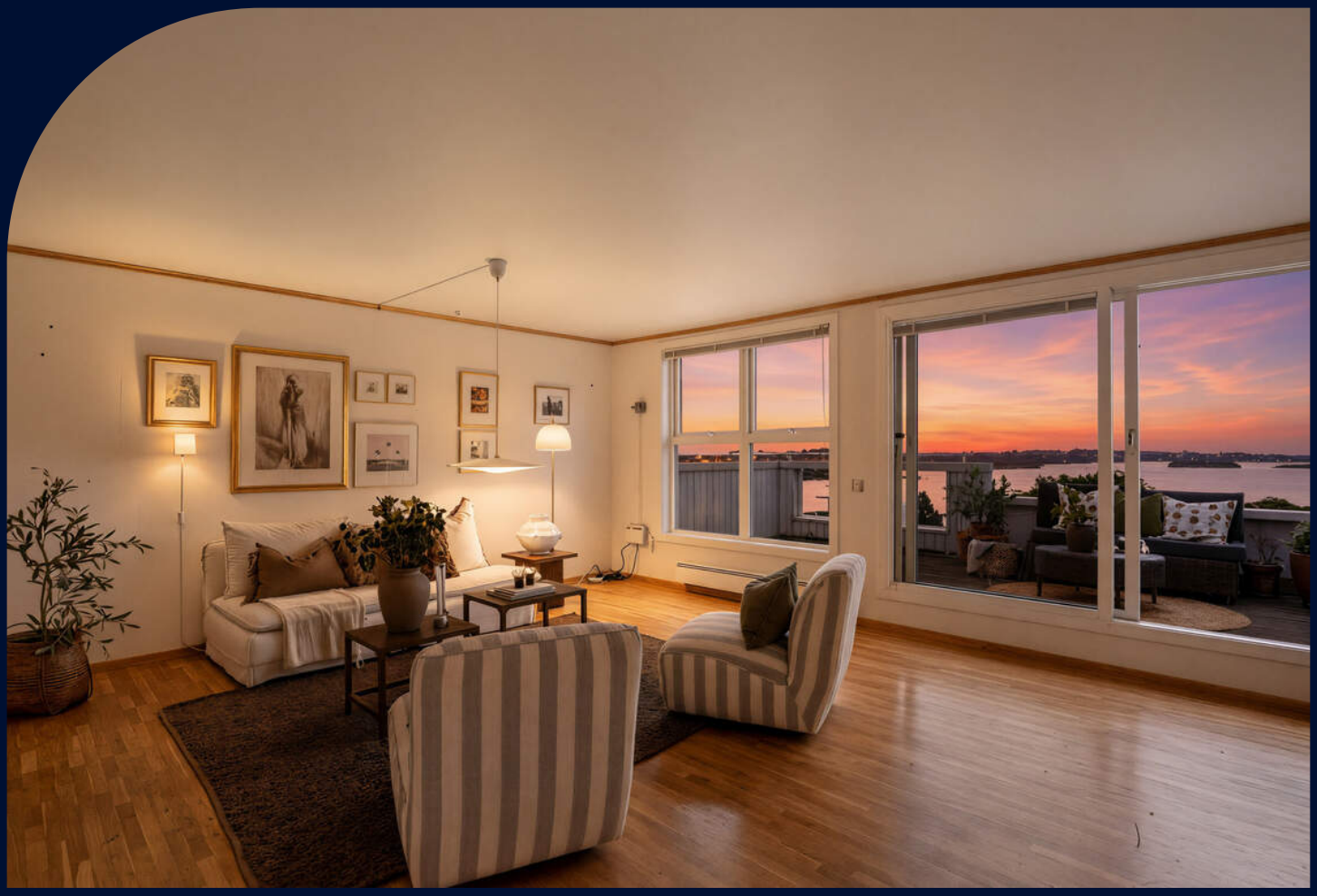




Velkommen til

Vårstien 7
4041 Hafrsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vårstien 7
4041 Hafrsfjord

Flott toppleilighet m/balkong og fantastisk utsikt mot Hafrsfjord | Carport m/bod | Attraktiv og etterspurt beliggenhet

Velkommen til Vårstien 7selveierleiligh, en flott leilighet med balkong og formidabel utsikt. Tilhørende carport m/bod.

Boligen ligger i et etablert område hvor du har Hafrsfjord foran deg og havet i horisonten. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet med god plass til spisebord. Store vindusflater fra stuen hvor utsikten kan nytes. Oppholdsrommene har parkett på gulv, malte flater og innvendige fyllingsdører i heltre furu. Leiligheten har en praktisk innvendig bod som gir enkel tilgang til oppbevaring.

Høydepunkter:
- Balkong på ca. 11 m² med en formidabel utsikt og gode solforhold
- Egen parkeringsplass i carport samt utvendig bod på ca. 3 m².
- Gassinstallasjon i stuen for behagelig oppvarming
- God planløsning med alt på ett plan.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000
Omkostninger*	kr	113 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 059
BRA/BRA-I		74/71 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1991
Etasje		3
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!



Thea Lærdal
Eiendomsmegler

918 32 445
thea.laerdal@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 500 000**
Omkostninger*	kr	**113 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 613 590**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**1 059**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 112 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 113 590

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 1 059 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, TV/internett fra Altibox, velforeningskontingent og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av sameiets styre pr 25.09.26 og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 28.09.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 11 693 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker renovasjon, vann og avløp, samt eiendomsskatt.

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

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Eiendommen er tilknyttet Hafrsfjord Panorama Velforening (org.nr. 984032730). Velforeningen dekker blant annet felles oppgaver som gatelys/belysning, dugnad med felles container og oppfølging av snørydding via kommunens varslingstjeneste. Kontingenten er kr 700 per år og betales via felleskostnader..

Registerbetegnelse
Gnr. 38, bnr. 3503, snr. 8 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Eiendommen er en eierseksjon (seksjon 8) tilknyttet Hafrsfjord Panorama Velforening (org.nr. 984 032 730). Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforeningen.

Velforeningen ivaretar fellesoppgaver i området, herunder felles belysning og gatelys, dugnad med felles container, samt oppfølging av snørydding og henvendelser via kommunens

varslingstjeneste.

Forretningsfører
Intern forretningsførsel i sameiet

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i sameiets informasjon før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 71 m2
BRA-e: 3 m2
BRA total: 74 m2

3. etasje
BRA-i: 71 m2.
BRA-e: 3 m2.
TBA: 11 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Utvendig bod i carport er medtatt i arealberegningen og går under BRA-E.

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
1

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
3

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i carport.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Hafrsfjord Panorama. Sameiets org.nr.: 984032730.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 026 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet fellestomt for boligsameiet.

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige
Polisenummer felles forsikring 91294841

Sameiebrøk
70/806

Byggeår
Ca. 1991

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og soverom.
BRA-e: Utvendig bod i carporten.

Balkong med utgang fra stue/kjøkken.

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at vegg til soverom 2 er fjernet, og rommet er innlemmet som en del av stue- og kjøkkenløsningen. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Det foreligger originale byggetegninger, men carporten med bod fremgår verken av godkjente byggetegninger eller seksjoneringstegninger. Historiske foto viser imidlertid at carporten var oppført allerede i 1999. Det foreligger ikke dokumentasjon på at carporten med bod er byggemeldt til eller godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller søke om godkjenning av tiltaket i ettertid. Kommunen kan reagere på forholdet, blant annet ved å kreve søknad eller riving og/eller ilegge overtredelsesgebyr. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Standard
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og etterspurt område med fantastisk utsikt mot Hafrsfjord og havet i horisonten. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og fremstår lys og romslig

med en åpen planløsning hvor opprinnelig soverom nummer to er innlemmet i stue- og kjøkkenarealet. Dette gir en luftig oppholdsdel med god plass til både sofagruppe og spisebord, samtidig som de store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den flotte utsikten.

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen, noe som skaper en sosial og innbydende ramme for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong med gode solforhold og fin plass til utemøbler, perfekt for avslappende stunder med utsikt over nærområdet og fjorden.

Boligen inneholder videre entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt et bad/vaskerom utstyrt med badekar og opplegg for vaskemaskin. I tillegg disponerer leiligheten en praktisk innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Det følger også en ekstern bod i tilhørende carport, noe som bidrar til ekstra lagringsplass og en enkel hverdag. Totalt sett er dette en innholdsrik og lettstelt leilighet med en attraktiv beliggenhet, gode solforhold og flott utsikt

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

- Bad/vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har flere avvik ved tettesjikt etablert før år 2000, overflater, fall, gjennomføringer og ventilasjon. Våtrommet må påregnes totalrenovert. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

- Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er manglende eller defekt avtrekk, og må ses sammen med punktet ventilasjon.

- Ventilasjon | Det er påvist at avtrekksystemet i boenheten ikke fungerer. Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. PVC-duk er dekket med stein og har begrenset synlighet.

- Takkonstruksjon/Loft | Takkonstruksjonen er igjenbygget og er kun besiktiget fra underliggende etasje.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Bordkledningen er værslitt og går for langt ned mot grunnen og terrassebordene, samt det mangler luftespalte i toppen av kledningen. Det er avvik ved gnagesikringen (musetetting) på ytterveggene.

- Vinduer byggeår | Det er påvist at vinduet på soverommet tar i karmen ved åpning og lukking. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er registrert

fuktpreget på de innvendige karmene.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Terrassebordene er værslitte og har begynt å sprekke opp. Bordkledningen på rekkverket viser også tegn til slitasje. Det er registrert merkbart fall på platting på balkongen. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Utvendig bod og carport | Det er registrert at søyler til carport og bod går ned helt ned til bakkenivå. Det er registrert at undertaket er noe fuktpreget. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Innvendig - Overflater - gulv | Parketten har en del slitasje og fuktpreget skjøter.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører, samt dører med slitasjemerker.

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

- Innvendige vannledninger | Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget. Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det anbefales ny oppfølging av radonreduserende tiltak med radonmåling, samt vurdering av eventuelle tiltak knyttet til Flisby radonsuget.

- Varmesentral: Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget.

- Varmesentral: Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Håndslukkerutstyr: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om

brannforebygging.

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 flott og usjenert beliggenhet i Vårstien på Gosen, i et etablert og rolig boligområde på Madla. Boligen ligger i en blindvei med lite biltrafikk og en åpen plassering i terrenget. Fra uteplassen er det vid utsikt utover Hafrsfjord, holmene og kulturlandskapet på den andre siden av vannet.

Her bor man i barnevennlige omgivelser, med grønne friområder og turstier rett utenfor døren. Det er kort vei til barnehager, skoler og Universitetet i Stavanger, samt det nye sykehuset. Gangavstand til dagligvarebutikk og kort vei til kjøpesenteret Thon senter Madla med et bredt utvalg butikker og servicetilbud.

Området byr på flotte turområder som Sørmarka, Stokkavatnet og Jernaldergården, samt badestrand og grøntområder ved Møllebukta. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker nærhet til både natur og byliv.
God kollektivforbindelse fra Madlamarkveien.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygget er oppført med yttervegger i bindingsverk med stående trekledning. Etasjeskillet består av betongdekke. Taket er flatt med innslag av pulttak og tekket med betongtakstein og PVC-duk.

Carport m/bod:
Carporten/bod er bygget opp med enkelt reisverk i tre med asfalt som tekking.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.11.1991, 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.

Hvitevarer

Oppvarming
Gass og elektrisitet. Gassinstallasjon i stuen og gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 01.10.2026 har selger på det nåværende

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Lyse Altibox. Oppgraderinger av internett og tv-pakker bekostes av den enklete sameier.

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. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling i nyere tid og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Se ellers vedlagt egenerklæring fra selger vedr. tidligere radonmåling.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til reguleringsplan Madlamark.Felt-C. (plan-ID 1114), ikrafttrådt 27.10.1986.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Det pågår planarbeid for ny kommuneplanens arealdel 2027-2042 (plan-ID KP 2027-2042), hvor planlegging er igangsatt.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 (andre sikringssoner) i kommuneplanens arealdel, som omfatter restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola (høyderestriksjoner).

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.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:
plan id 2649 - Detaljregulering for Madlalia, Madla bydel.
Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, infrastruktur, parkering og park.
Byggeaktivitet pågår.

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 822 844 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 291 375 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 14 000 000, 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.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
Grete Frafjord v/fullmektig

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

1103/38/3503/8:
16.07.1991 - Dokumentnr: 9081 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/806

17.12.1991 - Dokumentnr: 16541 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 30 000
Panthaver: Sameiet
Prioritet etter lån fra bank og finansinstitusjon.

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.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at lampene i stua og spisestua ikke medfølger i handelen.

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

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 4 500 000,-), kr 67 500,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Komplett, kr 27 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Salgsoppgave, kr 2 500
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125
Totalt, kr 131 530,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gunnar Steinsland den 30.09.2026.

