



aktiv.

Schancheholsveien 5, 4019 STAVANGER

**Innholdsrik enebolig med
muligheter. Romslig solrik tomt.
Sentral og attraktiv beliggenhet.
Renovering må påregnes.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Selger: Geir Inge Dirdal Tellnes
Solfrid Anita Dirdal Tellnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 222/222 kvm
Tomtstr.: 634 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 1597
Oppdragsnr.: 1412250076

Innholdsrik enebolig med muligheter.

Romslig solrik tomt.

Sentral og attraktiv beliggenhet.

Renovering må påregnes

Sentral og familievennlig beliggenhet. Her bor man med gang- / sykkelavstand til både skoler, barnehager, lekeplasser og idrettsarenaer.

Stavanger sentrum er kun en kjapp sykkeltur unna.

Den daglige handelen kan du ta på nærbutikkene som ligger en kort tur unna.

Ellers ligger Kilden kjøpesenter i nærheten og kan tilby dagligvarebutikker, kaféer, motebutikker, frisør, apotek, vinmonopol og mye mer.

For den turglade er det fine turområder rundt Mosvatnet og på Ullandhaug.

Dette er en beliggenhet som passer for både liten og stor i familien.

Det er kort avstand til Mosvatnet der du også kan kose deg på Gamlingen svømmestadion.

Det er naturligvis også flere lekeplasser og grøntområder like ved og området har mye å by på i tillegg til at infrastruktur med kollektivtrafikk og E39 er godt tilrettelagt.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 222 m²

BRA totalt: 222 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 m² Gang, kjellerstue (ikke godkjent) biinngang, 4 boder og redskapsbod

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entre/gang, bad, gang, soverom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, bad, 3 soverom og kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse.

2. etasje

7 m² Balkong.

Tomtestørrelse

634 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik eiet tomt.

Beliggenhet

Sentral og familievennlig beliggenhet. Her bor man med gang- /sykkelavstand til både skoler, barnehager, lekeplasser og idrettsarenaer.

Stavanger sentrum er kun en kjapp sykkel tur unna.

Den daglige handelen kan du ta på nærbutikkene som ligger en kort tur unna.

Ellers ligger Kilden kjøpesenter i nærheten og kan tilby dagligvarebutikker, kaféer, motebutikker, frisør, apotek, vinmonopol og mye mer.

For den turglade er det fine turområder rundt Mosvatnet og på Ullandhaug. Dette er en beliggenhet som passer for både liten og stor i familien. Det er kort avstand til Mosvatnet der du også kan kose deg på Gamlingen svømmestadion. Det er naturligvis også flere lekeplasser og grøntområder like ved og området har mye å by på i tillegg til at infrastruktur med kollektivtrafikk og E39 er godt tilrettelagt.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Stavanger kommune

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser med kort vei til busstopp.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med skifer.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader. Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle drenerings- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og

reduserer kapasiteten på disse. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Grunnmurplast mangler klemlist i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påforet og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter). Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er ikke etablert dør, ujevn gulv, kun besiktet fra døråpning, utluftningen er ikke nærmere vurdert. Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak

Bedre adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevheter/ retningsavvik ved støttemurer i terrenget. Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu, lite kapasitet/effekt ventiler i vegg.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret. Det anbefales å beholde kjeller som grovkjeller. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Yttervegger

Oppsummering

Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Fasadene er værslitte.

Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørking av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning. Det registreres stedvis "blæring" i maling. Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid..

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres noe misfarging ved takfot som skyldes kondens, mangelfull utluftning.

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet.

Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer, dragerende, tilsynelatende gamle forhold.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Lufting/ventilering bør forbedres, enkelte luftespalter på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten, noe nedbøy i horisontale takbjelker, forsterking

av takkonstruksjon med understøtte/knevegg kan vurderes etablert. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting, det er ikke etablert luftespalter i raftekasser.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Beslag i overgang tak/vegg anbefales kontrollert, glipper ved møne beslag. Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Taktekking er trolig lagt om/skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år. Nærmere undersøkelser anbefales taket må påregnes tekket på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tids spørsmål når dette er utett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Påregnelig normalt med noen småhakk, knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i etasje skille loft, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Bygningens kjøkkeninnredninger er antatt fra 80-90 tallet, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Avløpsrør under kjøkkenvask bør

etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater. Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved trapp innvendig og utvendig trapp. Innvendig trapp rekkverk måles til en høyde under 90cm. Ut. kjellertrapp, det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Oppgradering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør med varierende alder i hovedsak skiftet i senere tid (plast), røropplegg har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Det registreres trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Utvendig vannkrana er ikke frostsikker, må stenges og avtappes.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Normal tilsyn/

vedlikehold.

Elektrisk

Oppsummering

EL-Tilsyn fra E-TECH datert 2022 gjelder for anleggsdel. Elektriske anlegget med varierende alder. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

Siden bygningen er eldre, mangler denne stedvis grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. 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.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er for lavt, det mangler noe rekkverk. Bom i flis, enkelte riss/sprekk, flislagt dekke. Balkong er tekket med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Rekkverk må monteres iht. krav. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Enkelte vinduer fra 1983 Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Vinduer og dører med varierende alder normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Kjeller vinduer fra byggeåret, nedbrytning/råte i enkelte karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

TG.3_ estimert kostnad utskiftning for det mest utsatte vinduer og dører.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren. Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren. Riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

TG.3_ Fyringsforbud foreligger ifølge representant eier- ukjent status.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Det er ikke noen oljetank på eiendommen ifølge representant eier. TG.3_Varmepumpe er i ustand.

Anbefalte tiltak For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Ventilasjon på bad er i ustand, mekanisk avtrekk på kjøkken med (periodisk).

Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk

og må vurderes i forhold til dette.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes

for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom. Det er like viktig å beregne tiluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Våtrom: Vaskerom kjeller.

Oppsummering

Vaskerom stedstøpt gulv og betong/pusset vegg, panel lett skillevegg. Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Vaskerom antatt fra byggeåret. Det er etablert fall på gulvet mot (plast) sluk.

Merknader:

- Vaskerom fremstår som utett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.
- Vannmerker, kalk/saltutslag i overgang gulv/vegg viser til tidligere transport av fukt.
 - Det er ikke synlig membran.
 - Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner, det er på vist fukt..
 - Naturlig avluftning.

Anbefalte tiltak

Våtrom må totalrenoveres.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering

Baderom antatt fra begynnelse av 90 tallet. Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Flis på gulv og på vegg i dusj. Utstyr: Dusjnisje, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok. Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen. Ca 50 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader: Baderom fremstår som utett iht. dagens krav til tetthet. - Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel, trolig er det benyttet primer som var normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. -

Fuktskade i himling over avtrekksvifta - Defekt avtrekk

- Riss/sprekk mellom flise fuger - Sprekk flis på gulvet. - Terskel i bunn av dusj er høyere en terskel i dør, vann utenfor dusj vil bli hidret å renne til sluk og trenges ut gjennom døråpning. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. undersøkelsen viser indikasjon på fukt i konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Dusjkabinett kan anbefales som midlertidig løsning.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje samt i eget gårdsrom.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Peis og varmepumpe i stue, ellers elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 20 312

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker feiing, vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt

Formuesverdi primær

Kr 1 294 951

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 179 805

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgiftert, påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 57, bruksnummer 1597 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:

1103/57/1597:

05.06.1944 - Dokumentnr: 1469 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver BNR.42.

13.12.1947 - Dokumentnr: 5740 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:57 Bnr:221

24.08.1954 - Dokumentnr: 2353 - Skjønn
ANG. SKADE VED OMFORENET ANLEGG AV VANN OG KLOAKKLEDN. OVER
EIEND.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1954 - Dokumentnr: 3487 - Skjønn
OVER SKADE VED OMFORENET ANLEGG AV VANN OG KLOAKK
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1955 - Dokumentnr: 830 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver GATE 673 NR.4

26.02.1955 - Dokumentnr: 846 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver GATE 673 NR.4 OG GATE 674 NR.6.

27.02.1959 - Dokumentnr: 614 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

23.09.1961 - Dokumentnr: 3626 - Best. om vann/kloakkledn.

07.01.1943 - Dokumentnr: 400036 - Fradelingsdokument
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

16.12.1957 - Dokumentnr: 4157 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:809
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 57 BNR. 1547

16.12.1957 - Dokumentnr: 4158 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:807
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 57 BNR. 1547

05.07.1958 - Dokumentnr: 2351 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:808

06.02.2015 - Dokumentnr: 109555 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:57 Bnr:2014

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 03.06.1948
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygg og garasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.06.1948.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

PlanId KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Delarealer
Areal 633.99 kvm
Omravn B48
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

PlanId 2478
Navn Reguleringsplan for svømmeanlegg ved Mosvangen.
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/17/2014 00:00:00
Delarealer
Areal 7.25 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2010 - Veg

PlanId 2634
Navn Detaljregulering for Schancheholen. Hillevåg bydel
Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 12/11/2017 00:00:00
Delarealer
Areal 5.14 kvm
Hensynsonenavn H140_
Rpsikring 140 - Frisiktsone
Areal 60.16 kvm
Hensynsonenavn H190_
Rpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 60.16 kvm
Hensynsonenavn H_190
Rpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 0 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 0 kvm
Feltnavn o_Kv
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 626.75 kvm
Feltnavn BFS
Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Etter avtale med selger

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

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (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))

118 600 (Omkostninger totalt)

134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 827 300 (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 118 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.00,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

27.05.2025



Fasade inngangsparti





Solrik terrasse og hage



Parkering i garasje samt i eget gårdsrom



Romslig solrik tomt



Solrik terrasse



Solrik terrasse og hage



Romslig entre



Stue med utgang til terrasse og hage





Spisestuen ligger praktisk til i bakkant av kjøkken



Spisestuen har varmepumpe



Forstue evt. TV-stue



Soverom 1 etg.



Kjøkken med spiseplass



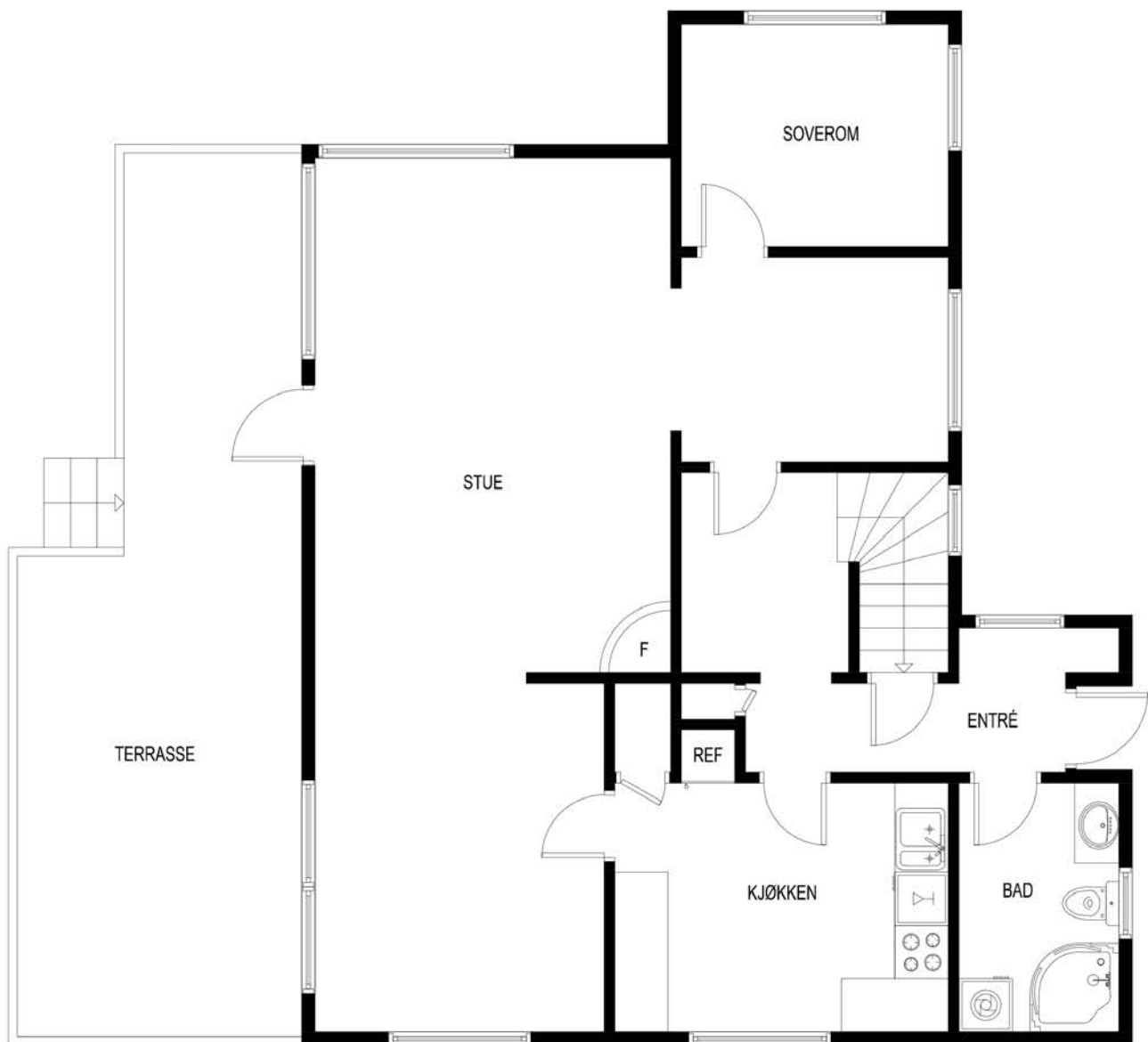
Dør ut til spisestuen



Godt med skap og benkpass. Hvitevarer på kjøkken kan medfølge i handelen.



Bad 1 etg.





Soverom 1, 2 etg.



Soverom 1, 2 etg.



Soverom 2, 2 etg.



Soverom 3, 2 etg.



Bod/kott i bakkant av soverom 3



Kontor 2 etg.



Bad 2 etg.





Kjeller



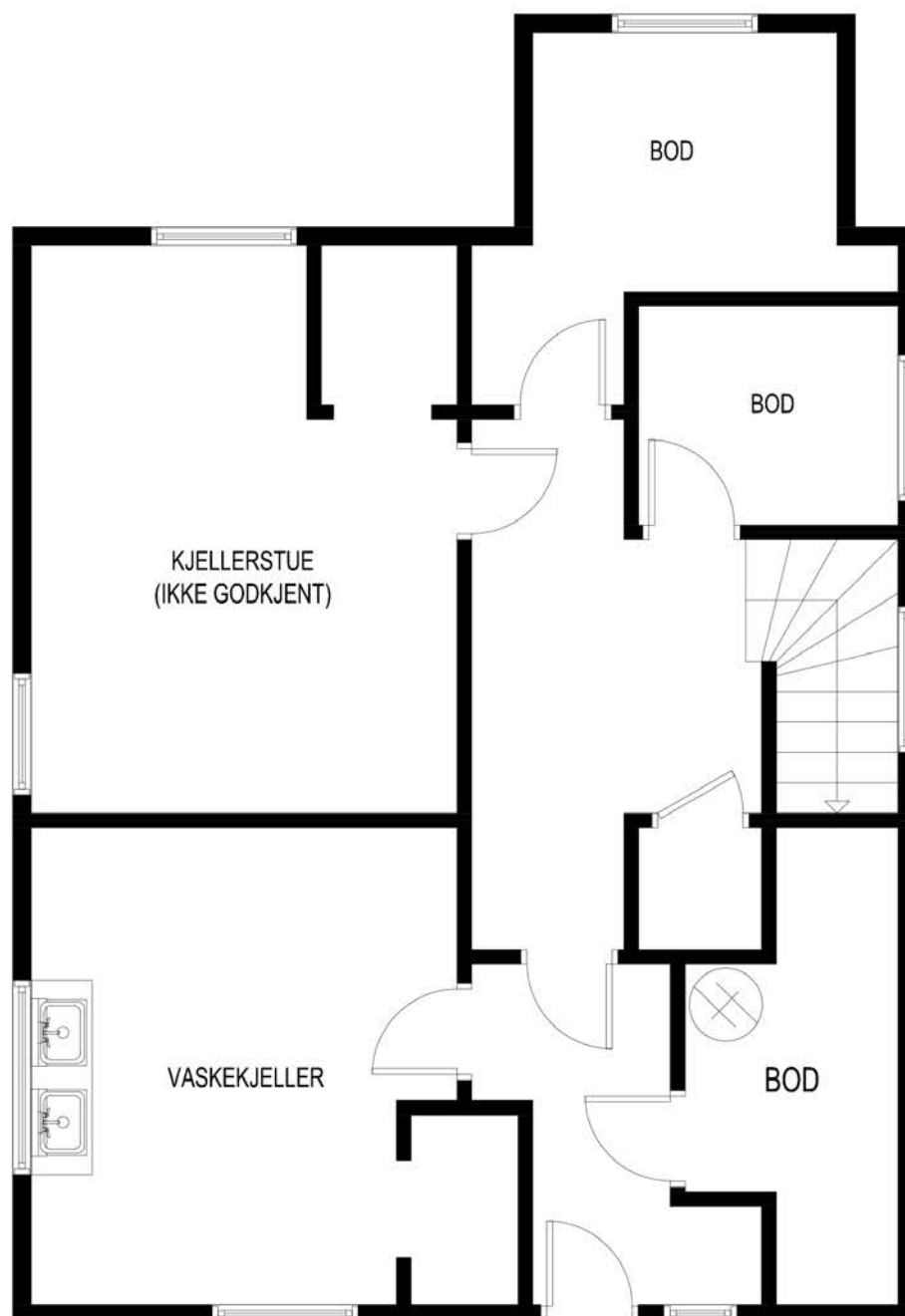
Kjellerrom



Kjellerrom



Vaskekjeller







Vedlegg

Schancheholsveien 5 4019 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1947

BRA: 222 m²

BRA-i: 222 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

16

TG-3

9

TG-IU

0



GNR: 57 BNR: 1597

Walther Schoenmaker Schoenmaker
EIENDOM CONSULT JÆREN AS

walther@eiendom-consult.no
48055432

Schancheholsveien 5
4019 Stavanger

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/31375>

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

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne stedvis grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

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.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er for lavt, det mangler noe rekkverk.

Bom i flis, enkelte riss/sprekk, flislagt dekke.

Balkong er tekket med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Enkelte vinduer fra 1983 Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Vinduer og dører med varierende alder normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Kjeller vinduer fra byggeåret, nedbrytning/råte i enkelte karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

TG.3_ estimert kostnad utskiftning for det mest utsatte vinduer og dører.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.
Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.
Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.
Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.
Riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

TG.3_ Fyringsforbud foreligger ifølge representant eier- ukjent status.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Det er ikke noen oljetank på eiendommen ifølge representant eier.
TG.3_Varmepumpe er i stand.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Ventilasjon på bad er i ustand, mekanisk avtrekk på kjøkken med (periodisk).

Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom kjeller.

Oppsummering

Vaskerom stedstøpt gulv og betong/pusset vegg , panel lett skillevegg.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vaskerom antatt fra byggeåret.

Det er etablert fall på gulvet mot (plast) sluk.

Merknader:

Vaskerom fremstår som uttett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

- Vannmerker, kalk/saltutslag i overgang gulv/vegg viser til tidligere transport av fukt.

- Det er ikke synlig membran.

- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner, det er på vist fukt..

- Naturlig avluftning.

Anbefalte tiltak

Våtrom må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering

Baderom antatt fra begynnelse av 90 tallet.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og på vegg i dusj.

Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok. Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Ca 50 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

Baderom fremstår som utett iht. dagens krav til tetthet.

- Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel, trolig er det benyttet primer som var normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

- Fuktskade i himling over avtrekksvifta

- Defekt avtrekk

- Riss/sprekk mellom flise fuger

- Sprekk flis på gulvet.

- Terskel i bunn av dusj er høyere en terskel i dør, vann utenfor dusj vil bli hidret å renn e til sluk og trenges ut gjennom døråpning.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. undersøkelsen viser indikasjon på fukt i konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Dusjkabinett kan anbefales som midlertidig løsning.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle dreng- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og reduserer kapasiteten på disse. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.

Grunnmurplast mangler klemlist i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påført og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpusning.

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er ikke etablert dør, ujevn gulv, kun besiktet fra døråpning, utluftningen er ikke nærmere vurdert.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.

Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak

Bedre adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.
Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevheter/ retningsavvik ved støttemurer i tereng.
Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu, lite kapasitet/effekt ventiler i vegg.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.
Det anbefales å beholde kjeller som grovkjeller.
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Yttervegger

Oppsummering

Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette kan øke fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Fasadene er værslitte.
Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørring av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader.
Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.
Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.
Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning. Det registreres stedvis "blæring" i maling.
Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid..

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres noe misfarging ved takfot som skyldes kondens, mangelfull utluftning.
Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.
Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet.
Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer, dragerende, tilsynelatende gamle forhold.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Lufting/ventilering bør forbedres, enkelte luftespalter på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten, noe nedbøy i horisontale takbjelker, forsterking av takkonstruksjon med understøtte/knevegg kan vurderes etablert.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting, det er ikke etablert luftespalter i raftekasser.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Beslag i overgang tak/vegg anbefales kontrollert, glipper ved møne beslag.

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.

Taktekking er trolig lagt om/skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Nærmere undersøkelser anbefales taket må påregnes tekket på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tids spørsmål når dette er uttett.

Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Påregnelig normalt med noen småhakk, knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i etasje skille loft, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Bygningens kjøkkeninnredninger er antatt fra 80-90 tallet, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater.

Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved trapp innvendig og utvendig trapp.

Innvendig trapp rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Ut. kjellertrapp, det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Oppgradering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør med varierende alder i hovedsak skiftet i senere tid (plast), røropplegg har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Det registreres trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Utvendig vannkrana er ikke frostsikker, må stenges og avtappes.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Normal tilsyn/vedlikehold.

Elektrisk

Oppsummering

EL-Tilsyn fra E-TECH datert 2022 gjelder for anleggsdel.
Elektriske anlegget med varierende alder.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen.
Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider er plassert i rom uten sluk.
Bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Lovlighet

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

Takhøyde i kjelleren er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport.
Rom i kjeller tilfredstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold.
Deler av takhøyde i kjeller er ca 1,90 som er grense for målbart areal, det kan forekomme områder i kjeller som er lavere enn dette, men som likevel er medtatt som areal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Inge Tellnes

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring i forbindelse med dødsbo er ikke utarbeidet og ikke kontrollert.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Ekke premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Kjellerstue har ikke vindusflater som tilfredstiller byggeforskriftens krav til lys i rom for varig opphold.

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

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.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

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:	Schancheholsveien 5, 4019 Stavanger				
Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	57	Bruksnr:	1597
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:	
Byggeår:	1947 - Opplyst av repr.eier.				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde nær Mosvatnet i Stavanger.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med skifer.

Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Parkering/tomt.

Parkering i gårdsrom og i garasje.

Sammendrag.

Boligen er fra 1947, i hovedsak oppgradert i overflater i 90 tallet.

Boligen er imidlertid blitt noen år og er generelt noe nedslitt, det må påregnes vedlikehold og oppgradering av boligen.

Kjeller, våtrom og deler av bygningen utvendig er gjennomgående slitt og mangler vedlikehold, dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høy grad.

Bygningen trenger dermed omfattende oppussing/modernisering for å tilfredstille dagens krav til standard.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Tilbygg boligbygg, byggemelding foreligger datert 04.01.93	Ja

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 byggt teknisk 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://eiendomnorge.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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg: Enebolig	222	222	0	0	30
Garasje m/bod	22	0	22	0	0
Totalt m²	244	222	22	0	30

Bygning: Hovedbygg: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	67	67	0	0	0
1. etasje	84	84	0	0	23
2. etasje	71	71	0	0	7
Totalt m²	222	222	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	67	30	37	Gang/trapp, kjellerstue	Bi-inngang, 4 bod, redskapsbod.
1. etasje	84	84	0	Entre/gang, bad, trapperom, gang, soverom, kjøkken og stue.	
2. etasje	71	71	0	Gang, bad, 4 soverom.	Loft, areal er ikke målbare.
Totalt m²	222	185	37		

Bygning: Garasje m/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	22	0	22		Garasje med bod, Utv. bod utgjør ca. 6 m2 av areal.
Totalt m²	22	0	22		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

2.etasje kott/skap er tatt med i areal loft som P-rom.

Garasje m/bod areal må betraktes som ca, deler av areal er ikke målbar pga. lav takhøyde. bod utgjør ca. 6 m2 har egen inngang, men er likevel tatt med i sum areal.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Takhøyde iu kjeller er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel tatt med i rapport.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført lokale tiltak. Det er tilsynelatende blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering i front av huset..	
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?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-3
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne stedvis grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. 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.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Grunnmur har stedvis avskalling/ skader. Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle drens- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og reduserer kapasiteten på disse. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Grunnmurplast mangler klemlist i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påforet og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter). Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 – 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 – 60 år.	

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av balkong	
Er det manglende eller ufullstendig fuksikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Betong konstruksjon, målingen viser et akseptabelt fukttinnhold i vegg overflater. Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom. Noe kalk/saltutslag på grunnmuren og toppdekket der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet. Det er ikke etablert dør, ujevn gulv, kun besiktet fra døråpning, utluftningen er ikke nærmere vurdert. Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

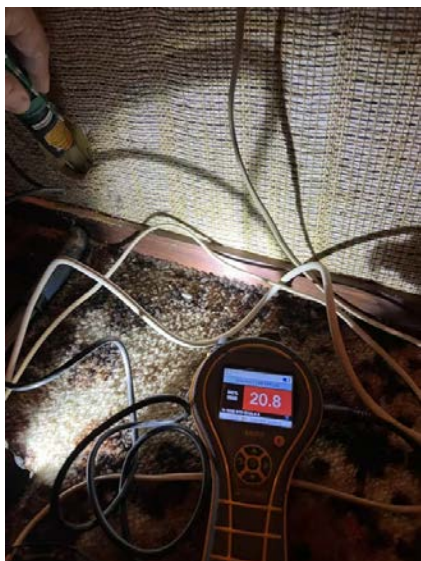
Oppsummering av støttemur**TG-2**

Det registreres skjevheter/ retningsavvik ved støttemurer i tereng. Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

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?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu, lite kapasitet/effekt ventiler i vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret. Det anbefales å beholde kjeller som grovkjeller. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Rekkverk er for lavt, det mangler noe rekkverk. Bom i flis, enkelte riss/sprekk, flislagt dekke. Balkong er teknet med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Rekkverk må monteres iht. krav. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og med enkel glass og isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer og dører er skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Enkelte vinduer fra 1983 Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Vinduer og dører med varierende alder normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Kjeller vinduer fra byggeåret, nedbrytning/råte i enkelte karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet. TG.3_ estimert kostnad utskifting for det mest utsatte vinduer og dører.	
 TG-3	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger antatt i ca.90 tallet.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Fasadene er værslitte. Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørring av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning. Det registreres stedvis "blæring" i maling. Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid..	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres noe misfarging ved takfot som skyldes kondens, mangelfull utluftning. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller, uvisst om det er aktivitet. Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer, dragerende, tilsynelatende gamle forhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
Lufting/ventilering bør forbedres, enkelte luftespalter på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten, noe nedbøy i horisontale takbjelker, forsterking av takkonstruksjon med understøtte/knevegg kan vurderes etablert. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting, det er ikke etablert luftespalter i raftekasser.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.12 Takteking

Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.
Beslag i overgang tak/vegg anbefales kontrollert, glipper ved møne beslag.
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.
Takteking er trolig lagt om/skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år
Nærmere undersøkelser anbefales taket må påregnes tekket på ny i nær fremtid da nåværende teking er utgått på dato og det vil være tids spørsmål når dette er uttett.
Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.
Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.
Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Påregnelig normalt med noen småhakk, knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i etasje skille loft, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-3	
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren. Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren. Riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter. TG.3_ Fyringsforbud foreligger ifølge representant eier- ukjent status.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og spreke.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Kjøkken

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-2	
Bygningens kjøkkeninnredninger er antatt fra 80-90 tallet, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekk fungerer ved enkel test.
Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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?

Ikke kontrollert

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

Ja

Takhøyde i kjelleren er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport. Rom i kjeller tilfredstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold. Deler av takhøyde i kjeller er ca 1,90 som er grense for målbart areal, det kan forekomme områder i kjeller som er lavere enn dette, men som likevel er medtatt som areal.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannsluknings apparat på soverom i 2 etasje + apparat og brannteppe i trapp ned til kjelleren ifølge eier.

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater. Det er ikke montert håndrekk inntil vegg ved trapp innvendig og utvendig trapp. Innvendig trapp rekkverk måles til en høyde under 90cm. Ut. kjellertrapp, det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. Oppgradering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i senere tid, antatt 90 tallet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
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
Innvendige avløpsrør med varierende alder i hovedsak skiftet i senere tid (plast), røropplegg har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i skiftet i senere tid i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Det registreres trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Utvendig vannkrana er ikke frostsikker, må stenges og avtappes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Normal tilsyn/vedlikehold.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
EL-Tilsyn fra E-TECH datert 2022 gjelder for anleggsdel. Elektriske anlegget med varierende alder. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-3
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Det er ikke noen oljetank på eiendommen ifølge representant eier. TG.3_Varmpumpe er i ustand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Varmtvannsbereder

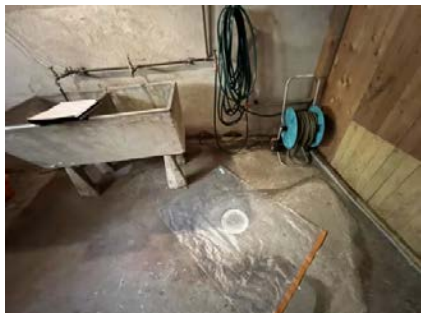
Plassering bereder
Kjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1981

Størrelse	
ca. 150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon TG-3	
Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Ventilasjon på bad er i ustand, mekanisk avtrekk på kjøkken med (periodisk). Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det opprettes bedre ventiler i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.	
Utbredningskostnader	Under 10 000

6.25 Våtrom: Vaskerom kjeller.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerom stedstøpt gulv og betong/pusset vegg, panel lett skillevegg.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vaskerom antatt fra byggeåret.

Det er etablert fall på gulvet mot (plast) sluk.

Merknader:

Vaskerom fremstår som utett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

- Vannmerker, kalk/saltutslag i overgang gulv/vegg viser til tidligere transport av fukt.

- Det er ikke synlig membran.

- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner, det er påvist fukt..

- Naturlig avluftning.

Anbefalte tiltak

Våtrom må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Bad 1.etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja



Oppsummering av våtrom

TG-3

Baderom antatt fra begynnelse av 90 tallet.
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Flis på gulv og på vegg i dusj.
Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk, ok. Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Ca 50 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

Baderom fremstår som uttett iht. dagens krav til tetthet.

- Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel, trolig er det benyttet primer som var normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.
- Fuktskade i himling over avtrekksvifta
- Defekt avtrekk
- Riss/sprekk mellom flise fuger
- Sprekk flis på gulvet.
- Terskel i bunn av dusj er høyere en terskel i dør, vann utenfor dusj vil bli hidret å renn e til sluk og trenges ut gjennom døråpning.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. undersøkelsen viser indikasjon på fukt i konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Dusjkabinett kan anbefales som midlertidig løsning.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.27 Øvrig: Garasje m/bod



Beskrivelse

Garasje byggeåret fra 1977 trolig oppgradert i overflater i senere tider oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Led port i tre, ikke funksjonstestet.

EL- lader etablert i garasje.

Garasje, generelt noe slitt i overflater, preg av manlende vedlikehold.

Merknad.

- Vannmerker/tidligere fuktskader innvendig gips vegg og himling.
- Fall i terreng mot garasjer
- Lite luftning mellom kledning og terreng.
- Taknedløp er avsluttet over terreng
- Enkelte riss/sprekk i betong

6.28 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i trekonstruksjonen kjeller og loft, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250076	
Selger 1 navn	
Geir Inge Dirdal Tellnes	
Gateadresse	
Schancheholsveien 5	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4019
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Inge Tellnes
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Inge Tellnes
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1412250076

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1412250076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Inge Dirdal Tellnes	ba3c7300ce2560440f231ac fe00761da97558970	25.04.2025 13:46:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250076

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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>

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 1597	Kommune:	1103 Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	709 Mosvatnet sør 2
Veiadresse:	Schancheholsveien 5, gatenr 1888	Valgkrets:	5 Ullandhaug
	4019 Stavanger	Kirkesogn:	6011401 Bekkefare
Oppdatert:	27.03.2023	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.12.1942	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	634,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Type
Kontaktinstans eier	100660	Tellnes Geir Inge Dirdal	Bosatt i Norge
		Goastemmen 37, 4073 Randaberg	

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 13.09.2022 Matrikkelført: 13.09.2022		Avgiver	1103/57/1597	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 14.06.2017 Matrikkelført: 14.06.2017		Berørt Berørt Berørt	1103/57/1597 1103/57/1598 1103/57/2009	0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 18.02.2015 Matrikkelført: 18.02.2015		Avgiver	1103/57/1597	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 18.02.2015 Matrikkelført: 18.02.2015		Avgiver	1103/57/1597	0,0
Sammenslåing	Forretning: 06.02.2015 Matrikkelført: 04.02.2015		Avgiver Mottaker	1103/57/2014 1103/57/1597	-43,2 43,2
Oppmålingsforretning	Forretning: 18.11.2014 Matrikkelført: 18.11.2014		Berørt Berørt Berørt	1103/57/665 1103/57/667 1103/57/1597	0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 13.11.2014 Matrikkelført: 18.11.2014		Avgiver	1103/57/1597	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 13.11.2014 Matrikkelført: 18.11.2014		Avgiver Berørt Mottaker	1103/57/667 1103/57/1597 1103/57/2014	-43,3 0,0 43,2
Annen forretningstype	Forretning: 12.08.2014 Matrikkelført: 12.08.2014		Avgiver	1103/57/1597	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 31.08.2012 Matrikkelført: 31.08.2012		Avgiver	1103/57/1597	0,0
Kartforretning	Forretning: 31.12.1942 Matrikkelført:		Mottaker	1103/57/1597	582,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Schancheholsveien 5	H0101	Bolig	208,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	208,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	208,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1947		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1	
Bygningsnr:	4577760			Antall etasjer:		3	

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			66,0		66,0				
H01	1		80,0		80,0				
H02			62,0		62,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Schancheholsveien 5	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1982		
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Bygningsnr:	4577779			Antall etasjer:		1	

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Adresse: Schancheholsveien 5, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1597/0/0
Dato: 2025-04-25
Målestokk: 1:500



Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539336.1495	311194.257743	Ikke spesifisert	21.42	Ukjent		Digitalisert fra ortofoto	200	0
2	6539353.88335	311182.346412	Ikke spesifisert	25.78	Ukjent		Teodolitt med målebånd	36	0
3	6539371.26825	311201.277881	Ikke spesifisert	20.88	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6539353.75415	311212.518716	Ikke spesifisert	4.96	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6539349.59053	311215.1869	Ikke spesifisert	5.1	Ukjent		Terrengmålt	13	0
6	6539346.87008	311210.887861	Annen terrengdetalj	3.4	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6539344.15015	311212.915203	Annen terrengdetalj	7.9	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6539339.7667	311206.383864	Annen terrengdetalj	3.92	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6539338.61914	311202.653561	Annen terrengdetalj	2.57	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6539338.1902	311200.119669	Annen terrengdetalj	1.54	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6539339.33986	311199.104962	Annen terrengdetalj	5.82	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0

**Reguleringsbestemmelser for
Plan 2634. Reguleringsplan for Schancheholen. Hillevåg bydel**
Vedtatt av Stavanger bystyre 11.12.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Korrigert § 3.3. og 3.5 i henhold til Fylkesmannens klageavgjørelse 15.11.2018

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er primært å fastsette rammer for søknad om tiltak for frittliggende småhus.

§ 2. Krav til søknad om byggetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal inneholde plantegninger, fasadetegninger og snitt i skala 1:100. Tegningene skal vise plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser, eksisterende og fremtidig terreng. Søknaden skal redegjøre for all bruk av tomta, for håndtering av overvann og hvordan krav til universell utforming er ivarettatt.

Utomhusarealer og adkomst skal være universelt utformet.

Plassering av garasjer skal vises på situasjonskartet sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon av støyforhold og nødvendig avbøtende tiltak. For boliger som ligger mot overordnet veinett skal det dokumenteres innendørs støyinnivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støyinnivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kap.2 dersom grunnen er forurenset.

§ 3 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhus

3.1 Boligenes utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m avstand til nabogrense.

Bebyggelsens utforming, høyde, takform, farge, eksteriør, inngjerding og plassering skal tilpasses strøkets karakter og ikke avvike vesentlig fra dette. Tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Arkene/takopplett skal være i samme stil eller form.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygget skal legges så lavt som mulig slik at det ikke stikker seg spesielt ut i forhold til nabobygg og landskapet sett i fra avstand.

Det er ikke tillatt å endre terrenget for å oppnå høyere plassering av tiltak i terrenget, eller for å oppnå høyere utnyttelse enn det tomtens naturlige topografi innbyr til. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås.

Der hvor det er nødvendig å oppføre en forstøtningsmur, skal forstøtningsmuren avtrappes med en maks høyde på 0,5 m og følge naturlig terreng.

3.2 Krav til uteareal

Det skal for hver boenhet opparbeides minimum 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha sol store deler av dagen fra mars til september). Uteoppholdsarealet skal skjermes mot støy fra vei støy. Mindre deler kan aksepteres overbygget dersom det er nødvendig av støyhensyn.

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boligtomter som skal fortettes. Arealkravene gjelder også ved endring av antall eller størrelse på boenheter i eksisterende bebyggelse.

Overvann skal fordrøyes på egen tomt. Tomten skal derfor opparbeides med minst mulig harde flater og det må anlegges overvannskum.

Utearealene skal ligge primært på bakkeplan. Terrasser over garasjer skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Takterrasser godkjennes ikke.

3.3 Utnyttelse

På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger. Tomannsbolig (to likeverdige enheter) tillates når tomten kan deles opp i to hensiktsmessige og likeverdige parseller. For eneboliger kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² dersom krav til parkering, utnyttning og uteoppholdsareal er ivarettatt.

Der byggegrensene og krav til uteoppholdsareal tillater det, kan tomtene bebygges med inntil 35 %-BYA inklusiv garasje og nødvendig parkering. Garasjer skal ikke overstige 35 m² BYA. Overbygg av uteoppholdsareal skal ikke overstige 15 m² BYA.

3.4 Støyskjerming

Innendørs støyinnivå skal ikke overstige 30 dBA og utendørs støyinnivå ved uteoppholdsareal på bakken skal ikke overstige 55 dBA. Støyskjerming skal ha en helhetlig utforming som ivaretar skjønnhetshensyn. Plan for støyskjerming skal godkjennes av kommunen.

3.5 Avkjørsler og parkering

Det tillates bare en avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde og med nødvendig sikt 2 x 10 m. For hjørneeieendommer/eiendommer med veier på to sider, skal tilkomst alltid legges til sekundærveien, og utenfor kurven.

Parkering skal skje på egen tomt. På eiendommene skal det opparbeides parkering iht. Stavanger kommunes parkeringsnorm.

Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m. Størrelse på garasje skal være maksimalt 35 m² BYA.

Garasjer kan tillates oppført utenfor regulert byggegrense. I disse tilfellene skal garasje plasseres minimum 5 m fra veikant, evt. 1 m dersom garasjen plasseres parallelt med vei. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn.

Ved plassering av garasjer/carport i nabogrense må det dokumenteres vedlikeholdsrett for fasader i nabogrense fra berørte boligeiendommer.

§ 4. Bebyggelse og anlegg – Idrett

Området skal benyttes til idrett. Innenfor området kan det opparbeides gangveier, baner, mindre anlegg og konstruksjoner i samsvar med plan godkjent av BMU idrett. Større anlegg og konstruksjoner må fremmes som egen regulering.

Ved tiltak innenfor idrettsområdet skal det tas spesielle hensyn til overvannshåndtering og drenering av området.

Parkering henvises til offentlig parkering langs Banksjef Kleppes gate. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i tilknytning til ballbaner og klubbhus.

§ 5. Samferdselsanlegg

Veger skal opparbeides etter detalplaner godkjent av kommunen. Kommunalteknisk norm skal følges. Økt overvannsbelastning, som følge av økning i tette flater ved utvidelse av Schancheholsvegen, skal håndteres lokalt. Detskal legges vekt på universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveier skal være tilpasset rullende brukere ved kryssingspunkt.

Privat veg, Kjøpmann Schanche Jonassens gate, er felles for alle eiendommene som veien går langs, over og veien fører frem til.

§ 6. Grønnstruktur - friområder

Friområdet skal opparbeides etter planer godkjent av Parksjefen i Stavanger kommune og legge til rette for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Innenfor friområdet tillates opparbeidet turveier.

§ 7. Hensynssoner

Sikringssone -frisikt

I områdene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veibanene, som vist på plankartet.

Sikringssone VA-ledning

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller noen slags anlegg, bearbeiding av terreng eller nyplantning av trær over ledningen innenfor innenfor sikringssonen.

§ 8 Bestemmelsesområder

Anlegg- og riggområde – Midlertidig anleggsområde

I byggeperioden for sykkelstamveien regulert i plan 2525 kan anlegg- og riggområder brukes som midlertidig anleggsveg, masselager, riggområde og trafikkareal for kjørende, gående og syklende. Midlertidig anlegg- og riggområder opphører når anlegget er ferdigstilt.



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	57	Bruksnr	1597	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040		
Platype	20 - Kommuneplanens arealdel		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00		
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf		
Delarealer			
Areal	633.99 kvm		
Omrnavn	B48		
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse		

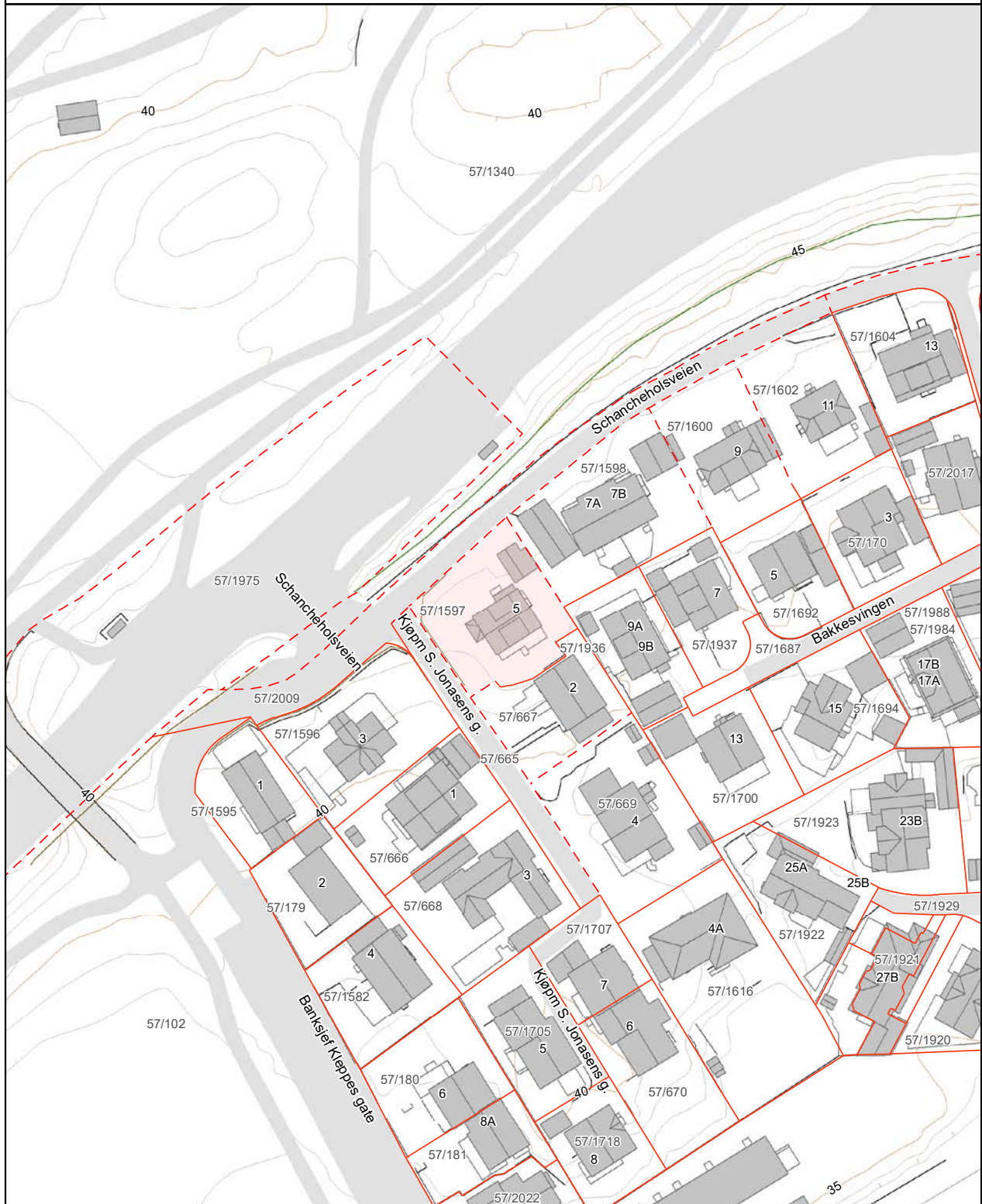
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

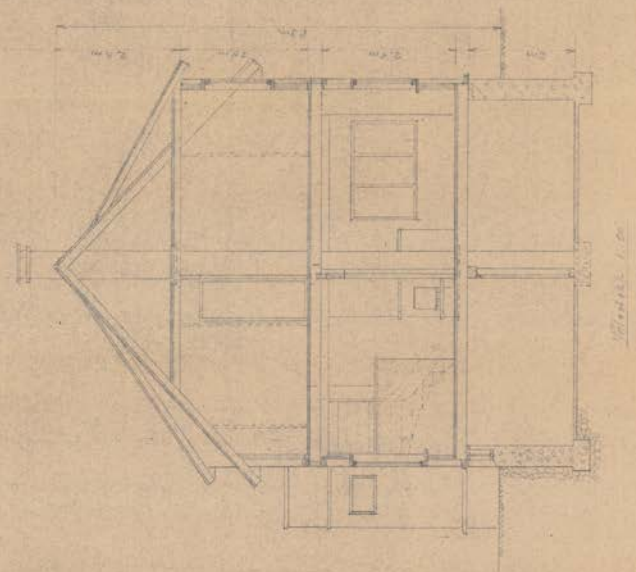
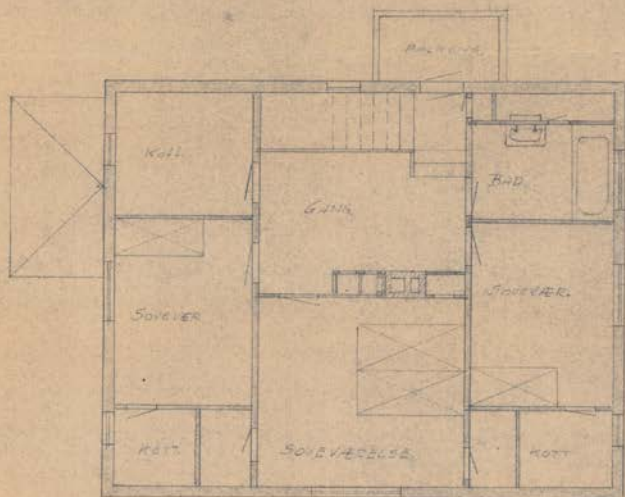
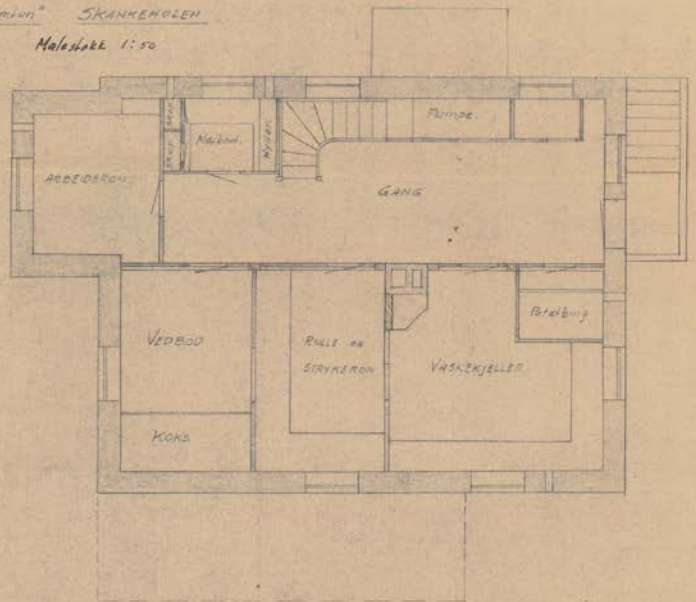
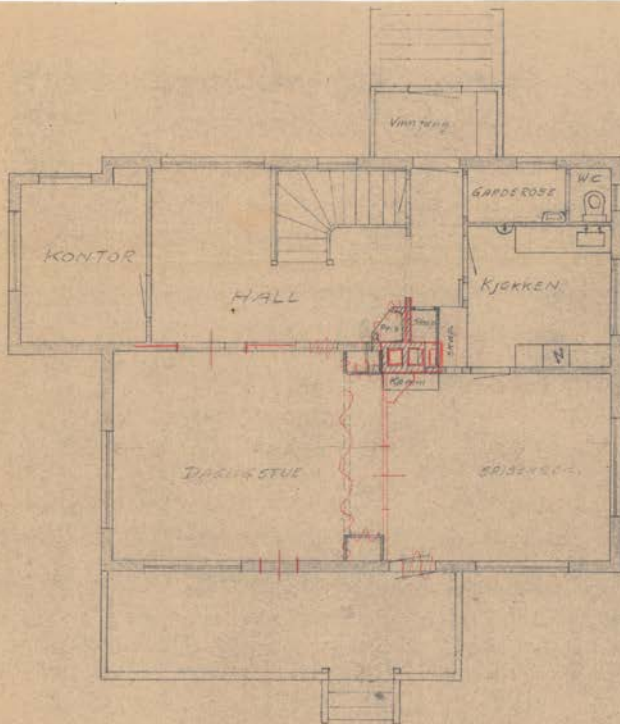
Id	2478
Navn	Reguleringsplan for svømmeanlegg ved Mosvangen.

Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11/17/2014 00:00:00	
Bestemmelser	2478 bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	7.25 kvm
	Feltnavn	
	Rparealformal	2010 - Veg
Id	2634	
Navn	Detaljregulering for Schancheholen. Hillevåg bydel	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12/11/2017 00:00:00	
Bestemmelser	2634 bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	5.14 kvm
	Hensynsonenavn	H140_
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	60.16 kvm
	Hensynsonenavn	H190_
	Rpsikring	190 - Andre sikringssoner
	Areal	60.16 kvm
	Hensynsonenavn	H_190
	Rpsikring	190 - Andre sikringssoner
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	o_Kv
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg
	Areal	626.75 kvm
	Feltnavn	BFS
	Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Adresse: Schancheholsveien 5, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1597/0/0
Dato: 2025-04-25
Målestokk: 1:1,000



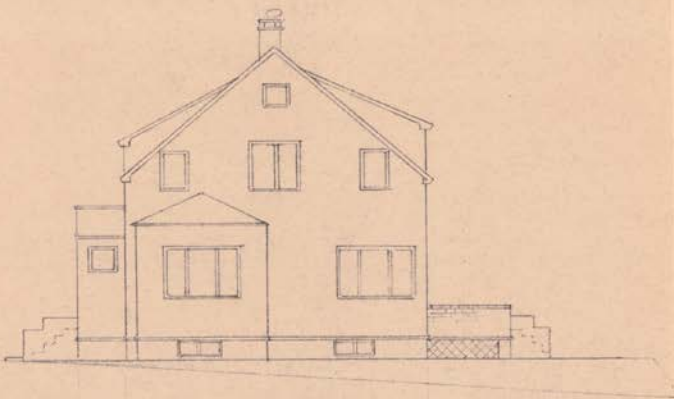
ENEBOLIG 74 DIRDAL
 Høimulens SKANKEBLEN
 Malshøll 1:50



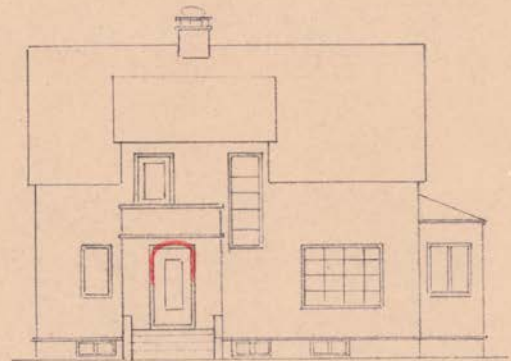
Målestokk 1:100

ENEBOGA, J.G. DIRDAHL

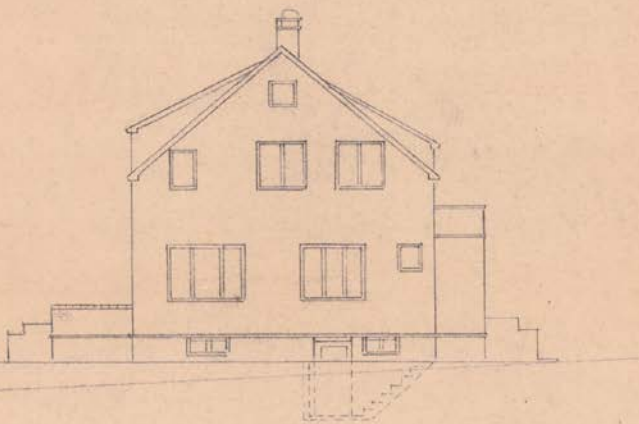
Hemmen* SKANKEHOLEN.



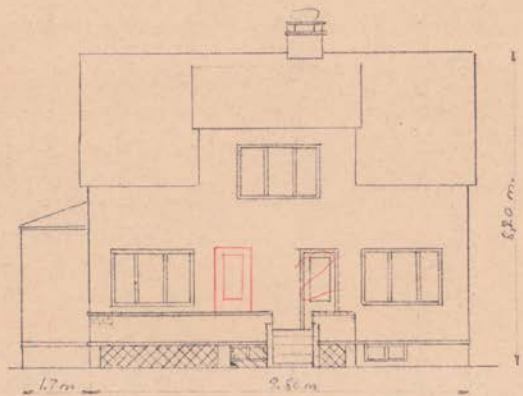
Mot syd-vest
7.0m



Mot Nord-vest



Mot Nord-Øst

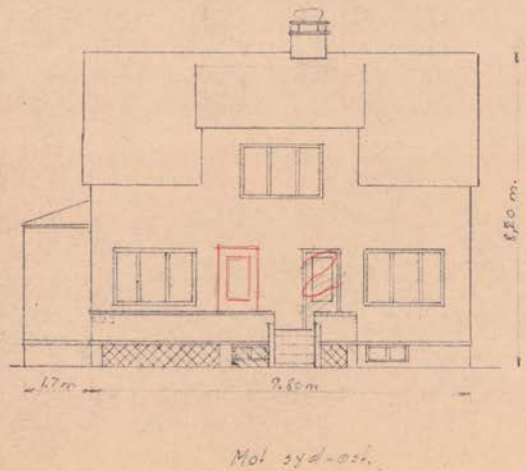
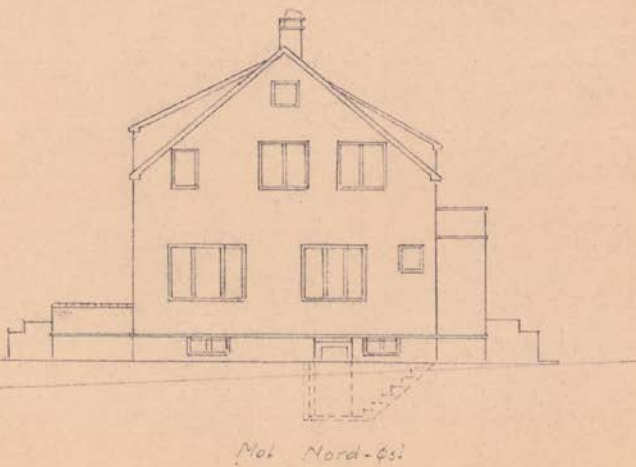
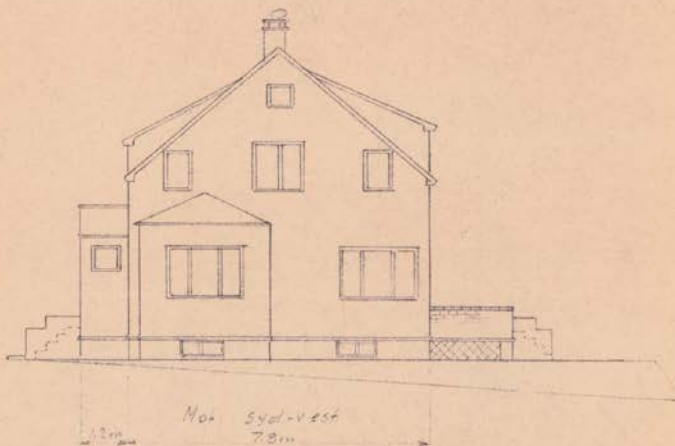


Mot syd-Øst

Målestokk 1:200

ENEBOGA, J.G. DIRDAHL

Hemmen* SKANKEHOLLEN.



Nabolagsprofil

Schankeholsveien 5 - Nabolaget Schankehølen/Saxemarka - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Mosvangen camping Linje X39, FB40, X60, 101	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min 2.1 km
Stavanger Sola	13 min

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Lassa skole (1-7 kl.) 330 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	8 min 0.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	14 min 1.2 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Bekkefaret	10 min
Bekkefaret Kirke	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

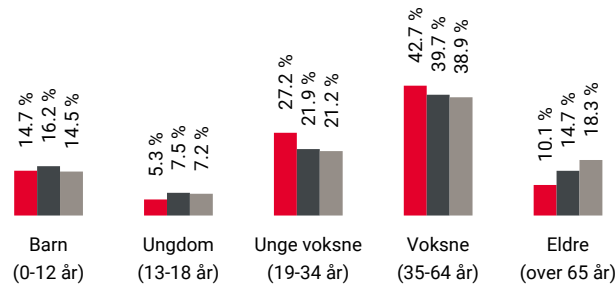
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schankehølen/Saxemarka	1 195	625
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tommeliten barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Solborg barnehage (1-5 år) 20 barn	13 min 1 km
Bokkaskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Brustadbua Søndagsåpent	4 min 0.4 km
Rema 1000 Mosvannet	11 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

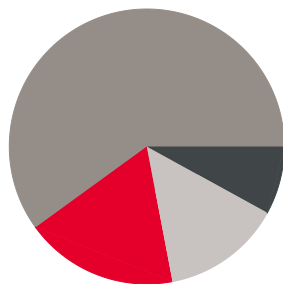
⚽ Gamlingen/Stavanger Svømmestadi... 2 min 🚶
Svømming 0.2 km

⚽ Sif idrettspark 2 min 🚶
Ballspill, fotball 0.2 km

🚴 MOVA Tjensvoll 17 min 🚶

🚴 Jazzercise Stavanger 18 min 🚶

Boligmasse



18% enebolig
8% rekkehus
60% blokk
14% annet

«Sentralt. Kort til UiS, sentrum, flyplassen og næringen på Forus»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kilden Kjøpesenter

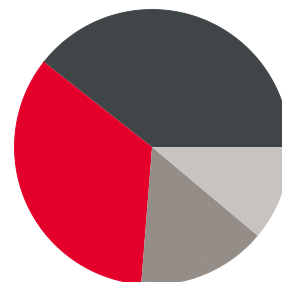
21 min 🚶



Apotek 1 Kilden

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



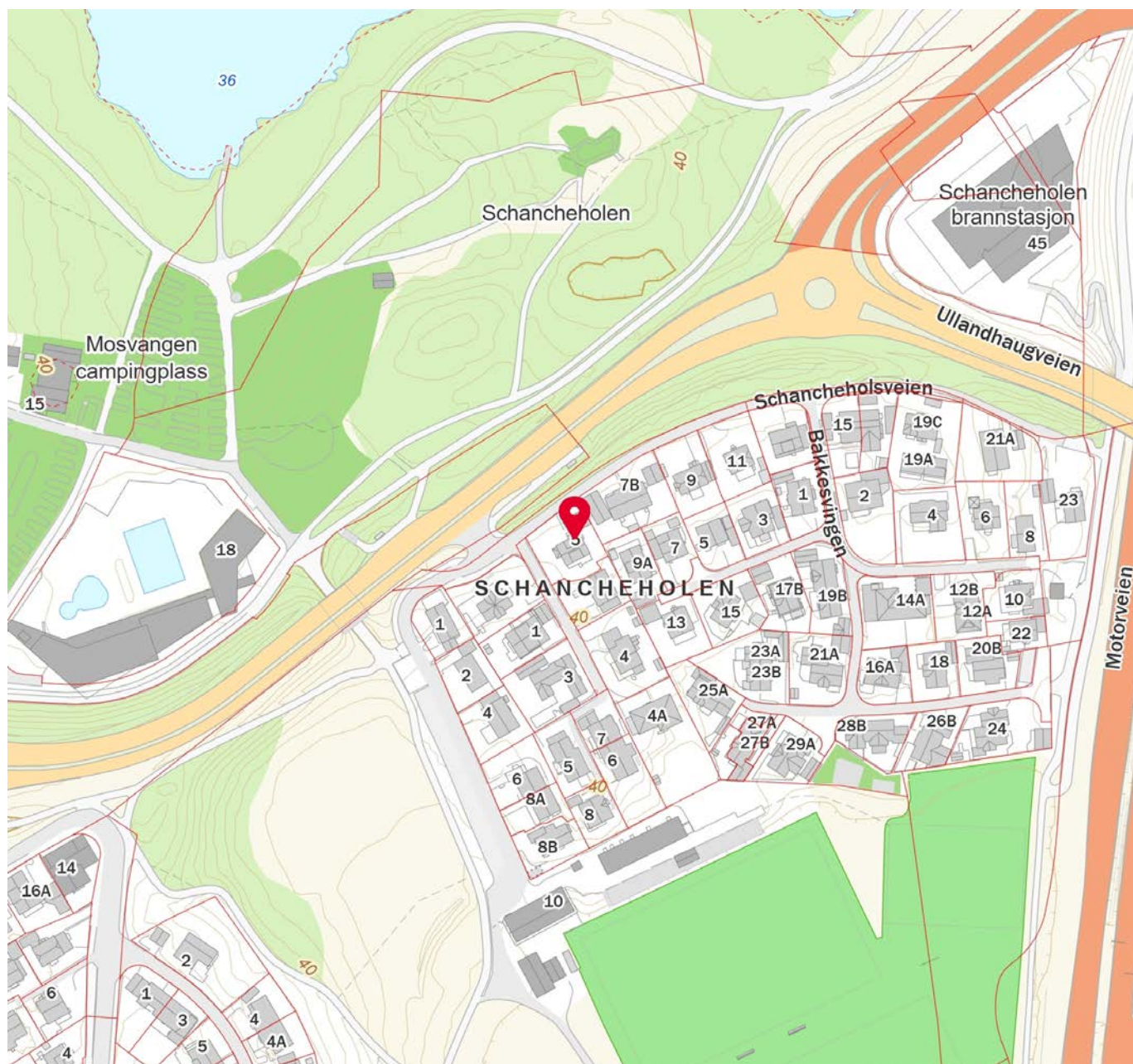
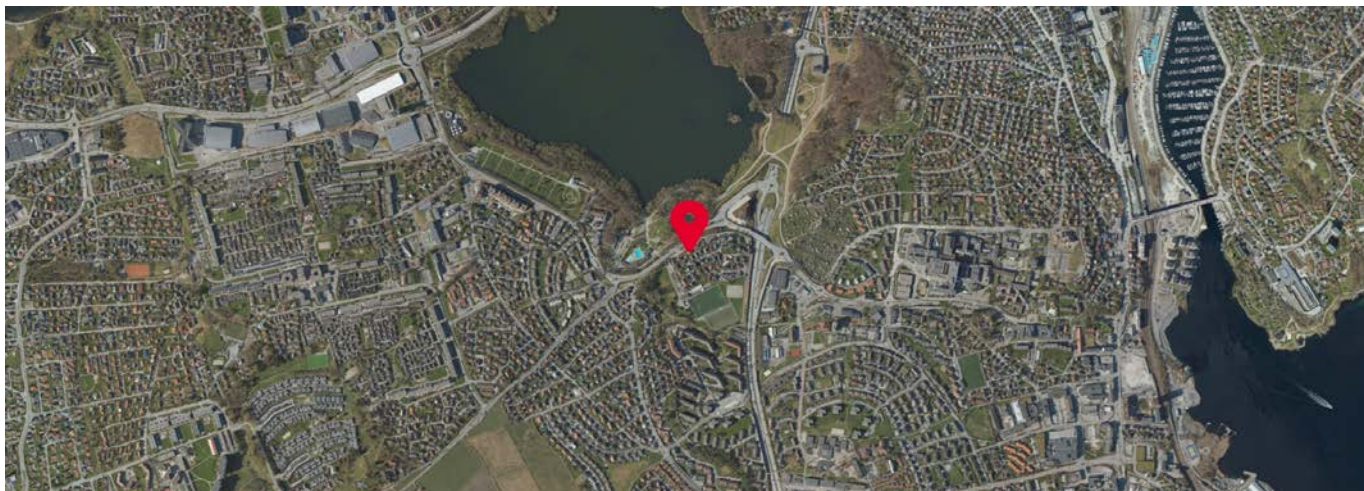
0%

51%

Schankeholen/Saxemarka
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 dekkes 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. 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, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 orientere 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 forbehold. 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 for budgiver 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Schancheholsveien 5
4019 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre