



aktiv.

Slettmyra 23, 4034 STAVANGER

**Innholdsrik enebolig med attraktiv
beliggenhet - Solrikt uteområde -
Hagestue - Innredet kjeller**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Sandesletta 21 A, 4050 SOLA. TLF. 450 07 762

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 100,-
Total ink omk.: Kr 7 125 100,-
Selger: Steinar Gysland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 210/266 kvm
Tomtstr.: 267.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 986
Gnr. 16, bnr. 1083
Oppdragsnr.: 1414250003

Innholdsrik enebolig med
attraktiv beliggenhet -
Solrikt uteområde -
Hagestue - Innredet kjeller

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Slettmyra 23 for sag.

- Boligen har en god og gjennomtenkt planløsning.
- Romslig stue med gasspeis og utgang til uteområdet.
- Stort kjøkken/allrom med kjølerom.
- Romslig hovedbad i 2. etasje med både boblebad og dusj.
- Utleiedel i kjeller (ikke godkjent). Kan med enkle grep innlemmes i hoveddelen.
- Kjelleren er oppgradert de senere år.
- Boligen er malt utvendig i 2025.
- Gode lagringsmuligheter.
- Garasje/carport med el-bil lader.
- Solrikt uteområde med hagestue.
- Attraktivt boligområde med kort avstand til skoler, barnehager og butikker.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning23
Om eiendommen29
Tilstandsrapport40
Egenerklæring72
Nabolagsprofil77
Forbrukerinformasjon 104
Budskjema 105



Åpen og omslig stue med naturlige soner.

Fra stuen er det utgang til hagen.

Gasspeis som sørger for en lun og god varme.





Kjøkkenrommet er romslig med plass til stort spisebord.

Stor kjøkkeninnredning med god skap- og benkplass.
Meget praktisk kjølerom i forbindelse med kjøkkenet.

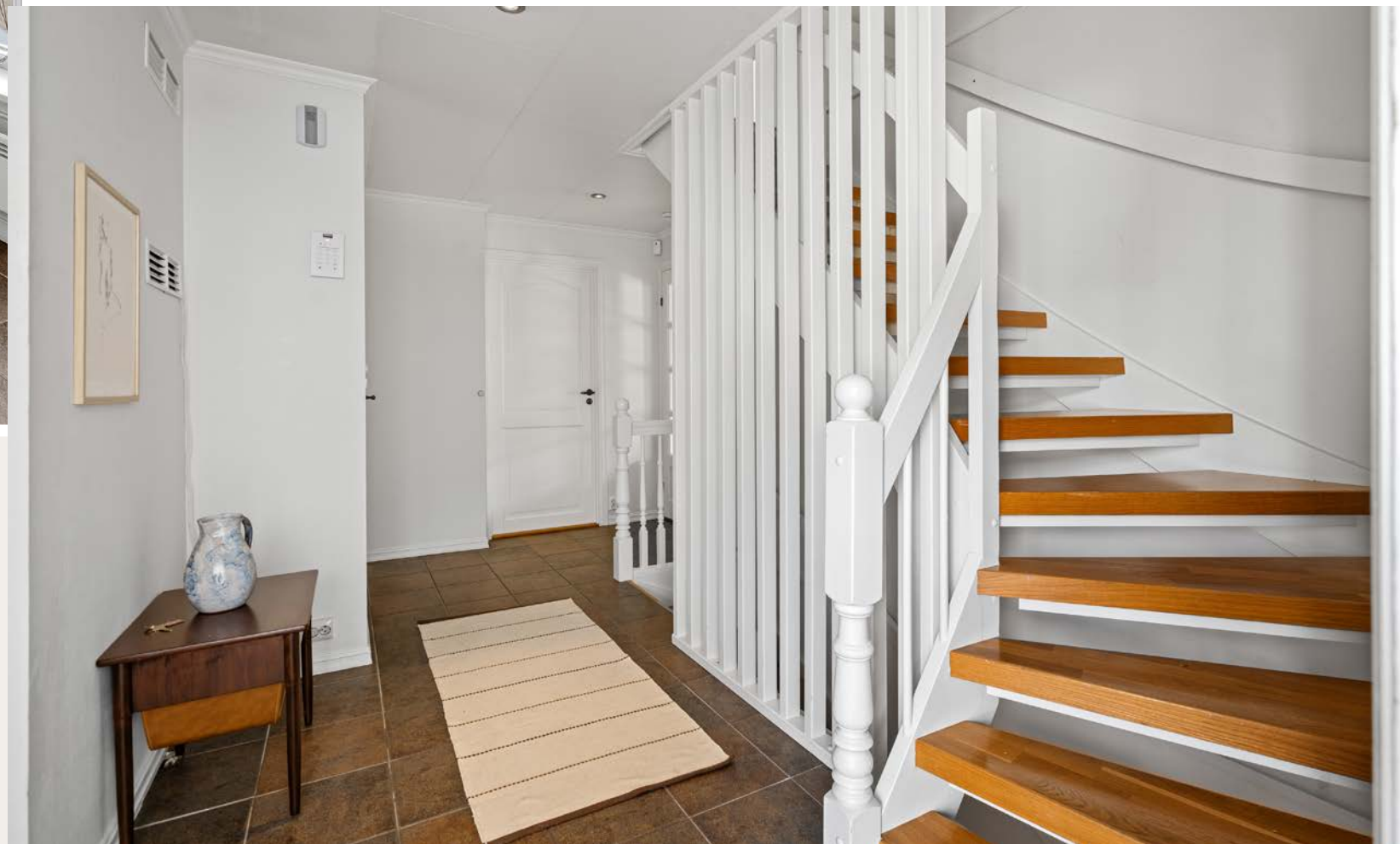




Store vindusflater sikrer rikelig med dagslys.

Praktisk gjestetoalett i
tilknytning til inngang
og gang.

Trappen fører opp til
andre etasje





Det er 3 soverom andre etasje med god plass til senger og ulike skap- og hylleløsninger.





Romslig bad med fliser på gulv og vegger. Varme i gulv.

Badet er innredet med boblebad, dusj, baderomsseksjon, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.





Flott stue i kjeller med åpen
kjøkkenløsning, noe som gir
en god romfølelse

Her er det god plass til stor
sofagruppe og spisebord.



Pent og romslig bad med dusjhjørne,
baderomsseksjon og toalett.

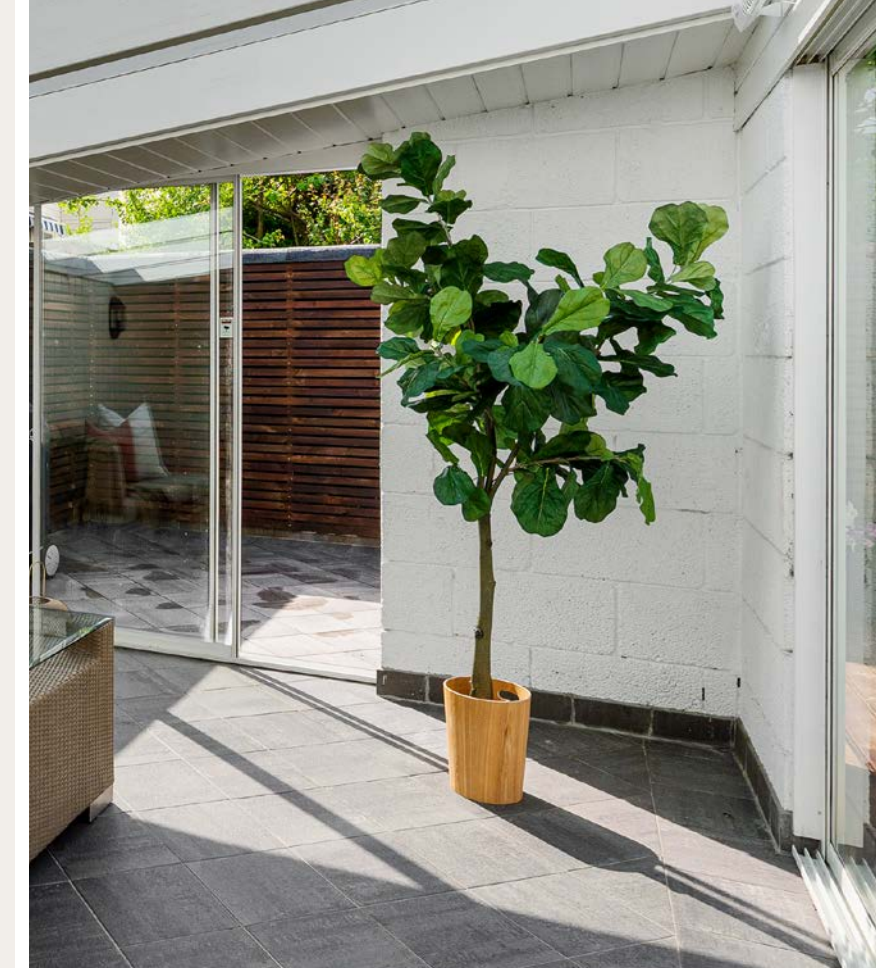
Kjelleren inneholder også 2 soverom
(ikke godkjente)

