

Æ

# Mellomgata 17

4013 Stavanger · Stavanger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Håkon Hovland**

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

[hah@eie.no](mailto:hah@eie.no)

EIE Stavanger RE

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	102
Kort om oss .....	155

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Mellomgata 17, 4013 STAVANGER

## MATRIKSEL

Gnr. 52 Bnr. 177 i Stavanger kommune

## BOLIGTYPE

Tomannsbolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 123 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 121 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

## AREAL

Primærom: 115 kvm, Bruksareal: 123 kvm, BRA-i: 121 kvm, BRA-e: 2 kvm, TBA: 13 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1865

## TOMT

Eiet tomt 134 kvm

## PRISANTYDNING

5 350 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders Jensen Takstdato: 18.10.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 133 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 350 000,-))

kr 134 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 484 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 500 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 548 pr. år Dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

## EIER

Merete Flotten

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

EIE Eiendomsmedling v/ Jr. Partner Håkon Hovland presenterer Mellomgata 17!

Velkommen til denne svært sjarmerende og sentrumsnære boligen fra 1865! Boligen er en hel tomannsbolig som går over 3 etasjer. Med en beliggenhet som gir en perfekt balanse mellom tilgang til byens fasiliteter og rolige omgivelser, vil du her oppleve det beste av begge verdener. I nrområdet finner du et pulserende uteliv, gode restauranter, kulturarrangementer og flotte parkområder.

Innhold:

U.etg: Stue/kjøkken, bad og soverom.

1.etg: Entré/gang, wc og stue/kjøkken.

2.etg: Gang, bad, bod, garderobe og 2 soverom.

Kort om boligen:

- Sjarmerende, sentrumsnær beliggenhet
- Innholdsrik bolig med funksjonell planløsning
- Solrik, sørvendt terrasse
- U. etasje utleid for kr. 9000,-/mnd eks. strøm
- Parkering på tomt

Velkommen til visning!

## PARKERING

Parkering på egen tomt. Øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Mellomgata 17 har en svært sentral beliggenhet, bare 5 minutters gange eller noen få sykkeltråkk fra sentrum. Her finner du alt du



trenger av butikker, kultur, restauranter og natteliv. Bussforbindelser er tilgjengelige rett ved, også togforbindelser i nærheten.

Like utenfor er Pedersgata og Storhaug Øst, områder som er under stor utvikling med mange nye og spennende konsepter, inkludert vintagebutikker, Street Food og Tou Scene. Dette området er et av byens eldste boligområder, og kan skilte med høy trivselsfaktor og sjarmerende bebyggelse. Nytorget ligger like ved, der det arrangeres brukmarked hver lørdag i sommerhalvåret.

Du bor også innen gåavstand til Stavanger Øst med Tou Scene, Mathallen, ølbaren ØST og mer.

Ønsker du å leve det urbane livet uten å være avhengig av bil? Da kan dette være den perfekte beliggenheten for deg

## TOMT

Eiet tomt, 134 kvm

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## SKOLE/BARNEHAGE

Se forøvrig nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven med oversikt over nærmeste barnehager og skoler.

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

## FRITIDSTILBUD

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

# Innhold

## INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

U. etasje:

BRA 36 m<sup>2</sup>

- BRA-i 34 m<sup>2</sup>: Stue/kjøkken, bad og soverom.

- BRA-e 2 m<sup>2</sup>: Bod.

1. etasje:

BRA 49 m<sup>2</sup>

- BRA-i 49 m<sup>2</sup>: Entré/gang, wc og stue/kjøkken.

2. etasje:

BRA 38 m<sup>2</sup>

- BRA-i 38 m<sup>2</sup>: Gang, bad, bod, garderobe og 2 soverom.

Kommentar til areal:

Boligen er oppmålt til 121 m<sup>2</sup> (BRA-i)

Ekstern bod er oppmålt til 2 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Terrassen er oppmålt til 13 m<sup>2</sup> (TBA)

2. etg. har et gulvareal på 48 m<sup>2</sup> (GUA), men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig bruksareal. Arealet som har lav himlingshøyde utgjør 10 m<sup>2</sup> (ALH).

Boligen inneholder 115 m<sup>2</sup> P-rom og 6 m<sup>2</sup> S-rom.

Det eksisterer ikke godkjente plantegninger av boligen. Det er derfor ingen sikre holdepunkter for om rom er godkjent for varig opphold. Rombenevnelser i tilstandsrapporten er angitt ut fra bruken på befaringstidspunktet. Se forøvrig pkt ferdigattest.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEMÅTE

Hel tomannsbolig med tre etasjer. Grunnmur av lødd stein, teglstein og murblokker.

Yttervegger av mur- og trekonstruksjon med utvendige fasader av trekledning og teglstein. Vinduer med to-lags glass. Yttertak med takstein og takrenner av plast. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon med mekaniske avtrekk. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast og jern. Sørvendt terrasse. Frittstående redskapsbod.

## BODER

Ekstern bod på 2 kvm. Frittstående redskapsbod.

# Standard

## STANDARD

Tilstandsrapporten inneholder 46% TG 1, 50% TG 2, 0% TG 3 og 4% TG IU (ikke undersøkt).

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

#### Våtrom - Bad - 2. etg.:

- Overflater vegger: Silikonfuger i dusjonen bærer preg av ufagmessig utførelse. Konsekvens er vurdert som kosmetisk. Utbedring innebærer utskifting av fuger. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Overflater gulv: Bruksslitasjer i flisefuger i dusjonen er registrert. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Membranen har overskredet anbefalt brukstid. Når alderen tas i betraktning må det forventes behov for utbedringer ved en eventuell uforventet fuktskade. Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring i sluket. Konsekvens er økt risiko for lekkasje ved forhøyet vannstand i sluket. Det er benyttet silikon rundt rørgjennomføringer ved dusjarmatur. Dette indikerer at det ikke er benyttet rørmansjetter som skal tette rundt gjennomføringer bak flisene. Konsekvens er risiko for lekkasje.
- Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.
- Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.
- Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det: Sluket er isolert inne i dusjonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ikke mulighet til å nå sluket. Oppkant på tettesjikt ved dørterskel som hindrer at vann kan renne ut til tilliggende arealer kan ikke verifiseres. Det er derfor usikkert om denne er tilfredsstillende etablert.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er etablert plast bak veggplaten mot våtsonen. Dette innebærer dobbelt tettesjikt (membran og plast). Forholdet kan føre til innestengt fukt mellom tettesjikt. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med Protimeter MMS, i tilstøtende rom til dusjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser: RH 41 %, temperatur 22 grader C og duggpunkt 9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

#### Våtrom - Bad - U. etg.:

- Overflater gulv: Svertesopp på silikonfuger i dusjonen er registrert. Årsak er vannbelastning. Konsekvens er vurdert som kosmetisk. Utbedring innebærer etablering av nye fuger. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.
- Fallforhold (gulv): Tilnærmet flatt gulv i dusjonen. Det dannes et vannspeil på gulvet etter bruk av dusj. Fall på gulv mot døråpning er registrert. Oppkant på tettesjikt ved dørterskel som hindrer at vann kan renne ut til tilliggende arealer kan ikke verifiseres. Det er derfor usikkert om denne er tilfredsstillende etablert.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det er derfor ikke mulig å gjøre en forsvarlig vurdering. Usikkerhet knyttet til tettedetaljer rundt sluket.
- Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet

for svekket funksjon eller lignende forhold.

- Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.
- Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det: Sluket er isolert inne i dusjonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ikke mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
- Sanitærutstyr / innredning: Fuktmerker i servantinnredning er registrert. Det er ikke kjent om årsaken er en pågående eller tidligere lekkasje fra avløpsrør/vannlås. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

#### Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn, nyere enn fem år. På bakgrunn av dette bør det gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

- Fasader ink. kledning: Kledningen bærer preg av alder og slitasje. Stedvise skader er registrert. Utskiftninger må påregnes.

#### Dører og vinduer:

- Vinduer: Vinduer bærer preg av alder og slitasje. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger. Vinduet i garderoben i 2. etg. kan ikke åpnes. Utskifting må påregnes.
- Dører: Ytterdører bærer preg av alder og slitasje. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger. Dør til ekstern bod bærer preg av høy slitasjegrاد. Utskiftning må påregnes.

#### Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er inspisert fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold. TG 2 er valgt på grunn av manglende/begrenset inspeksjon av enkelte bygningsdeler på taket.
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Taket har en alder og tilstand som tilsier overskredet anbefalt brukstid/ redusert restlevetid. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftning.
- Beslag, renner, nedløp og snøfangere: Takrenner og nedløp har aldringsslitasjer. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger.

#### Loft - innredet - 2. etg. :

- Konstruksjonsoppbygging: Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt- og kondensproblematikk. TG 2 er valgt for å belyse risiko.

#### Loft - uinnredet / råloft:

- Overflater vegger/undertak: Spor etter borebille aktivitet er

påvist. Dette er påregnelig i eldre bygninger. Det er usikkert om det er pågående aktivitet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: Det er kun håndløper på en side. TG 2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

#### Kjøkken - 1. etg.:

- Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.  
- Avløpsrør: Avløpsrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.

