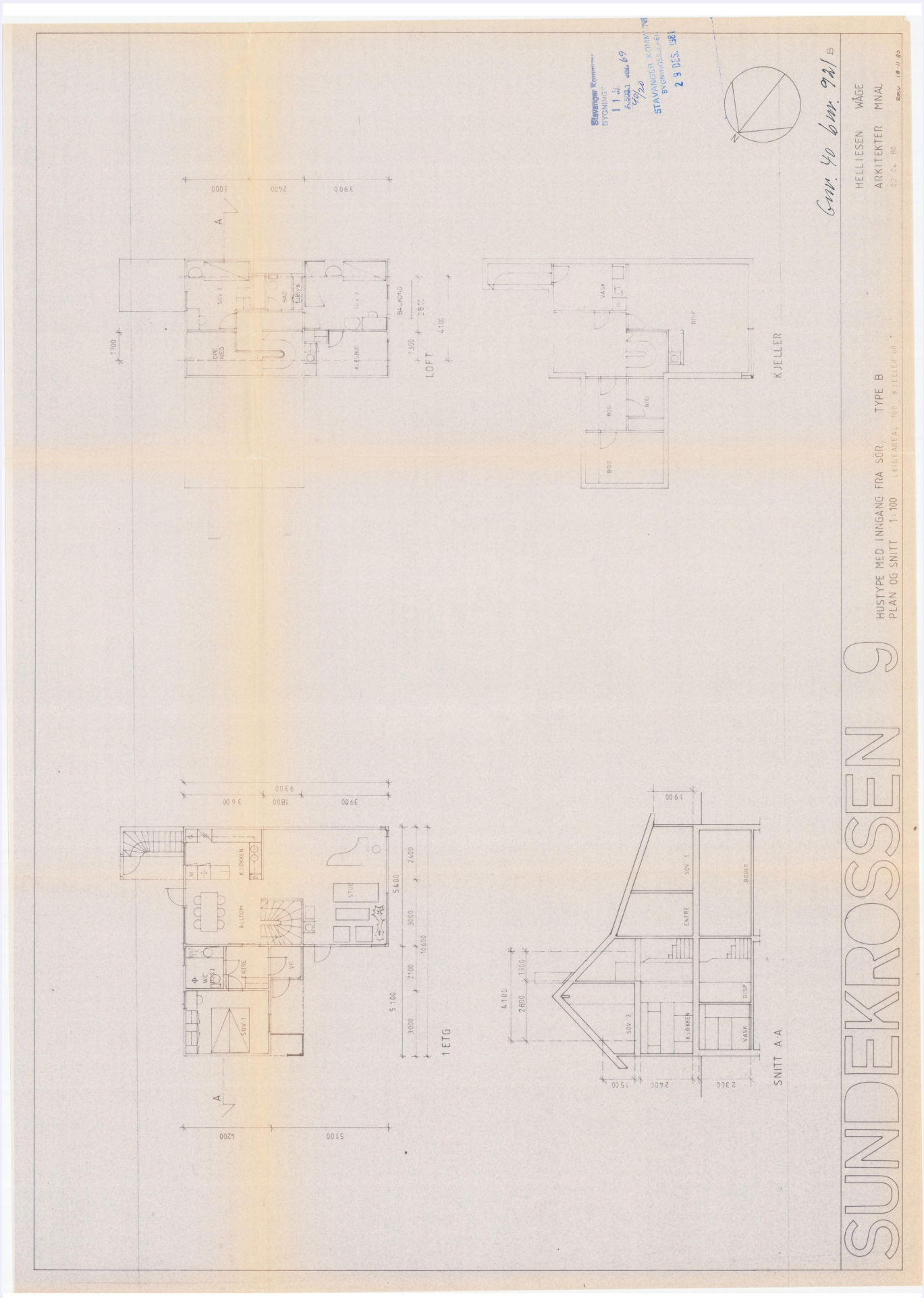
5. For tilbyggene må det legges spesielt vekt på at fasadeutformingen er i harmoni med resten av huset.