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. 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
Thea Lærdal
Eiendomsmegler
Telefon: 918 32 445
E-post: thea.laerdal@em1sr.no

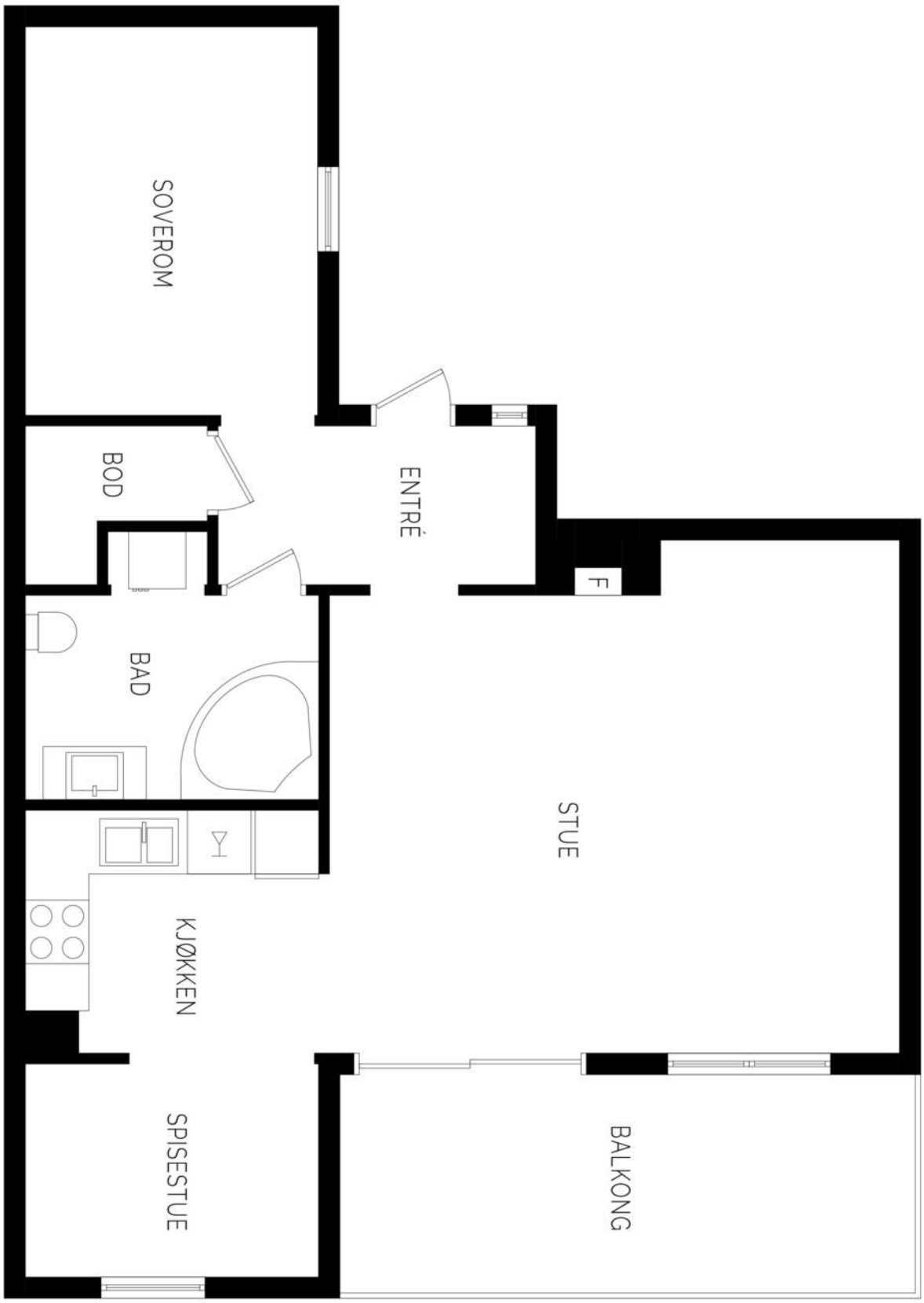
EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Kontaktpersoner
Thea Lærdal
Eiendomsmegler
Telefon: 918 32 445
E-post: thea.laerdal@em1sr.no

Lars Kristian Heskje
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Telefon: 416 98 000
E-post: lars.kristian.heskje@em1sr.no

Plantegning



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.













































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.



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	Åse Frafjord Johnson
Boligen Vårstien 7 4041 Hafrsfjord 1103-38/3503/0/8	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2211260272 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekker i fliser, kan jeg se.
Ellers; er fullmektig, og kjenner ikke til andre ting.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Loftheim Renovasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Vannlåsen var tett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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**

Det ser ut som det kan være litt fuktskader i karmen på soveromsvinduet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

12. 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**

13. 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**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Eier Grete Frafjord bestilte radonmålinger i
2008-2009 og 2016-2018

2009: Flisby Radonsug montert. Friskluftventil i vegg.
2018: Bytte av flisby radonsug

Siste målinger:
Start: 01.10.2016 slutt 02.01.2017
Soverom: 80 _ 10 Bq/m3
Stue: 80_10 Bq/m3

start: 07.11.2017 slutt 08.01.2018
Soverom: 120 _ 20 Bq/m3
Stue: 110 _ 20 Bq/ m3

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 38, bnr. 3503, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 11.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22684-1059 **Referansenummer:** HM6244

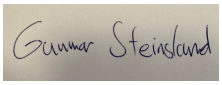
Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Steinsland

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.

Rogaland Eiendomstakst AS

Rogaland Eiendomstakst er et selskap med solid bakgrunn og erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Vi har kunnskap og ferdigheter som gjør oss i stand til å utføre grundige tilstandsvurderinger av både boliger og fritidsboliger i en kjøp/salgs prosess.
Vi ønsker å levere god kvalitet, som bygger på pliktoppfyllelse, punktlighet og vennlighet.
Ved å velge Rogaland Eiendomstakst kan våre kunder være trygge på at de vil få en grundig og pålitelig tilstandsvurdering!

Rapportansvarlig



Gunnar Steinsland
Uavhengig Takstingeniør
Gunnar@Rogaland-eiendomstakst.no
466 22 307

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 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

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1991.

Bygget er oppført med yttervegger i bindingsverk med stående trekledning. Taket er flatt med innslag av pulttak og tekket med betongtakstein og PVC-duk. Leiligheten har balkong samt utvendig bod under carport.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i alder, slitasje og konstruksjon. Det er registrert større avvik ved blant annet våtrom og ventilasjon, og ny eier må påregne vedlikehold og stedvise oppgraderinger, jamfør rapportens sammendrag.

Innvendige overflater er generelt kommentert da disse er synlige for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjon og fasade:
Taket er tekket med betongtakstein og PVC-duk.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er flatt med innslag av pulttak.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass fra byggeår og 2018.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2022.

Balkong:
Leiligheten har en balkong ut fra stue/kjøkken på ca. 11 m².
Balkongen har terrassebord som dekke, rekkverk i tre og blomsterkasse i betong.

Andre utvendig forhold:
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Carport m/bod
Leiligheten har en utvendig bod på ca. 3 m² under carporten.
Carporten/bod er bygget opp med enkelt reisverk i tre med asfalt som tekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvet er parkett.
Vegger og himling har malte, glatte flater.

Etasjeskille:
Etasjeskillet består av betongdekke.

Radon:
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger utført i 2008, 2009 og 2018.
Det ble gjennomført radonreduserende tiltak i 2009, med service i 2018.

Innvendige dører:
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har ukjent alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Våtrommet har flis på vegg og belegg på vegg ved badekar samt malte flater. Himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller bad og stue. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon i vegg som skiller bad og stue.

KJØKKEN Gå til side

Gulvene er av parkett, veggene og himlingen har malte flater.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann og avløpsrør:
Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Varmesentral:
Det er gassinstallasjoner/gassfyr.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er fra 1991. Det er mer enn 5 år siden siste el -tilsyn. Det er ukjent om det gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold:
Leiligheten har røykvarsler(e) og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

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

Avviket består i at vegg til soverom 2 er fjernet, og rommet er innlemmet som en del av kjøkken-/stueløsningen.

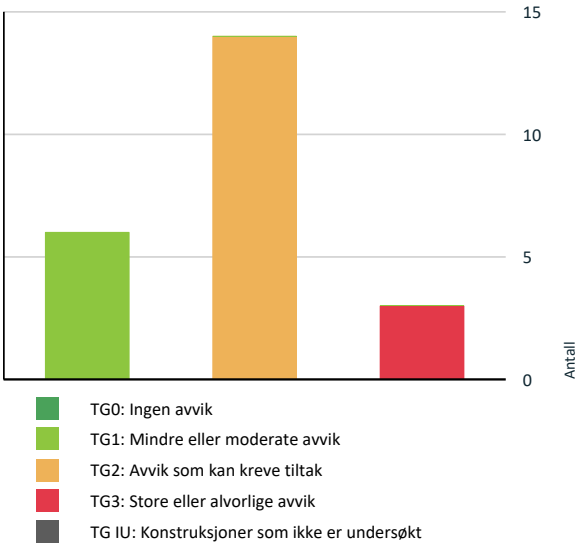
Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller oppført i henhold til godkjente tegninger.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

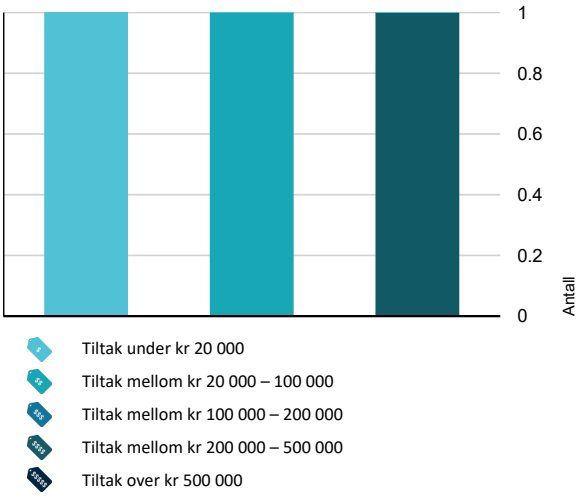
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysningene fra eier/selger er fullstendige og korrekte. Eventuelle feil eller mangler må meldes til den bygningssakkyndige og rettes før rapporten benyttes ved salg.

Oppdraget utføres etter minstekravene til tilstandsrapporter i forskrift til avhendingslova. Enkelte forhold kan likevel undersøkes nærmere på bakgrunn av observasjoner, faglig skjønn og profesjonsansvar, uten at dette angis eller begrunnes særskilt i rapporten. Dette innebærer ikke at oppdraget som helhet har et utvidet undersøkelsesomfang.

Tilstandsanalysen er foretatt på bakgrunn av bygningsdeler/konstruksjoner hvor seksjonseier selv har ansvar for vedlikehold (kun for seksjonsnummer 8), samt felles bygningsdeler som er vurdert til å ha en særlig nær tilknytning til seksjonen. Øvrige bygningsdeler og fellesarealer er ikke en del av vurderingen/rapporten.

Tilstandsanalysen utføres i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygninger, bygningsdeler og rom som ikke fremgår av rapporten, er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer byggeår	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Utvendig > Utvendig bod og carport	Gå til side

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

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
⚠	Det anbefales ny oppfølging av radonreduserende tiltak med radonmåling, samt vurdering av eventuelle tiltak knyttet til Flisby radonsuget.	
⚠	Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget.	
⚠	Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og PVC-duk. Besiktiget fra bakkenivå og takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kun 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.
- PVC-duk er dekket med stein og har begrenset synlighet.

Konsekvens/tiltak

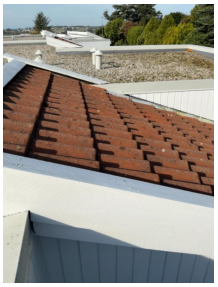
- Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av det vanntette sjiktet, da alder over 18 år medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til fuktinntrengning og kostbare reparasjoner.
- Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå.

Begrenset synlighet på PVC-duken medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til vanninntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen.

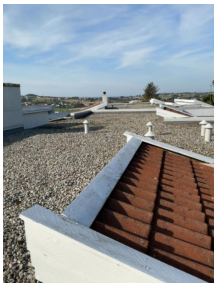
Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

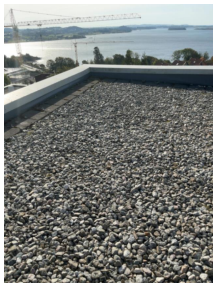
Tilstandsrapport



Besiktiget fra takfot i stige.



Besiktiget fra takfot i stige.



Besiktiget fra takfot i stige.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt med innslag av pulttak. Takkonstruksjonen er gjenbygget og er besiktiget fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen er igjenbygget og er kun besiktiget fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

• Takkonstruksjonen bør følges opp, og ved synlige avvik bør det iverksettes ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak.
Konsekvensen av at konstruksjonen er gjenbygget og kun besiktiget fra underliggende etasje, er at skjulte feil eller mangler ikke kan utelukkes, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader som ikke oppdages i tide.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Fasaden er besiktiget ved inngangspartiet og balkong.

Vurdering av avvik:

• Bordkledningen er værslitt og går for langt ned mot grunnen og terrassebordene, samt det mangler luftespalte i toppen av kledningen.

• Det er avvik ved gnagesikringen (musetetting) på ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

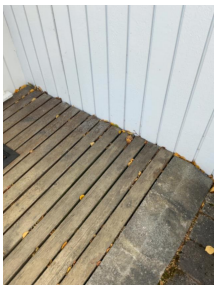
• Bordkledningen bør kappes slik at det blir tilstrekkelig avstand til grunnen og terrassebordene, og værslitte deler bør vedlikeholdes eller skiftes ut.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktopptrekk, råteskader og redusert levetid på kledningen.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

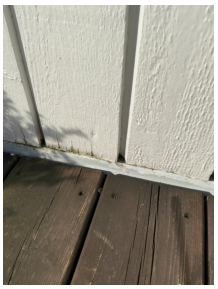
Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

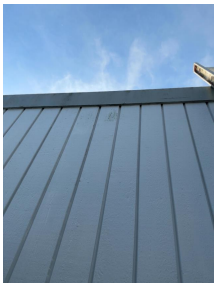
• Museband bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres slik at det ikke er større åpninger enn anbefalt.
Manglende eller utilstrekkelig gnagesikring øker risikoen for inntrenging av skadedyr, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.



Bordkledning bør justeres opp.



Bordkledning bør justeres opp og er værslitt.



Manglende synlig luftespalte.

TG 2 Vinduer byggeår

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.
Punktering av isolerglassruter kan forekomme, spesielt på eldre vinduer, og dette kan skje uten forvarsel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at vinduet på soverommet tar i karmen ved åpning og lukking.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det er registrert fuktpreget på de innvendige karmene.

Konsekvens/tiltak

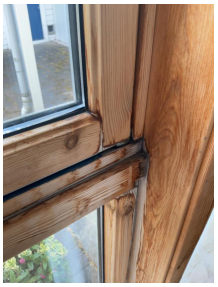
• Vinduet bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og ramme.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for utskifting av vinduet.

• Det bør utbedres fuktskader på de innvendige karmene for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råte og soppdannelse. Videre bør årsaken til fuktpåvirkningen kartlegges og utbedres for å unngå gjentakende skader.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Fuktpreget innvendig karm.



Fuktpreget innvendig karm.

TG 1 Vinduer 2018

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2022.

Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong ut fra stue/kjøkken på ca. 11 m².
Balkongen har terrassebord som dekke, rekkverk i tre og blomsterkasse i betong.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Terrassebordene er værslitte og har begynt å sprekke opp. Bordkledningen på rekkverket viser også tegn til slitasje.
- Det er registrert merkbart fall på platting på balkongen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

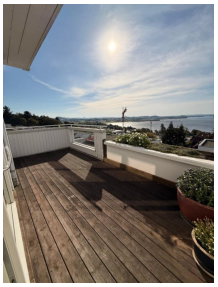
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskiftning av det vanntette sjiktet, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være fuktskader og råte i bygningsdeler under balkongen.
- Terrassebordene og rekkverket bør vedlikeholdes, for eksempel ved vasking, sliping og beising/maling, eller eventuelt utskiftes der det er nødvendig.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil videre slitasje kunne føre til redusert levetid, økt risiko for råte og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.
- Det registrerte fallet kan medføre skjevheter og redusert brukskomfort på plattingen. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og foreta nødvendig oppretting av plattingen.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

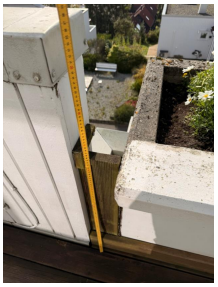
Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Balkong ut fra stue/kjøkken på ca. 11 m².



Rekkverk målt til under 1 meter.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som øker risikoen for uforutsette skader og kostnader på sikt.

TG 2 Utvendig bod og carport

Beskrivelse

Leiligheten har en utvendig bod på ca. 3 m² under carporten.

Carporten/bod er bygget opp med enkelt reisverk i tre med asfalt som tekking.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at søyler til carport og bod går ned helt ned til bakkenivå.

• Det er registrert at undetaket er noe fuktpreget.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Søyler bør beskyttes eller eventuelt heves slik at de ikke har direkte kontakt med bakken for å hindre fuktopptak og råteskader.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• Undertaket bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning og redusere risikoen for råte og konstruksjonsskader.

• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for lekkasjer og redusert levetid. Det anbefales å vurdere utskifting eller vedlikehold av vanntett sjikt for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Carport m/bod.



Søyler bør heves fra bakkenivå.



Fuktpreget undertak

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

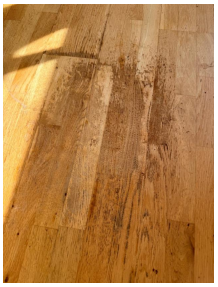
Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:

• Parketten har en del slitasje og fuktpreget skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Parketten bør vurderes for utbedring eller utskifting for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for forverring av skader, samt mulig utvikling av råte eller mugg.



Slitasje på parkett.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:

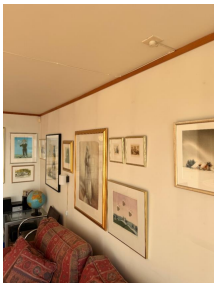
• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

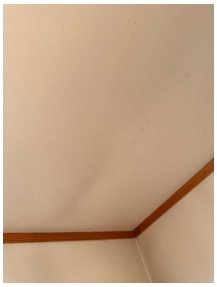
Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres grundig rengjøring og vurderes tiltak for å forbedre ventilasjonen i rommet, for å redusere risikoen for videre sverting og inneklimaproblemer.
Dersom problemet vedvarer, bør årsaken kartlegges nærmere av fagperson for å unngå helsemessige ulemper og skade på overflater.



Støvkondens på vegger.



Støvkondens i tak.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet består av betongdekke.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger utført i 2008, 2009 og 2018. Det ble gjennomført radonreduserende tiltak i 2009, og etterfølgende målinger viste radonverdier under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Det er installert Flisby radonsug, som er et mekanisk system for å redusere radoninntrengning fra grunnen. Det er dokumentert utskifting av deler av anlegget i 2018.

Det er ikke foretatt funksjonskontroll av radonsuget i forbindelse med befaringen, og det er derfor ukjent om anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales ny oppfølging av radonreduserende tiltak med radonmåling, samt vurdering av eventuelle tiltak knyttet til Flisby radonsuget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ny radonmåling for å dokumentere at radonnivåene fortsatt er under tiltaksgrensen, samt kontrollere at radonsuget fungerer som forutsatt.

Manglende kontroll og måling medfører usikkerhet om anleggets funksjon og øker risikoen for helseskadelige radonnivåer innendørs.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører, samt dører med slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres justering og eventuelt utskifting av dører med monteringsavvik, skjevheter eller slitasjemerker for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør og karm over tid.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaring ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i de områder som har vært tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Dersom det senere oppstår mistanke om angrep, anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Våtrommet har flis på vegg og belegg på vegg ved badekar samt malte flater. Himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Våtrommet har flere avvik ved tettesjikt etablert før år 2000, overflater, fall, gjennomføringer og ventilasjon. Våtrommet må påregnes totalrenovert. Ved rehabilitering må tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende 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.

• Våtrommet må totalrenoveres. Ved rehabilitering skal tettesjikt, sluk, fallforhold og gjennomføringer etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid og mulige følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Det er opp til kjøper å vurdere nødvendige oppgraderinger.

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

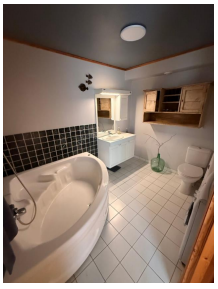
Kostnadsestimatet er satt for renovering av våtrommet for å tilfredstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

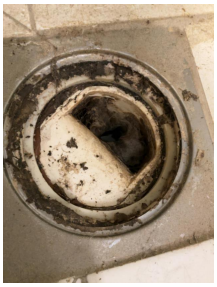
Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



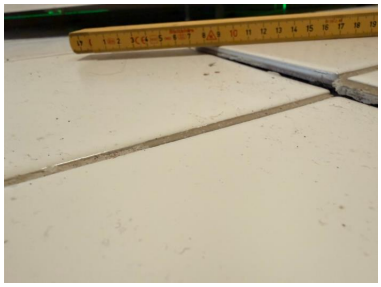
Bad/vaskerom



Sluket under badekar.



Sluket v/vaskemaskin



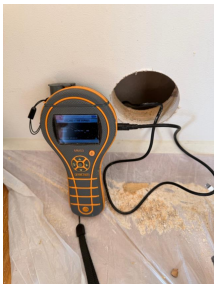
Det er registrert svikt/løse fliser.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg som skiller bad og stue. Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon i vegg som skiller bad og stue.



Fuktkvotemåling med pigger, uten funn av målbar fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, veggene og himlingen har malte flater.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer.

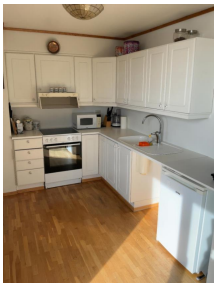
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

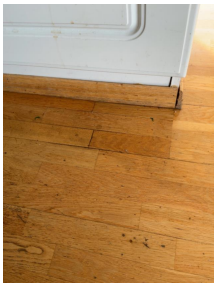
Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

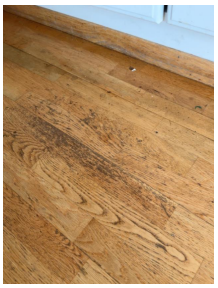
Konsekvens/tiltak
• Skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for mugg- og råteskader, som kan føre til dårlig inneklima og kostbare reparasjoner. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til fuktpåvirkningen.



Kjøkken.



Fuktpreget parkett.



Fuktpreget og slitt parkett.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk, og må ses sammen med punktet ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres eller utbedres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet.
Manglende eller defekt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadesestimat må ses sammen med - Ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kontroll av kjøkkenventilator.



Kontroll av kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Hovedstoppekranen bør merkes tydelig og gjøres lett tilgjengelig for betjening. Dersom funksjonen er mangelfull, bør kranen kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes av fagperson.
Konsekvensen av manglende merking eller utilgjengelighet er at det kan ta unødvendig lang tid å stenge vannet ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at avtrekksystemet i boenheten ikke fungerer.

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

• Avtrekksystemet må utbedres eller repareres slik at det fungerer som forutsatt, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå dårlig inneklima, fuktskader og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan medføre helserisiko og skade på bygningskonstruksjoner.

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimatet er satt for ytterligere undersøkelser, eventuell utbedring og utskifting av avtrekksaggregat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avtrekkssystem fungerer ikke og må kontrolleres.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

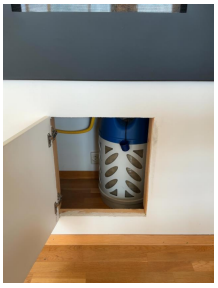
Det er gassinstallasjoner/gassfyr.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
• Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget.
• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget av kvalifisert fagperson, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service.
Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for driftsstans, redusert sikkerhet og forkortet levetid på anlegget.
• Det bør gjøres ytterlige undersøkelser.
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om brannsikkerheten, med risiko for at anlegget ikke oppfyller gjeldende krav.
• Det anbefales å fremskaffe eller utarbeide dokumentasjon, samt få kontrollert brannsikringen av fagkyndig.



Gassinstallasjon i stuen



Gassbeholder stående under gassinstallasjonen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder plassert i bod.

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

Det elektriske anlegget er fra 1991. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er ukjent om det gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Grunnet manglende dokumentasjon og at det er mer enn 5 år siden siste kontroll, er det usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets tilstand. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt eller skade på utstyr. Det anbefales at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell, og at eventuelle avvik utbedres.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler(e) og brannslukningsapparat.

Det er foretatt en visuell vurdering av tilgjengelige branntekniske forhold. Vurderingen omfatter synlige forhold, og det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner eller dokumentasjon av branntekniske løsninger.

Vurdering av avvik:

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Håndslukkeutstyr er eldre enn 10 år og bør byttes ut med nytt utstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
Konsekvensen av manglende eller gammelt håndslukkeutstyr er økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt ved en eventuell brann, noe som kan føre til større person- og materielle skader.



Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

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.
• Det anbefales ny oppfølging av radonreduserende tiltak med radonmåling, samt vurdering av eventuelle tiltak knyttet til Flisby radonsuget.
• Det er ikke synlig tegn på brannsikring av varmesentralanlegget.
• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
• Det bør gjennomføres ny radonmåling for å dokumentere at radonnivåene fortsatt er under tiltaksgrensen, samt kontrollere at radonsuget fungerer som forutsatt.

Manglende kontroll og måling medfører usikkerhet om anleggets funksjon og øker risikoen for helseskadelige radonnivåer innendørs.
• Det bør gjøres ytterlige undersøkelser.
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om brannsikkerheten, med risiko for at anlegget ikke oppfyller gjeldende krav.
• Det anbefales å fremskaffe eller utarbeide dokumentasjon, samt få kontrollert brannsikringen av fagkyndig.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Grunnet manglende dokumentasjon og at det er mer enn 5 år siden siste kontroll, er det usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets tilstand. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt eller skade på utstyr. Det anbefales at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell, og at eventuelle avvik utbedres.
• Håndslukkeutstyr er eldre enn 10 år og bør byttes ut med nytt utstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
Konsekvensen av manglende eller gammelt håndslukkeutstyr er økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt ved en eventuell brann, noe som kan føre til større person- og materielle skader.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 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

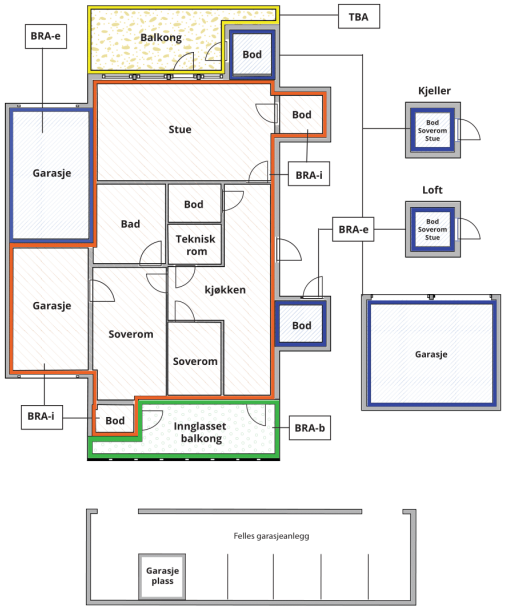
Hva er måleverdig areal?

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.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	71	3		74	11
SUM	**71**	**3**			**11**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, soverom 1	Utvendig bod	

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Utvendig bod i carport er medtatt i arealberegningen og går under BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Avviket består i at vegg til soverom 2 er fjernet, og rommet er innlemmet som en del av kjøkken-/stueløsningen.

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndighetene kan pålegge retting av forhold som ikke er byggemeldt eller oppført i henhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene.

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	3503		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vårstien 7

Hjemmelshaver
Frafjord Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Madla.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området rundt.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grunnboksdokumenter, herunder eventuelle servitutter og rettigheter, samt gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at boligen selges med fullmakt og at informasjonen om eiendommen derfor kan være begrenset. Selger har ikke bebodd boligen selv, og det må påregnes noe usikkerhet knyttet til historikk, bruk og vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Energirapport	30.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Plantegninger	27.07.1990	Stemplet av Stavanger kommune - 22.10.1991	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	07.11.1991		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vårstien 7 , 4041 HAFRSFJORD
Gnr 38 - Bnr 3503
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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 **Vårstien 7, 4041 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361882**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4737792**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **3503**
Seksjonsnummer **8**	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 **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **218,09**



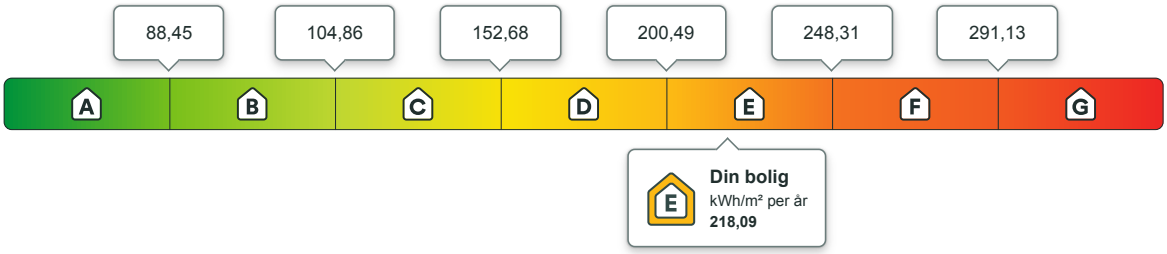
Vårstien 7, 4041 HAFRSFJORD

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
13 214,40	**186,12**

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



Vårstien 7, 4041 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**



Vårstien 7, 4041 HAFRSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

VEDTEKTER
FOR
VELFORENINGEN HAFRSFJORD PANORAMA

§1. FORMÅL.

Velforeningen skal sørge for vedlikehold, renhold og god orden på fellesområdene som består av gnr.38 bnr. 3500, merket rødt på kart over Hafrsfjord Panorama.

§ 2. MEDLEMMER.

Samtlige 42 seksjonseiere i gnr. 38, bnr. 3503 — 3510, samt 3789 — 3791 er medlemmer i Velforeningen. Medlemskapet kan ikke skilles fra seksjonen.

§ 3. FELLESOMRÅDENE.

Fellesområdene består av parkeringsplasser, lekeplass, med rekkverk og felles beplantninger. Disse arealene skal ettersees og vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende. Lekeplassen med utstyr skal tilfredsstille forskriftene for slike plasser, og holdes nødvendig forsikret. Likt med fellesområdene og fellesanlegg regnes andre felles tiltak som drives av velforeningen etter vedtak på medlemsmøtet.

§ 4. PARKERINGSPLASSER.

Beboerne i Vårstien 9, I l, 13, 15, 17, 19, 21, og 23) har fast bilplass/garasje på parkeringsplassen på fellesområdet.

§ 5.VEIAREALENE.

Veiarealene ved Vårstien 20 - 22 og 24, samt alt det resterende veiareal som eies av Stavanger Kommune, må renholdes i henhold til Politivedtektene for Stavanger kommune § 5.

§ 6. FELLESUTGIFTER.

Velforeningens utgifter fordeles med 1/42 på hver seksjonseier og betales av seksjonseieren selv eller det sameie han er med i. På bakgrunn av budsjett fastsatt av medlemsmøtet eller styret, fastsetter styret en årlig á konto-innbetaling til dekning av fellesutgiftene og forfallstidspunktet for denne innbetaling. Service og vedlikehold av antenneanlegg er en slik utgift.

§ 7. MIDLERTIDIG BRUKSRETT TIL DELER AV FELLESOMRÅDET.

Følgende sameier er gitt rett til "midlertidig å bruke" deler av fellesområdene som er beskrevet nedenfor.

Parkeringsplass ved Vårstien 9,11,13, 15,17,19,21 og 23, S/E gnr. 38 bnr.3504

Disse arealene må renholdes av sameierne som er gitt bruksretten. Beplantingsarealet mellom øvre parkeringsplass og vei, vedlikeholdes av Velforeningen.

§ 8. STYRET.

Velforeningen skal ha et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrelederen og ett styremedlem/kasserer velges det ene året, mens ett styremedlem/sekretær og varamedlemmet velges det andre året. Funksjonstiden for alle er 2 år.

§ 9. ÅRSMØTE.

Ordinært årsmøte avholdes innen 1.4. og innkalles skriftlig av styret.

Saker som ønskes behandlet på dette møte må være meddelt styret senest 4 uker før møtet.

Årsmøtet består av samtlige 42 seksjonseiere i Hafrsfjord Panorama. Møtet skal behandle alle saker som angår fellesområdene og bruken av disse. En eier kan la seg representere med fullmektig. Fullmektigen skal legges frem skriftlig, og datert fullmakt. Fullmakten anses å førstkommende møte, med mindre det fremgår at annet er ment. En eier kan bare møte med 1 fullmakt.

Møtet ledes av styrets leder. Alle saker, med unntak av Vedtektsendringer, avgjøres ved vanlig flertall av de fremmøtte. Ved stemmelikhet avgjøres sakene ved loddtrekning.
Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET.

Saker som skal behandles på det ordinære årsmøtet:

1. Årsberetning.
2. Godkjenne årsregnskap og revisjonsrapport.
3. Godkjenne budsjett.
4. Fastsette á konto-innbetaling til dekning av fellesutgifter.
5. Fastsette godtgjørelse til styret.
6. Velge styremedlemmer.
7. Velge revisor.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. ANDRE SAKER AV FELLES INTERESSE.

Endring av farge/farge-sammensetninger på bygningene skal forelegge årsmøte for godkjenning. Andre saker som ikke angår fellesområdene men som berører felles interesser på feltet for øvrig, kan forelegges medlemsmøte til uttalelse. Velforeningen kan også etter anmodning forberede slike saker og gi sin innstilling. Dette gjelder f. eks. vesentlige endringer på bygningene.

§ 12. VEDTAKELSE. FORHOLD TIL ANNEN LOVGIVNING.

Disse vedtekter er fastsatt på ekstraordinært medlemsmøtet 31.08.1999. De kan kun endres ved 2/3 flertall, eller ved flertallsvedtak og etterfølgende godkjenning av Stavanger skifterett. For øvrig gjelder lov om sameige av 18. juni 1965

§ 13. INSTALLASJON AV PARABOLANTENNER.

Hver seksjonseier har lov å installere parabolantenne under forutsetning av at antennen ikke plasseres på yttervegg og er synlig fra terrenget. Den som monterer parabolantenne må betale vedlikeholdskostnader for kabelanlegget uansett om det blir brukt eller ikke.

Vedtektene revidert som bestemt på årsmøte 14.03.2002.
Hafrsfjord, 28.01.2003 Revisjon no 01

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Hafrsfjord Panorama Velforening

Innkalling til årsmøte 21.april 2026 Kl 18-20 i Stova på Madla bydelshus.

Saksliste

1.Åpning

2. Godkjenning av innkalling

3. Årsberetning 2025

4. Regnskap

5. Budsjett

6. Valg - Leder og Kasserer er på valg, sekretær sitter et år til.
   Vi trenger også ny revisor for godkjenning av regnskap.

7. Innkomne saker

   1. Vurdere kjøp av ekstern regnskapsfører dersom ny kasserer ikke blir valgt.

   2. Informasjon om VOF (varsle om feil på kommunale gater, friområder m.m)

8. Eventuelt

DUGNAD

Det blir dugnad 28. april 2026
Vi møtes som vanlig ved svingen ved Vårstien 28. Der kommer det til å stå en container som blir hentet 29. april.

Hilsen Styret

Astrid Foldøy	Terje Hatløy	Mai Tove Lilleeng
Leder	Sekretær	Kasserer

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Hafrsfjord Panorama Velforening

Årsberetning 2025

Styret har hatt følgende sammensetning;

Astrid Foldøy Leder
Mai Tove Lilleeng Kasserer
Terje Hatløy Sekretær

Styremøter

Styret har hatt 2 ordinære styremøter og behandlet følgende saker;

*3 boliger har fått nye eigere i Vårstien siden siste årsmøte, det er nr. 34, nr. 41, og nr. 46

*Skifte av gatelys og lyssensor på øvre platå ved Vårstien nr. 21.
Det viste seg at det ikke gikk an å skifte lyspæren, så selve lampen og lyssensoren måtte skiftes ut. Dette ble gjort før jul.

*Orientering om VOF, varsleomfeil.no, som er forkortelse på Kommunens varslingsside ved feil på kommunale områder som vei og friområder. VOF kan kontaktes av den enkelte beboer dersom det er behov for snørydding i selve Vårstien, så kommer gaten vår på en prioriteringsliste for snørydding.

*Kjøpe regnskapstjenester dersom vi ikke får noen internt til å ta på seg kassererververvet.

For styret
Astrid Foldøy, Leder

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ÅRSREGNSKAP FOR HAFRSFJORD PANORAMA VEL 2025

RESULTATREGNSKAP

INNTEKTER	2022	2023	2024	2025	BUDSJETT 2026
Kontingenter	29.400,-	29.400,-	29.400,-	29.400,-	29.400,-
Forsikring	150.180,-	205.119,-	205.119,-	229.660,-	265.000,-
Kundeutbytte	0,-	2.438,-	22.303,-	26.390,-	28.000,-
Kabel TV/bredbånd	90.216,-	90.799,-	90.300,-	0,-	0,-
Dugnad	1.400,-	1.800,-	1.800,-	1.100,-	1.500,-
Renter/gebyr boligsalg	2.614,-	6.556,-	9.389,-	12.077,-	12.000,-
El.billading/strøm	3.036,-	8.095,-	7.764,-	15.646,-	16.000,-
Vedlikeholdstilskudd	20.562,-	28.096,-	28.096,-	44.076,-	50.335,-
ALTIBOX			254.016,-	252.657,-	254.016,-
	297.408,-	372.303,-	648.187,-	611.006,-	656.251,-

KOSTNADER	2022	2023	2024	2025	BUDSJETT
Forsikring	244.220,-	205.119,-	251.995,-	294.725,-	295.000,-
Kabel TV/bredbånd	90.309,-	90.799,-	240.688,-	0,-	0,-
Dugnad/vedlikehold	20.618,-	29.896,-	43.986,-	44.258,-	50.000,-
Div./bankomk./rekv.	1.547,-	5.830,-	2.376,-	3.812,-	4.000,-
Strøm	11.999,-	14.619,-	16.823,-	16.016,-	17.000,-
Eiendomsskatt	2.270,-	2.270,-	2.270,-	0,-	987,-
Styrehonnorar	6.000,-	6.000,-	6.000,-	8.000,-	8.000,-
Nye lysstolper	0,-	22.491,-	0,-	11.575,-	
Advokatsalær	0,-	24.000,-	0,-	0,-	
ALTIBOX				254.555,-	254016,-
	376.963,-	401024,-	564.138,-	632.941,-	629.003,-
Resultat	-82.591,-	-28.721,-	+ 84.049,-	-21.935,-	+27.248,-

Når det gjelder eiendomskatten har vi mottatt brev fra kommunen om at eiendomskatten for 2026 vil bli kr 987,-.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

BALANSE 2025

EIENDELER:

	2022	2023	2024	2025
Bank 31.12.				
Brukskonto	46.739,-	19.654,-	119.914,-	100.702,-
Bank 31.12.				
Sparekonto	102.245,-	130.801,-	115..190,-	124.267,-
Fordring billading	5.000,-	600,-	0,-	0,-
	153.984,-	151.055,-	235.104,-	224.969,-

GJELD/EGENKAPITAL:

Forskudd andelseier				11.800,- innbet 2026.
Avsetning	6.000,-	6.000,-	6.000,-	6.000,-
Akkumulert oversk.	230.575,-	173.776,-	145.055,-	229.104,-
Årets under/oversk.	- 82.591,-	- 28.721,-	+ 84.049,-	- 21.935,-
	153.984,-	151.055,-	235.104,-	224.969,-

Stavanger 8. april 2026

Anne Michelsen Lørup
revisor

Mai-Tove Lilleeng
kasserer

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Tinglysingsstempel

Doknr: 9081 Tinglyst: 16.07.1991 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
16 JUNI 1991
Jnr. 1803 A. 571

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 38	Bnr. 3503	Fnr.	Kommune STAVANGER
2. Eier	Navn STAVANGER BOLIGBYGGELAG			Fødselsdato (dag, mnd., år)

REGISTRERT
16 JULI 1991
BY[illegible]NGER
DAGBOKNR. 9081

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Figd. seksjonsnr. kan tildeles:
Gnr. 38 Bnr. 3503 snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, Frapp 8.
Oppmålingssjefen i Stavanger 11/7-91
e. f.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 806	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	122	21		
2	B	122	22		
3	B	70	23		
4	B	70	24		
5	B	141	24		
6	B	141	26		
7	B	70	27		
8	B	70	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		806	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

SEKSJON 1 ADRESSE NR. 47
" 2 " " 45
" 3 " " 1
" 4 " " 3
" 5 " " 43
" 6 " " 41
" 7 " " 5
" 8 " " 7

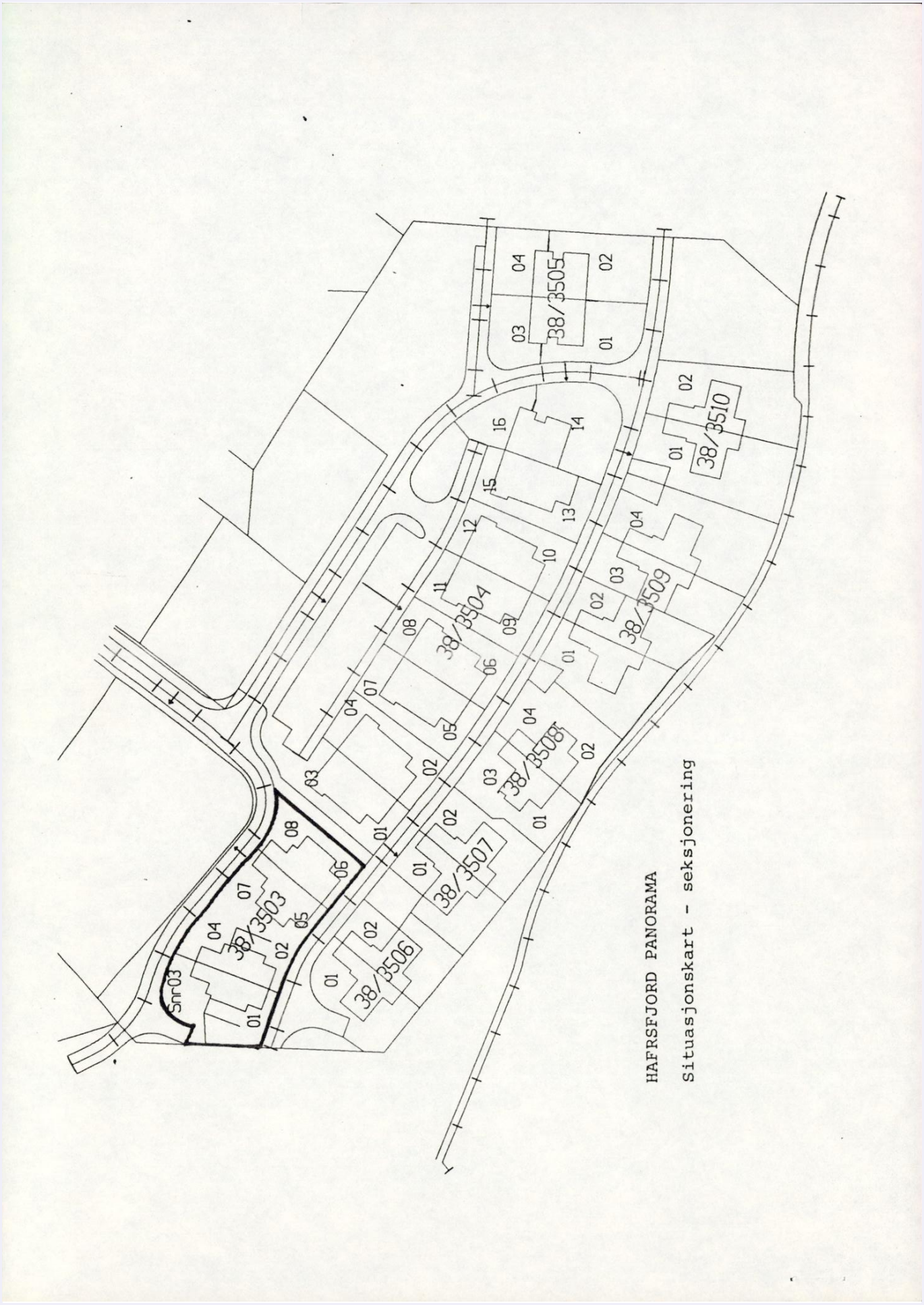
Dato: 30.05.91.
Sted: STAVANGER
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: STAVANGER BOLIGBYGGELAG
O.A.Tomasgaard
Torjer Meling