#### Øvrige rom - 1. etg.:

- Overflater gulv: Vesentlig knirk i stuegulvet er påvist. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

#### Toalettrom (Ikke våtrom):

- Overflater vegger: Tapeten har løsnet fra underlaget i nedre del av vegger. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.  
- Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.  
- Avløpsrør: Avløpsrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) :

- Innerdører: Dørbladet til badet har kontakt med dørkarm, noe som fører til begrenset åpne/lukke funksjon. Utbedring innebærer justering av dørblad/karm.  
- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger):. Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt- og kondensproblematikk. TG 2 settes for å belyse risiko med hensyn til alder på drenering. Utførede trevegger har en oppbygning med plast/dampspærre. Dette avviker fra dagens anbefalte oppbygning med hensyn til fuktproblematikk. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med Protimeter MMS, i utlektet kjellervegg på soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent på 14. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

#### Kjøkken - U. etg. :

- Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.  
- Avløpsrør: Avløpsrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.  
- Innredning: Armaturet på kjøkkenvasken er ikke tilstrekkelig

festet. Tiltak må påregnes. Fuktmerker i nedre del av benkeplate er registrert. Årsak er vanddamp fra oppvaskmaskinen. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp):

- Skorsteiner inne i boligen: Gammel skorstein av teglstein. Erfaringsmessig er slike skorsteiner spesielt utsatt for utettheter grunnet porøse mørtelfuger. Det anbefales på generelt grunnlag å montere innvendig røykrør i slike skorsteiner. Sprekker i skorsteinen ved feieluke på uinnredet loft er registrert. Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. TG 2 settes for å opplyse om gjeldende krav ved installasjon av ildsted.

#### Etasjeskiller - Alle etasjer :

- Skjevhetmåling: Gulv i boligen har vesentlige skjevheter. Største nivåforskjell på gulv er målt til 60 mm i stue (1. etg) og soverom (2. etg). Målingene er foretatt i en eldre bygning, der skjevheter er påregnelige. Det var ikke mulig å kontrollere eventuelle nivåforskjeller i underetasjen på grunn av inventar.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon, skader eller lignende forhold.  
- Hovedstoppekran: Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Kranen er ikke funksjonstestet, men det kan ikke utelukkes behov svekket funksjon på grunn av alderen.  
- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon, skader eller lignende forhold.  
- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Sikkerhetsventilen har ikke kontrollert avrenning til avløp eller annen sikring mot lekkasje. Konsekvens kan være fuktskader ved en evt. vannutstrømning fra ventilen.

#### Radon:

- Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske verdiene, må det gjennomføres målinger.

#### Terrasser / plattung på terreng:

- Annet: Åpninger i rekkverket er på mer enn 10 cm. TG 2 settes med hensyn til sikkerhet.

#### Utvendige trapper:

- Helhetsvurdering: Det er ikke montert håndløper i trapp til eksternt bod. TG 2 settes med hensyn til sikkerhet.

#### Grunnmur, fundamenter:

- Grunnmur: Eldre grunnmur. Det er ikke registrert vesentlige skader, men erfaringsmessig kan det forekomme porøse mørtelfuger på grunn av alderen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

## Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er ikke lagt grunnmursplast eller drenerør rundt boligen. Konsekvens er økt risiko for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Taknedløp er avsluttet ved grunnmur og ikke koblet til avløp. Konsekvens kan være økt fuktbelastning mot grunnmur. Det er registrert fall på terrenget fra boligen på nordsiden.

## Frittstående byggverk:

- Helhetsvurdering: Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Råteskade i vindski er påvist. Utskifting må påregnes.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å kontakte takstmann ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er mottatt fasadetegninger fra kommunen datert 1942.

Det er ikke mottatt plantegninger fra kommunen. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Vi har derfor lagt til grunn dagens planløsning og bruk i 1. etasje og 2. etasje. Underetasjen fremstår som en ikke godkjent utleiedel hvor bruksendring ikke er byggegodkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

I følge Stavanger kommune foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

På fasadetgninger fra 1942 fremgår det ikke at det er vinduer og dører i underetasjen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at man har søkt om å sette inn vinduer og dører i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at selger har innredet underetasjen som en utleiehybel. Det er ikke søkt om bruksendring i henhold til nye forenklede tekniske krav for boligrom fra 01.01.2016. Det er også uvisst om disse tiltakene var søknadspliktige på tidspunkt for utførelse. Kjøper bærer risiko for evt. konsekvenser tiltakene kan medføre dersom tiltakene var søknadspliktige. Selger kommer ikke til å søke om bruksendring i forbindelse med salget. Det er den faktiske bruken av rommet ved salget, som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe i 1. etasje. Gulvvarme på bad i 2. etasje og U. etasje.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energifaktor G

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 22 548 pr. år Dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Eiendomsskatt under kr 300 faktureres ikke. Årlig beregnet skatt for 2024 kr 112.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Polisenummer: 3067903

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 820 895,- Som sekundærbolig Kr. 3 119 401,-

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast og jern. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2010 i eksternt bod. Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2012 på badet i underetasjen. Hovedstoppekran er montert i vegg ved inngangen til underetasjen. Varmepumpe i 1. etg.

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger dersom annet ikke er opplyst.

Frittstående hvitevarer medfølger handelen iflg. selger.

Selgers møbler i utleiedelen medfølger handelen iflg. selger.

Selger opplyser i sin egenerklæring pkt. 9 om følgende vedr. rotter: "Har hatt 2 tilfeller av rotter i vegg/tak på soverom i kjellerleiligheten. Anticimex har fjernet problemet. Det er murt igjen adkomstveien for skadedyrene (ca. 2015/2016) og har ikke hatt problem siden".

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/ salgsoppgave med vedlegg.

Salgsoppgaven er gjennomgått og godkjent av selger.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad datert 27.09.24. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### **UTLEIE**

Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

Boligen fremstår som om den har en egen utleiedel (dvs. egen separat boenhet), men det gjøres oppmerksom på at denne ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen. Evt. søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko. Se mer under pkt. "Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse" i salgsoppgaven.

Eiendommen er p.t. utleid. Leieforholdet er løpende og tidsubestemt. Gjensidig oppsigelsestid på 2 måneder. Husleie er avtalt til kr. 9000,- /mnd. eks. strøm.

Megler administrer ikke dette leieforholdet, og kan dermed ikke

gi garanti for husleie, depositum m.m. Ved overtagelse vil ny eier selv måtte transportere leiekontrakt og opprette depositum med leietaker. Dersom ny eier ønsker å si opp leietaker, kan ikke medhjelper garantere for at leietaker flytter ut i rett tid. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Leiekontrakt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Stavanger kommune.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Planrapport:

Kommuneplaner:

ID: 129K

Navn: Stavanger sentrum

Plantype: 21 - Kommunedelplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 03/11/2019

Delarealer:

Areal: 133.85 kvm

Hensynsonenavn: H570\_

Kpangitthensyn: 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal: 133.85 kvm

Omrnavn: BS28

Kparealformal: 1130 - Sentrumsformål

ID: KP 2023-2040

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11/11/2022

Delarealer:

Areal: 133.85 kvm

Hensynsonenavn: H570\_23

Kpangitthensyn: 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal: 133.85 kvm

Omrnavn: SF1

Kparealformal: 1130 - Sentrumsformål

Reguleringsplaner:

ID: 1901

Navn: SPILDERHAUG

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 09/18/2006

Bestemmelser:  
-1901 bestemmelser  
-Retningslinjer for Trehusbyen

Delarealer:

Areal: 132.35 kvm  
Regform: 661 - Bevaring av bygninger

Areal: 132.35 kvm  
Felt navn: B2  
Regform: 110 - Boliger

Areal: 1.49 kvm  
Regform: 310 - Kjørevei

#### ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 133 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 350 000,-))

-----  
kr 134 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 484 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 500 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke Enebolig (Kr.5 000)  
Visningspakke/overtagelse med eiendomsmegler (Kr.2 500)  
Fotopakke Premium (Kr.10 500)  
Markedspakke Premium (Kr.22 500)  
Oppgjørsgebyr (Kr.6 900)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 350 000,-) (Kr.53 500)  
Tilrettelegging (Kr.2 500)  
Totalt kr. (Kr.103 400)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### OPPDRAGSNUMMER

54-24-0358

## Kjøpsinformasjon

#### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer

at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi

eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke

bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Rogaland Eiendomsmegling AS  
EIE Stavanger RE  
Org. nr: 991089888  
Niels Juels gate 50  
4008 Stavanger  
Tlf: 51 90 57 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner Håkon Hovland

#### **SAKSBEHANDLERE**

Håkon Hovland  
EIE Stavanger RE  
Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner  
Mob: 95 02 71 28 / E-post: hah@eie.no



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?



17



1940  
Route du Champagne  
Blanc  
1940  
1935

1940  
Route du Champagne  
Blanc  
1940  
1935

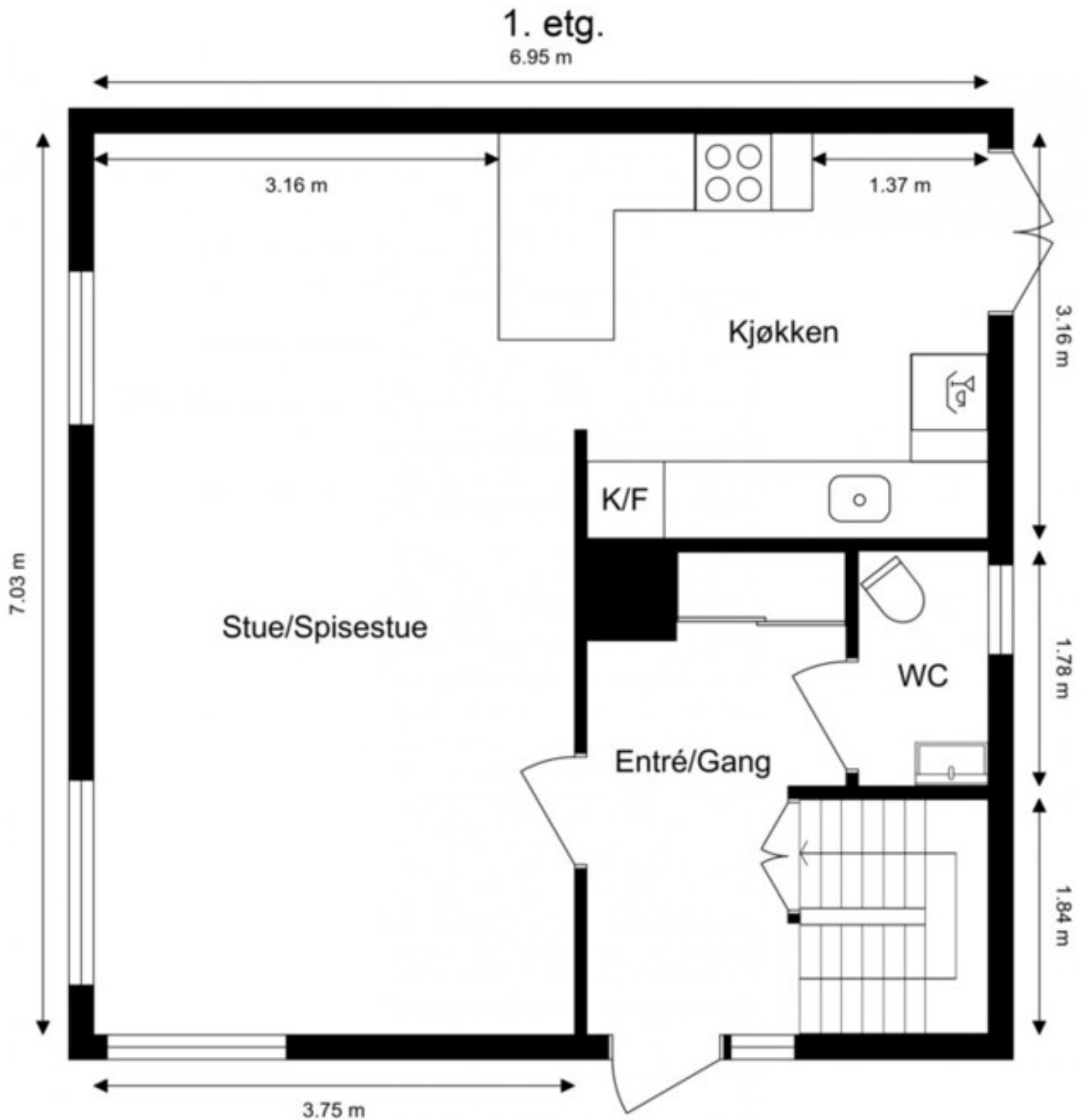
FRANCO  
H. N.



# 1. ETA

SJE

# Mellomgata 17, 4013 STAVANGER



Ordernr. 15063032

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)







































CUISINE









240

240  
Changag  
nc  
27



























## 2. ETA

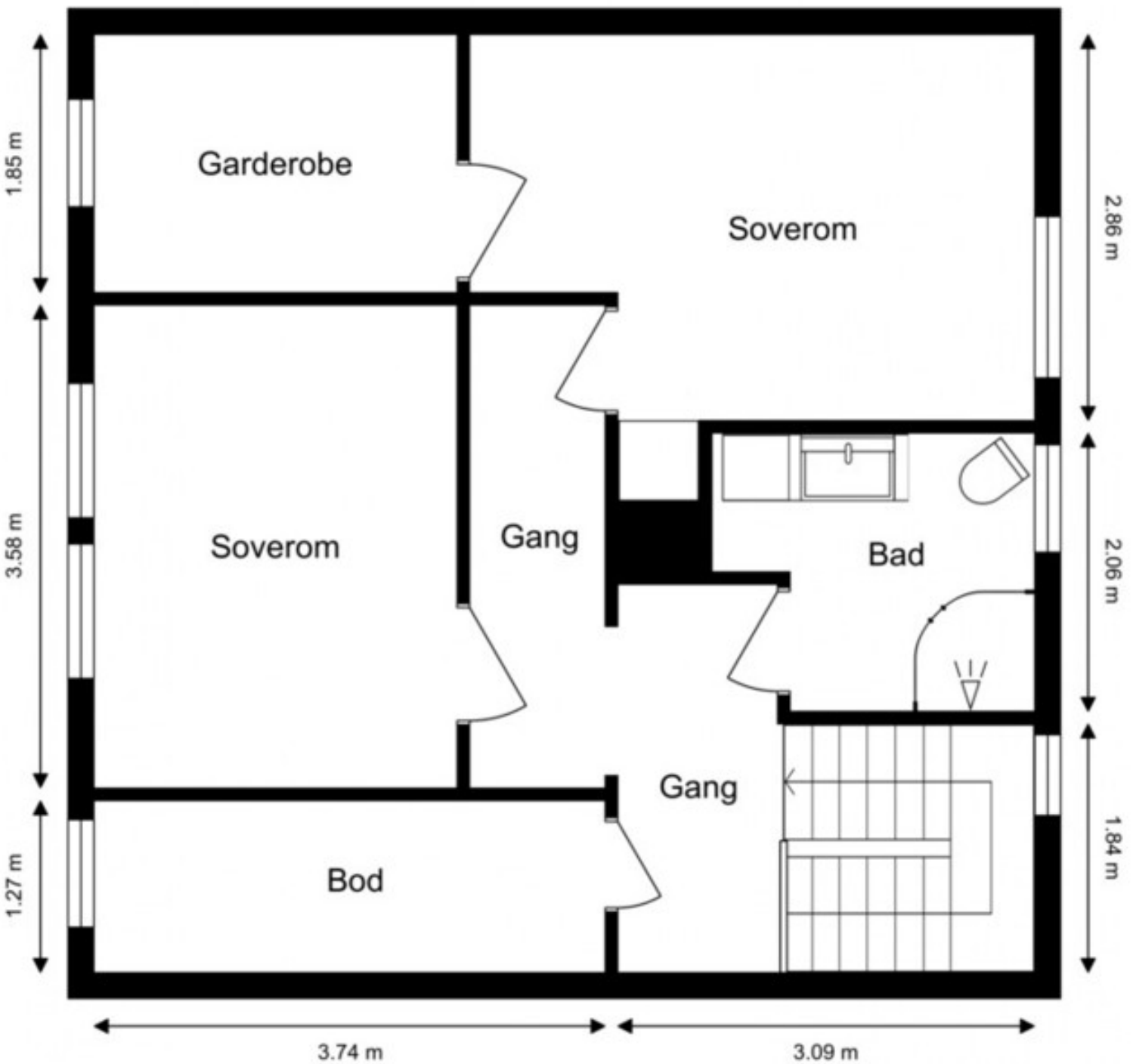
ASJE

# Mellomgata 17, 4013 STAVANGER

2. etg.

2.69 m

4.19 m



Ordernr. 15063032

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

































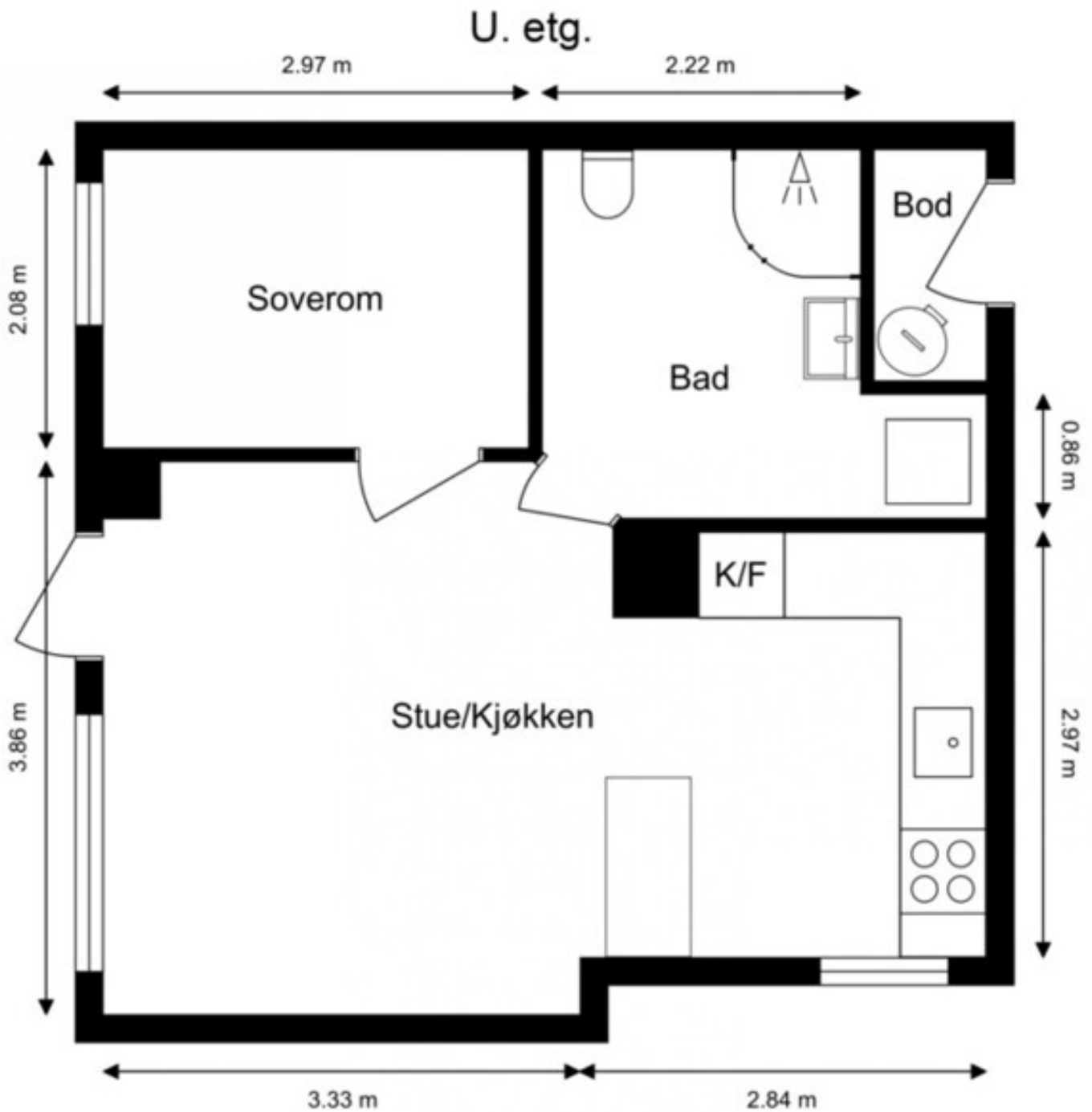




# KJELLER

ETASJE

# Mellomgata 17, 4013 STAVANGER



Ordernr. 15063032





# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning























# UTEOM

RÅDE



17





17









VELKOMMI

EN HJEM

# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Mellomgata 17  
4013 STAVANGER  
Gnr./Bnr.: 52/177  
Stavanger kommune

## Areal

Hel tomannsbolig  
Bruksareal: 123 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 123 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 16.10.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Anders Jensen

Mobil: 90415931



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	16.10.2024
Referansenummer	15063032
Meglerforetakets oppdragsnummer	54-24-0358
Hjemmelshaver/selger	Merete Flotten
Bygningssakkyndig inspektør	Anders Jensen
Tilstede på befaringen	Merete Flotten
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	18.10.2024 11:22

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Mellomgata 17
Postnummer/sted	4013 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	52/177
Tomt	Eiet tomt: - m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hel tomannsbolig	1865		

## Byggemåte

Hel tomannsbolig med tre etasjer. Grunnmur av lødd stein, teglstein og murblokker. Yttervegger av mur- og trekonstruksjon med utvendige fasader av trekledning og teglstein. Vinduer med to-lags glass. Yttertak med takstein og takrenner av plast. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon med mekaniske avtrekk. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast og jern. Sørvendt terrasse. Frittstående redskapsbod.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



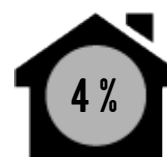
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

















TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad - 2. etg.		Vannrør	9	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Bad - U. etg.		Vannrør	10	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Kjøkken - 1. etg.		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
Kjøkken - U. etg.		Vannrør	11	
		Innredning	11	
		Avløpsrør	11	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	12	
		Overflater vegger	12	
		Avløpsrør	12	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
		Innerdører	12	
Loft - innredet - 2. etg.		Konstruksjonsoppbygging	13	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Alle etasjer		Skjevhetmåling	14	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	16	
		Inspeksjonsmulighet	16	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	16	
Terrasser / platting på terreng		Annet	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	17	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Hel tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U. etg.	34	2		36	
	Stue/kjøkken, bad og soverom.	Bod			
1. etg.	49			49	13
	Entré/gang, wc og stue/kjøkken.				Terrasse
2. etg.	38			38	
	Gang, bad, bod, garderobe og 2 soverom.				
SUM	121	2		123	13
<b>Total bruksareal: 123 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen er oppmålt til 121 m<sup>2</sup> (BRA-i)  
Ekstern bod er oppmålt til 2 m<sup>2</sup> (BRA-e)  
Terrassen er oppmålt til 13 m<sup>2</sup> (TBA)

2. etg. har et gulvareal på 48 m<sup>2</sup> (GUA), men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig bruksareal. Arealet som har lav himlingshøyde utgjør 10 m<sup>2</sup> (ALH).

Boligen inneholder 115 m<sup>2</sup> P-rom og 6 m<sup>2</sup> S-rom.

Det eksisterer ikke godkjente plantegninger av boligen. Det er derfor ingen sikre holdepunkter for om rom er godkjent for varig opphold. Rombenevnelser i rapporten er angitt ut fra bruken på befaringstidspunktet.


# Rapport

## Våtrom - Bad - 2. etg.

Bad med grunnstamme fra ukjent årstall.  
Badet ble oppgradert i 2007. Omfang er ikke kjent.  
Flislagt gulv med gulvvarme. Malte strier og fliser på vegger.  
Dusjhjørne med skyvedører og dusjarmatur.  
Servantinnredning og servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Avtrekksvifte på vegg og ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Vannrør	Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ikke mulighet til å nå sluket. Oppkant på tettesjikt ved dørterskel som hindrer at vann kan renne ut til tiliggende arealer kan ikke verifiseres. Det er derfor usikkert om denne er tilfredsstillende etablert.
	Overflater vegger	Silikonfuger i dusjsonen bærer preg av ufagmessig utførelse. Konsekvens er vurdert som kosmetisk. Utbedring innebærer utskifting av fuger. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Bruksslitasjer i flisefuger i dusjsonen er registrert. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membranen har overskredet anbefalt brukstid. Når alderen tas i betraktning må det forventes behov for utbedringer ved en eventuell uforventet fuktskade.  Membran/slukmansjett er ikke klemt med klemring i sluket. Konsekvens er økt risiko for lekkasje ved forhøyet vannstand i sluket.  Det er benyttet silikon rundt rørgjennomføringer ved dusjarmatur. Dette indikerer at det ikke er benyttet rørmansjetter som skal tette rundt gjennomføringer bak flisene. Konsekvens er risiko for lekkasje.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er etablert plast bak veggplaten mot våtsonen. Dette innebærer dobbelt tettesjikt (membran og plast). Forholdet kan føre til innestengt fukt mellom tettesjikt.  Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med Protimeter MMS, i tilstøtende rom til dusjsonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser: RH 41 %, temperatur 22 grader C og duggpunkt 9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.



# Våtrom - Bad - U. etg.

Bad oppgradert i 2010.  
Flislagt gulv med gulvvarme. Fliser og slette vegger.  
Dusjhjørne med skyvedører og dusjarmatur.  
Servantinnredning og servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekksvifte på vegg.  
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon

## TG 2

Vannrør

Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ikke mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Sanitærutstyr / innredning

Fuktmerker i servantinnredning er registrert. Det er ikke kjent om årsaken er en pågående eller tidligere lekkasje fra avløpsrør/vannlås. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv

Svertesopp på silikonefuger i dusjsonen er registrert. Årsak er vannbelastning. Konsenskvens er vurdert som kosmetisk. Utbedring innebærer etablering av nye fuger.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det er derfor ikke mulig å gjøre en forsvarlig vurdering. Usikkerhet knyttet til tettedetaljer rundt sluket.

Fallforhold (gulv)

Tilnærmet flatt gulv i dusjsonen. Det dannes et vannspeil på gulvet etter bruk av dusj.

Fall på gulv mot døråpning er registrert. Oppkant på tettesjikt ved dørterskel som hindrer at vann kan renne ut til tiliggende arealer kan ikke verifiseres. Det er derfor usikkert om denne er tilfredsstillende etablert.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.

## TGIU


Fukt i tiliggende konstruksjoner


Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet dusjsoneas plassering mot yttervegg. Det ble utført fuktsøk med fuktindikator på overflater i dusjsonen. Det ble ikke registrert indikasjoner til utilsiktet fuktighet.

## Kjøkken - 1. etg.

---

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tregulv. Laminat benkeplate. Kjøkkenvask med ett-greps armatur. Oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, og komfyr med ventilator. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast og jern.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning


 <b>TG 2</b>	Vannrør	Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.
	Avløpsrør	Avløpsrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.

## Kjøkken - U. etg.

---


Kjøkkeninnredning med slette fronter. Fliser på gulv. Laminat benkeplate. Kjøkkenvask med ett-greps armatur. Kjøleskap/frys og komfyr med ventilator. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

 <b>TG 2</b>	Vannrør	Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.
	Innredning	Armaturet på kjøkkenvasken er ikke tilstrekkelig festet. Tiltak må påregnes. Fuktmerker i nedre del av benkeplate er registrert. Årsak er vanddamp fra oppvaskmaskinen. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Fliser på gulv. Tapet på vegger. Servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 <b>TG 2</b>	Vannrør	Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.
	Overflater vegger	Tapeten har løsnet fra underlaget i nedre del av vegger. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon eller lignende forhold.

## Øvrige rom - 1. etg.


Tregulv. Slette vegger. Himlingsplater. Profilerte innerdører.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

 <b>TG 2</b>	Overflater gulv	Vesentlig knirk i stuegulvet er påvist. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	---

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Fliser på gulv. Panelplater og slette vegger. Panelplater og slette himlinger. Slette innerdører.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


 <b>TG 2</b>	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt- og kondensproblematikk. TG 2 settes for å belyse risiko med hensyn til alder på drenering. Utforede trevegger har en oppbygning med plast/dampspærre. Dette avviker fra dagens anbefalte oppbygning med hensyn til fuktproblematikk.  Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med Protimeter MMS, i utlektet kjellervegg på soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent på 14. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Innerdører	Dørbladet til badet har kontakt med dørkarm, noe som fører til begrenset åpne/lukke funksjon. Utbedring innebærer justering av dørblad/karm.

## Loft - innredet - 2. etg.

---

Laminat på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater. Panel og slette skråtak. Profilerte innerdører.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2**      Konstruksjonsoppbygging |      Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt- og kondensproblematikk. TG 2 er valgt for å belyse risiko.

## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet loft med adkomst via nedfellbar stige.


 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Kontroll av diffusjonssperre

 **TG 2**      Overflater vegger/undertak |      Spor etter borebille aktivitet er påvist. Dette er påregnelig i eldre bygninger. Det er usikkert om det er pågående aktivitet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Skorstein av teglstein. Ildsted er ikke installert.

 **TG 2**      Skorsteiner inne i boligen |      Gammel skorstein av teglstein. Erfaringsmessig er slike skorsteiner spesielt utsatt for utettheter grunnet porøse mørtelfuger. Det anbefales på generelt grunnlag å montere innvendig røykrør i slike skorsteiner. Sprekker i skorsteinen ved feilsluke på uinnredet loft er registrert.  
  
Innkledd teglsteinspipe. Alle fire sider skal kunne inspiseres. TG 2 settes for å opplyse om gjeldende krav ved installasjon av ildsted.

## Innvendige trapper

---


Innvendig trapp av trekonstruksjon.

 **TG 2**      Innvendige trapper |      Det er kun håndløper på en side. TG 2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet.

## Etasjeskiller - Alle etasjer

---

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag. Det er foretatt målinger i tilfeldige rom.


 TG 2	Skjevhetsmåling	Gulv i boligen har vesentlige skjevheter. Største nivåforskjell på gulv er målt til 60 mm i stue (1. etg) og soverom (2. etg). Målingene er foretatt i en eldre bygning, der skjevheter er påregnelige. Det var ikke mulig å kontrollere eventuelle nivåforskjeller i underetasjen på grunn av inventar.
---	-----------------	--

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast og jern.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010 i eksternt bod.  
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012 på badet i underetasjen.  
Hovedstoppekran er montert i vegg ved inngangen til underetasjen.  
Varmepumpe i 1. etg.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Stakeluke
---	---

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Sikkerhetsventilen har ikke kontrollert avrenning til avløp eller annen sikring mot lekkasje. Konsekvens kan være fuktskader ved en evt. vannutstrømning fra ventilen.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon, skader eller lignende forhold.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Kranen er ikke funksjonstestet, men det kan ikke utelukkes behov svekket funksjon på grunn av alderen.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør har en alder som tilsier redusert restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om en mulighet for svekket funksjon, skader eller lignende forhold.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyden i oppholdsrom er målt til: 2,05 meter (U. etg), 2,13 meter (1. etg) og 2,08 meter (2. etg).

## Radon

---

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske verdiene, må det gjennomføres målinger.
---	-------	--

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ja

Er det synlig tegn på termiske skader: Ja

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Ja

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2011 i underetasjen.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja, men ikke i samsvar.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn, nyere enn fem år. På bakgrunn av dette bør det gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektro faglig person.

## Brann

---

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier



TGIU

Brannskiller

Hybelen er ikke definert som en selvstendig boenhet. Brannskille er derfor ikke vurdert.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Yttervegger av mur- og trekonstruksjon med utvendige fasader av trekledning og teglstein.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon




TG 2

Fasader inkl. kledning

Kledningen bærer preg av alder og slitasje. Stedvise skader er registrert. Utskiftninger må påregnes.

## Dører og vinduer

Vinduer med to-lags glass fra eksempelvis 1974 og 1989. Terrassedør fra 2016.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av alder og slitasje. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger. Vinduet i garderoben i 2. etg. kan ikke åpnes. Utskifting må påregnes.
	Dører	Ytterdører bærer preg av alder og slitasje. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger. Dør til ekstern bod bærer preg av høy slitasjegrad. Utskifting må påregnes.



## Yttertak

Tak fra ukjent årstall.  
Taket er tekket med takstein.  
Takrenner og nedløp av plast.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Gesimsløsninger	
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)	Taket har en alder og tilstand som tilsier overskredet anbefalt brukstid/reduert restlevetid. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskifting.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold. TG 2 er valgt på grunn av manglende/begrenset inspeksjon av enkelte bygningsdeler på taket.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Takrenner og nedløp har aldri slitasjer. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger.
 TGIU	Takgjennomføringer	Detaljer rundt takgjennomføring er ikke inspisert.
	Skorsteiner over tak	Detaljer rundt skorsteinen er ikke inspisert.

## Terrasser / platting på terreng


Sørvendt terrasse. Terrassebord på gulv og leegger av trekonstruksjon.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	
 TG 2	Annet	Åpninger i rekkverket er på mer enn 10 cm. TG 2 settes med hensyn til sikkerhet.

## Utvendige trapper

---


Utvendige trapper av murkonstruksjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke montert håndløper i trapp til eksternt bod. TG 2 settes med hensyn til sikkerhet.
---	------------------	---

## Grunnmur, fundamenter

---


Grunnmur av lødd stein, murblokker og teglstein.

 TG 2	Grunnmur	Eldre grunnmur. Det er ikke registrert vesentlige skader, men erfaringsmessig kan det forekomme porøse mørtelfuger på grunn av alderen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
---	----------	--

## Drenering

---

Drenering fra byggeår. Skrånende tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke lagt grunnmursplast eller drensør rundt boligen. Konsekvens er økt risiko for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå.  Taknedløp er avsluttet ved grunnmur og ikke koblet til avløp. Konsekvens kan være økt fuktbelastning mot grunnmur. Det er registrert fall på terrenget fra boligen på nordsiden.
---	------------------	--

## Stikkledninger og tanker


---

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall. Stavanger kommune har ansvaret for stikkledninger som ligger under offentlig vei. Bygningen grenser til offentlig vei, og tilstanden på disse er derfor ikke vurdert.

## Frittstående byggverk

---

Frittstående redskapsbod

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Råteskade i vindski er påvist. Utskifting må påregnes.
---	------------------	---



## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Kommunale opplysninger fremlagt. Det er ikke godkjente bygningstegninger av boligen
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke utført arbeid de siste fem år som krever dokumentasjon
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	03.06.2010 (Arbeid i henhold til tilbud, flytte overbelastningsvern, ny innmat i tavle og utbedring av kontrollskriv) 02.03.2011 (Ny el-installasjon i hybelen) 17.01.2012 (Varmekabler i stue, kjøkken og bad i hybelen)
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Egenerklæringsskjema (29.09.2024 11.01)

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskapet i hoveddelen ]



Våtrom - [Sluk på bad i 2. etg.]



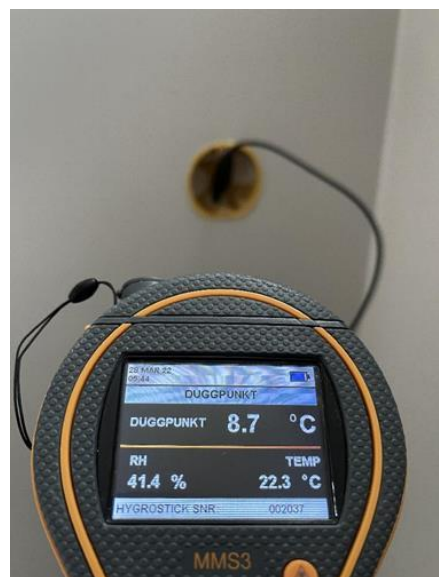
Våtrom - [Sluk på bad i underetasjen ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskapet i hybelen]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). -  
[Fuktmåling i kjellervegg]



Våtrom - [Fuktmåling på bad i 2. etg.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Rogaland Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	54240358		
Adresse	Mellomgata 17				
Postnr.	4013	Sted	STAVANGER		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år 9 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	3067903		
Selger 1 Fornavn	Merete	Etternavn	Flotten		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt flis på flis på badet i 2. etasje, membran under flis. Kjellerleilighet ble total renoveret i 2010, herunder også badet.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Ref. punkt 2 - egeninnsats.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran før flis på flis på bad i 2. etasje. Kjellerleilighet ble total renoveret i 2010, herunder også badet.

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Litt skjevhet i gulv i 2. etasje gangen.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Har hatt 2 tilfeller av rotter i vegg/tak på soverrom i kjellerleiligheten. Anticimex har fjernet problemet. Det er murt igjen adkomstveien for skadedyrene (ca 2015/2016) og har ikke hatt problem siden.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Utført av snekker.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny terrasse ca. 2016.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Solheim Elektriske  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: nytt elektrisk anlegg i leilighet i underetasjen, samt oppgradering av anlegget i hoveddelen.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Solheim Elektriske
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar Kjellerleilighet ble total renoveret i 2010.
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar Foreligger ingen offisiell godkjennelse.

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Ca. 2010 - oppgradering/renovering av kjellerleilighet.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Foreligger ingen offisiell godkjennelse.

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

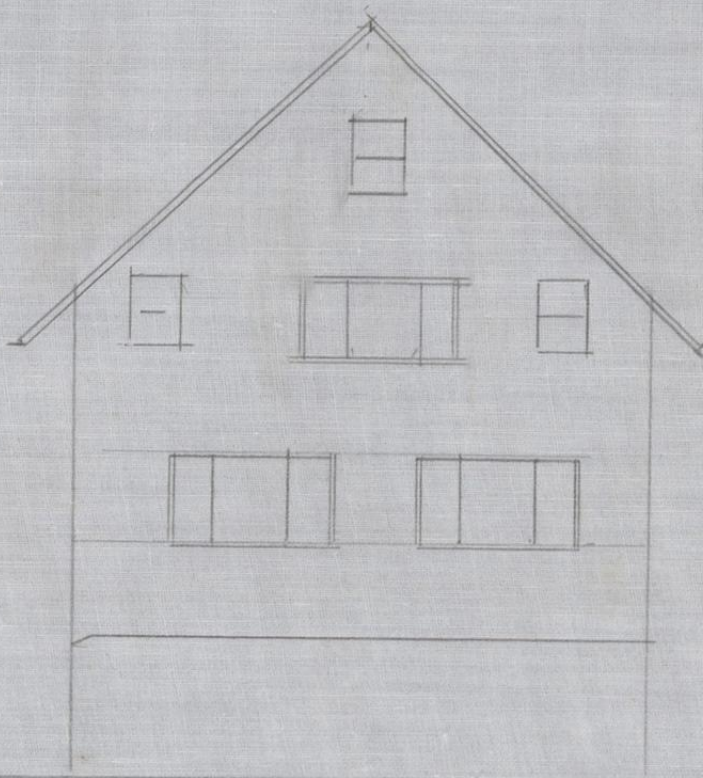
Stokkedal - Mellemgaten 17.

NUVERENDE

STAVAN



EFTER FORANDRING







STAVANGER KOMMUNE

## **Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

---

Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

# Leie av bolig

## 1. Parter i leieavtalen:

### 1.1 Utleier

Navn: Merete Flotten  
Adresse: Mellomgata 17 – 4013 Stavanger  
Telefon:  
E-post: me

### 1.2 Leietager

Navn: Per Henrik Ramberg  
Adresse:

---

Telefon:

---

E-post:

---

## **2. Leieforholdet gjelder:**

Adresse:

Mellomgata 17 - 4013 Stavanger, underetasjen/sokkel

Vanlig leilighet

Boligen er utleiers vanlige bolig. Leier har derfor dårligere vern enn vanlig etter husleieloven. Det er f.eks. ikke lov til framleie, og de vanlige oppsigelsesreglene er satt til side. Leier må uansett flytte ved avtalens opphør, enten dette er en fastsatt dato, eller inntreer etter avtalt oppsigelse.

Antall rom: 2      Kjøkken:       Bad:       Delvis møblert:  (inventarliste)

Netto bo areal: Ca 43 kvadratmeter

---

## **3. Leiekontraktens varighet**

Leieforholdet er løpende og tidsubestemt. Det kan sies opp med en gjensidig oppsigelsestid på **2 måneder**. Merk: Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned.

## **4. Husleie**

**4.1** Leiesum **9.000** kr. pr. måned. I bokstaver: **nitusen kroner**

Leiesummen betales forskuddsvis den **1ste** i hver måned, til kontonummer:

Første månedlig innbetaling: 01.09.2023

## **4.2 Oppvarming og Strøm**

Ja, oppvarming og strøm er inkludert i leien

Nei, leier må tegne egne abonnementer. Gjeldende fra \_\_\_\_\_ (innflyttingsdato).

## 5. Leieregulering

Husleien kan reguleres 1 gang i året, i takt med konsumprisindeksen. Første gang ett år (-1-) etter avtaleinngåelsen, og den nye leiesummen gjelder da fra første innbetaling etter denne datoen.

Leiejusteringen tar utgangspunkt i indeksen for den første hele måneden, da leieforholdet begynte.

Leietager har krav på minimum en (-1-) måneds varsel før leie økning.

## 6. Depositum

Skal leietager stille depositum for sine forpliktelser etter leieavtalen? Nei  Ja

Hvis depositum skal stilles kan det brukes til å dekke manglende leiebetaling, skade på eiendommen / inventar, samt manglende rengjøring ved utflytting.

Depositum: **18.000,-**.

I bokstaver: **kroner attentusen**

På kontonummer:

## 7. Partenes plikter

### Utleiers plikter

Utleier skal til avtalt tid stille leieobjektet til leietagers rådighet. Dvs. at nøkler skal overleveres, rengjøring skal være utført samt at leieobjektet ellers skal være i forskriftsmessig stand.

### Leietagers plikter:

Eventuelle feil eller mangler må klages over - helst skriftlig- innen 14 dager. Det man krever rettet må spesifiseres i klagen. Unnlater man å klage regnes feilen som godkjent av leietager.

### 7.1 Plikter under leieforholdets gang.

#### Utleiers plikter

Utleier skal sørge for at boligen til enhver tid er i ordentlig stand og forsvarlig vedlikeholdt. Vedlikeholdsplikten omfatter bl. a. ledninger og innretninger for avløp og forsyning med vann, gass, varme og elektrisk strøm.

Fornyelse av tapet, maling som følge av slit og elde skal forøvrig utføres så ofte det er sedvanemessig påkrevet under hensyn til boligens beskaffenhet.

#### Leietagers plikter

Leietager har ansvaret for det *vanlige* vedlikeholdet, dvs. innenfor boligens fire vegger. For eksempel av låser, nøkler, ruter, servanter, vannklosettskåler med sete og lokk, badekar, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, i tillegg til oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Vedlikeholdet må være forsvarlig utført.

Leier må ha utleiers samtykke for å foreta vesentlige forandringer i husrommet, f. eks. å legge nytt gulv, flytte vaskemaskin, kamin osv.

**Husk:** leier må straks melde fra til utleier om skade som må repareres, og som ligger utenfor hans vedlikeholdsplikt. Hvis leieren ikke varsler, *kan* han bli erstatningsansvarlig.

#### NB!

- Tilfeldig skade, f. eks. som følge av innbrudd, er *ikke* å anse som vanlig vedlikehold og må derfor bekostes av utleier.
- Leier er ansvarlig for uaktsom / forsettlig skade som påføres boligen av leier selv eller andre som de har gitt adgang til boligen.

### 8. Ordensregler / Diverse

Leieboeren forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen for øvrig.

Er det tillatt med dyrehold?      Nei     Ja  Hvilke?.....

Er det tillatt med framleie?      Nei     Ja  men det krever samtykke fra utleier, se  
Husleielovens regler.

Har utleier forsikret bygningen  
og utleid innbo?      Nei     Ja

Har leietager forsikret sitt innbo?    Nei     Ja  Hvis ja, fra dato: *19.08.2023*

## 9. Utkastelse / Særlig tvangsgrunnlag

Utleier har rett til å kaste ut leietager ved mislighold av husleiebetaling, *eller* når vedkommende ikke flytter etter at leietiden er ute, *eller* er sagt opp i henhold til avtalen. Utleiers rett etter denne bestemmelsen er utførlig beskrevet i Tvangsfullbyrdsloven som er gjengitt nedunder.

Ja, vi godtar at kontrakten kan brukes som tvangsgrunnlag i henhold til reglene i Tvangsfullbyrdsloven, som er gjengitt nedenfor.

Nei, denne kontrakten skal **ikke** gjelde som eget tvangsgrunnlag i leieforholdet.

### **Tvangsfullbyrdslovens § 13-2.3 ledd.**

Særlig tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom er dessuten:

- (a) Skriftlig avtale om leie, som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leien *ikke* blir betalt. Det skal gå fram av varselet etter § 4-18 ( se nedenfor ) at tvangsfullbyrdelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres.
- (b) Skriftlig avtale om leie for en bestemt tid som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut.
- (c) Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven, når oppsigelsen fyller husleielovens vilkår og søksmål etter husleieloven ikke er reist innen lovens frist, eller når slikt søksmål er reist og retten har funnet oppsigelsen gyldig.
- (d) Heving av leieforhold etter husleieloven, når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve leiekontrakten uten oppsigelse.
- (e) I andre leie- og besittelsesforhold enn etter husleieloven: forhold som gjør det åpenbart at saksøkte ikke har rett til å besitte eiendommen.

Bokstavene a til d gjelder ikke i festeforhold.

Endres ved lov 26 mars 1999 nr. 17 (i kraft 1 jan 2000 iflg. res. 26 mars 1999 nr. 248).

### **§ 4-18. Særlige tvangsgrunnlag**

Et særlig tvangsgrunnlag kan begjæres tvangsfullbyrdet når to uker er gått etter at saksøkeren har sendt skriftlig varsel til saksøkte. I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det gjøres oppmerksom på at fullbyrdelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt.

Varsel kan unnlates dersom saksøkte verken har kjent oppholdssted eller kjent fullmektig med kjent oppholdssted som kan motta varsel på saksøktes vegne. Namsmyndigheten kan fritta saksøkeren for varslingsplikten dersom det er grunn til å frykte at fullbyrdelsen ellers ville bli vanskeliggjort.

Unnlates varsel etter annet ledd, kan fullbyrdelse begjæres når to uker er gått fra forfallstiden. Varsel kan ikke frafalles på forhånd.

## 10. Tilbakelevering av boligen ved leieforholdets slutt

- Boligen skal tilbakeleveres i samme stand som den ble levert, med unntak fra den forringelse som følger av vanlig slit eller elde. Andre skader må erstattes av leietager.
- Mangler som leietager er ansvarlig for, og som utleier ved vanlig aktsomhet burde ha oppdaget, må påberopes av utleier innen 14 dager etter leieforholdets slutt.  
**Merk:** Dette gjelder ikke dersom leietager har opptrådt svikaktig, f. eks. prøvd å skjule skaden.
- Boligen skal være rundvasket. Godtas ikke vaskingen må leietager, såfremt mulig, gis anledning til å rette på forholdet, før et eventuelt økonomisk ansvar gjøres gjeldende. (f. eks. fra depositumet)

## 11. Konfliktløsning / Lovvalg

Avtalen er basert på husleieloven av 26. mars 1999, nr. 17. Den kan du lese i sin helhet på nettsidene til Lovdata (<http://www.lovdata.no/>), eller kjøpe i bokhandelen.

Ved en eventuell tvist mellom partene skal saken bringes inn for forliksrådet i den kommunen boligen er, eventuelt hos en lokal husleietvistnemd.

## 12. Vedtakelse av kontrakten.

Utleier og leietager vedtar herved alle punktene i avtalen. Avtalen er skrevet i to (-2-) eksemplarer som begge er undertegnet av partene. Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Utleier:



Merete Flotten

dato: 04.07.23

Leietager:



Per Henrik Ramberg

dato: 10.07.23





# Grunnkart

Adresse: Mellomgata 17, 4013 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 52/177/0/0  
Dato: 2024-09-27  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



# Eiendomskart med grenser

Adresse: Mellomgata 17, 4013 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 52/177/0/0  
Dato: 2024-09-27  
Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune

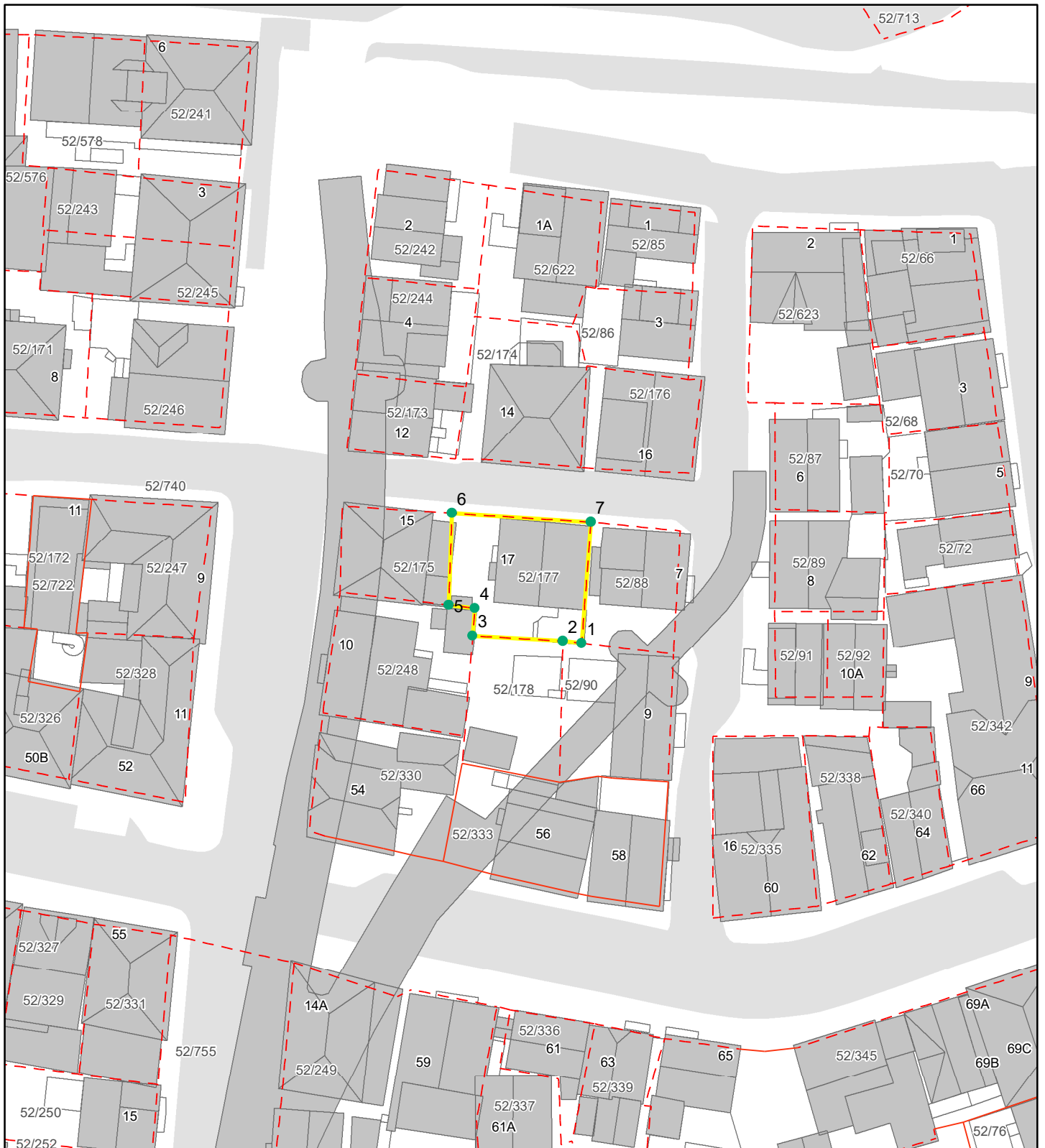


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

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





# Grensepunkttrapport

## Areal og koordinater:

Areal(kvm): Arealmerknad: Koordinatsystem:

133.8

EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541267.52777	312900.613548	Ikke spesifisert	1.76	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541267.73103	312898.873416	Ikke spesifisert	8.34	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541268.22268	312890.570491	Ikke spesifisert	2.57	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6541270.77337	312890.770646	Ikke spesifisert	2.44	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6541271.05558	312888.352693	Ikke spesifisert	8.47	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
6	6541279.50214	312888.661199	Ikke spesifisert	12.83	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
7	6541278.69271	312901.427399	Ikke spesifisert	11.22	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0



# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stavanger kommune

<b>Kommunenr</b>	1103	<b>Gårdsnr</b>	52	<b>Bruksnr</b>	177	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner over bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	129K
<b>Navn</b>	Stavanger sentrum
<b>Plantype</b>	21 - Kommunedelplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03/11/2019 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">129K.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	133.85 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H570_
<b>Kpangitthensyn</b>	570 - Bevaring kulturmiljø
<b>Areal</b>	133.85 kvm
<b>Omravn</b>	BS28
<b>Kparealformal</b>	1130 - Sentrumsformål

<b>Id</b>	KP 2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040

**Plantype** 20 - Kommuneplanens arealdel

**Status** 3 - Endelig vedtatt arealplan

**Ikrafttredelse** 11/11/2022 00:00:00

**Bestemmelser** [kpa-bestemmelser-og-retningslinjer-vedtatt 22.04.2024.pdf](#)

#### Delarealer

**Areal** 133.85 kvm  
**Hensynsonenavn** H570\_23  
**Kpangittthensyn** 570 - Bevaring kulturmiljø

**Areal** 133.85 kvm  
**Omrnavn** SF1  
**Kparealformal** 1130 - Sentrumsformål

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Id** 1901

**Navn** SPILDERHAUG

**Plantype** 30 - Eldre reguleringsplan

**Status** 3 - Endelig vedtatt arealplan

**Ikrafttredelse** 09/18/2006 00:00:00

**Bestemmelser** [1901 bestemmelser.pdf](#), [Retningslinjer for Trehusbyen.pdf](#)

#### Delarealer

**Areal** 132.35 kvm  
**Feltnavn**  
**Regform** 661 - Bevaring av bygninger

**Areal** 132.35 kvm  
**Feltnavn** B2  
**Regform** 110 - Boliger

**Areal** 1.49 kvm  
**Feltnavn**  
**Regform** 310 - Kjørevei

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Mellomgata 17, 4013 STAVANGER

Gnr/Bnr: 52/177/0/0

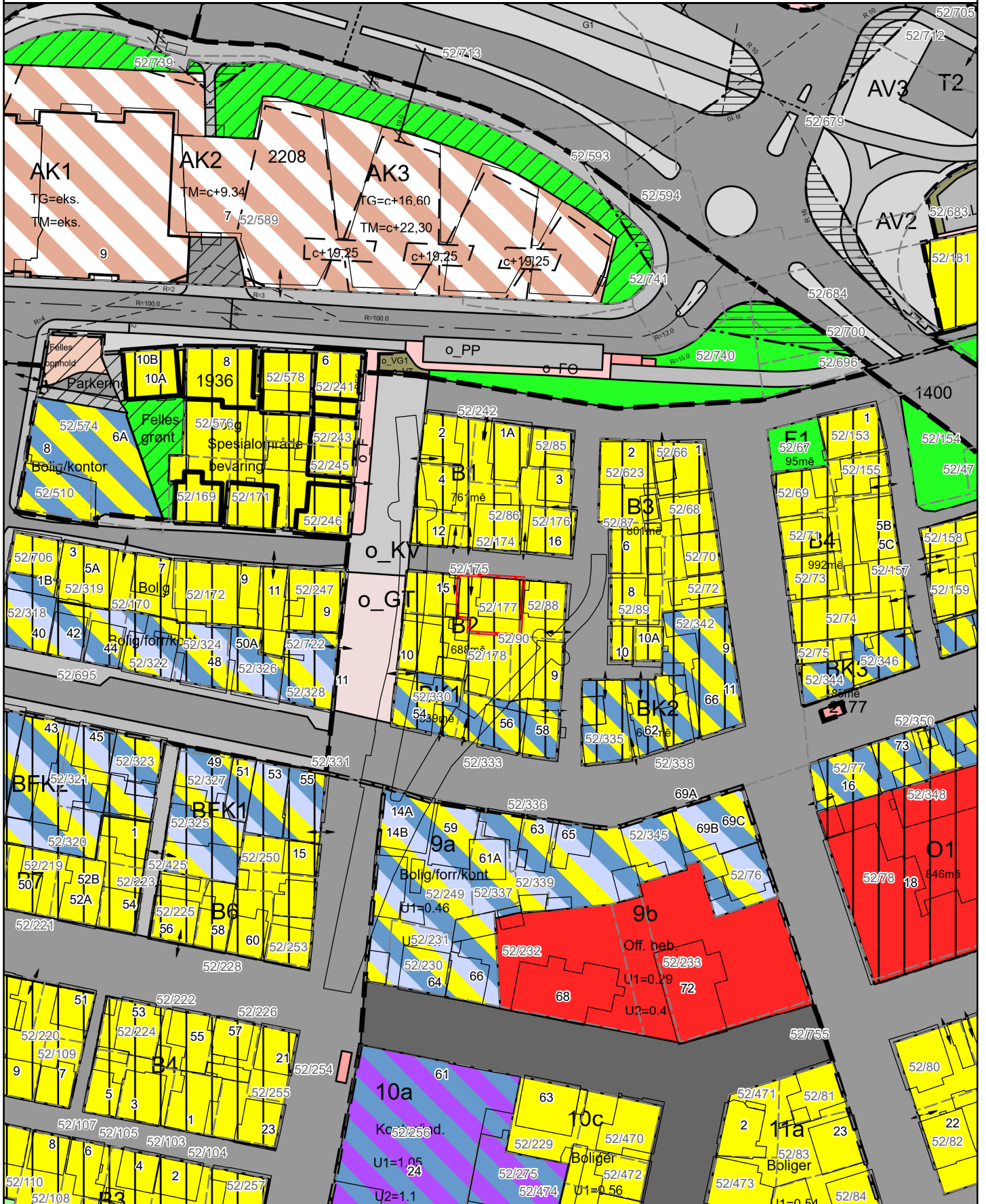
Dato: 2024-09-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1901

Ikkrafttredelsesdato: 18.9.2006

Stavanger  
kommune





# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 1

### BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg	AREALFORMÅL
Bebyggelse og anlegg	Orange
Boligbebyggelse	Light Orange
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Light Orange
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Light Orange
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Light Orange
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	Light Orange
Fritidsbebyggelse	Orange
Fritidsbebyggelse-frittliggende	Light Orange
Fritidsbebyggelse-konsentrert	Orange
Fritidsbebyggelse-blokk	Orange
Kolonihage	Orange
Sentrumsformål	Brown
Kjøpesenter	Purple
Forretninger	Light Purple
Offentlig eller privat tjenesteyting	Red
Barnehage	Red
Undervisning	Red
Helse-/omsorgsinstitusjon	Red
Kulturinstitusjon	Brown
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Red
Administrasjon	Red
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	Red
Fritids- og turistformål	Blue
Utleiehytter	Blue
Fornøylespark eller tempark	Blue
Campingplass	Blue
Leirplass	Blue
Råstoffutvinning	Brown
Steinbrudd og masseuttak	Brown
Næringsbebyggelse	Dark Purple
Kontor	Light Purple
Hotell/overnatting	Light Purple
Beverting	Light Purple
Industri	Dark Purple
Lager	Dark Purple
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	Dark Purple
Annen næring	Dark Purple
Idrettsanlegg	Green
Skianlegg	Green
Skiløypetrasé	Green
Idrettsstadion	Green
Nærmiljøanlegg	Green
Golfbane	Light Green
Motorsportanlegg	Green
Skytebane	Green
Andre idrettsanlegg	Green

Andre typer bebyggelse og anlegg	Orange
Godsterminal	Orange
Godslager	Orange
Energianlegg	Orange
Fjernvarmeanlegg	Orange
Vindkraftanlegg	Orange
Vann- og avløpsanlegg	Orange
Vannforsyningsanlegg	Orange
Avløpsanlegg	Orange
Renovasjonsanlegg	Orange
Øvrige kommunaltekniske anlegg	Orange
Telekommunikasjonsanlegg	Orange
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	Orange
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Orange
Uthus/naust/badehus	Orange
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	Orange
Uteoppholdsareal	Green
Lekeplass	Green
Gårdsplass	Green
Parsellhage	Green
Annet uteoppholdsareal	Green
Grav- og urnelund	Purple
Krematorium	Purple
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	Purple
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Diagonal stripes
Bolig/forretning	Diagonal stripes
Bolig/forretning/kontor	Diagonal stripes
Bolig/tjenesteyting	Diagonal stripes
Bolig/kontor	Diagonal stripes
Forretning/kontor	Diagonal stripes
Forretning/kontor/industri	Diagonal stripes
Forretning/industri	Diagonal stripes
Forretning/kontor/tjenesteyting	Diagonal stripes
Forretning/tjenesteyting	Diagonal stripes
Næring/tjenesteyting	Diagonal stripes
Kontor/lager	Diagonal stripes
Industri/lager	Diagonal stripes
Kontor/industri	Diagonal stripes
Kontor/tjenesteyting	Diagonal stripes
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	Diagonal stripes





# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 2

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o. a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

### GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

### FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsoområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 3



### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

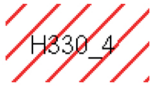
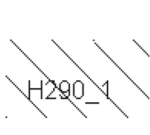
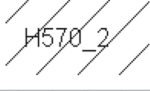
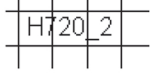

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	













# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 4

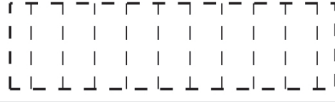
### HENSYNSSONER FLATER










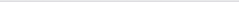






Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	 H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringSone	<u>(PlanId)</u>
Små flater, alle hensynssoner	

### PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjærde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



# Reguleringsplan PBL 198

## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

	BYGGEOMRÅDER
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Områder for forretning
	Områder for kontor
	Områder for industri / lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
	Allmennyttig barnehage
	Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmennyttig kirke
	Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Allmennyttig administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

## LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER

	Gatetun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
	Bussterminal
	Bussholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Sporvei / forstadsbane
	Flyplass med administrasjonsbygninger
	Flyplass / taxebane
	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsled
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

	FRIOMRÅDER
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Regattabane
	Annet friområde i sjø/vassdrag

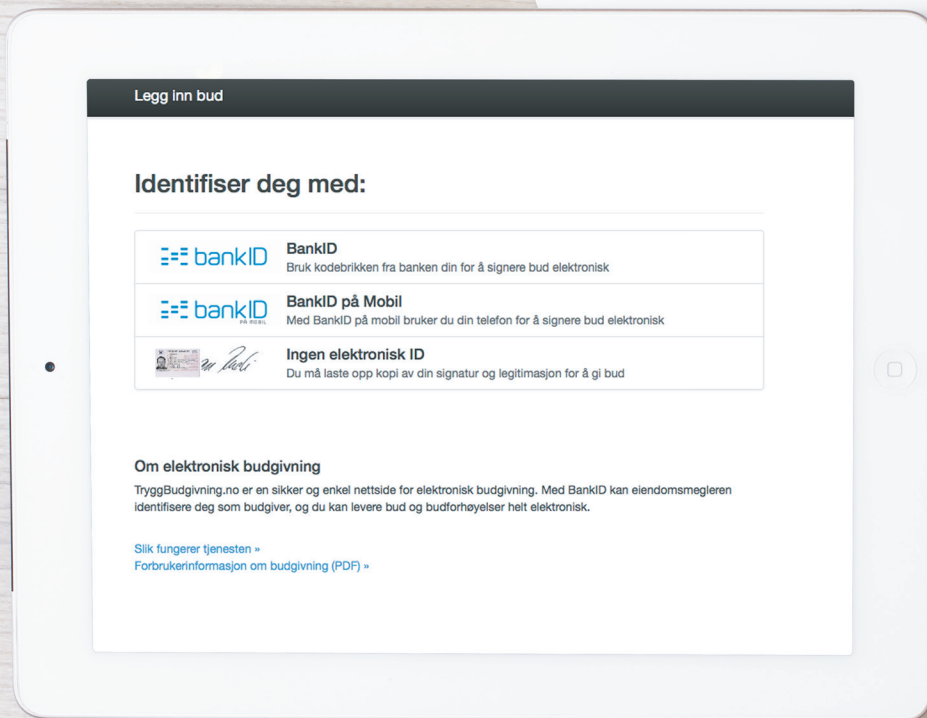
	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåtanlegg (land)
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Drikkevannsmagasin
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarssivilforsvaret
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
	Fiskebruk
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
	Frisiktsone ved vei
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Grunnvannsmagasin
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Klimaverzone
	Bevaringsområde for bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Område for steinbrudd og masseuttak
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Område for reindrift
	Pelsdyranlegg
	Handelsgartneri
	Område for særskilt anlegg
	Taubane

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005758/ztbbebntnr>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

[hah@eie.no](mailto:hah@eie.no)

EIE Stavanger RE

# Premium rådgivning

## **EIE Stavanger RE**

Møt en eiendomsmegler i Stavanger med høy lokal kunnskap, som kjenner alle bydelene i Stavanger, Randaberg, Sola og Sandnes veldig godt.

Vi i EIE Stavanger kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Tilbakemeldingene fra kundene er at vi skiller oss ut når det kommer til de små tingene som er avgjørende når du skal selge bolig. Eiendomsmeglerne i Stavanger legger mye arbeid i salgforberedelsene og er genuint opptatt av å presentere boligen din på best mulig måte.

Gjengen holder til i Hermetikken på Eiganes, kun 5 minutters gange fra Stavanger sentrum. Her jobber de i lyse og lekre lokaler i et flott verneverdig og nyrenovert murbygg. Faglig ekspertise, kombinert med god takhøyde, stort spillerom og mye humor gjør dette til en bra arbeidsplass hvor de skaper verdier for sine kunder. Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salg.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)