** Tillatt bebyggelse fortolkes som omriss av bebyggelse vist i bebyggelsesplan datert 20.08.1980, sist korrigert 05.03.1981, med tillegg av de tilbyggene som beskrives i vedtaket datert 19.04.1990.*

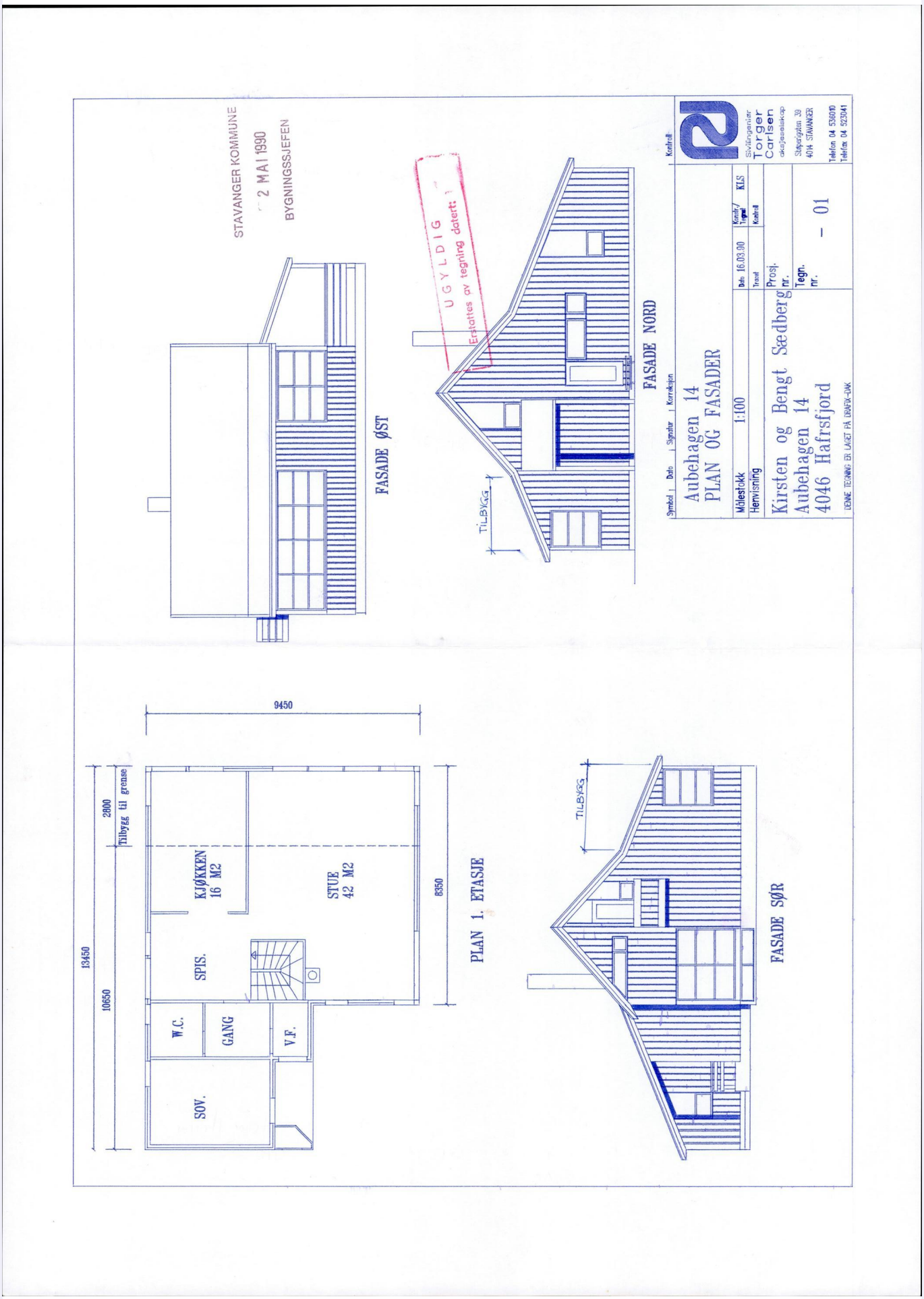
Vedlegg: Kommunalinformasjon