Dokumentet returneres til:

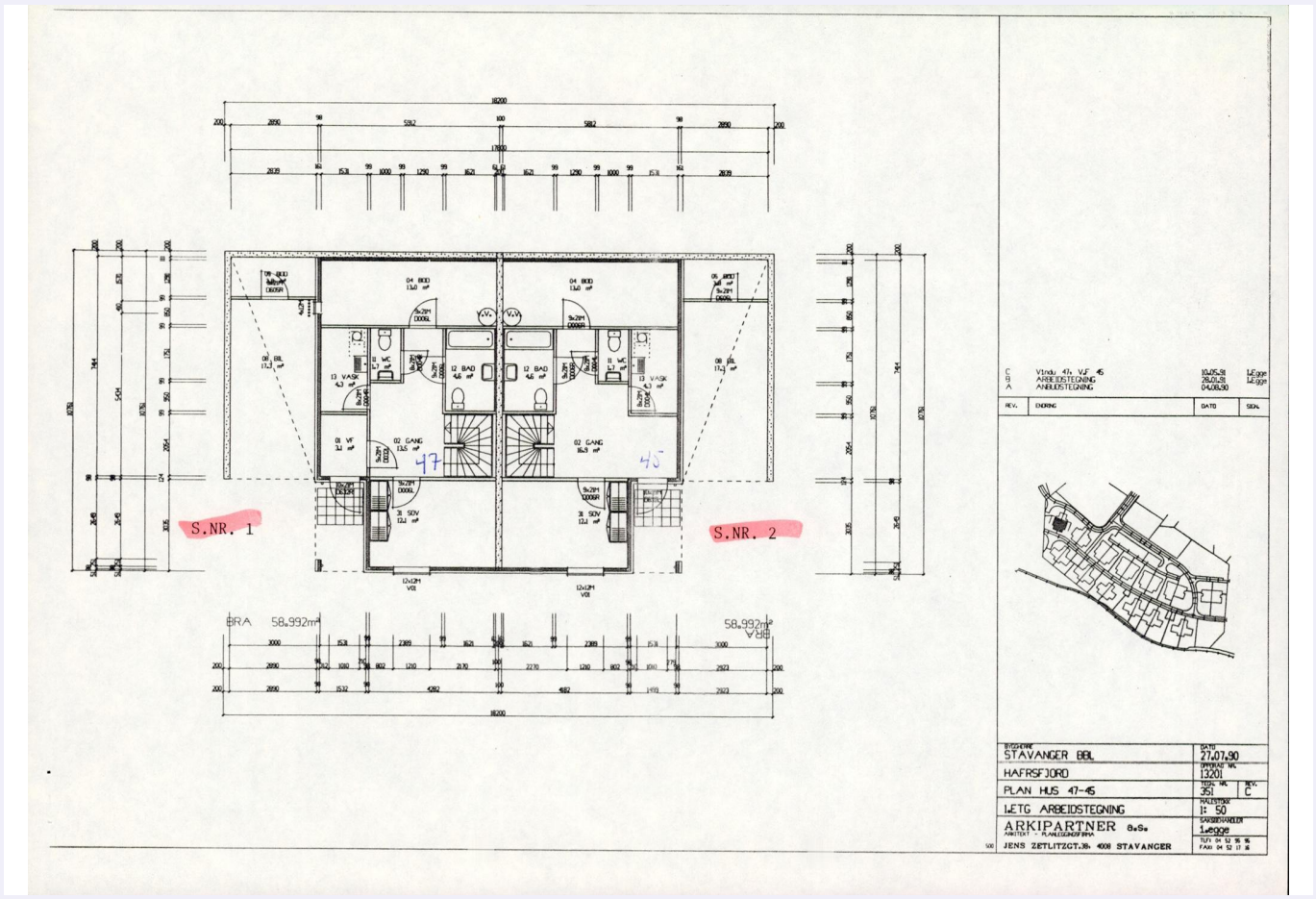
Navn	Adresse	Telefon
STAVANGER BOLIGBYGGELAG	POSTBOKS 88 4001 STAVANGER	522540

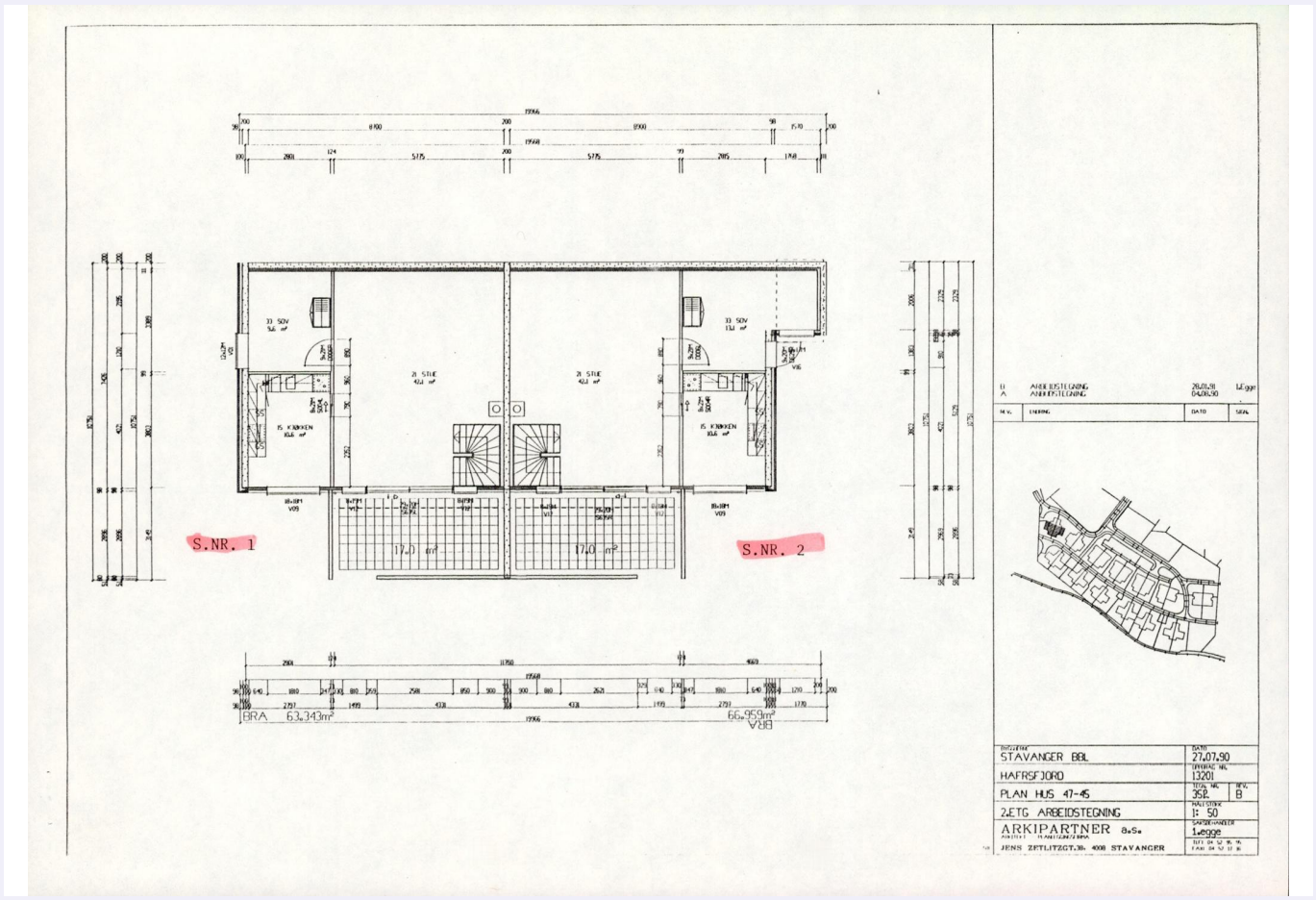
Stavanger Boligbyggelag 6301-

Vedlegg: Kommunalinformasjon

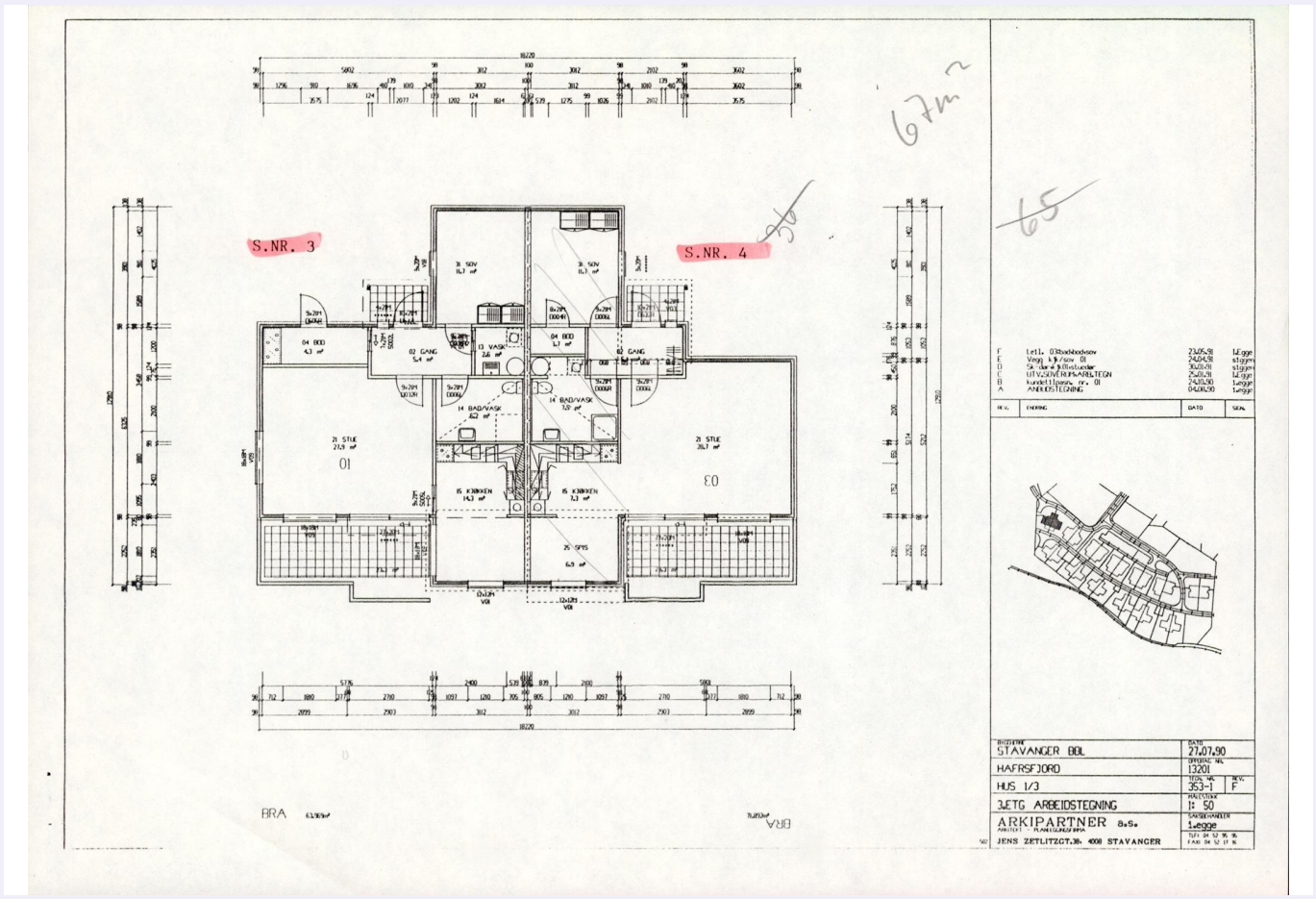


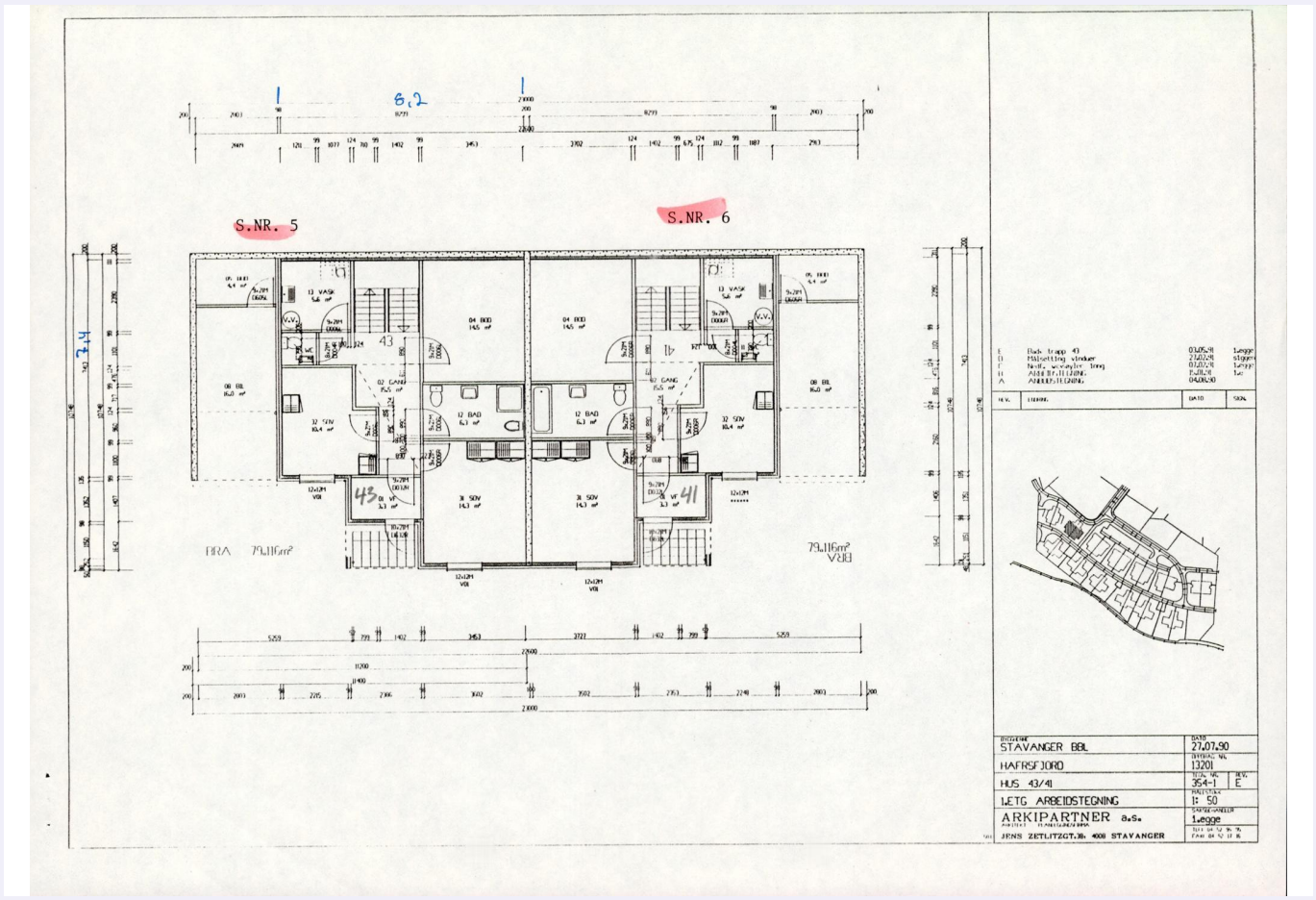
Vedlegg: Kommunalinformasjon



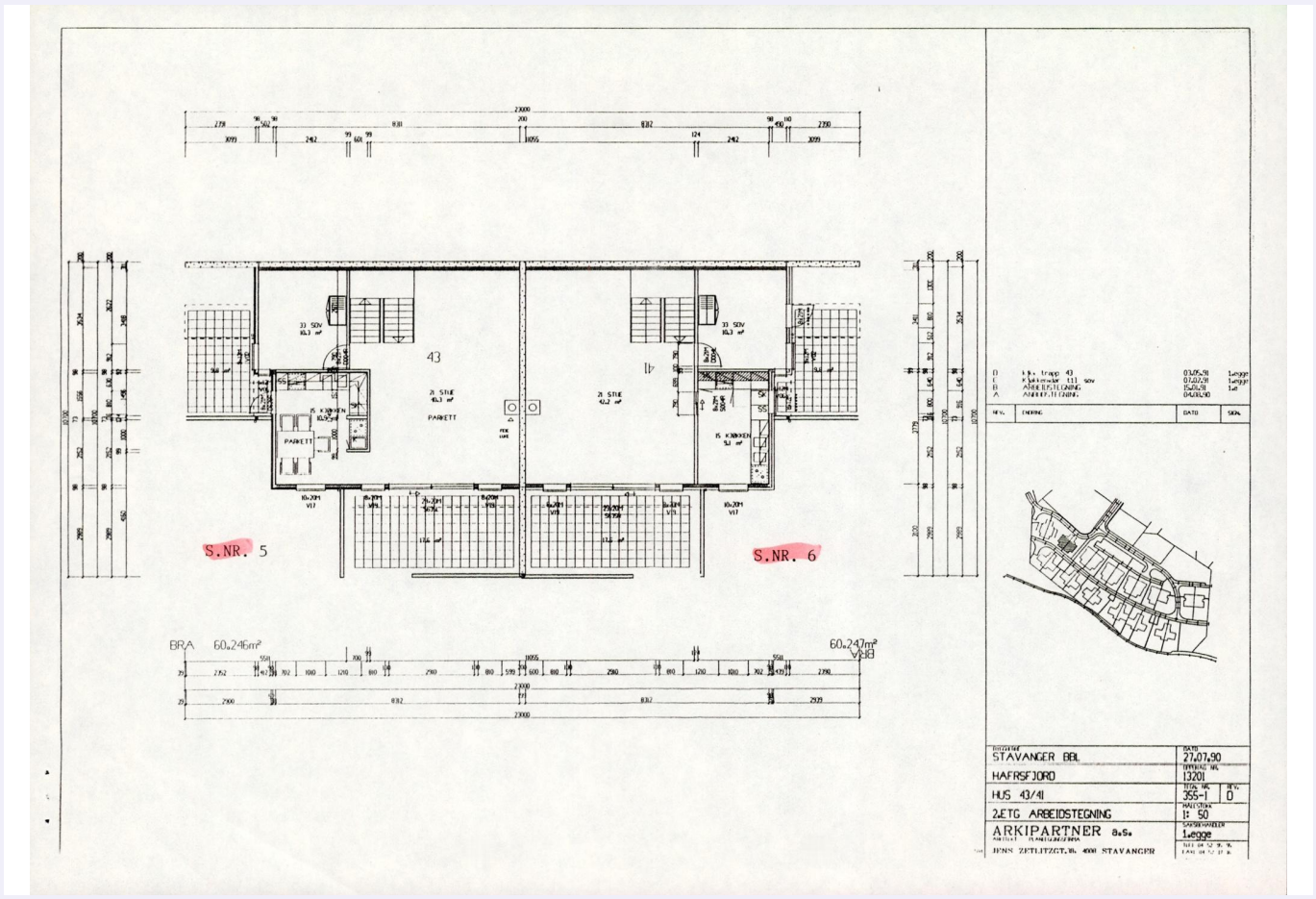


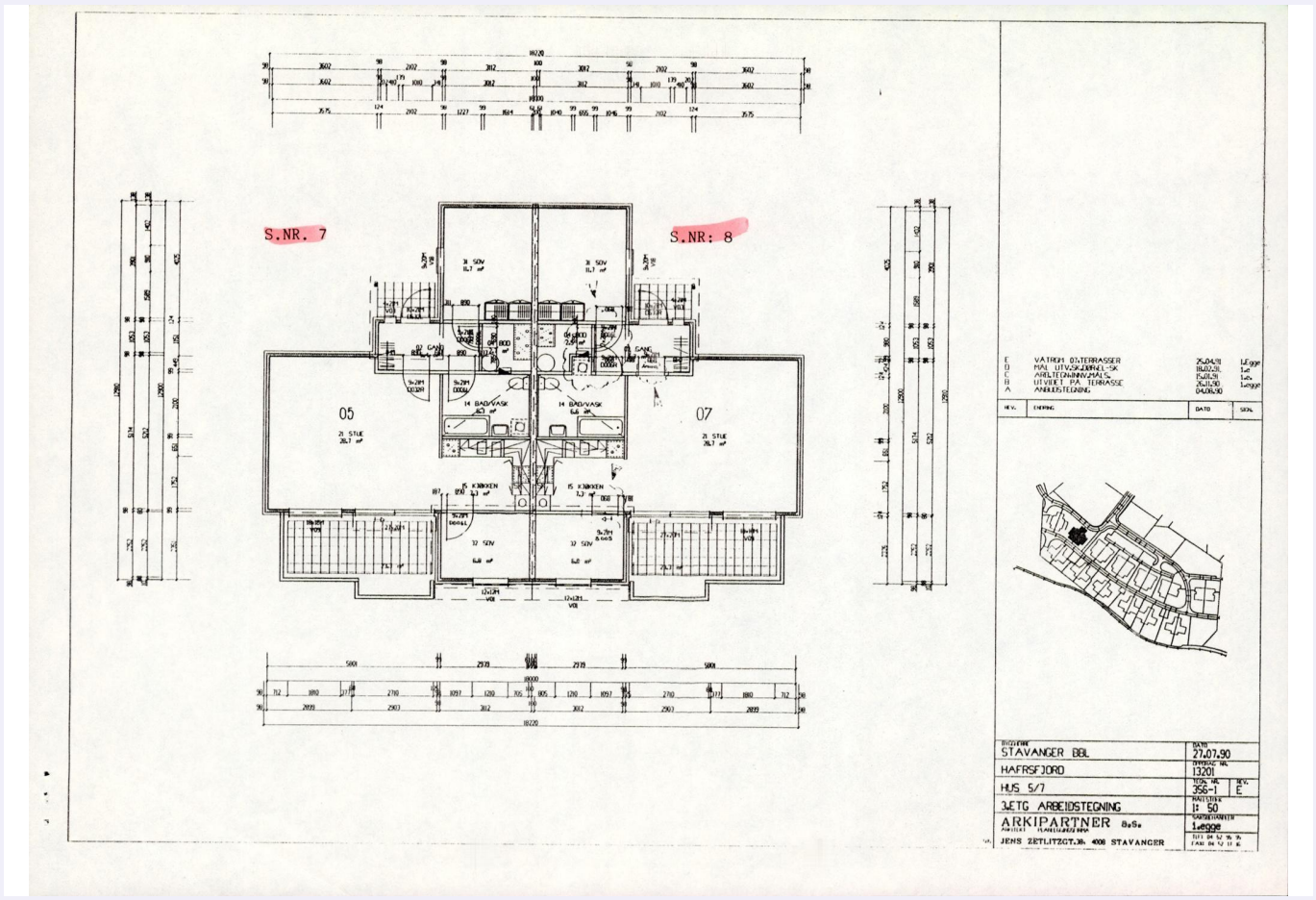
Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon

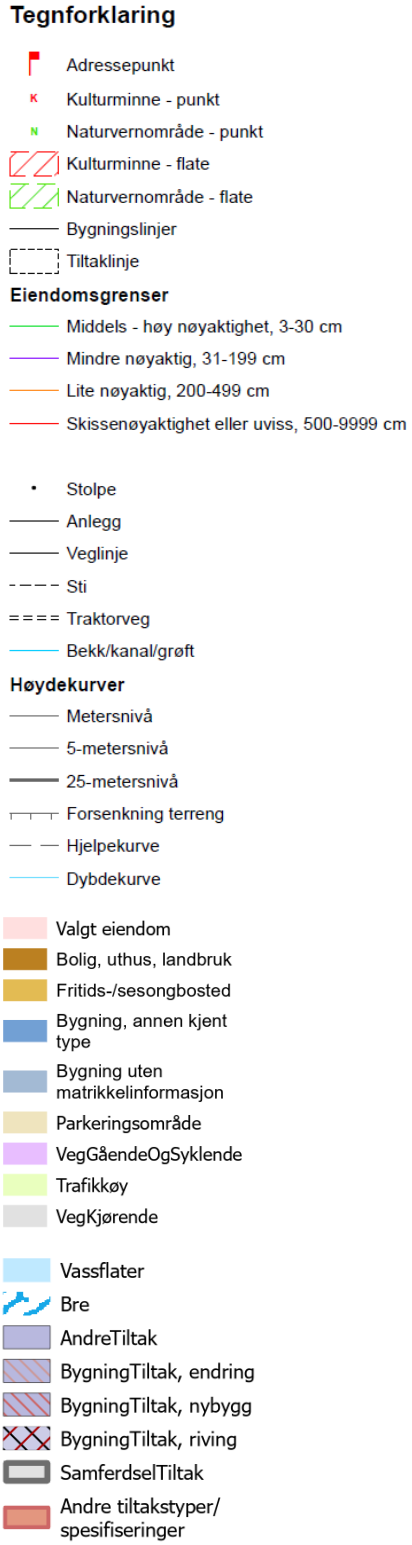




Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



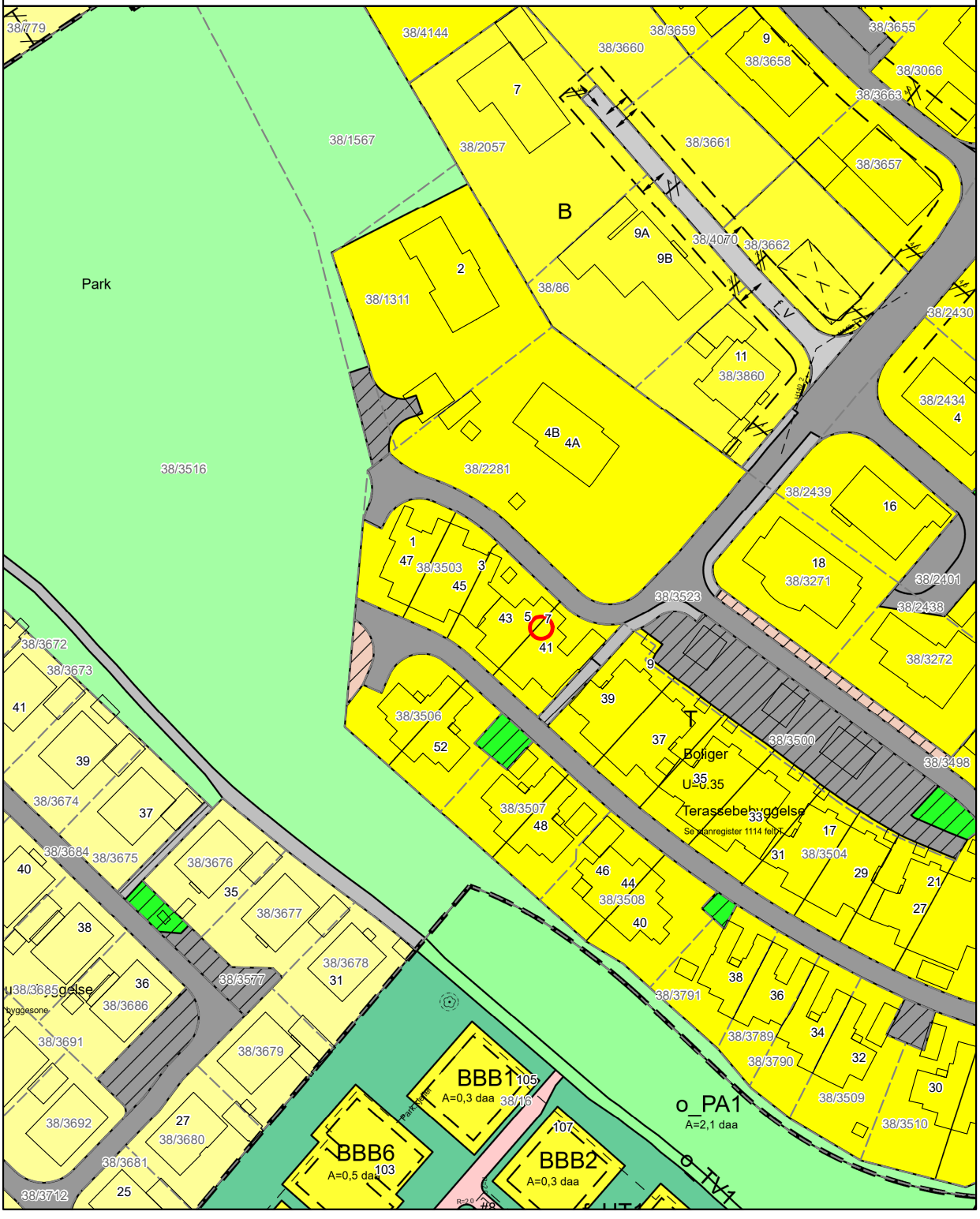
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vårstien 7, 4041 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/3503/0/8
Dato: 2026-09-24
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1114
Ikrafttredelsesdato: 27.10.1986

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1114 FOR MADLAMARK, FELT C

Stadfestet ved bystyrets vedtak av 27.10.1986 i medhold av bygningslovens §27 nr. 6 og Miljøverndept. Rundskriv T-7/84.

****

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 08.12.2010	Tilføyd § 3 c)	pbl § 12-14.
Delegert 11.07.2011	Tilføyd §17	pbl § 12-14
KBU 09.02.2012	Tilføyelse i § 3 a). Opphevet av FM 12.09.2013	pbl § 12-14
Delegert 24.02.2026	Tllføyelse i § 3 a) 4. strekpunkt	pbl § 12-14

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres for følgende formål: Byggeområde, landbruksområde, trafikkområde, friområde.

Byggeområde.

§ 3

I området skal oppføres:

a) Boliger.

- Felt S forutsettes utbygget med individuelle boliger/konsentrert småhusbebyggelse, tetthet 2-2.5 l/da.
- Felt T skal bygges ut med terrassebebyggelse. Maks. antall leil. 45, u- maks. 0,35. Maks. mønehøyde på hovedvolumet kote 60. Parkering anordnes under bebyggelsen i hovedsak. Leilighetene skal sikres utsikt. Felleslokale skal innpasses.
- Bebyggelsesplan for feltene S og T skal godkjennes av bygningsrådet og sendes bydelsutvalg og velforening til uttalelse.
  Bebyggelsesplanen skal vise:
  Tomtedeling, plassering og utforming av bebyggelsen, etasjeantall, grunnmurshøyder, møneretning og takvinkel. Adkomst og parkering, veier som overtas av kommunen, skilting.

Eksisterende og nytt terreng og terrengbehandling. Evt. trafokiosk i samsvar med el-lagets behov.

- Eneboligtomter/tomter innen eksisterende bebyggelse. Ved tomtefradeling/fortetting innen disse områder skal bygningsrådet få til godkjenning plan for hele angjeldende eiendom hvor avkjørsler m.m. er vist.

- For Madlalia 15, 17 19, 21, 23, 25, 27 og 29 med tilhørende veier, gjelder følgende:
  Ved eventuell deling skal eksisterende og ny tomt være minimum 500 m^2. De enkelte tomtene kan bebygges med eneboliger. Underordnet boenhet kan tillates i den grad parkering, uteoppholdsareal og plass for søppeloppstilling kan løses.

  I den grad byggegrensene tillater det, kan den enkelte tomt ha en utnyttelse på inntil 30 % BYA.
  Erstatnings-/nybygg med tilhørende uteoppholdsarealer, skal tilpasses terreng, samt nærmeste nabobebyggelse. Maksimal gesimshøyde for saltak, valmet tak o.l. er 4 meter over ferdig planert terreng. Takvinkel maks. 30º. Flatt tak kan tillates med gesimshøyde maksimalt 4,5 meter over ferdig planert terreng. Dersom saken kun gjelder gjenoppføring ved totalskade, kan eksisterende tidligere godkjent bygg sine rammer (høyde, volum m.m.) legges til grunn, dersom avvik fra disse bestemmelsene. Mindre justeringer pga. nye tekniske krav kan tillates. Eventuelle nybygg på tomter mot vest og nordvest, skal dokumentere uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA.

  På den offentlige vegen tillates oppstilling av søppelspann innenfor # 1
  De felles vegene er felles for eiendommer med tilkomst via disse vegene.

  Eventuelle tiltak innenfor hensynssone for VA-anlegg, må avklares med kommunen.

b) Forretning.

c) Pumpestasjon. Servicebil skal ha fri atkomst til pumpehuset over kjøreveg VF1.

§ 4

De enkelte boliger skal sikres gode og solrike terrasser/uteplasser/hager. De skal sikres areal for felles lek/utendørsopphold.

§ 5

Innen boligområdet kan aksepteres mindre virksomheter som ikke er til sjenanse for naboskapet for så vidt gjelder støy, lukt, trafikkale konsekvenser o.l.

§ 6

Parkering for byggeområdene skal dekkes i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm.

Landbruksområde/gartneri.

§ 7

I området tillates kun oppført bebyggelse som har direkte tilknytning til gartneridriften.

Trafikkområde.

§ 8

Arealet reguleres for kjørebane/fortau/gangvei. Ved anlegg av adkomstvei til felt S skal der tas spesielt hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

§ 9

Ved opparbeidelse av Gosenbakken/Gosenstien skal det legges vekt på trafikkhindrende tiltak, innsnevring av veiarealet, humper o.l.

Friområde.

§ 10

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveier og akebakker. Gangvei på oppsiden av gartneri skal legges i tilbørlig avstand fra dette.

§ 11

Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. Der skal utarbeides vegetasjons- og skjøtselskart for friområdene. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

§ 12

Der kan tillates oppført mindre bygninger/konstruksjoner som har tilknytning til lek og idrett og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellesbestemmelser.

§ 13

Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

§ 14

Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor frisiktsoner og langs adkomstvegens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.

§ 15

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 16

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 17

Tekniske tegninger og avvikssøknad for trafikkareal, både private og kommunale, skal sendes til Stavanger kommune ved byggesak for gjennomsyn.

Utbyggingsbestemmelser
Plan 1114 for felt T Madlamark C innennfor Madla bydel
Vedtatt Stavanger bygningsråd 15.03.1990

1. Bygningen kan bare oppføres innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Bygningens form og plassering må utføres til minst mulig sjenanse for bakenforliggende bebyggelse mht. utsikt mot Harfsfjord.

2. I følge reguleringsplanen er maksimum tillatte mønehøyde lik cote 60. Maksimum takvinkel er 39 grader.

3. Hver tomt skal minimum ha plass for 2 biler.

4. Bygninger, carporter/garasje, og evt. levegger og innhengninger skal gis en harmonisk og god arkitektonisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

5. Ved søknad om byggetillatelse skal garasje vises på situasjonsplanen. Det skal videre gjøres rede for adkomst til eiendom og bolighus, terrengbehandlinger og for evt. støttemurer.

6. Planlagte- vei og gangforbindelse må opparbeides i god tid før utlegging av kabler og strømforsyning er aktuelt. Alle lekearealer og gangveier innenfor planområdets avgrensing skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk. Området må kloakkeres og bygges ut iht. de kommunaltekniske normene og feltutbyggingsreglene.

7. Med hjemmel i plan- og bygningsloven pgf. 70 skal blokken lengst mot vest utføres med flatt tak, evt. takkonstruksjon med maks. mønehøyde 57.5 m for å ivareta utsikt for bakenforliggende bebyggelse.

Utbyggingsbestemmelser
Plan 1114 felt S, Madlalia
Vedtatt Kommunalstyret for byutvikling 15.08.1996

1. Bolighus og garasjer/carporter skal plasseres innenfor de byggesoner som er vist på planen.

2. Boligene utføres som 1 ½ etasjes hus med 43 graders takvinkel. Knevegg på loft tillates ikke. (kfr. snitt)

3. På tomtene 1-30 og 38-40 oppføres boligene med nedgrav kjeller. Fri grunnmurshøyde over ferdig planert terreng skal i gjennomsnitt være maksimalt 40 cm. På tomtene 31-37 trekkes terrenget ned en ½ etasje på kjellerveggen i frontfasaden. På baksiden fylles terrenget opp til underkant 1.etasje.

4. Arker/takoppbygg tillates ikke.

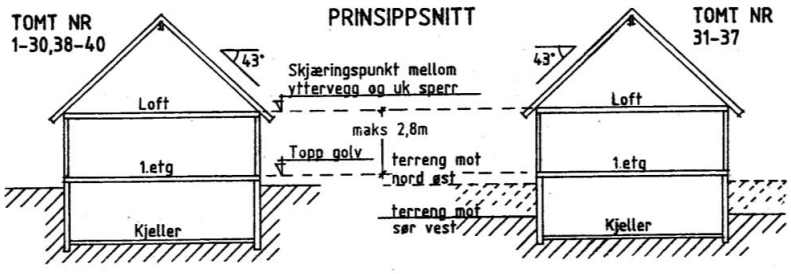
5. Boligene skal utformes med saltak. Andre takformer tillates ikke. Møneretning skal være som vist på planen.

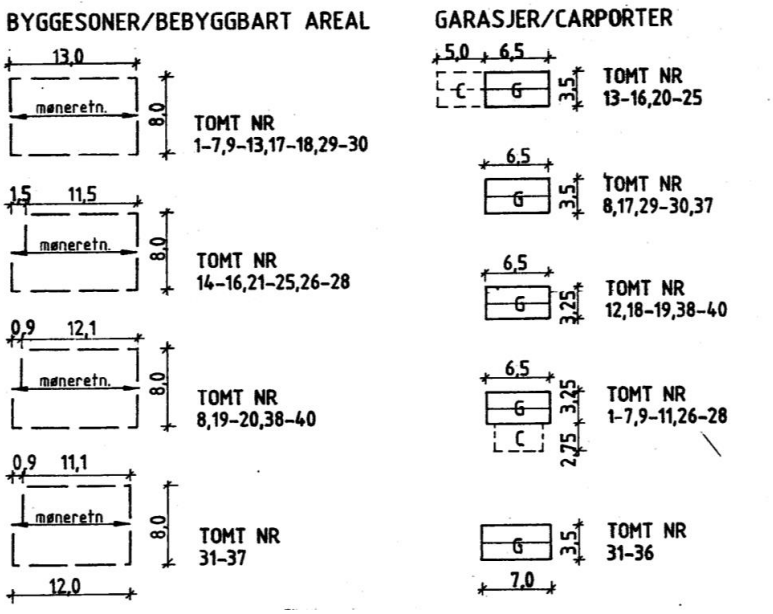
6. Levegger skal utføres som vist på planen; høyde 1,70 m og lengde 3,0 m fra husvegg.

7. I fasader merket HV tillates kun høytsittende vindu i 1.etasje (brystning min 1,40 m over golv i 1.etasje). Vindu på loft og i kjeller tillates.

8. Garasjer/carporter oppføres med saltak og 43 grader takvinkel. På tomtene 1-7, 9-11 og 26-28 tillates carport med flatt tak i tilknytning til garasjen. Det skal søkes om byggetillatelse for garasje/carport samtidig med bolighuset.

9. Sekundærleilighet tillates ikke.





BESTEMMELSER FOR FELT BB1-BB2 MED TILHØRENDE VEIER OG TILGRENSENDE GRØNNSTRUKTUROMRÅDE

Frittliggende småhus BB1-BB2

Eiendommene kan bebygges med § BYA inntil 25 % så langt dette er mulig innenfor viste byggegrenser.

Maksimal gesimshøyde = 3,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maks mønehøyde = 5,5 meter. Bebyggelse med flatt tak kan bare oppføres i den grad gesimshøyden overholdes.

Veier
F_V1 er felles for eiendommer i felt B1. Veien må gi tilfredsstillende tilkomst og snumulighet for renovasjonsbil.
f_V2 og f_V3 er felles for eiendommer med tilkomst til vegen. *Lage feltnavn ut fra tilkomst???*

Grønnstruktur
Området skal skjøttes og vedlikeholdes for å opprettholde eksisterende vegetasjonsskjerm mot Hafrsfjord, i form av stedegne trær og vegetasjon.

Langs offentlige veier, kan det likevel, i en sone inntil 1,5 mere inn i området, gjøres tiltak som er nødvendige for å opprettholde trafikksikkerheten til vegsystemet (belysning, kantskjæring m.m.)

Hensynssoner

Hensynssone landskap.
Den markante knausen skal ivaretas. Det tillates ikke terrenginngrep eller byggetiltak innenfor sonen.

Hensynssone natur
Sonen skal ivareta hensynet til grønnstrukturen langs Hafrsfjord.

I sonen tillates det ikke å fjerne trær med med stammediameter over 50 cm. Eventuelle trær som fjernes skal erstattes på egen grunn. Dette gjelder ikke trær som er svartelistet.

I sonen tillates det ikke tiltak som kan ha virkning for den tilgrensende grønnstrukturen pga. drenering av vann o.l. Dersom tiltaket har virkninger, må tiltaket endres, eller det må gjennomføres kompenserende tiltak.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 26

Stavanger, 07.11.91
Ref.: GL/ako
Ark.: A. 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 38, bnr. 16, Vårstien 5-7, 41, 43 tilhørende Stavanger Boligbyggelag og utført etter bygningsrådets vedtak av 13.08.90 sak 862 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset.
Rekkverk på utvendig vange og trapper.
Håndlister i utvendige trapper.
Diverse taktekking.
Attest fra Byingeniøren.
Før innflytting skal det monteres røykvarsler og brannslokkingsutstyr.
Brukstillatelse trer ikke i kraft før feierattest foreligger, og punkt 2 og 3 er utført.

Igangsatt: mars 1991

Byggemelding mottatt: 12.07.90

Påpekte mangler må rettes.

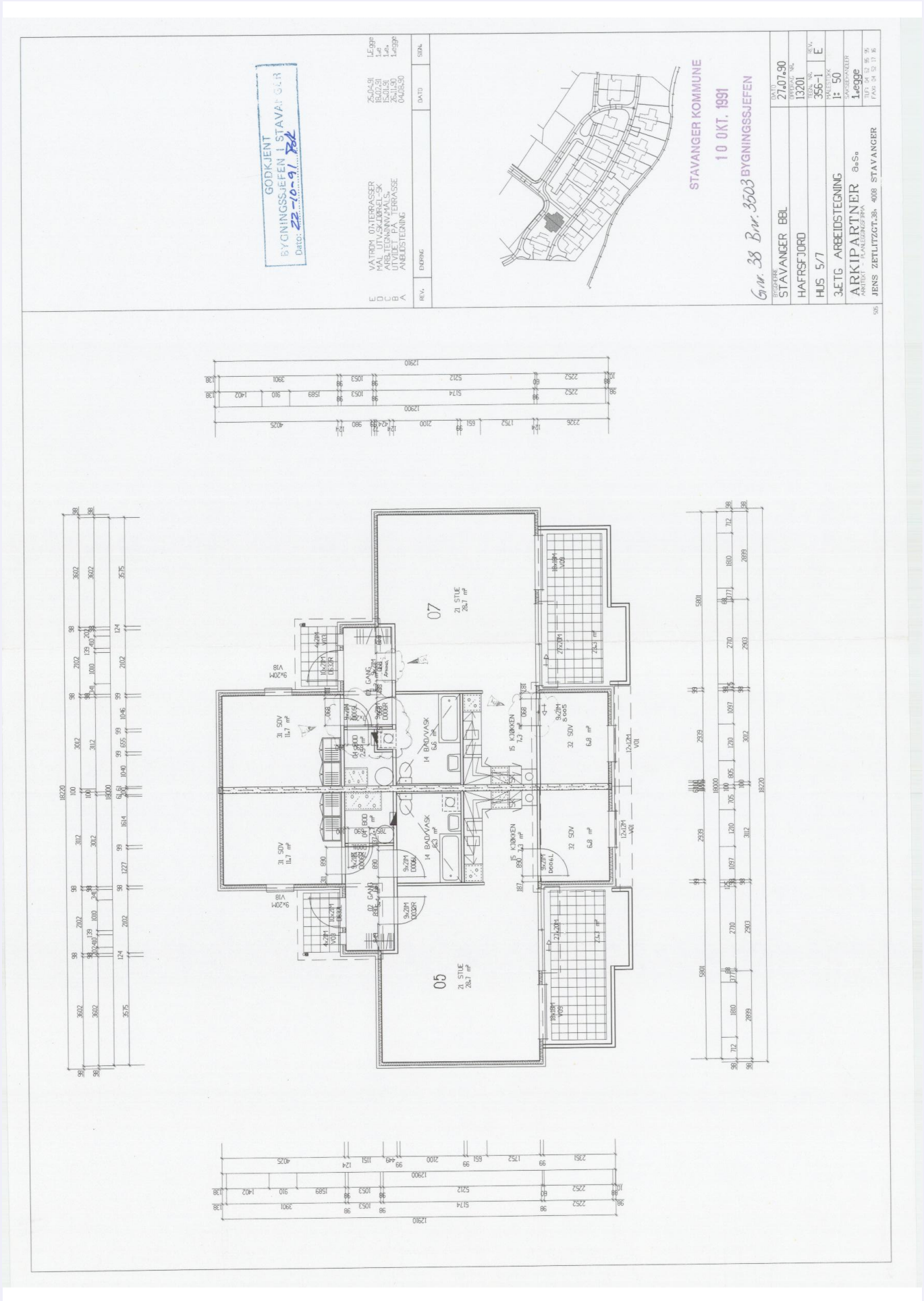
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Roger T. Hansen
konst.

Gaute Landråk

brukstil.std

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



VÅRSTIEN 7

Nabolaget Gosen - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Gosen	Linje 6, 7, X76, N86	5 min 🚶 0.4 km
Paradis stasjon	Linje L5	11 min 🚗 4.7 km
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	11 min 🚗 5.2 km
Stavanger Sola		17 min 🚗

SKOLER

Madlavoll skole (1-7 kl.)	359 elever, 38 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Madlamark skole (1-10 kl.)	369 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Hafrsfjord skole (1-7 kl.)	324 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.4 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.)	365 elever, 19 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Gosen skole (8-10 kl.)	328 elever, 27 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Wang Toppidrett Stavanger	175 elever, 6 klasser	7 min 🚗 3.3 km
The International School of Stavanger	255 elever	7 min 🚗 3.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

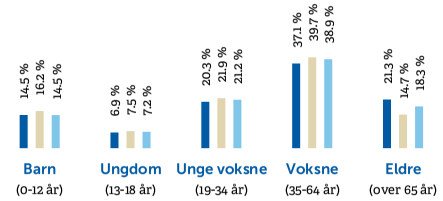
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gosen	1 125	486
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rognebærhagen barnehage (1-6 år)	60 barn	6 min 🚶 0.5 km
Barnehagen Himmelblå (1-5 år)	27 barn	7 min 🚶 0.6 km
Gosen barnehage (1-5 år)	49 barn	8 min 🚶 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gosen	PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Madlamark	PostNord	11 min 🚶 0.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

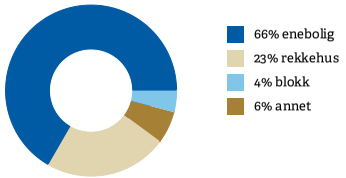
TRYGGHET DER BARNA FERDES

Trygge 85/100

SPORT

Basketballbane	Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
Madlavoll skole	Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.6 km
SATS Madla		20 min 🚶
MOVA Tjensvoll		23 min 🚶

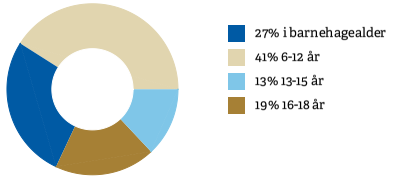
BOLIGMASSE



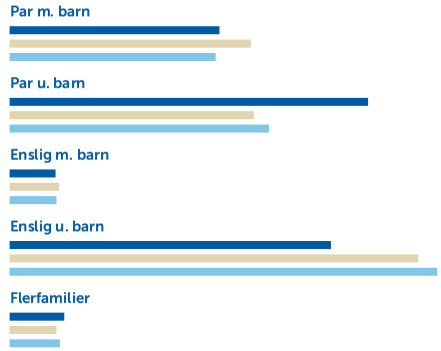
VARER/TJENESTER

AMFI Madla	20 min 🚶
Vitusapotek Madla	20 min 🚶

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

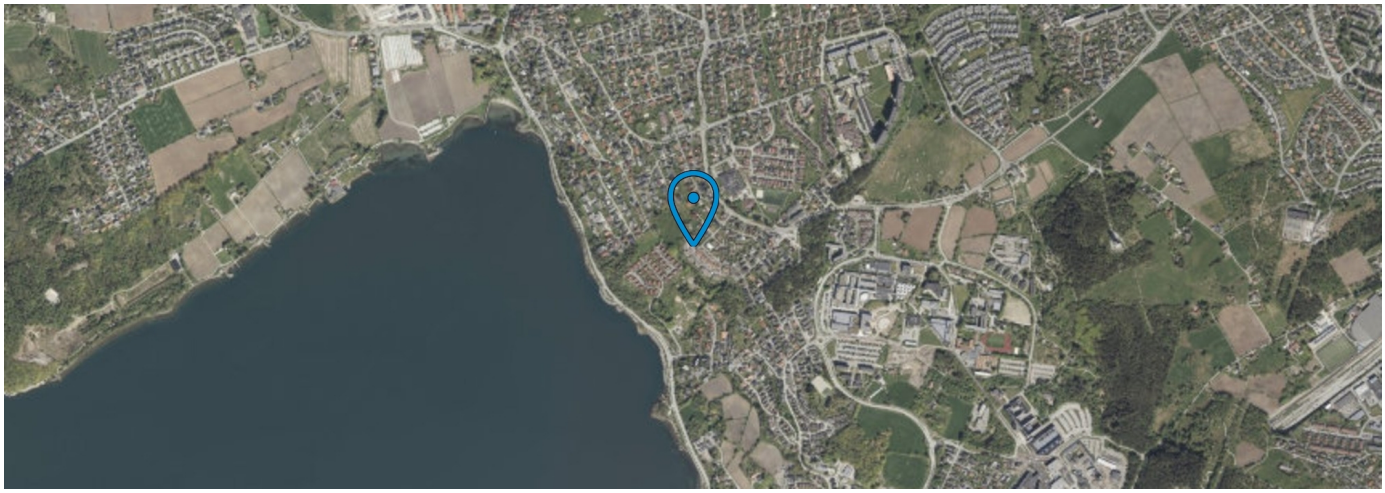


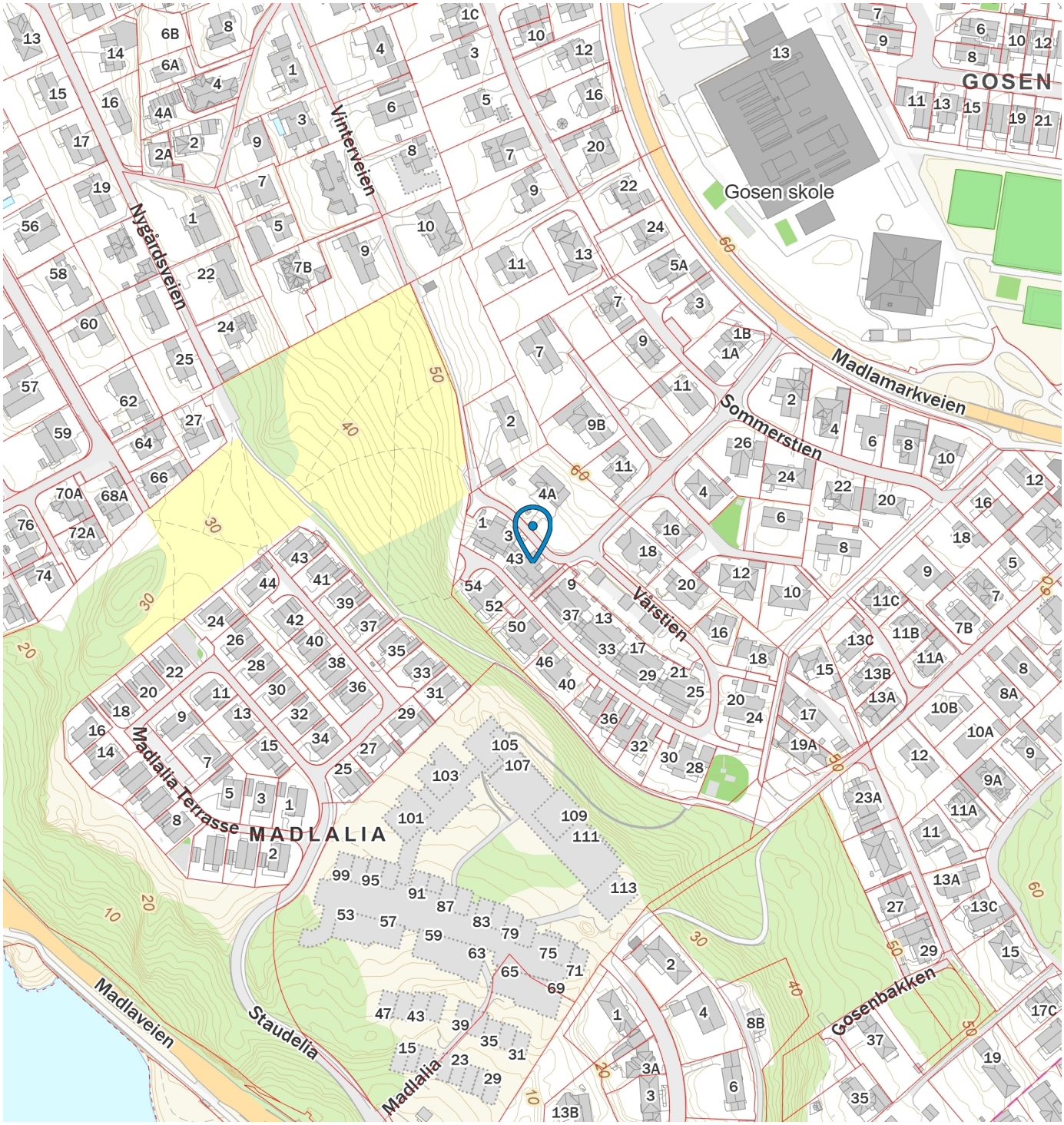
SIVILSTAND

	Gosen	Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

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





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



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: 2211260272 / Thea Lærdal, tlf. 91832445
Vårstien 7, 4041 Hafrsfjord
Gnr. 38, bnr. 3503, snr. 8 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

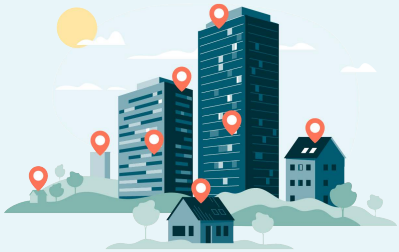
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2211260272
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.10.2026

Thea Lærdal
Eiendomsmegler

918 32 445
thea.laerdal@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no