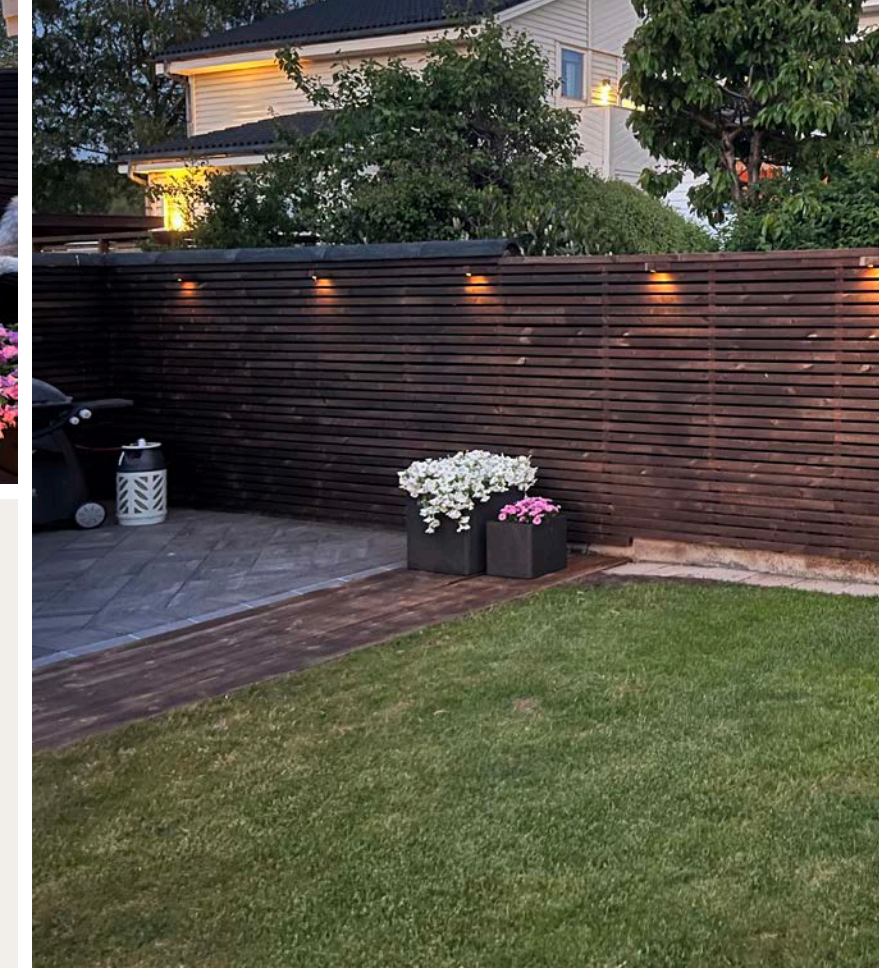




Nydelig hagestue med
store vindusflater.

Med denne forlenger du
sommeren og får den koselige
hagen på nær sikt året rundt!





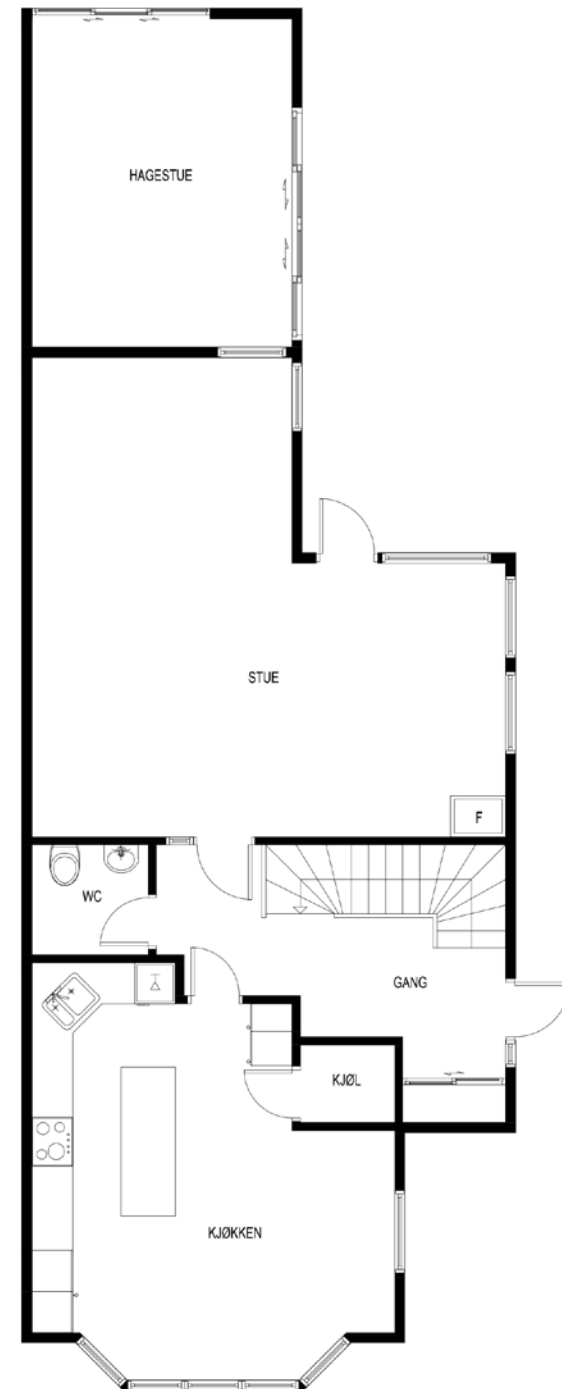
Flott opparbeidet hage
med gode solforhold





Plantegning

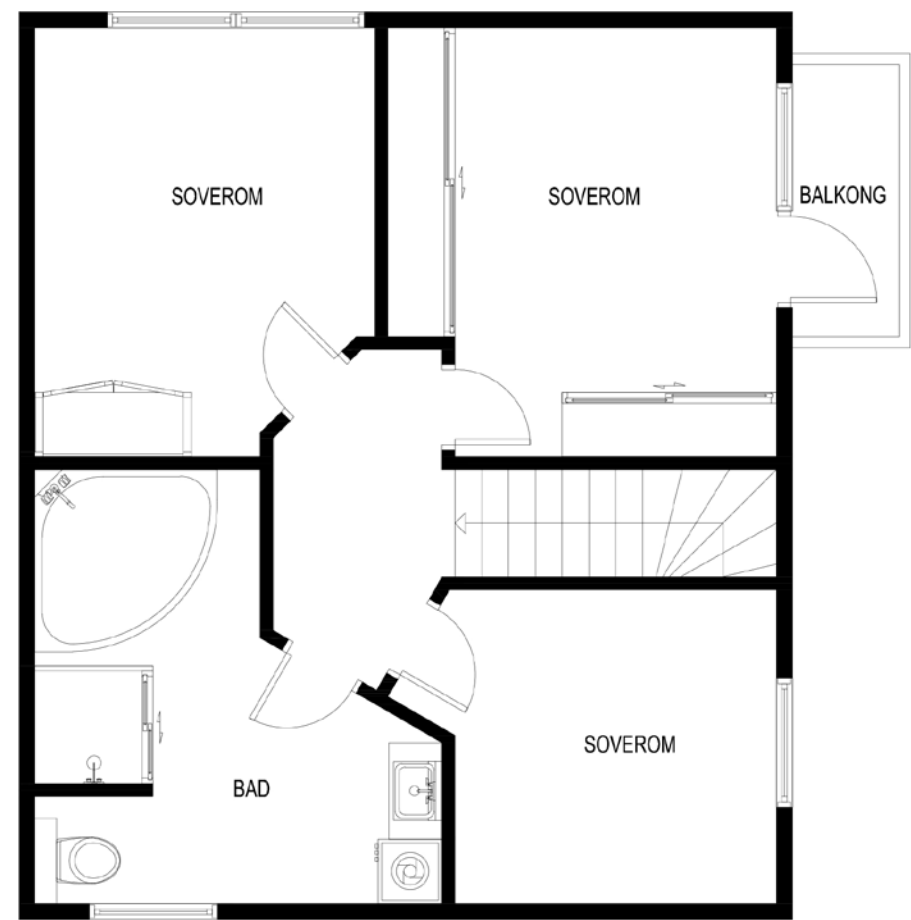
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

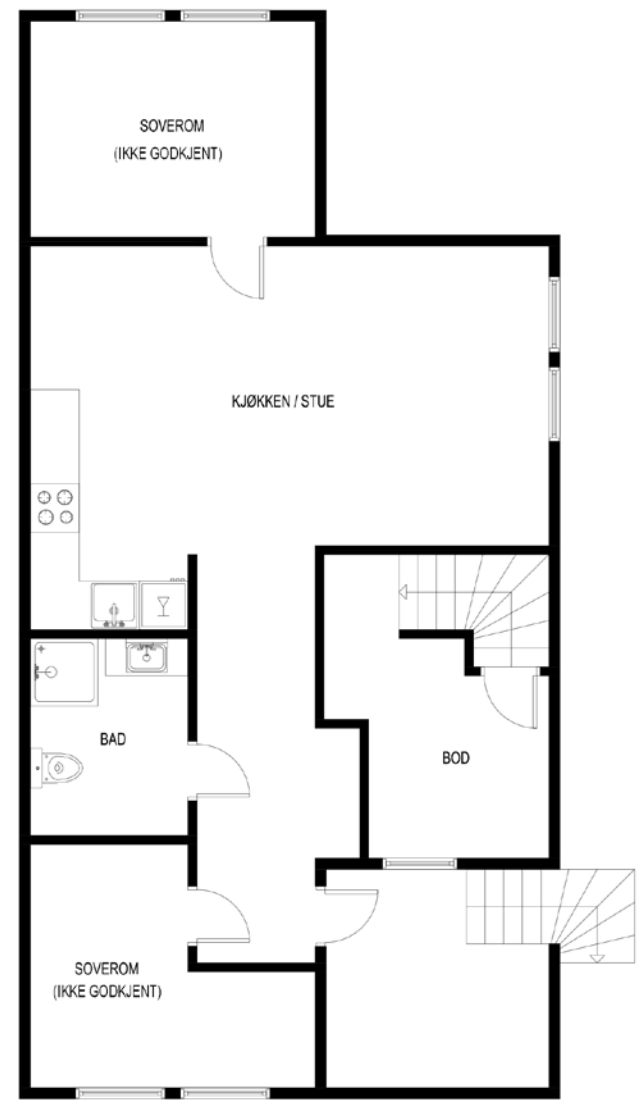
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

U- etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forhold som har fått TG2:
Drenering:
Oppsummering: Drenering fra byggeåret og ved tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.
Anbefalte tiltak: Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast og montere klemlist.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament:
Oppsummering: Det registreres mindre riss/avskalling i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Rom under terreng:

Oppsummering: Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller konensering som følge av mangelfull ventilering. Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering: Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Liggende spikerslag uten grader tilfredsstillende ikke barnesikring. Terrassebord montert i senere tid. Registrert stedvise tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger:
Oppsummering: Utvendig kledning fra byggeåret. -Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. -Manglende luftespalte bak kledning ved karnapp. Anbefalte tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen i karnapp. Utbedre/supplere musetting bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Oppsummering: Kloakkluftning er ikke isolert på kaldt loft, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig. Manglende netting i gavlventiler. Klemte lufteskuffer hindre ventilering og kondensering kan oppstå. Misfarging i sutaksplater kan trolig tilbakeføres til ved oppføring, konferer med eier. Anbefalte tiltak: Isolere kloakkluftning til takhatt. Montere netting i gavnventiler.

Renner og nedløp:
Oppsummering: Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon:
Oppsummering: Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Anbefalte tiltak: Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking:
Oppsummering: Taket er teknet med takstein fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tilstand er satt iht alder. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Toalettrom:
Oppsummering: Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet

mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak: Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sistene. Opprette tilluftspalte i dør.

Avløpsrør:
Oppsummering: Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger:
Oppsummering: Vannrør med varierte alder, hovedsakelig oppgradert. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberør, ingen registrert lekkasje. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for andre tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Ventilasjon:
Oppsummering: Naturlig ventilering via spalteventil i vindu øvre etasje, spalteventil/vegg ventil i kjeller, samt mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg samt tilluftspalter ved dører anbefales etablert.

Våtrom: 2. etasje - bad/vaskerom:
Oppsummering av overflater: Flislagte overflater fra 2000. Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling. Manglende fall på gulv utenfor dusjnisen. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av belegg i dørterskel.
-Soppdannelser i fuger i dusj, trolig som følge av stående vann.
-Sprekk i 2 fliser i nedre del av vegg i dusjnisen.
-Riss i fuge i utvendig hjørne ved dør.
-Riss i fuge, "bom" i flis over dør.
-Stedvis avskalling i sillikonfuger til innkassing boblekar.
Anbefalte tiltak overflater: Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel. Skifte skadet flis på vegg i dusj. Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke

framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Sprekk i toalett. Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sisternen. Skifte toalett på sikt.

Oppsummering av ventilasjon: Begrenset avsug ved enkelt test på befaringdagen. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert. Eier opplyser at avsug fungerer tilstrekkelig ved justering av hastighet.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Opprette tilluftspalte på dør.

Oppsummering av fukt: Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.
Anbefalte tiltak fukt: Ift. påpekte merknader under overflater anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom: Kjeller-bad/vaskerom:
Oppsummering av overflater: Overflater fra 2021. Merknader:
-Stedvis "bom", manglende dekning av fliselim under gulvfliser.
-Belegg/membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran.
-Registrert fukt i plateskjøt i dusj.
-Stedvis soppdannelser i fuger i dusjnisen.
Anbefalte tiltak overflater: Utbedre bom i flis. De/montere vegg plate, eventuelt installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Rengjøre soppdannelser i dusjnisen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, toalett og vaskemaskin.
Membran klemmt i sluk, ikke synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Øvrig: Skorstein over tak:
Oppsummering: Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/ behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Pipe er ikke i bruk men godkjent ved sist branntilsyn Det er installert gass peis som kun avgir fukt som er ført ut i vegg. For nærmere informasjon konferer med eier.
Anbefalte tiltak: Behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.

Forhold som har fått TG3:
Vinduer og dører:
Oppsummering: Vinduer og dører med varierende alder. Stedvis noe nedbrytning/tørke sprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader:
-Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
-Mindre svelling/krakelering i vindusforing på bad 2. etasje, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
-Slitt ytterdør kjeller, entre 1. etasje, påregnelig normalt ift. alder.
-Enkelte dører og vinduer behøver mindre justeringer.
-Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler.

-Begynnende råte i terrassedør 1. etasje, ingen registrert følgeskade innvending. Tg:3.
Funksjon ivaretatt, påregnelig med jevnlig behandling, med utskiftning av dør på sikt. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Anbefalte tiltak: Jevnlig overflatebehandlinger av overflater, hengsler og beslag må påregnes. Utskifting av terrassedør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.

Utstyr på tak:
Oppsummering: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Anbefalte tiltak: Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering: Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på lokal planhet.
Overflater generelt:
-Stedvis noe spenninger/knirk i toppdekke, hovedsakelig i 1. etasje.
-Registrert "Bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser i entre/gang, wc og kjøkken 1 .etasje.
-Løs belegg på gulv i bod kjeller.

-Stue 1 .etasje renoverert i 2012.
-Kjelleretasje oppgradert i overflater i 2021.
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Parkering
Parkering i garasje/carport og på egen tomt. Ellers gjesteparkeringsplasser i området.

Energi
Oppvarming
Gasspeis. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 6 950 000

Kommunale avgifter
Kr 20 320

Kommunale avgifter år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 907 462

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 629 847

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift
Kr 500

Velforening
Pliktig medlemskap i huseierforening/velforening.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 16, bruksnummer 986 i Stavanger kommune.Gårdsnummer 16, bruksnummer 1083 i Stavanger kommune.

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

1103/16/986:
31.08.1988 - Dokumentnr: 17028 - Erklæring/avtale PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/ VELFORENING M.V.

31.08.1988 - Dokumentnr: 17028 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Elektriske kraftlinjer

29.03.1988 - Dokumentnr: 6623 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:16 Bnr:845
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE
BRUKSNUMMER

31.08.1988 - Dokumentnr: 17028 - Erklæring/avtale PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/

VELFORENING M.V.

31.08.1988 - Dokumentnr: 17028 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Elektriske kraftlinjer

29.03.1988 - Dokumentnr: 6623 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:16 Bnr:845
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE
BRUKSNUMMER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 15.02.1989.

Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje (1992), sommerstue/hagestue (2001) og tilbygg (2002). Det er ikke søkt om ferdigattest for disse tiltakene.

De to soverommen i kjeller er betegnet som bod på godkjent tegninger og er således ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjelleren er heller ikke godkjent som selvstendig boenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

En del av hagen er utenfor tomtegrensen. Dette området er regulert til friområde og eies av naboene i fellesskap (realsameie). Se vedlagt kart. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen

for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
15.02.1989.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iflg. reguleringsplan Godeset. PlanID 1057B7D8A, vedtatt: 07.11.1985.

Iflg. kommuneplanens arealdel 2023-2040 ligger eiendommen i hensynssone H370_1 (høyspenning) og H190_1 (andre sikringssoner).

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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 som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
173 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 100 (Omkostninger totalt)
191 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
193 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 141 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 143 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 175 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- og oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Ansvarlig megler
Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sola,
Sandesletta 21 A
4050 SOLA
Tlf: 450 07 762

Salgsoppgavedato
06.06.2025

Slettmyra 23

4034 STAVANGER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1989
BRA: 227 m²
BRA-i: 210 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31769>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder. Stedvis noe nedbrytning/tørke sprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
 - Mindre svelling/krakelering i vindusforing på bad 2. etasje, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
 - Slitt ytterdør kjeller, entre 1. etasje, påregnelig normalt ift. alder.
 - Enkelte dører og vinduer behøver mindre justeringer.
 - Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler.
 - Begynnende råte i terrassedør 1. etasje, ingen registrert følgeskade innvending. Tg:3.
- Funksjon ivaretatt, påregnelig med jevnlig behandling, med utskiftning av dør på sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger av overflater, hengsler og beslag må påregnes.
Utskifting av terrassedør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater.	Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på lokal planhet.
Overflater generelt: -Stedvis noe spenninger/knirk i toppdekke, hovedsakelig i 1. etasje. -Registrert "Bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser i entre/gang, wc og kjøkken 1 .etasje. -Løs belegg på gulv i bod kjeller.	
-Stue 1.etasje renoveret i 2012. -Kjelleretasje oppgradert i overflater i 2021.	
Anbefalte tiltak Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000	

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering Drenering fra byggeåret og ved tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år) Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 - 60 år.	
Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.	
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast og montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

Grunnmur og fundament

Oppsummering Det registreres mindre riss/avskalling i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
--	--

Rom under terreng

Balkong, terrasse, platting

Yttervegger

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller konensering som følge av mangelfull ventilering. Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.
Oppsummering Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Liggende spikerslag uten grader tilfredsstiller ikke barnesikring. Terrassebord montert i senere tid.	Registrert stedvise tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Anbefalte tiltak For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig overflatebehandling må påregnes.	

Oppsummering Utvendig kledning fra byggeåret. -Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. -Manglende luftespalte bak kledning ved karnapp.	
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Anbefalte tiltak Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen i karnapp. Utbrede/supplere musetting bak kledningen.	

Oppsummering Kloakkluftning er ikke isolert på kaldt loft, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig. Manglende netting i gavlventiler. Klemte lufteskuffer hindre ventilering og kondensering kan oppstå. Misfarging i sutaksplater kan trolig tilbakeføres til ved oppføring, konferer med eier.	Anbefalte tiltak Isolere kloakkluftning til takhatt. Montere netting i gavnventiler.
--	--

Renner og nedløp	Oppsummering Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Takkonstruksjon	Oppsummering Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Anbefalte tiltak Lifting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.
Taktekking	Oppsummering Taket er tekket med takstein fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tilstand er satt iht alder. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Toalettrom	Oppsummering Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sisternen. Opprette tilluftspalte i dør.
Avløpsrør	Oppsummering Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger	Oppsummering Vannrør med variernede alder, hovedsakelig oppgradert. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberør, ingen registrert lekkasje. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.
Ventilasjon	Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert behov for andre tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom	Oppsummering Naturlig ventilering via spalteventil i vindu øvre etasje, spalteventil/vegg ventil i kjeller, samt mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Anbefalte tiltak Klaffventiler på yttervegg samt tilluftspalter ved dører anbefales etablert.
	Oppsummering av overflater Flislagte overflater fra 2000. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling. Manglende fall på gulv utenfor dusjnisen. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av belegg i dørterskel. -Soppdannelser i fuger i dusj, trolig som følge av stående vann. -Sprekk i 2 fliser i nedre del av vegg i dusjnisen. -Riss i fuge i utvendig hjørne ved dør. -Riss i fuge, "bom" i flis over dør. -Stedvis avskalling i sillikofuger til innkassing boblekar. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
	Anbefalte tiltak overflater Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel. Skifte skadet flis på vegg i dusj. Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
	Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
	Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Sprekk i toalett.
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sisternen.
Skifte toalett på sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Begrenset avsug ved enkelt test på befaringsdagen.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Eier opplyser at avsug fungerer tilstrekkelig ved justering av hastighet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette tilluftspalte på dør.

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Ift. påpekte merknader under overflater anbefales montering av dusjkabinett.

Våtrom: Kjeller - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater fra 2021.
Merknader:
-Stedvis "bom", manglende dekning av fliselim under gulvfliser.
-Belegg/membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran.
-Registrert fukt i plateskjøt i dusj.
-Stedvis soppdannelser i fuger i dusjnisen.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre bom i flis.
De/remontere vegg plate, eventuelt installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Rengjøre soppdannelser i dusjnisen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, toalett og vaskemaskin.
Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Pipe er ikke i bruk men godkjent ved sist branntilsyn
Det er installert gass peis som kun avgir fukt som er ført ut i vegg. For nærmere informasjon konferer med eier.

Anbefalte tiltak

Behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder montert i innkassing i bod i kjeller, ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.
Eier opplyser at bereder er på 300L og ble skiftet i 2015.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av bereder ved tilgang.

Våtrom: Kjeller - Bad/vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Funksjonsteste avtrekksvifte.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,50m2

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Dagslyforhold ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 20.5.2025	Rapportdato 5.6.2025
-----------------------------------	--------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Steinar Gysland	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------------------	--------------------------	-----------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Eier opplyser at det ble registrert rotter i kjeller på 90 tallet, og at skadeårsak/inngang ble utbedret av eier og rørlegger i den forbindelse.

Opplysning gitt i egenerklæring:
"Sommeren 1998 var det et branntillop i utleidel (kjeller) Polygon AS hadde totalansvaret ifm riving og nyoppføring av alle vegger, lydhimling, nytt kjøkken, bad med membran, bade roms innredning, rørlegger, elektriker, maler arbeider og gulvlegger arbeider.
"Det er installert gasspeis ca 2010 i stue plan 1, arbeidene er utført/installert og vedlikeholdt av Sig. Halvorsen AS."

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Kåre Vatland	Telefon:	902 97 450		
Firma:	Duo Takst AS	Epost:	KV@DUOTAKST.NO		
Adresse:	Vesthagen 4, 4344 Bryne				

Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Slettmyra 23, 4034 Stavanger
----------	-------------------------------------

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	16	Bruksnr:	986	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989	- Opplyst av eier.				
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong og betongelement.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak/pulttak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder, tilbygget 1.etasje i 2002.
Større oppgradering i kjeller i 2021.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2002	Bolig tilbygd 1. etasje. Arbeid opplyst utført av eier/fagmann.	Nei
2012	Hagestue oppført. Arbeid opplyst utført av eier/fagmann.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	54	54	0	0	2
1. etasje	103	86	0	17	0
Kjeller	70	70	0	0	0
Totalt m²	227	210	0	17	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	54	54	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	86	84	2	Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken/allrom. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjølerom. - BRA-i (internt bruksareal)
Kjeller	70	59	11	Kjeller entre/gang, kontor, soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	210	197	13		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 2 m2 - TBA
Terrasseplattning/plattinger er ikke oppmålt.

Hagestue - 17 m2 - BRA-b (Innglasset balkong/terrasse)
Garasje/overbygget tak/bod - 31 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
Utvendig bod. - 8 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
Påregnelig med noe vedlikehold.
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyst oppgradert på del av tilbygg. Konferer med eier for nærmere opplysning.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra byggeåret og ved tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år) Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.	
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast og montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Esp-element
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres mindre riss/avskalling i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleretasjen renoverert i 2021.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller konensering som følge av mangelfull ventilering. Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere terrasser og terrassebord.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Liggende spikerslag uten grader tilfredsstillere ikke barnesikring. Terrassebord montert i senere tid. Registrert stedvise tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2 og 3 -lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt av eier: 2. etasje Vinduer og balkongdør antatt skiftet ca 2005. Eier opplyser at vindu på mindre soverom 2. etasje vest vil bli skiftet foran salg. 1. etasje Vinduer på kjøkken skiftet ved tilbygg i 2002, vinduer i stue antatt 2010. Kjeller -Vinduer/dører i kjeller er opplyst skiftet i forbindelse med ulme brann i 1998/1999. Eier opplyser det ved montering har hatt fokus på lydisolering der det er fuget på utside og innside	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduer og dører med varierende alder. Stedvis noe nedbrytning/tørke sprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. -Mindre svelling/krakelering i vindusforing på bad 2. etasje, ingen utslag på fukt ved overflatemåling. -Slitt ytterdør kjeller, entre 1. etasje, påregnelig normalt ift. alder. -Enkelte dører og vinduer behøver mindre justeringer. -Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler. -Begynnende råte i terrassedør 1. etasje, ingen registrert følgeskade innvending. Tg:3. Funksjon ivaretatt, påregnelig med jevnlig behandling, med utskiftning av dør på sikt. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig overflatebehandlinger av overflater, hengsler og beslag må påregnes. Utskifting av terrassedør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning, rekkverk og vinduer oppmalt i senere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig kledning fra byggeåret. -Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. -Manglende luftespalte bak kledning ved karnapp. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen i karnapp. Utbedre/supplere musetting bak kledningen.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Kloakkluftning er ikke isolert på kaldt loft, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig. Manglende netting i gavlventiler. Klemte lufteskuffer hindre ventilering og kondensering kan oppstå. Misfarging i sutaksplater kan trolig tilbakeføres til ved oppføring, konferer med eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolere kloakkluftning til takhatt. Montere netting i gavnventiler.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

6.9 Takkonstruksjon

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	
Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tilstand er satt iht alder. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater.	
Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på lokal planhet.	
Overflater generelt: -Stedvis noe spenninger/knirk i toppdekke, hovedsakelig i 1. etasje. -Registrert "Bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser i entre/gang, wc og kjøkken 1 .etasje. -Løs belegg på gulv i bod kjeller.	
-Stue 1 .etasje renoverert i 2012. -Kjelleretasje oppgradert i overflater i 2021.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.13 Kjøkken: 1. etasje

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000
---------------------	------------------

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat og stein. (Innredning montert i 2002) Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Begynnende svelling bunnplate under frys, ingen utslag av fukt ved overflatemåling. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering, samt nærmere kontroll av pakninger, justering av dør. -Avskalling i platetopp. -Enkelte fronter behøver mindre justering. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Nyere avtrekksvifte, tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

6.14 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og laminert benkeplate. (Innredning montert i 2021) Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Mindre ujevnhet/svelling i skjøt benkeplate. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
--	----

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,50m2

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Dagslyforhold ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sisternen. Opprette tilluftspalte i dør.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at vannledninger på bad og kjøkken er skiftet da våtsonene er flyttet ifm ombygging.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med variernede alder, hovedsakelig oppgradert. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.20 Elektrisk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for andre tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Elektriske anlegget med varierende alder, el-anlegg stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid. Merknader: -Automatsikring med jordfeilbryter montert i 2025. -Eier opplyser at sikring og lyspærer på kjøkken vil bli skiftet foran salg. -Det mangler dokumentasjon for utførelsen på eldre del av anlegget (samsvarserklæring). -El-kontroll utført i 2025, det ble ikke avdekket feil. -For nærmere informasjon anbefales det gjennomgang av el-kontroll og utarbeidet egenerklæring. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Bereder montert i innkassing i bod i kjeller, ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Eier opplyser at bereder er på 300L og ble skiftet i 2015.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll av bereder ved tilgang.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu øvre etasje, spalteventil/vegg ventil i kjeller, samt mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg samt tilluftspalter ved dører anbefales etablert.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, boblekar(ikke funksjonstestet), vegg heng toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv.(1989) Ca 42 mm fall fra gulk ved sluk badekar til topp terske list. Ikke synlig oppbrett av belegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad opplyst oppgradert i overflate i 2000, eier opplyser at det ble benyttet belegg som membran. Ikke synlig på vegg under badekar. Nærmere kommentert i egenerklæring.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

Oppsummering av overflater	TG-2
Flislagte overflater fra 2000. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling. Manglende fall på gulv utenfor dusjnisen. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av belegg i dørterskel. -Soppdannelser i fuger i dusj, trolig som følge av stående vann. -Sprekk i 2 fliser i nedre del av vegg i dusjnisen. -Riss i fuge i utvendig hjørne ved dør. -Riss i fuge, "bom" i flis over dør. -Stedvis avskalling i sillikonfuger til innkassing boblekar. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel. Skifte skadet flis på vegg i dusj. Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, boblekar, vegg heng toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Sprekk i toalett. Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sisternen. Skifte toalett på sikt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Begrenset avsug ved enkelt test på befaringsdagen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Eier opplyser at avsug fungerer tilstrekkelig ved justering av hastighet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette tilluftspalte på dør.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	
Anbefalte tiltak fukt	
lft. påpekte merknader under overflater anbefales montering av dusjkabinett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Utstyr: Dusjnische, toalett, vannuttak for for vaskemaskin og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 50 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad opplyst renoveret i overflater og utstyr i 2021. Fliser opplyst montert på belegg.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater fra 2021. Merknader: -Stedvis "bom", manglende dekning av fliselim under gulvfliser. -Belegg/membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran. -Registrert fukt i plateskjøt i dusj. -Stedvis soppdannelser i fuger i dusjnischen. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utbedre bom i flis. De/remontere vegg plate, eventuelt installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Rengjøre soppdannelser i dusjnischen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, toalett og vaskemaskin. Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnische, toalett, vannuttak for for vaskemaskin og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekksvifte ikke funksjonstestet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Funksjonsteste avtrekksvifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: Gasspeis

Beskrivelse
"Det er installert gasspeis ca 2010 i stue plan 1, arbeidene er utført/installert og vedlikeholdt av Sig. Halvorsen AS." Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med profilet hvit utførelse, skiftet i senere tid. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, dette hindrer ventilasjon, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves. -Enkelte dører henger, og tilslutter karm skjevt, påregnelig med enkelte justeringer.

6.27 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse	
Elementpipe.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Pipe er ikke i bruk men godkjent ved sist branntilsyn Det er installert gass peis som kun avgir fukt som er ført ut i vegg. For nærmere informasjon konferer med eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.	

6.28 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse
Utvendig trapp i betong med fliselagt overflate. Merknader: -Målt høyde på rekkverk 86 cm, lavt ift dagens krav. -Stedvis bom, sprekk/avskalling i flis. -Stedvis riss/avskalling i puss. -Stedvis nedbrytning/avskalling i rekkverk. Manglende håndløper på vegg.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sola

Oppdragsnr.

1414250003

Selger 1 navn

Steinar Gysland

Gateadresse

Slettmyra 23

Poststed

STAVANGER

Postnr

4034

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Steinar Gysland

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

36

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

JBF

Polise/avtalennr.

1859391

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradering og ombygging av badrom 2 etasje, år 2000 Jeg innehar byggmester papirer og har utført bygningsmessige arbeider med egeninnsats.

Arbeid utført av

Steinar Gysland

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Membran av gulvbelegg på vegger og gulv i bad er utført av Jæren gulv på regning.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det kom inn rotter gjennom kloakk for ca30 år siden. Sluk ble tettet og døde rotter ble fjernet. Ingen kjente problemer i vår bolig i etterkant.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Svitun Elektro har utført Installasjon i hele huset ved oppføring samt ved installasjon ved oppføring av kjeller. Vagle elektro har har endret noe i elskap i forbindelse med flytting av strømmåler Min Sønn Kristian Gysland er elektriker og har utført div vedlikehold som mont av nye lys .

Arbeid utført av

Svitun Elektro AS ver Thorsten (husker ikke etternavn) Vagle Elektro AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lyse hadde kontrolli ifm flytting av måler mener jeg

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Easee Charge installert av Stavanger installasjon AS mener jeg (husker ikke helt)

Initialer selger: SG

2

73

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg har byggmester papir og har utfør flere ombygginger i huset selv

Arbeid utført av

Stainar Gysland

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Kjeller er innredet som en utleie-del, men ikke godkjent men er ikke utleid i dag. Min datter bor der i dag. Leiligheten har vært utleid i større elle mindre grad siden tidlig 90 tall. Det er lagt til rette for å enkel åpning av vegg direkte fra bolig og inn utleiedel.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Bolig og godkjent som bolig i 2 etasjer + kjeller, det er et loft med høyde mindre en 1,5 meter i møne. Det er ikke søkt om noen form for bruksendring. Det er derimot søk om tilbygg på kjøkken og hage stue og carport som er godkjent av bygningsmyndighetene

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Tilbygg kjøkken, carport/garasje og hagestue Hagestuen " uisolert" og har inngang kun fra hage og er pr definisjon en bod å regne

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Kjeller innredning er ikke omsøkt

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det ble ikke søkt om ferdigattest i 1989, men det foreligger midlertidig brukstillatelse

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1414250003

Tilleggskommentar

Sommeren 1998 var det et branntillop i utleidel (kjeller) Polygon AS hadde totalansvaret ifm riving og nyoppføring av alle vegger, lydhimling, nytt kjøkken, bad med membran, bade roms innredning, rørlegger, elektriker, maler arbeider og gulvlegger arbeider. Det er installert gasspeis ca 2010 i stue plan 1, arbeidene er utført/installert og vedlikeholdt av Sig. Halvorsen AS.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1414250003

Initialer selger: SG

3

74

Initialer selger: SG

4

75

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Gysland	4a1f00699abe165c6c3d6 ce0886c0428c374b543	14.05.2025 11:35:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 14142500003

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Slettmyra 23 - Nabolaget Myrå - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

 Godesetdalen Linje X31	2 min  0.1 km
 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	7 min  3.4 km
 Stavanger Sola	13 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min  10.9 km

Skoler

Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	7 min  0.5 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-1... 60 elever, 3 klasser	19 min  1.7 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	14 min  1.1 km
Jåttå videregående skole	7 min 
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	10 min  4.7 km

Ladepunkt for el-bil

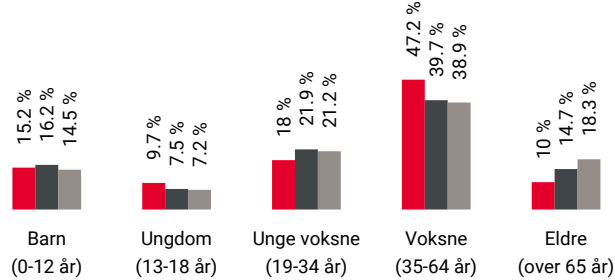
 Forus Supercharger	13 min 
 Heidenreich avd. Stavanger	20 min 

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

 Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrå	666	250
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mariamarka barnehage (0-5 år) 46 barn	5 min  0.3 km
Gautesete barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min  0.8 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min  0.9 km

Dagligvare

Kiwi Tvedtsenteret	13 min 
Rema 1000 Forus	14 min 



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

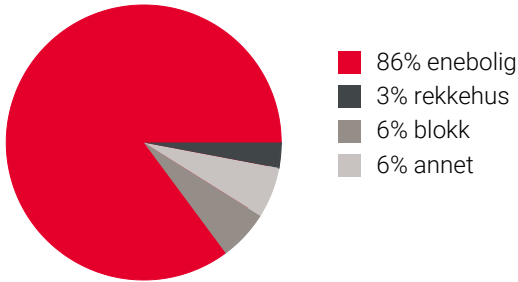
 Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

 Godesetdalen balløkke	7 min 
Ballspill	0.6 km
 Jegerveien balløkke	11 min 
Ballspill	1 km
 MOVA Forus	10 min 
 EVO Forus	15 min 

Boligmasse



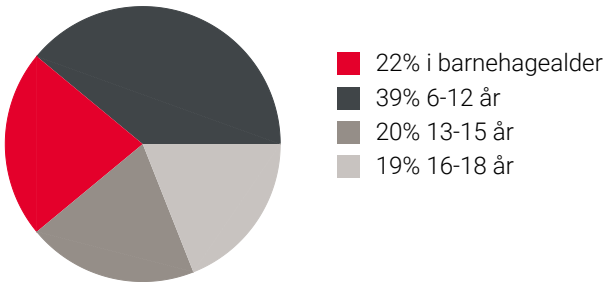
«Ligger midt i smørøyet mellom Stavanger og Sandes. Man har alt her. Jobb, alle slags butikker osv»

Sitat fra en lokalkjent

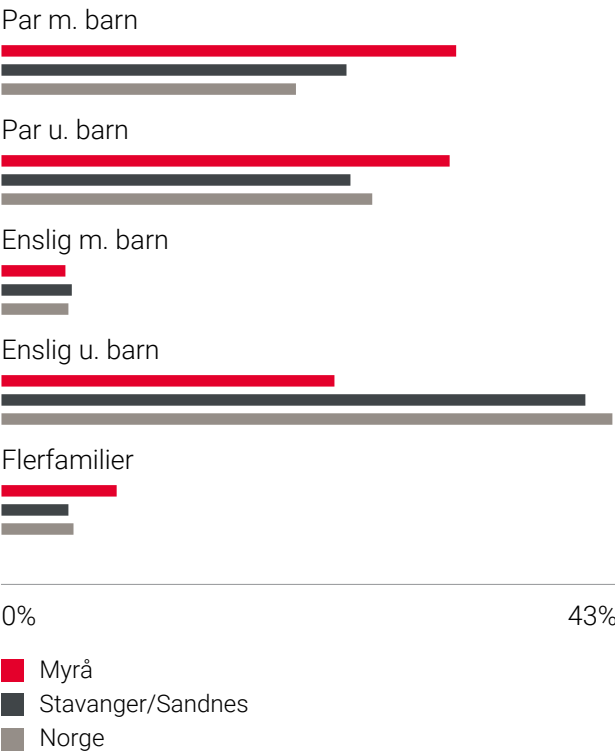
Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret	14 min 
 Vitusapotek Tvedtsenteret	14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