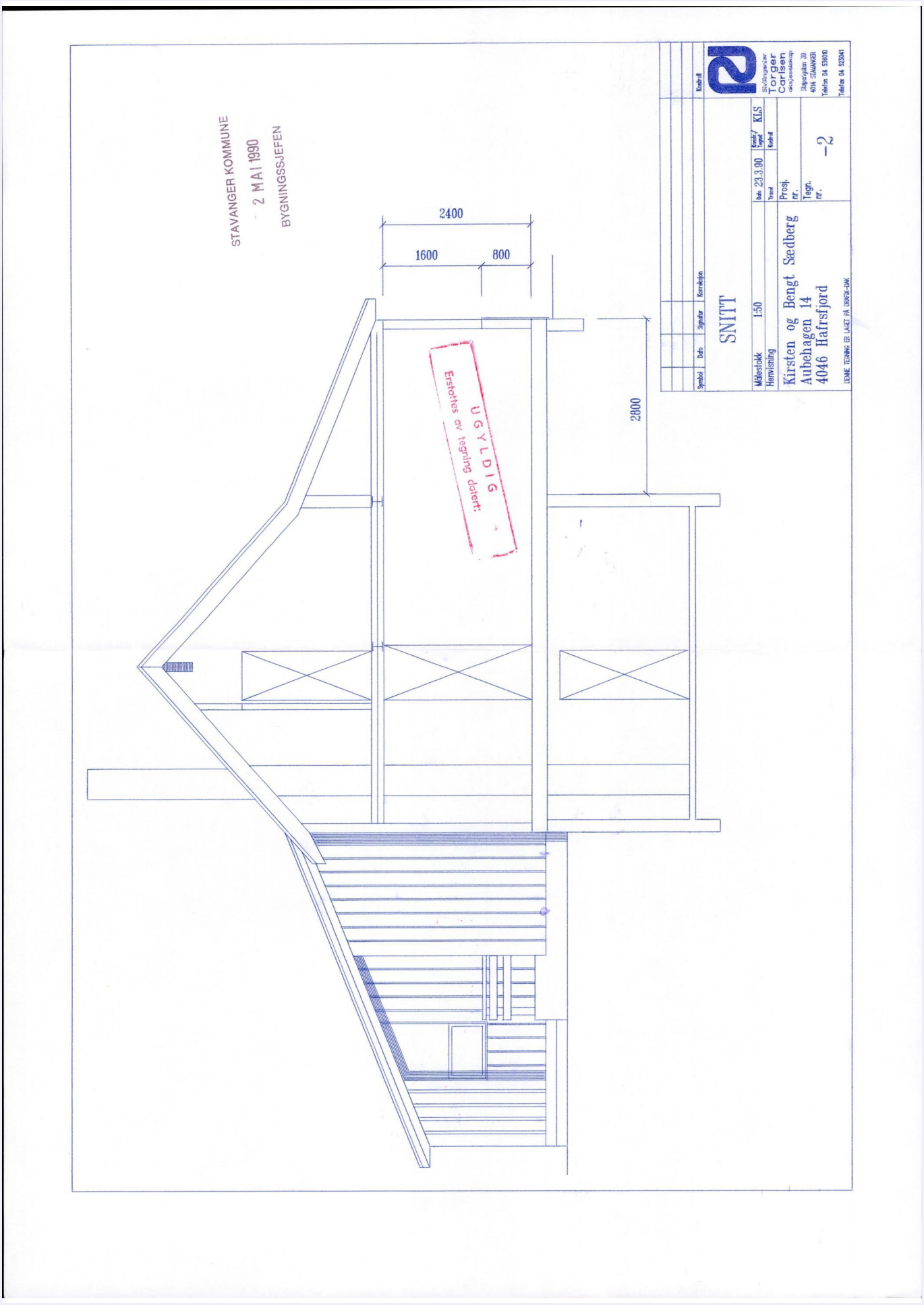
Vedlegg: Kommunalinformasjon



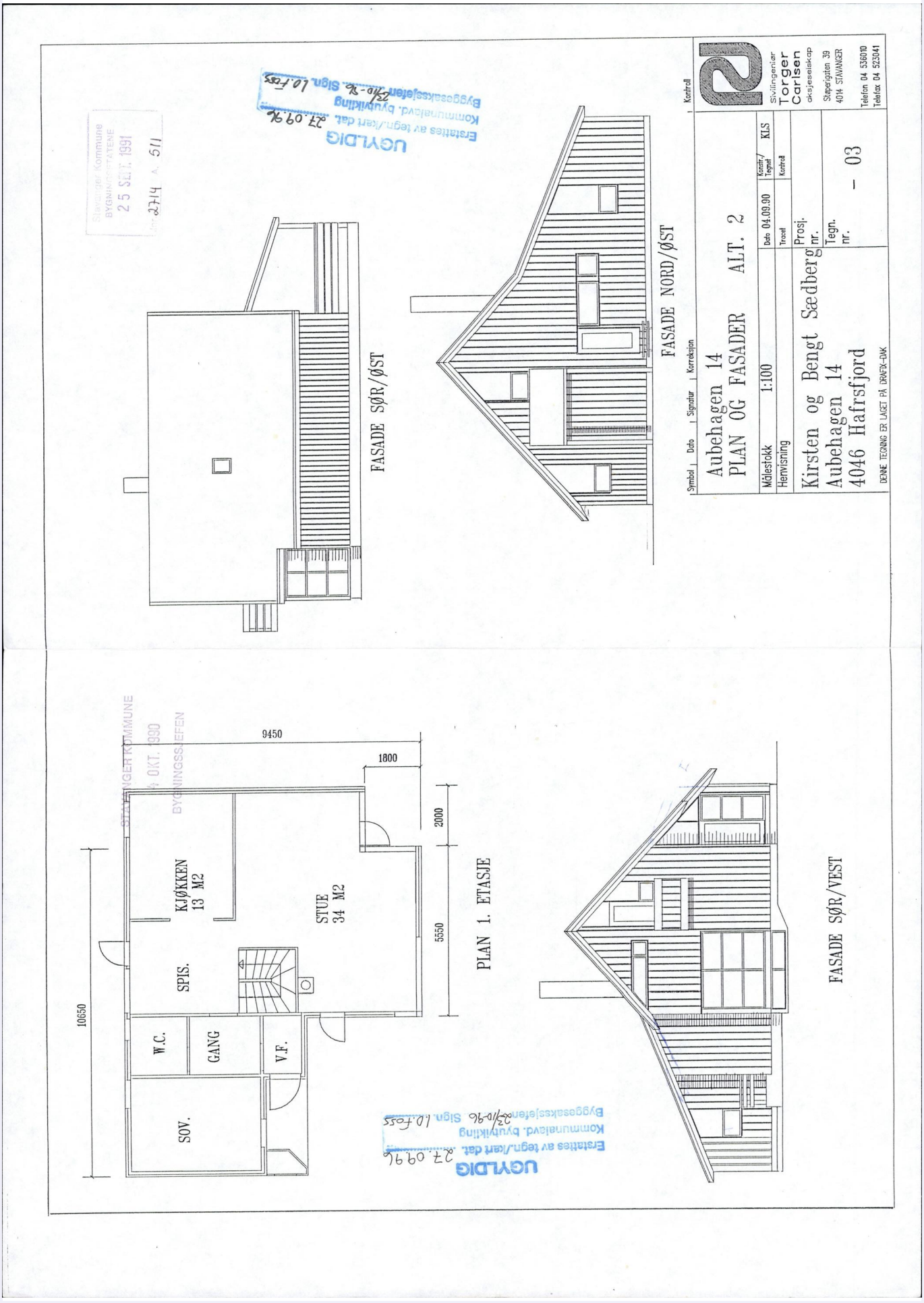
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

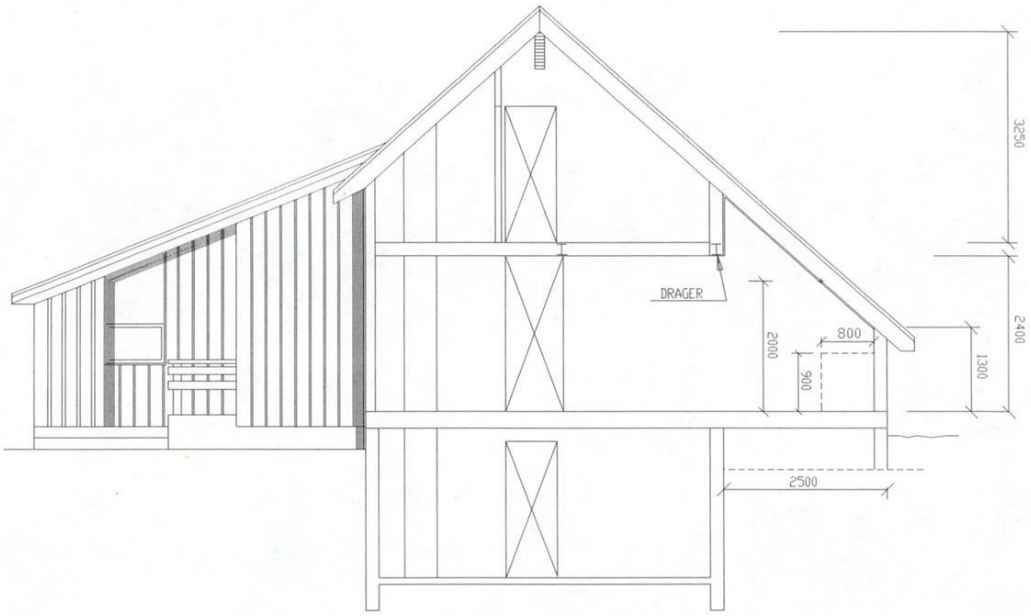


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sivilingeniør Torger Carlsen aksjeselskap		Bengt Sædberg Aubehagen 14 4046 Hafrsfjord	Oppdr.nr.	-03
Dato 20.08.96 Sign. KL Kontr.	1:100	Påbygg Aubehagen 14 Snitt	Rev. 	Dato



Snitt

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sivilingeniør
Torger Carlsen
aksjeselskap

Bengt Sædberg
Aubehagen 14 4046 Hafrsfjord

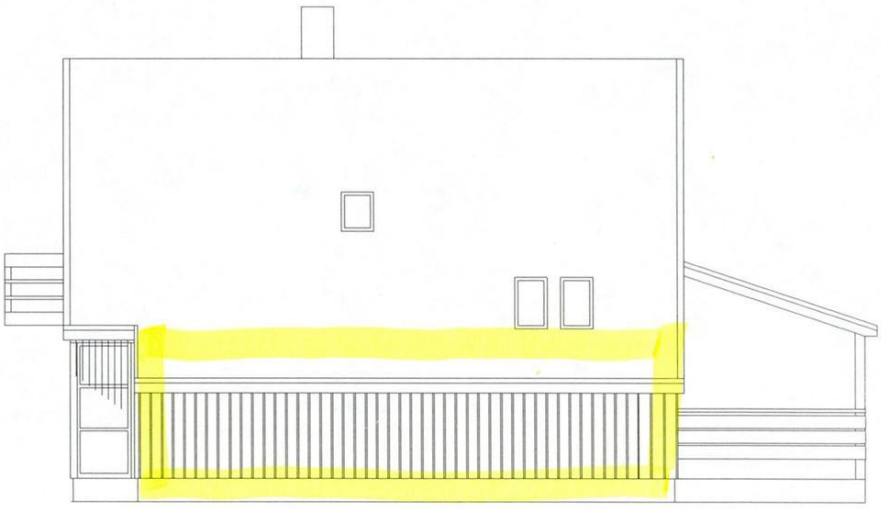
Oppdr.nr. -02

Dato 20.08.96
Sign. KL
Kontr.

1:100

Påbygg Aubehagen 14
Fasader

Rev. Dato



Fasade sør/øst

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
27 SEPT. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

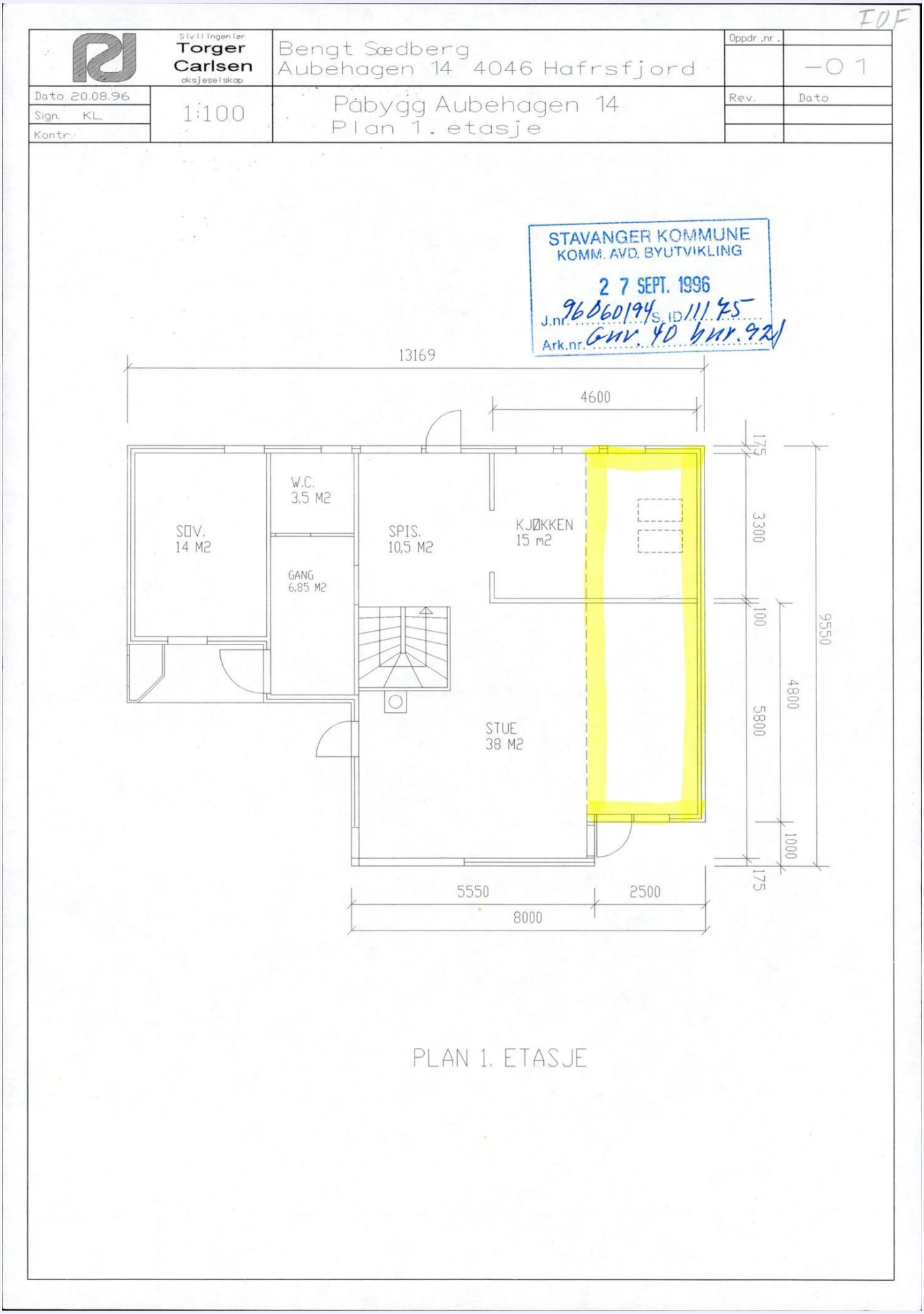


Fasade sør/vest

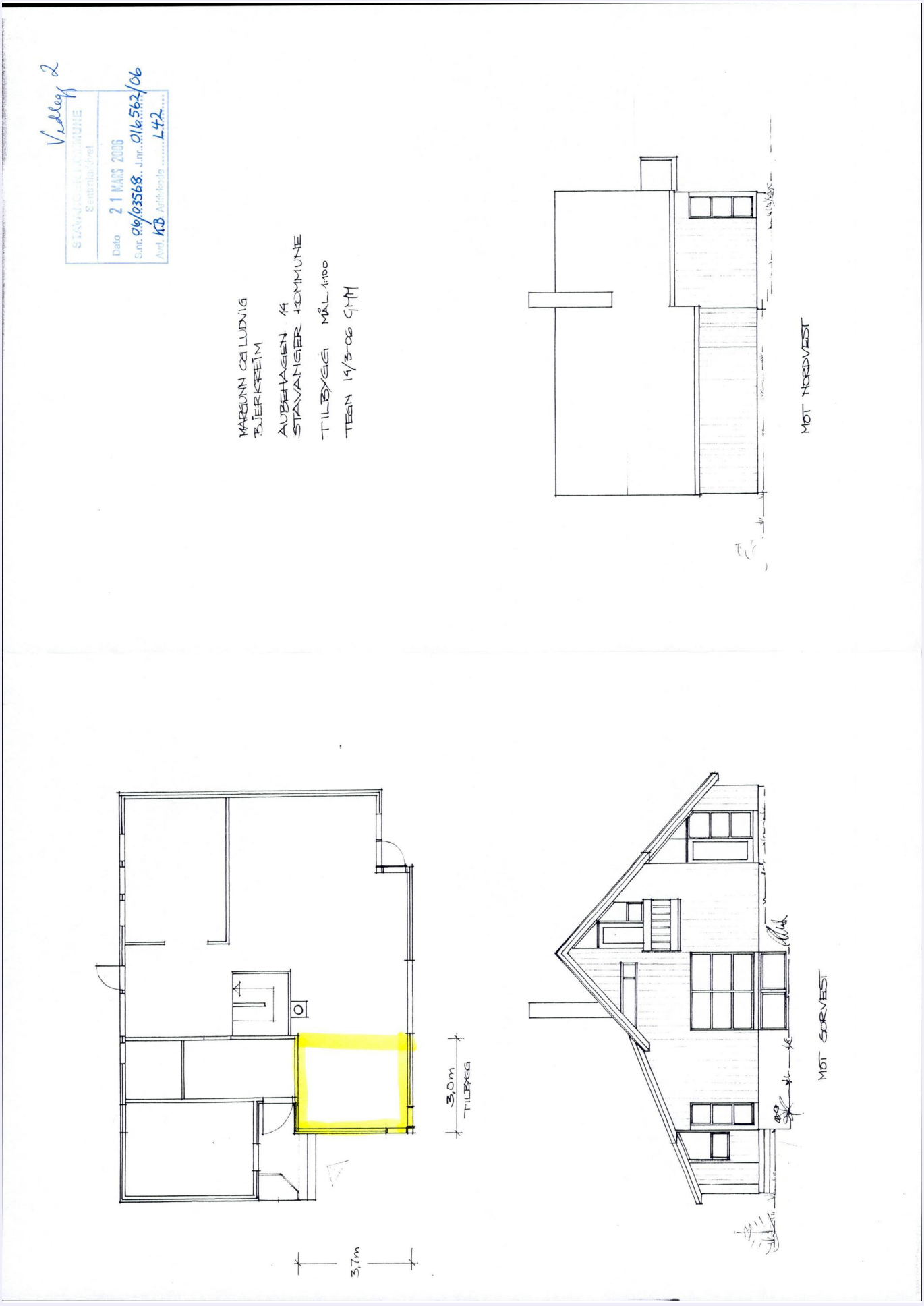


Fasade nord/Øst

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



AUBEHAGEN 14

Nabolaget Sundekrossen/Malthaug - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sunde skole Linje 2, 3, 37, X76, N84	**4 min** 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**15 min** 7.8 km
Stavanger Sola	**18 min**

SKOLER

Sunde skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km
Kvernevik skole (1-7 kl.) 441 elever, 20 klasser	**18 min** 1.5 km
International School Of Stavanger (1-10 ... 337 elever, 26 klasser	**6 min** 2.9 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 244 elever, 20 klasser	**19 min** 1.7 km
Revheim skole (8-10 kl.) 287 elever, 23 klasser	**22 min** 1.8 km
The International School of Stavanger 255 elever	**6 min** 2.9 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	**11 min** 5.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

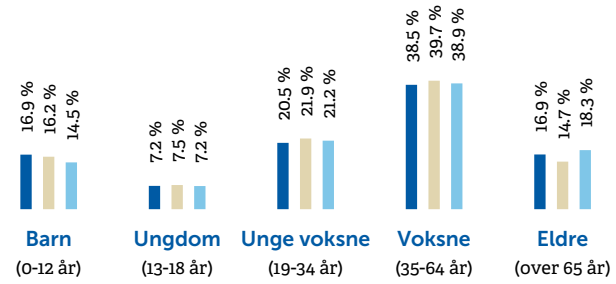
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Malthaug barnehage (1-5 år) 29 barn	**3 min** 0.3 km
Sunde barnehage (1-5 år) 52 barn	**4 min** 0.3 km
Skredbakka barnehage (1-6 år) 60 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sunde PostNord	**10 min** 0.9 km
Rema 1000 Kvernevik PostNord	**13 min** 1 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

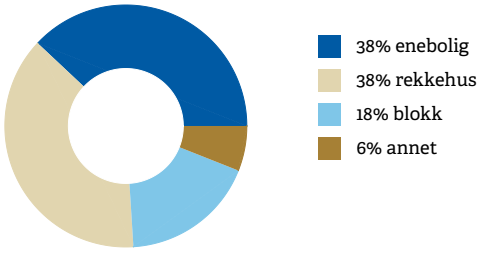
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

SPORT

Skredbakka balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Sunde skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Tananger treningssenter	8 min
SATS Madla	9 min

BOLIGMASSE



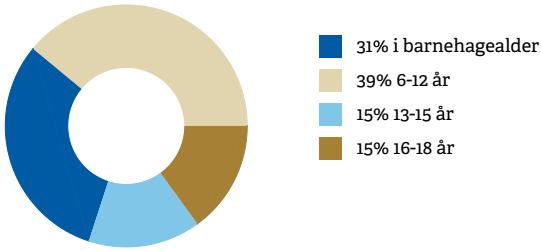
«En trygg og god plass å bo.Tur muligheter både til sjø og vann»

Sitat fra en lokalkjent

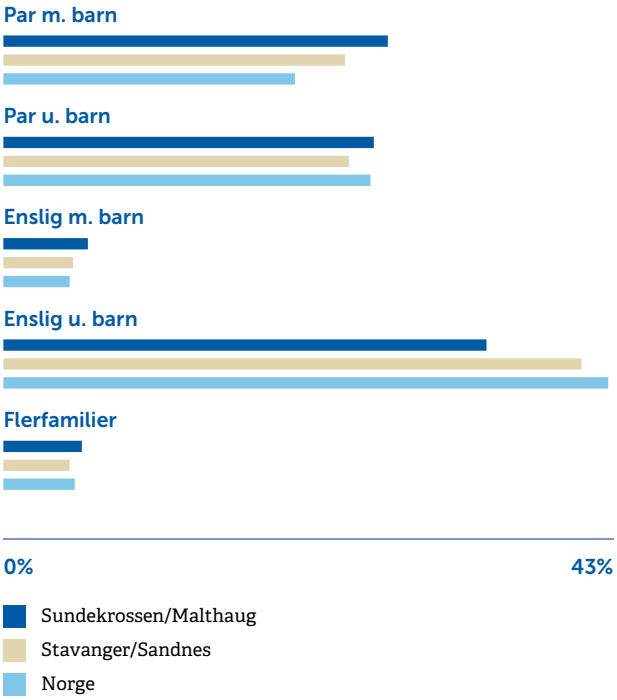
VARER/TJENESTER

Tananger Senter	8 min
Boots apotek Tananger	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

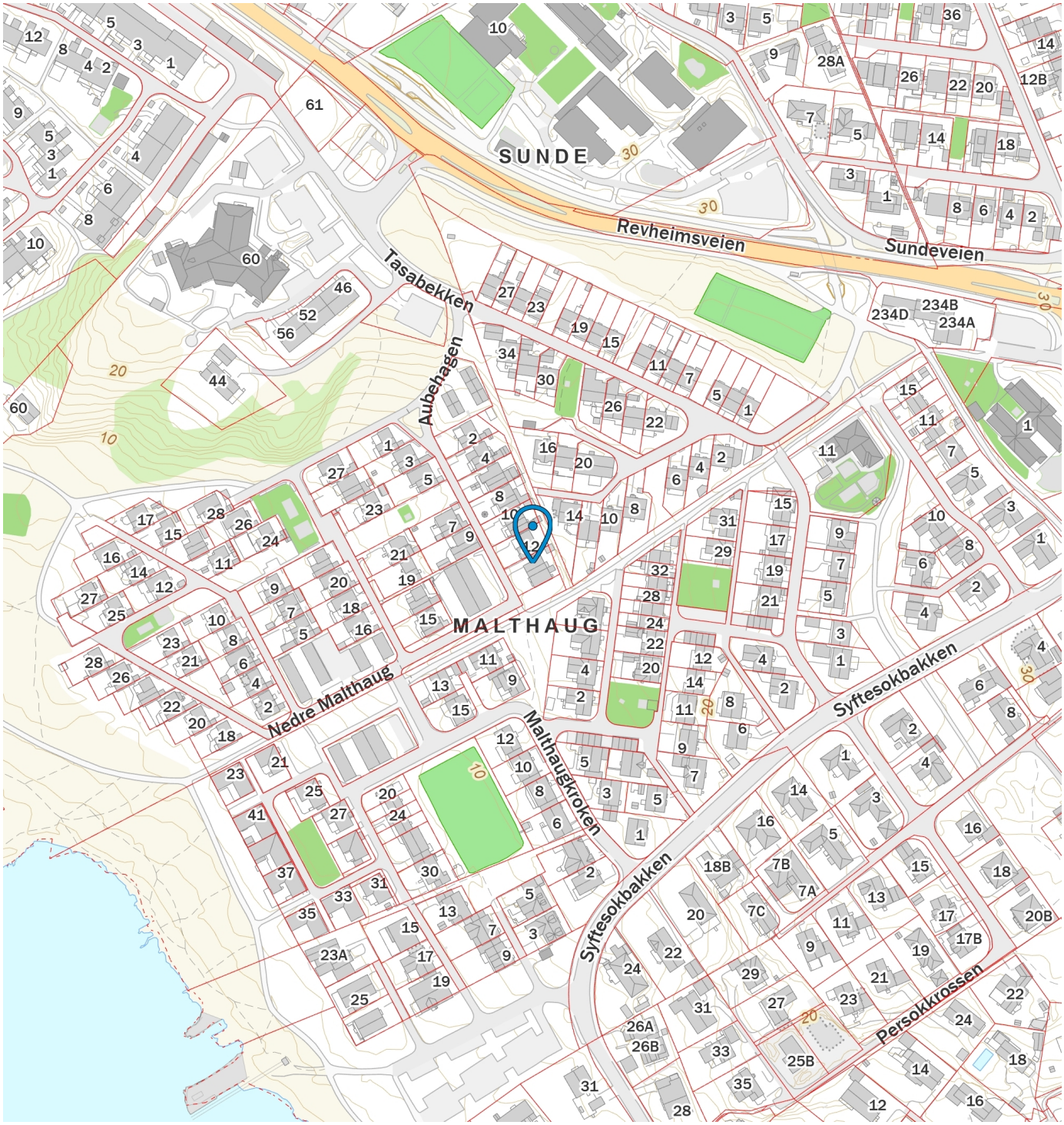


SIVILSTAND

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

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

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: 2205260264 / Kjetil Helland, tlf. 993 55 219
Aubehagen 14, 4046 Hafrsfjord
Gnr. 40, bnr. 921 i Stavanger kommune

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

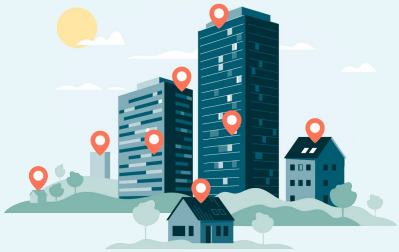
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2205260264
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.10.2026

Kjetil Helland
Eiendomsmegler

993 55 219
kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no