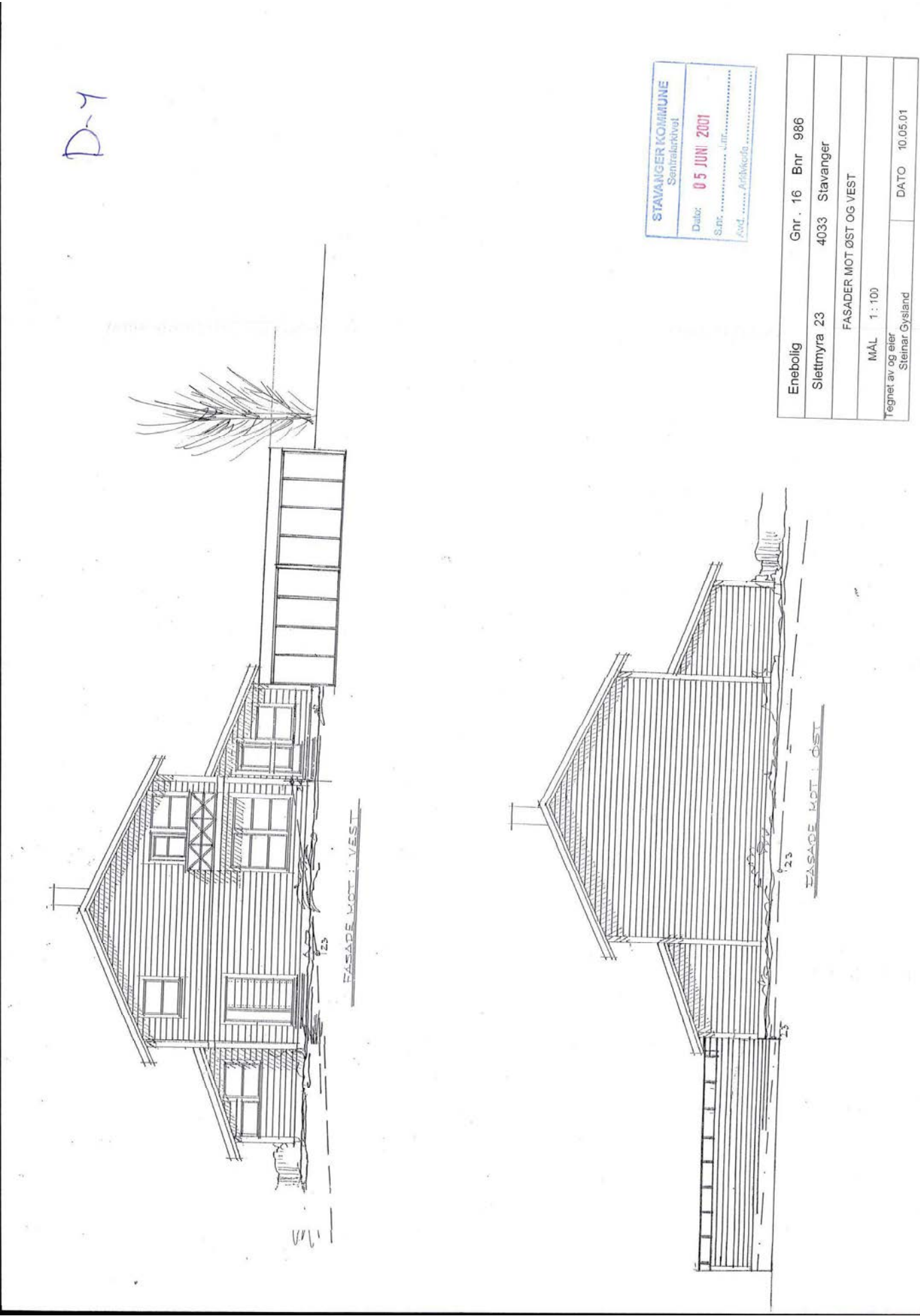


Familiesammensetning

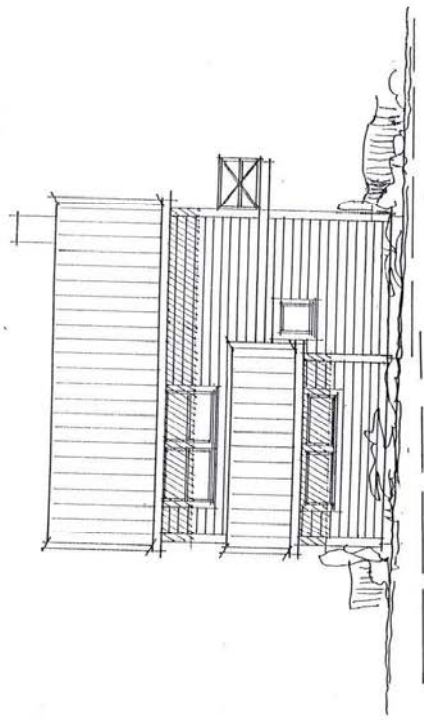
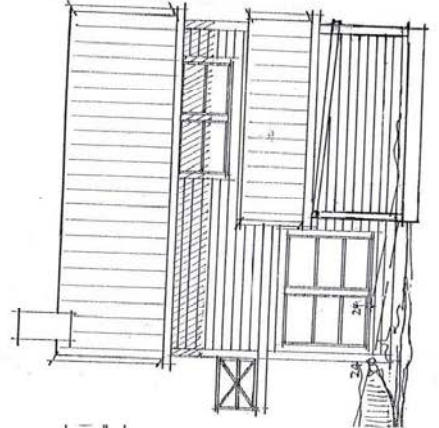
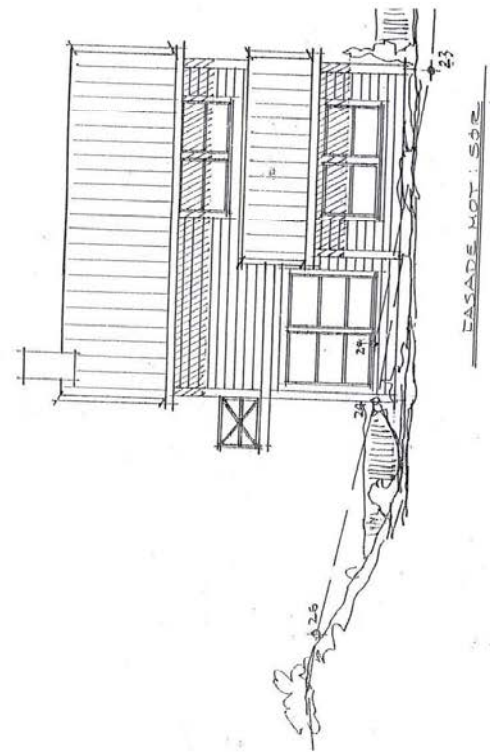


Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



D-2

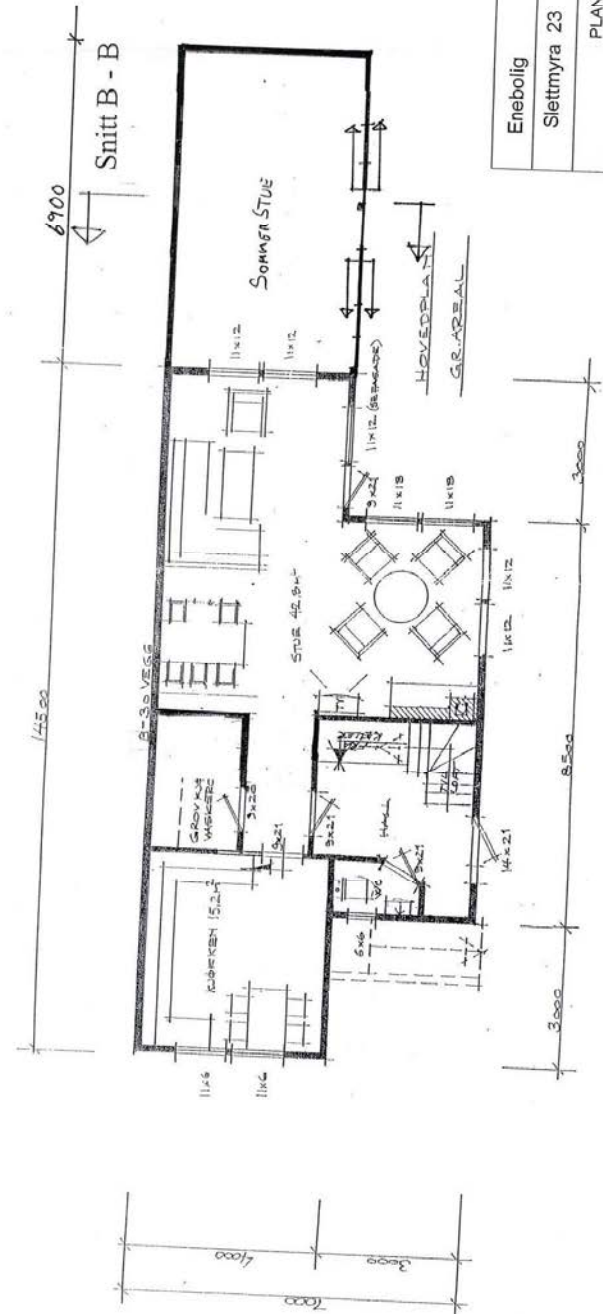
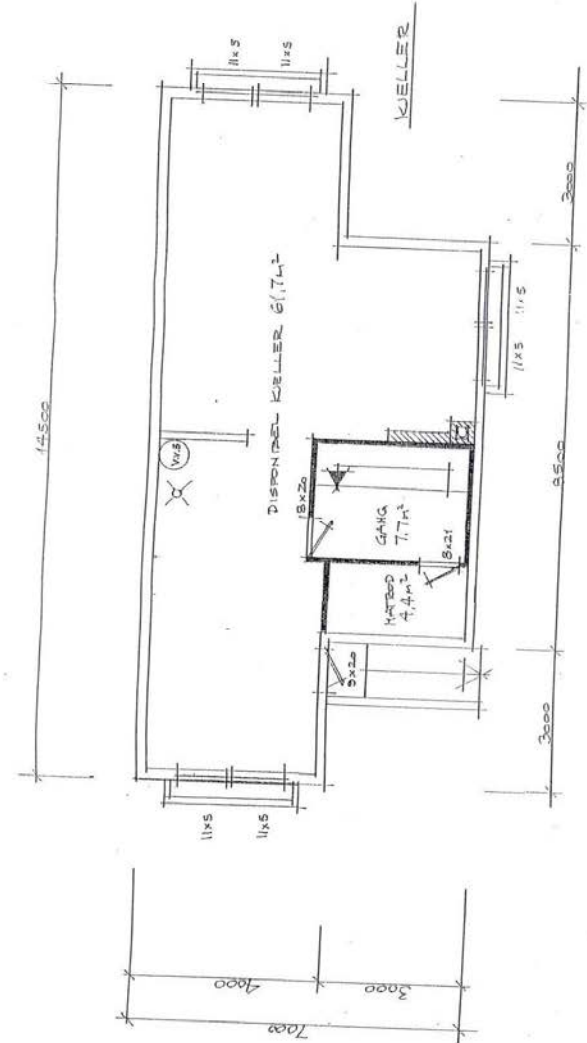


FASADE MOT: SØR
1/1000 TIL SONNASTUE

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato:	05 JUNI 2001
Skrevet av:	 Jfr.
Ansatt:	 Arkitekt

Enebolig	Gnr. 16	Bnr 986
Slettmyra 23	4033	Stavanger
FASADER MOT SØR OG NORD		
MÅL	1 : 100	
Tegnet av og eier	Steinar Gysland	
DATO	10.05.01	

D-3



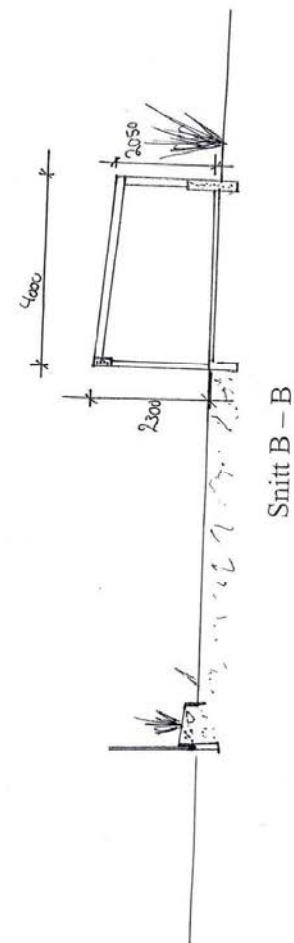
Snitt A - A

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato:	05 JUNI 2001
Skrevet av:	 Jfr.
Ansatt:	 Arkitekt

Enebolig	Gnr. 16	Bnr 986
Slettmyra 23	4033	Stavanger
PLAN 1 ETASJE OG KJELLER		
MÅL	1 : 100	
Tegnet av og eier	Steinar Gysland	
DATO	10.05.01	



Enebolig	Gnr. 16	Bnr 986
Slettmyra 23	4033	Stavanger
SNITT A -A OG SNITT B - B		
MÅL 1 : 100		
regnet av og eller Steinar Gysland		DATO 10.05.01



Snitt B - B



STAVANGER KOMMUNE
Sentralkrøket

Date: **08 JULI 2002**

S.nr. **0203875** **03673102**

Avd. Arkivkode

b		rev.		north 00.05.2002	
a		REV		11-11TH 15.01.2002	
REV. INT.		REVIDERENDE BIELEP		SIGN. D=TO	
PAB105		STEINAR GYSLAND		GUP. 16 RUF. 986	
PLAYER		SLETTEIMYRA 23 GODESETH		1.00000 STAVANGER	
		TECH. MONTH		PROSCLIF.	
		G007.		MP53	
		H14L 1 : 100		TECH. 16.	
		D=TO 0.12.20		591	
TOURNAMENT: NORTH OCEAN CLUB (ALGER, FRANCE) 11-11TH 15.01.2002 TOURNAMENT: NORTH OCEAN CLUB (ALGER, FRANCE) 11-11TH 15.01.2002					

Eiendomskart med grenser

Adresse: Slettmyra 23, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/986/0/0
Dato: 2025-05-12
Målestokk: 1:500



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



Grunnkart

Adresse: Slettmyra 23, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/986/0/0
Dato: 2025-05-12
Målestokk: 1:1,000



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Slettmyra 23, 4034 STAVANGER

Gnr/Bnr: 16/986/0/0

Dato: 2025-05-12

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1057B7D8A

Ikrafttredelsesdato: 7.11.1985

Stavanger
kommune



REGULERINGSFØRESEGNER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1057 FOR GODESET

Datert 22.06.1983.

Stadfest av fylkesmannen 03.07.1984.

- § 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger den 23.03.1983. Planen er vist som flatereguleringsplan.
- a Før søknad om byggetillatelse vert behandla, må det for kvart byggeområde ligge føre bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- b Busetnaden kan berre oppførast i samsvar med ein slik plan. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger tilkomst, parkeringsanlegg og leikeplasser, gesimshøgder og grunnmurshøgder, takform, takvinkel, levegger, buer og uthus, terrenghøgder og opparbeiding av utomhusareala (m.a. eksisterande steingarder, tre og plantingar). Massedeposering i byggeperioden skal gjerast greie for.
- c Både tidlegare og ferdig planert terreng skal visast på kotert plan. Tiltak for trafikksikring, skilting o.l. skal visast på bebyggelsesplanen.
- d Parkeringsanlegget skal detaljert framstillast på bebyggelsesplanen. Støyvoller o.l. mot Jegerveien og "ytte ring" til Eikesetveien skal visast på dei aktuelle bebyggelsesplaner med koterte høyer, plantingar og detaljert visast med snitt og profiler.
- e Plassering av trafo-kiosker skal innpassast i bebyggelsesplanane der det er behov for det.
- § 2 Felt for småhus/grupper.
- a Bygninger kan oppførast med mindre enn 8 m innbyrdes avstand når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningane kan plasserast i nabogrense når dette er vist på bebyggelsesplanen. Når bygninger ligg med mindre enn 8 m avstand skal brannsikring skje etter fastsette regler for rekkehus eller som fastsett i byggeforskriftenes kap. 26:11.
- b Vindu vert ikkje tillate i vegger som ligg nærmare grannegrense enn 4 m. Bebyggelsesplanen skal vise dei veggane som vert krevd utford som brannvegg B30, og takflater som evt. må sikrast mot brann på tilsvarande vis. Det er tillate med takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarleg. Ved planlegging av bustad i nabogrense skal ein iakta dei føresegner og forskrifter som spesielt gjeld til bygging i grannegrense, særleg føresegner om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortleiing av takvatn. Vedlikehald på vegg i nabogrense skal tillatast utford frå nabogrunn.

- c Bygninger kan oppførast i inntil 2 høgder og skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 45°.
Levegger i nabogrense og innafor dei viste byggelinjer tillatast oppførd i høgd inntil 1,8 m og i ei utstrekning som vert fastsett av bygningsrådet. Øvrige innhegninger, gjerde o.l. tillatast i ei høgd av inntil 0.9 m kor ikkje anna er fastsett (jfr. § 1b). Levegger skal visast ved byggesøknad.
Busetnad mot hovudvegar skal utformast med sikte på støyskjerming.
Busetnader kan oppførast i inntil 2 etg.. Ved bustader over 2 etg. skal min. fasadebreidde vere 6,9 m. Unntak frå dette er bustader mot gavl når desse er spesielt utforma.
- d (Vedtatt av bygningsrådet 05.12.1985, sak R 249/85)
Område hvor det skal vises særlige hensyn til kommunaltekniske anlegg:
I det skraverte beltet med tre meters bredde på gnr. 15, bnr. 39 er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for anleggelse, vedlikehold eller tilsyn av kommunalteknisk anlegg.
Det er ikke tillatt å trafikkere eller beplante området på en måte som kan skade det kommunaltekniske anlegget.
- § 3 Område for blokk / terrassehusutbygging.
- a Det skal vera ein leikeplass på min. 100 m2 pr. 25 bustader.
- b Minste fasadebreidde pr. familiebusad skal vere 6,9 m. Kvar bustad skal ha tilgang til eit skjerna privat uterom.
- c Busetnaden kan oppførast inntil 4 etg., men over einskilde mindre deler (inntil 25% av grunnflate) kan ein byggje inntil 5 etg..
- § 4 Område for næringsverksemd, service o.l.
- a Næringsverksemd i området skal i hovudsak vere innretta på å dekke eit lokalt behov, men også anna verksemd kan etablerast.
- b Det skal på eigen grunn avsetjast nødvendig plass for av- og pålessing.
Det skal og avsetjast nødvendige parkeringsplasser for verksemdas behov i samsvar med parkeringsnorm for Stavanger.
- c Busetnaden kan oppførast i inntil 3 etg., og med gesimshøgd inntil 8,0 m over planert terreng.
- d Verksemd lokalisert langs hovudvegnettet skal utformast med tanke på skjerming av trafikkstøy mot bustadfelta.
- e Det er ikkje tillate å etablere verksemd som ved røyk, støv, lukt eller støy, etter bygningsrådet sitt skjønn vil vere til sjenanse for nabolaget.

Utandørs lagring vil berre vere tillate med spesiell løyve frå bygningsrådet. Slik løyve skal berre vere førebels, og den kan når som helst trekkjast attende når tilhøva etter

rådet si vurdering skulle tilseie det.

- f I samband med bebyggelsesplan (jfr. § 1b) vil bygningsrådet stille krav om kor stor del av området som skal opparbeidast og vedlikehaldast parkmessig.

§ 5 Område for offentlig utbygging.

Det skal på eigen grunn avsetjast parkeringsplasser til eige behov i samsvar med parkeringsnorm for Stavanger.

§ 6 Friområde.

- a I friområde kan det gis løyve for oppføring av bygninger, anlegg og konstruksjoner som har samband med, og auker bruksnyttan av arealet og dei aktiviteter ein kan drive i området.
I området kan det opparbeidast tur-, gang- og sykkelvegar.
- b Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt som råd. All opparbeiding, nyplanting osv. skal godkjennast av parksjefen.
- c I området inngår fleire fornminne. Desse skal vernast. Eventuelle arbeider og anlegg som kan tenkast å røra fornminnet skal:
- På søknad godkjennast av Arkeologisk Museum i Stavanger
- Leggast fram for parksjefen til uttale.
- Utførast på ein slik måte at fornminnet vert sikra og auker området sin bruk som friareal.

§ 7 Trafikkområdet.

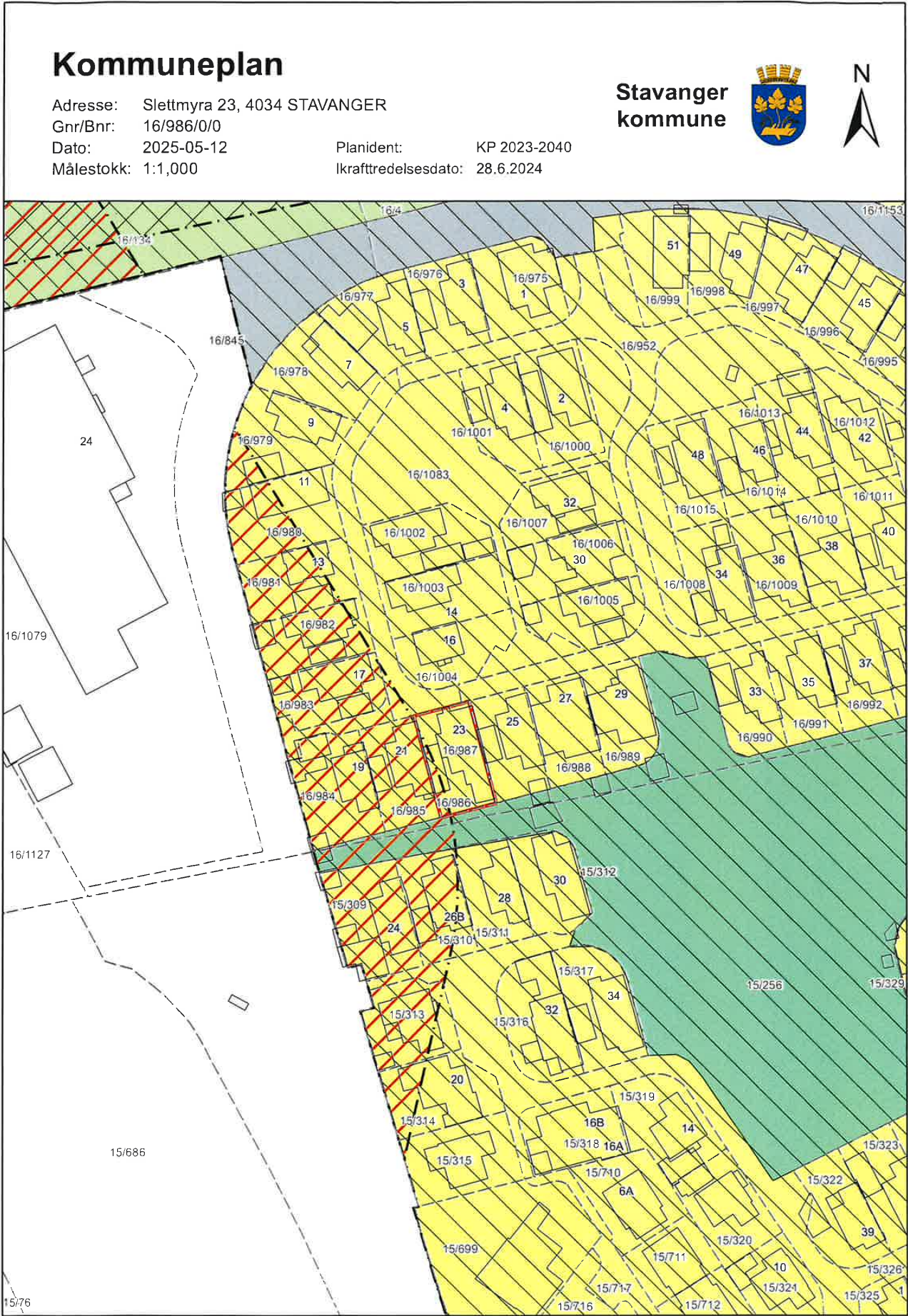
- a Trafikkarealet skal opparbeidast etter planar godkjent i bygningsrådet.
- b Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og underganger, buss-stopp, køyrebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertikalkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skiljarar, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for til dømes hastighetsreduksjon, stenging, bussluse o.l. Støyvoll o.l. skal så langt avrenningstilhøva gjer det mogeleg, vere gjennomgåande på same nivå som fotgjergarområdet elles.
- c I området inngår fleire fornminne. Desse skal vernast. Planar for eventuelle arbeider og anlegg i området der det ligg fornminne skal:
- Føreleggjast Arkeologisk Museum i Stavanger til godkjenning.
- Føreleggjast parksjefen til uttale.
- Arbeidet må utførast på ein slik måte at fornminna vert sikra og auker området sitt bruk som friareal.

§ 8 Felles føresegner.

- a Landskapskarakter, eksisterande tre og anna større vegetasjon skal vernast så langt som råd, men nødvendig med inngjerding i byggeperioden.

Eksisterande steingjerder, flyttsteiner og tre kan berre fjernast i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
Gangveggar og plantingar i parkareal skal utførast etter plan godkjent av parksjefen.

- b Tomtene skal ikkje tilplantast slik at det vert sjenerande for køyretrafikken. Innafor viste frisiktsoner og langs tilkomstveganes innerkurver skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegens planum.
- c Unnatak frå desse reguleringsføresegnene, kor særlege grunner talar for det, kan tillatast av bygningsrådet, innafor ramma av bygningslov og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.
Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande er det ikkje tillate å etablere privatservituttar som kan etablere tilhøve i strid med reguleringsføresegnene.



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG,
MED TILHØRENDE STRANDSONE

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER
FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
Objekttype		
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringsone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
Objekttype	
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringsone	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

Ref: GL/ako
Jnr:

Stavanger, 15.02.89

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 16, bnr. 986, Slettmyra 23 tilhørende Steinar Gysland og utført etter bygningsrådets vedtak av 19.05.88 sak 656 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset.
Utvendig terrasse.
Utvendige trapper med rekkverk og håndlister.
Platon må festes til grunnmur med list.
Diverse utvendig belistning.
Etterisolering av kjeller.
Loftstrapp ikke godkjent.
Innvendig trapp inntrinn 22 cm (se byggeforskrift kap. 44:42.)
Isolasjon på kaldt loft må utbedres.
Attest fra byingeniøren.
Før innflytting må røkvarsler være montert.
Brukstillatelse trer ikke i kraft før feierattest foreligger.

Igangsatt: august 1988

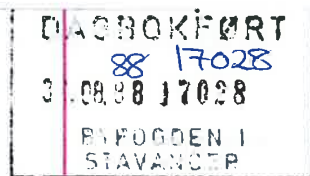
Byggemelding mottatt: 29.04.88

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Gaute Landråk

gl/16-986



SKJØTE

Stavanger kommune skjøter og overdrar tomten: Gnr. 16 bnr. 986

Navn : Steinar Gysland
Adresse : Slettmyra 23
Postnr. : 4033 FORUS
Kjøpesum kr. 57.211,- er betalt på omforenet måte.
Personnr. : 081064

I. KOMMUNENS OG STAVANGER ELLAGS RETTIGHETER OG PLIKTER.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller vegskråning i henhold til kommunaltekniske normer, inn på tomtegrunn der dette er nødvendig.

Herunder forbeholder kommunen seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger for vann, avløp og elektriske ledninger over eiendommen, samt å føre tilsyn med slike ledningsanlegg. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Hvor Stavanger Ellag har liggende 50 kV kabler har det varig rett til å ha kablene liggende og til å foreta reparasjoner. Terreng høyden over kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne kablene ved rotvelt eller annet press, må ikke plantes eller få gro opp i kabeltrase. Tilsyn med dette påhviler Stavanger Ellag.

Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Stavanger Ellag på eiendommen, har Ellaget rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Stavanger Ellag har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over, eller på eiendommen, samt å reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.

Foretar kommunen eller Stavanger Ellag arbeider som nevnt, plikter de uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

Kommunen og Stavanger Ellag plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av arbeidene.

II. Brukere av private stikkledninger, hvor stikkledningen er ført over denne tomten, har rett til å foreta nødvendig vedlikehold.

Avløpsledninger for vann, overvann og spillvann er lagt felles for flere husstander. De enkelte husstandene som er tilknyttet felles avløpsledning til offentlig ledningsnett er forpliktet til å danne andelslag som har felles vedlikeholdsansvar med delt økonomisk belastning av den totale avløpsledningen. Andelslaget skal forsikre mot oversvømmelser som forårsakes av forstoppelse i avløpsledningen for overvann og spillvann.

Alt vedrørende avløpsledninger er Stavanger kommune totalt uvedkommende, da denne er å betrakte som privateid.

Hjemmelshaver av denne eiendom er forpliktet til å delta i ovennevnte andelslag med de forpliktelser dette medfører.

I de tilfelles hvor støyskjerm med eventuell forstøtningsmur inngår i den enkelte tomtekjøpers grunn, opparbeides og bekostes dette av utbygger. Den enkelte tomtekjøper har tinglyst plikt til vedlikehold. Støyskjermer følger forøvrig de samme bestemmelsene som for interne fellesareal hva angår skader og mangler. Støyskjermer skal godkjennes av Bygningsrådet.

Utbygger bærer selv utgiftene ved tilpassing til de omkringliggende eiendommer.

III. VEDLIKEHOLD AV INTERNE FELLESAREAL - OPPRETTELSE AV VELFORENING.

Det forutsettes etablert en Velforening innen feltet til å forestå og bekoste vedlikehold av interne fellesareal. I vedlikehold av fellesareal inngår også støyskjermer plassert i gangveger og grøntarealer.

Kjøper og eventuelt fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til medlemskap i Velforeningen for fellesarealet, samt til å delta i stiftelsen av sådan.

Velforeningen bestemmer selv, i henhold til vedtekter, opptak av eventuelt andre medlemmer, herunder leieboere.

Velforeningen v/Styret har i henhold til vedtekter fullmakt til å underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse med vedlikehold av fellesarealet. Videre har Velforeningen myndighet til å utferdige eventuelle påbud på sameiernes vegne, og om nødvendig behefte fellesarealet for felles formål.

Velforeningen har rett til å forlange at skader og mangler på fellesareal som skyldes kjøper eller andre han står ansvarelig for, blir utbedret uten opphold. Om nødvendig kan Velforeningen foreta de nødvendige utbedringer og reparasjoner for kjøpers bekostning.

Skade på fellesarealene som ikke kreves dekket og utbedret av en eller flere navngitte sameiere, skal Velforeningen besørge dekket for sin regning.

Kjøper og eventuell fremtidige eiere av eiendommen gir avkall på rett til å kreve sameiet til fellesarealet oppløst, jfr. sameieloven av 18.juni 1965 nr. 6 paragraf 1 annet ledd, jfr. paragraf 15.

IV. I henhold til Boligutbyggingsutvalgets vedtak av 21.09.83 fraskriver kommunen seg ethvert ansvar overfor utbygger, dersom flyttingen av Helikopterbasen på Forus mot formodning blir forsinket/utsatt.

Utbygger har besikket eiendommen, som overtas i den stand den nå er. Kommunen har intet ansvar for grunnens beskaffenhet.

Stavanger, den 8888
Rådmannen
Ordfører



Rådmann



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Slettmyra 23
4034 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Saksbehandler: Geir Helgeland

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre