



aktiv.

Selvikveien 79, 4308 SANDNES

**Sjarmerende hytte på en liten
høyde med fantastiske solforhold
og nydelig sjøutsikt.**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Omkostn.: Kr 23 600,-
Total ink omk.: Kr 913 600,-
Årlig festeavgift: Kr 1 800,-
Selger: Erik André Ellingsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 43/46 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1412250016

Sjarmerende hytte på en liten høyde med fantastiske solforhold og nydelig sjøutsikt.

Vi har gleden av å tilby en hytte med fantastiske solforhold og nydelig sjøutsikt. Selvikveien 79 ligger i naturskjønne omgivelser med kort avstand til Sandnes og Stavanger. Her vil du kunne få hyttekos på høyt nivå, enten det er for å komme deg bort fra hverdagen eller for å tilbringe tid sammen med familien. Hytta ligger fint til på en liten høyde med flott sjøutsikt. Flere fine turområder for rekreasjon og/eller trening rett utenfor døren.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m² Vindfang/gang, trapp, kjøkken, stue, alkove, bad, soverom.

BRA-e: 3 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Terrasse/platting på bakke ved inngang ca 20 m². Terrasse fasade sør ca. 5 m². Bod med utvendig adkomst 3 m².

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Areal til disponering i festeforholdet er iht. festekontrakt opplys til 0,5 dekar.

Årlig festeavgift

Kr 1 800

Festetid

Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester med 2 års oppsigelsesfrist.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales i mars hvert år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 i henhold til konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 2040 og krav om innløsning må da fremsettes et år før innløsningstiden, jf. Tomtefesteloven § 32.

Festekontrakt datert

10.06.2010.

Beliggenhet

Rolig og usjenert beliggenhet i idylliske Selvikvågen, et trivelig tettsted på vestsiden av Høgsfjorden. Hytta ligger fint til på en liten høyde med flott sjøutsikt, omgitt av fjell og skogkledde områder. Rikelig med muligheter for naturopplevelser, friluftsliv og eventyr rett utenfor døren.

I Høle sentrum er det blant annet dagligvarebutikk og samfunnshus. Kalvaskogen badeplass ligger på øst på Høle, ut mot Høgsfjorden. Badeplassen er et svaberg som er tilrettelagt med benkebord.

Ca 25 minutters kjøretur til Hommersåk hvor en har et større utvalg i servicetilbud. Ca 25-30 minutters kjøretur til Sandnes sentrum hvor dere finner et bredt utvalg av servicefasiliteter, spisesteder og butikker.

Lauvvik ferjekai ligger en liten kjøretur fra hytta. Herfra kan du ta ferja over til Oanes i Ryfylke - Inngangsportalen til nasjonalskatten Lysefjorden. Fra Oanes er det en kort biltur til Preikestolhytta, som er utgangspunktet for en tre timers vandring til Preikestolen. Området rundt Lysefjorden byr ellers på et vell av rekreasjons-/ turmuligheter, fantastiske opplevelser og attraksjoner, herunder Flørlitraplene, Lysebotn, Kjeragbolten med mer.

Bebyggelsen

Det er primært fritidsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ringmur med lødd stein.

Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Gulv med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med imitert takstein (stålplater med belegg).

Innhold

1.etg.: Gang, kjøkken, stue m/vedovn og utgang terrasse, 2 soverom, bad m/vask/dusj/separettoalett.

Standard

Drømmer du om din egen hytte og et fristed? Da kan denne enkle, men sjarmerende hytta være akkurat det du leter etter! Selvikveien 79 ligger fint til på en liten høyde med nydelige sjøutsikt. Beliggende i naturskjønne omgivelser, tilbyr denne hytta en mulighet til å komme bort fra hverdagens mas og kjas og virkelig koble av i naturen. Med nærhet til både sjøen, fjell og skogkledde områder, er det rikelig med muligheter for friluftsliv og eventyr rett utenfor døren.

Her får du ekte hyttesjarm med gjennomgående bruk av panel på veggene som skaper en varm og innbydende atmosfære. Stuen er romslig og er perfekt for avslappende stunder med familie og venner. Store vindusflater sikrer nydelig sjøusikt, samt rikelig med naturlig lys. Hver dag vil du bli ønsket velkommen av den fantastiske utsikten fra stuen, som også har direkte utgang til en solrik terrasse. Vedovnen sørger for behagelig varme. Tenk deg å komme tilbake til hytta etter en dag med utendørs eventyr, og tenne opp i vedovnen. Denne ekstra detaljen legger til den perfekte stemningen og gjør stuen enda mer innbydende og komfortabel.

Videre har hytta 2 soverom. Med flere overnattingsplasser kan du invitere familie og venner til en trivelig helg.

Badet er innredet med separettoalett, vask og dusjkabinett.

Kjekt uteområde med terrasse og hage. Terrassen er omhyggelig plassert med tanke på utsikt og solforhold, og har flere møbleringsmuligheter med plass til flere sittegrupper. På dagtid ligger alt til rette for avslapning - med gode solforhold og romslig hage hvor barna kan leke. Vår og sommer er synonymt med lange dager utendørs, og her vil du kunne nyte solen hele dagen og utover kvelden. Forestill deg å tilbringe kveldene med grillmiddager og gode samtaler mens solen går ned i horisonten. Bodene utendørs sørger for god oppbevaring.

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

Forhold som har fått TG2:

Støttemur Oppsummering:

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak:

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokal utbedring må påregnes.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 8 cm. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av blant annet normal slitasje og alder. Hånd-løper på trapper er ikke etablert.

Anbefalte tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Det anbefales å etablere hånd-løper på trapper etter gjelden standard.

Yttervegger Oppsummering:

TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet. Det registreres sprekker i fasadene Spredt fukt/råteskade. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og konstruksjon. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

MERKNAD. Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Det registeret fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett/ikke etablert dampsperre/ plast/loftsluke/spoetter slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak. Det er ikke luftespalte mellom isolasjon og su-tak TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon med risiko for kondens mellom isolasjon og sutak. Ingen inndekning av åpning i tak. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Fukt/råteskade i konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjoner med skade må skiftes ut. Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak.

Renner og nedløp Oppsummering:

Noe retningsavvik på renner. Drypp fra renner kan forekomme. Takrenner er ikke etablert på tilbygg. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2. Renner og nedløp på grunn av normal slitasje alder.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

Taktekking Oppsummering:

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Tekking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak:

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak Oppsummering:

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak er montert. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snø-fangere.

Anbefalte tiltak:

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein Oppsummering:

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

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

Trapp Oppsummering:

Hånd-rekke på trapp er ikke etablert.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør Oppsummering:

Kloakk er ikke luftet over tak. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Det må påregnes utbedring av overfornevnte forhold. Stikkledning er ikke vurdert.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering og frost/frysing ved kaldt vær. Vann fra vanntank er kun med avrenning fra tank (pumpe er ikke montert).

Anbefalte tiltak:

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

Elektrisk Oppsummering:

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Drenering Oppsummering:

Overflatevann fra tak går til bakke. Ringmur med lødd stein. Boligen har ingen drenering TG -IU. Overflatevann ledes med naturlig avrenning på terreng. Vann renner under bolig med ansamling mot ringmur. Forhold er beskrevet under krypkjeller.

Anbefalte tiltak:

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eventuelt ledegrøfter.

Ventilasjon Oppsummering:

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

Forhold som har fått TG3:

Grunnmur og fundament Oppsummering:

Det registreres setningsskader i grunnmuren. Det registreres skjevheter i søyler/fundamenter.

Anbefalte tiltak:

Sprekkløse steiner i mur bør undersøkes over tid og eventuelt utbedring foretas. Det må påregnes at stener løsner og lokale tiltak/avretting. Prisoverslag er sjablongmessig.

Krypkjeller Oppsummering:

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor TG 3. Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede verdier. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er ikke etablert.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak/lede-grøfter i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Vinduer og dører Oppsummering:

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer. TG 3 på grunn av fukt/råte på noen vindu og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2. Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Vindu og dører som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje.

Anbefalte tiltak:

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes i tiden som kommer. For bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra Byggfirma.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig. Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. TG 3 på grunn av fukt/råteskade i

konstruksjoner. TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Tiltak mot borebille/morr må påregnes. Bytte av konstruksjoner med råte-skade må påregnes. Lufting er beskrevet under loft. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter/råteskade. Prisoverslag er sjablongmessig.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 3 cm. Stedvis noe knirk.

Bjelkelag er støttet opp med støtter i kryp-kjeller uten fundament. Ihht NS3600

«Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder.

Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2.

Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. 3 gis med bakgrunn i blant annet standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Prisoverslag er sjablongmessig. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller.

Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.

Kjøkken Oppsummering av avtrekk:

Det er ikke avtrekk over stekesonen TG 3.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Våtrom: Bad. Oppsummering:

Bad oppført i 2008 med belegg på gulv, trepanel på vegger, vask, speil og dusjkabinett.

TG 3 på grunn av blant annet sluk i gulv ikke er etablert. Bad tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Membran på gulv og vegg ikke er etablert. Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Prisoverslag er kun med belegg på gulv og baderoms-plater på vegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Fester har rett til å parkere 2 biler på felles parkeringsplass på Storabekk.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Hytten vil ikke bli ytterligere utvasket til overtakelse.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Kommunale avgifter

Kr 3 010

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer hytterenovasjon/øyrenovasjon.

Formuesverdi sekundær

Kr 375 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 1, festenummer 7 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/71/1/7:

30.06.2010 - Dokumentnr: 482040 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 500

Gjelder fra dato: 10/06-2010

Tomteverdi: NOK 200 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2010 - Dokumentnr: 482040 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:71 Bnr:1

Fester har rett til å gjerde inn eiendommen etter avtale med grunneier.

10.03.2025 - Dokumentnr: 274490 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

22.12.2003 - Dokumentnr: 12889 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:71 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 185554 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:71 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2010 - Dokumentnr: 482040 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:71 Bnr:1

30.06.2010 - Dokumentnr: 482040 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:71 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Trolig grunnet hyttas alder.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei. Privat vann og avløp. Separetoalett. Vann inn til hytten er oppsamlet regnvann. Det er ikke tillatt med innlagt vann i hytten. Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Ifølge gjeldende kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan

nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Videre følger det av kommuneplanen at eiendommen ligger i hensynsone H370 Høyspenningsanlegg, samt H310_3 Ras- og skredfare. Kommuneplanbestemmelser med nærmere beskrivelse fås ved henvendelse megler.

Eiendommen ligger i Gul hensynssone T-1442 og hensynsone friluftsliv H530. 9 kvm av eiendommen ligger i H320_1 Flomfare.

Adgang til utleie

Må godkjennes av bortfester.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

23 600 (Omkostninger totalt)

39 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

42 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

913 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

929 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

932 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 22 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

01.04.2025

En hytte i naturskjønne omgivelser!







Her kan livet nytes for både voksne og barn.





Når det bare å finne frem Yatzy eller Monopol.



De store vinduene visker ut skille mellom ute og inne, og utmiljøet kommer nærmere.

Hyttesjarm på sitt beste.





Koselig kjøkken.



God mat smaker best på hytten etter en lang gåtur.



Gang med oppbevaringsplass.

Koselig soverom.

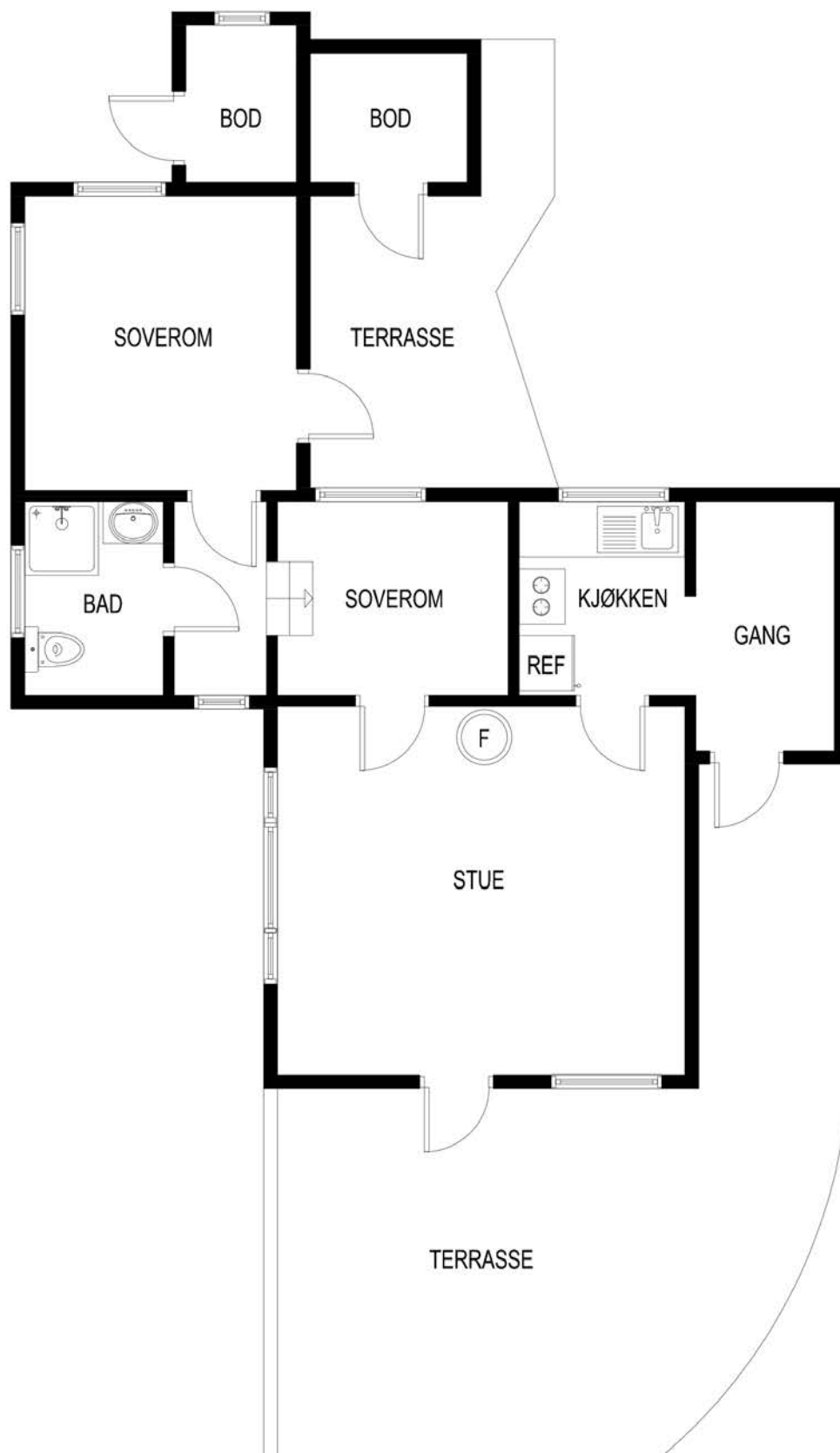




Bad innredet med vask, dusj og separettoalett.



Sov godt...





Vedlegg

Selvikveien 79 4308 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier fritidsbolig (hytte)

Byggeår: 1924

BRA: 46 m²

BRA-i: 43 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

12

TG-3

7

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28268>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres setningsskader i grunnmuren. Det registreres skjevheter i søyler/fundamenter.

Anbefalte tiltak

Sprekk/løse steiner i mur bør undersøkes over tid og eventuelt utbedring foretas.

Det må påregnes at stener løsner og lokale tiltak/avretting. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor TG 3.

Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede verdier.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er ikke etablert.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak/lede-grøfter i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.

TG 3 på grunn av fukt/råte på noen vindu og dører.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på.

Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år. Vindu og dører som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes i tiden som kommer.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

For bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra Byggfirma.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe sval/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade i konstruksjoner.

TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Tiltak mot borebille/morr må påregnes. Bytte av konstruksjoner med råte-skade må påregnes. Lufting er beskrevet under loft. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter/råteskade. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 3 cm.

Stedvis noe knirk. Bjelkelag er støttet opp med støtter i kryp-kjeller uten fundament.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden.

Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2.

Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. 3 gis med bakgrunn i blant annet standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Prisoverslag er sjablongmessig. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen TG 3.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Bad oppført i 2008 med belegg på gulv, trepanel på vegger, vask, speil og dusjkabinett.

TG 3 på grunn av blant annet sluk i gulv ikke er etablert. Bad tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Membran på gulv og vegg ikke er etablert.

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Prisoverslag er kun med belegg på gulv og baderoms-plater på vegg.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokal utbedring må påregnes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 8 cm.
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
TG 2 på grunn av blant annet normal slitasje og alder. Hånd-løper på trapper er ikke etablert.

Anbefalte tiltak

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Det anbefales å etablere hånd-løper på trapper etter gjelden standard.

Yttervegger

Oppsummering

TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet. Det registreres sprekker i fasadene Spredt fukt/råteskade. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og konstruksjon. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og vegg-konstruksjon.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registrert fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett/ikke etablert damp-sperre/plast/loftsluke/spootter slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak.

Det er ikke luftespalte mellom isolasjon og su-tak TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon med risiko for kondens mellom isolasjon og sutak. Ingen inndekning av åpning i tak. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Fukt/råteskade i konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjoner med skade må skiftes ut. Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Noe retningsavvik på renner. Drypp fra renner kan forekomme. Takrenner er ikke etablert på tilbygg. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje alder.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Tekking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak er montert.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snø-fangere.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

Trapp

Oppsummering

Hånd-rekke på trapp er ikke etablert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak.

Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Det må påregnes utbedring av overfornevnte forhold. Stikkledning er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering og frost/frysing ved kaldt vær.

Vann fra vanntank er kun med avrenning fra tank (pumpe er ikke montert).

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Overflatevann fra tak går til bakke. Ringmur med lødd stein. Boligen har ingen drenering TG -IU. Overflatevann ledes med naturlig avrenning på terreng. Vann renner under bolig med ansamling mot ringmur. Forhold er beskrevet under krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eventuelt ledegrøfter.

Ventilasjon

Oppsummering

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2025

Rapportdato
6.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erik André Ellingsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**

Telefon: **91174769**

Firma: **Teft Eiendom A/S**

Epost: **terje@tefteiendom.no**

Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: **Selvikveien 79, 4308 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **71**

Bruksnr: **1**

Festenr: **7**

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1924 - Ref. Eiendomsverdi**

Boligtype: **Selveier fritidsbolig (hytte)**

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTE

Skrånet natur tomt.

Uteareal med terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN

Ringmur med lødd stein.

Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Gulv med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med imitert takstein (stålplater med belegg).

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv-plank og belegg på gulv. Trepanel og malte flater på vegg og tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Panelovn. Peisovn i stue.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje.

Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 7 stk. TG 3 og 12 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	43	3	0	25
Totalt m²	46	43	3	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	43	43	0	Vindfang/gang, trapp, kjøkken, stue alkove, bad, soverom.	
Totalt m²	43	43	0		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Terrasse/platting på bakke ved inngang ca 20 m². Terrasse fasade sør ca. 5 m². Bod med utvendig adkomst 3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-IU

Overflatevann fra tak går til bakke. Ringmur med lødd stein. Boligen har ingen drenering TG -IU. Overflatevann ledes med naturlig avrenning på terreng. Vann renner under bolig med ansamling mot ringmur. Forhold er beskrevet under krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eventuelt lede-grøfter.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Annet

Ringmur med lødd stein.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres setningsskader i grunnmuren. Det registreres skjevheter i søyler/fundamenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekk/løse steiner i mur bør undersøkes over tid og eventuelt utbedring foretas. Det må påregnes at stener løsner og lokale tiltak/avretting. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000



Løse stener

6.3 Kryp kjeller



Ansamling av vann mot ringmur.



Vann blir ledet på bakke under boligen.



Bjerkelag er støttet opp med tilfeldige støtter uten fundament mot grunn.



Isolasjon i bjerkelag. Ingen fukt-sikring/vindtetting inder isolasjon er etablert.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg og åpninger under.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i krypprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.
Ved stikktakninger i bjerkelaget i krypkjeller måles et fukt-innhold på 21,9 vektprosent på 7 grader (23,5 %).

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.
Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor TG 3.
Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede verdier. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjerkelaget) i krypkjelleren er ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak/lede-grøfter i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokal utbedring må påregnes.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse, Platting

Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 8 cm.
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
TG 2 på grunn av blant annet normal slitasje og alder. Hånd-løper på trapper er ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Det anbefales å etablere hånd-løper på trapper etter gjelden standard.

6.6 Vinduer og dører

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noe varierende alder på vindu. Noen vindu er byttet 2000.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslette karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-3**

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.

TG 3 på grunn av fukt/råte på noen vindu og dører.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år. Vindu og dører som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes i tiden som kommer.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
For bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra Byggfirma.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.7 Yttervegger



Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet. Det registreres sprekker i fasadene. Spredt fukt/råteskade. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og konstruksjon. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og vegg-konstruksjon.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft med adkomst via luke i vegg over alkove.

Type loft Kaldtloft

Loft med adkomst via luke i stue og over seng på alkove (luke har liten åpning og mulighet til inspeksjon er begrenset).

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Ja



Ingen inndekning på åpning i sutak.



Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registrert fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett/ikke etablert damp-sperre/plast/loftsluke/spoetter slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak.

Det er ikke luftespalte mellom isolasjon og su-tak TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon med risiko for kondens mellom isolasjon og sutak. Ingen inndekning av åpning i tak. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Fukt/råteskade i konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjoner med skade må skiftes ut. Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak.

6.9 Renner og nedløp



Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Noe retningsavvik på renner. Drypp fra renner kan forekomme. Takrenner er ikke etablert på tilbygg. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Enkel takkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade i konstruksjoner.

TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbredning av ovenfornevnte forhold må påregnes. Tiltak mot borebille/morr må påregnes. Bytte av konstruksjoner med råte-skade må påregnes. Lufting er beskrevet under loft. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter/råteskade. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.11 Taktekking

Type tekking

Lakkerte stålplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Tekking er byttet 2004. Opplysning gitt av eier.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Tekking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier.
Stige-trinn på tak er montert.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snø-fangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Del av bjelkelag er forsterket.

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja



Bjelkelag er støttet opp med tilfeldige støtter-

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 3 cm. Stedvis noe knirk. Bjelkelag er støttet opp med støtter i kryp-kjeller uten fundament. Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. 3 gis med bakgrunn i blant annet standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Peisovn i stue.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Enkel hybelkjøkken med normal slitasje.
Fukt-merker på benkeplate ved vannkran TG 2.



Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen TG 3.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.16 Lovlighet

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

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

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

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

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

6.17 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Hånd-rekke på trapp er ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

6.18 Avløpsrør



Avløp under boligen er ikke isolert. Ved kaldt vær kann det være risiko for at avløp fryser.

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak.
Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Det må påregnes utbedring av overfornevnte forhold. Stikkledning er ikke vurdert.

6.19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Overflatevann fra tak samles i tank. Noe varierende alder på rør-opplegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering og frost/frysing ved kaldt vær. Vann fra vanntank er kun med avrenning fra tank (pumpe er ikke montert).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strøm er innlagt 1998/1999.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.	

6.22 Våtrom: Bad.



Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Bad oppført i 2008 med belegg på gulv, trepanel på vegger, vask, speil og dusjkabinett. TG 3 på grunn av blant annet sluk i gulv ikke er etablert. Bad tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Membran på gulv og vegg ikke er etablert. Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise avvik.	
Anbefalte tiltak	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Prisoverslag er kun med belegg på gulv og baderoms-plater på vegg.	

Dusjkabinett med fot-pumpe.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Tilstandsgrad på toalett er ikke satt.

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250016	
Selger 1 navn	
Erik André Ellingsen	
Gateadresse	
Selvikveien 79	
Poststed	Postnr
SANDNES	4308
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Nito
Polise/avtalnr.	53066171

Document reference: 1412250016

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EAE

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

støtte til vannrør og uttak til dusj/vann med kuleventil.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Frostvakt montert på utvendig rør.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann fra fjell blir drenert naturlig under hytta i kjeller ved store nedbørsmengder.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se takstrappport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

mus på loft.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

har sett det et par ganger.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

jeg har isolert under hytta med glava 34 proff.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250016

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250016

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik André Ellingsen	add1c0c6aeb8c7ae62cfe93 aad9a3525fa8c9607	13.03.2025 11:18:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250016

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

Grunnkart

Adresse: Selvikveien 79, 4308 SANDNES

Gnr/Bnr: 71/17/0

Dato: 2025-03-10

Målestokk: 1:1,000



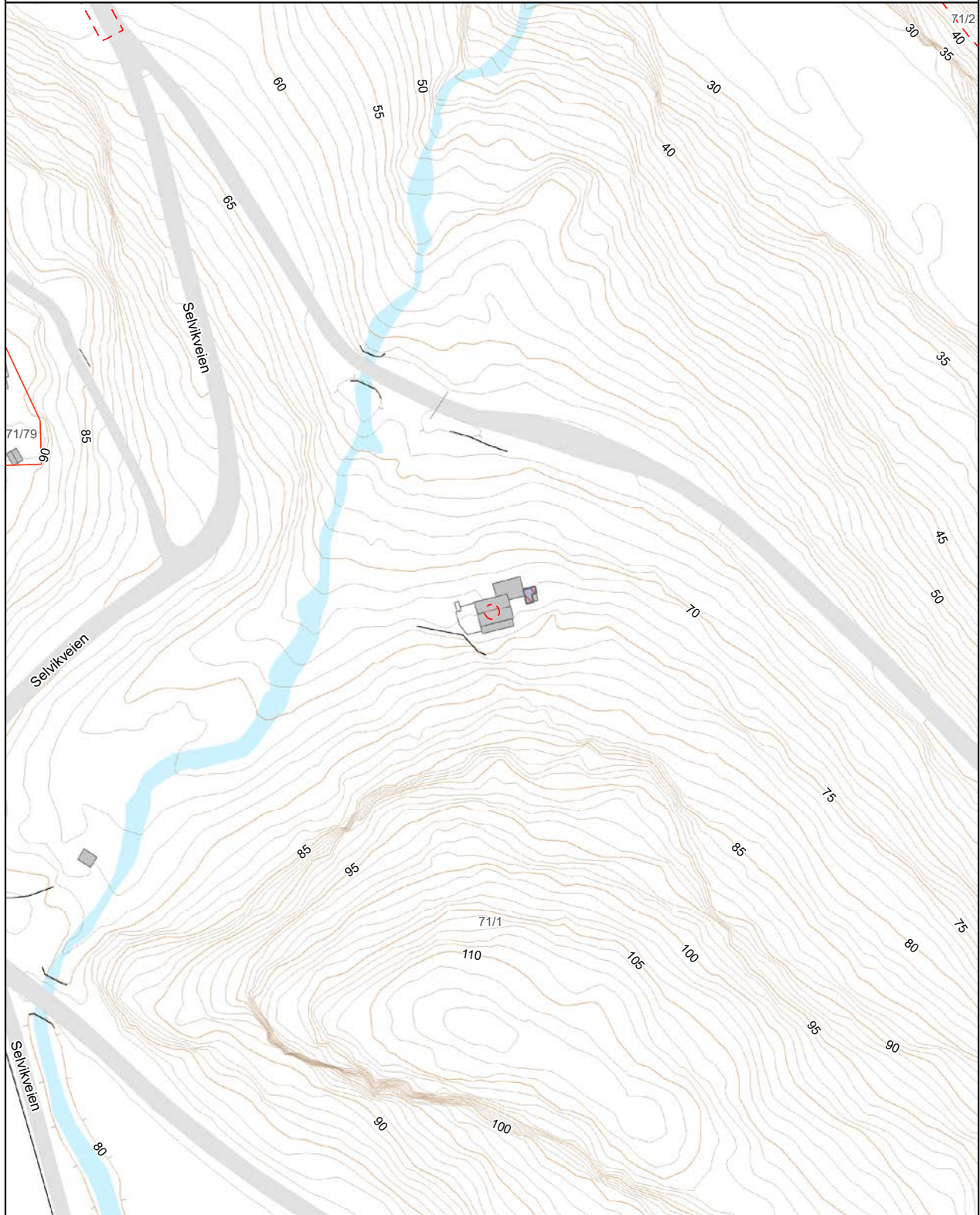
SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Vann- og avløpskart

Adresse: Selvikveien 79, 4308 SANDNES

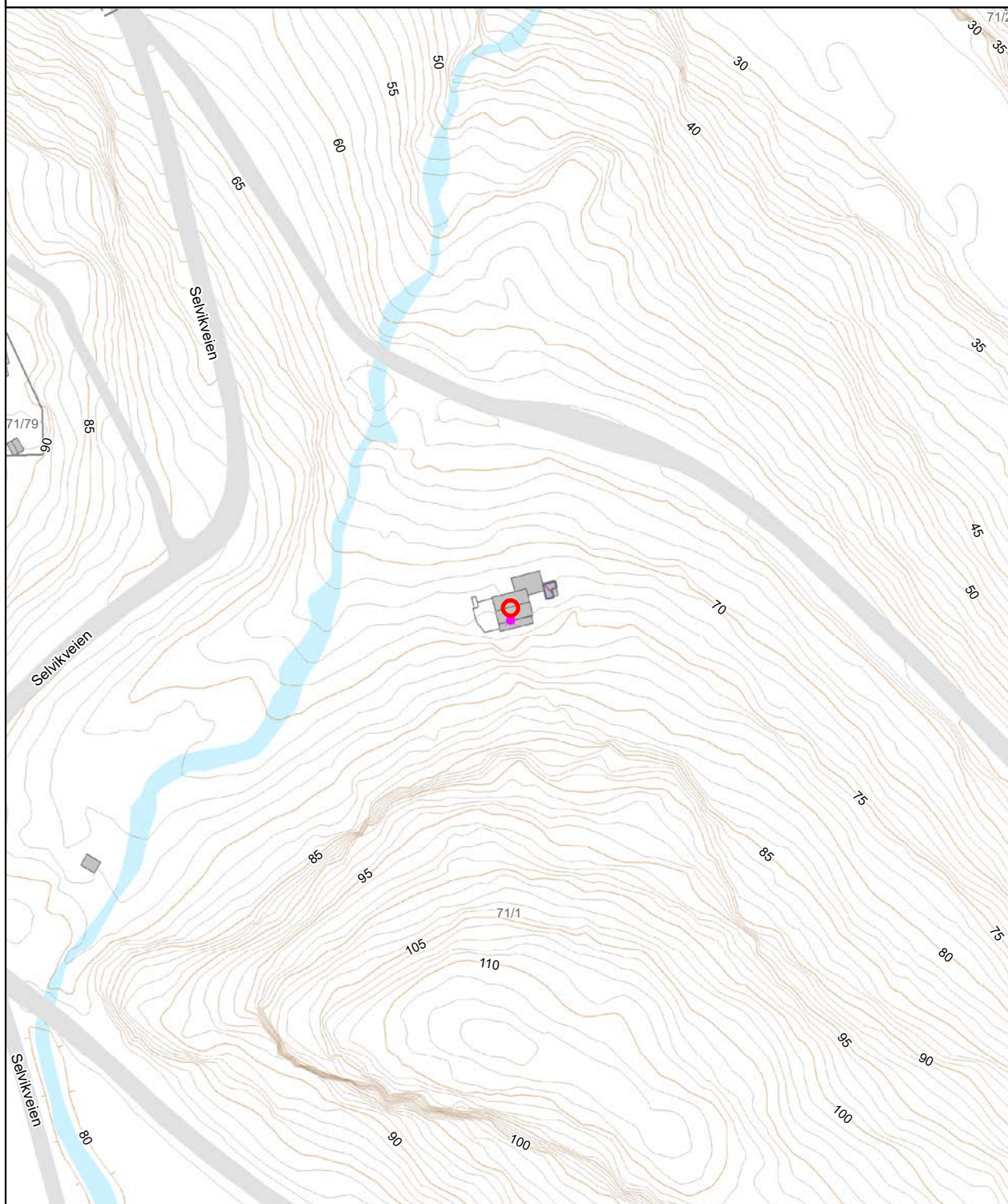
Gnr/Bnr: 71/1/7/0

Dato: 2025-03-10

Målestokk: 1:1,000



Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		

Kommuneplan

Adresse: Selvikveien 79, 4308 SANDNES

Gnr/Bnr: 71/1/7/0

Dato: 2025-03-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

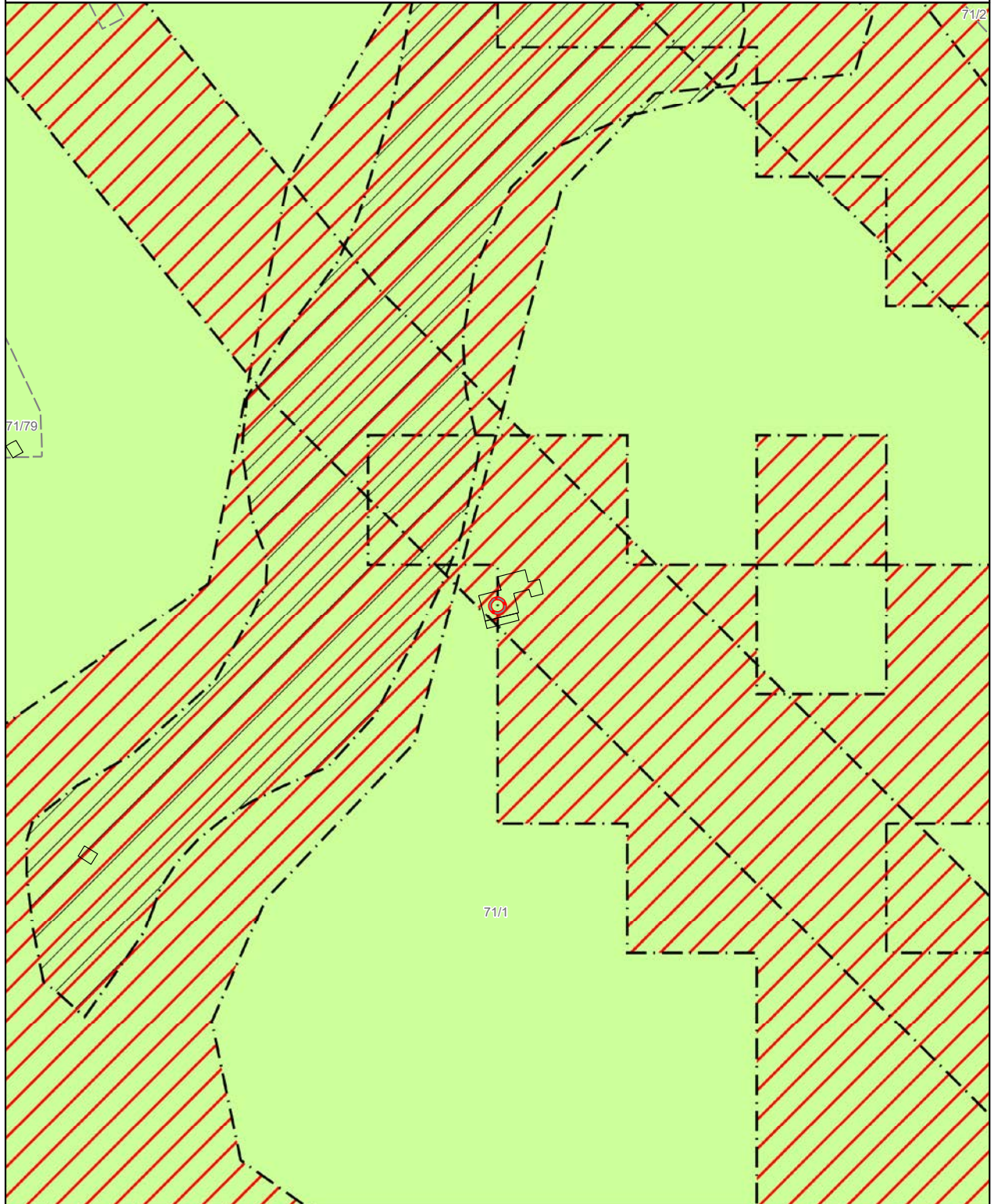
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

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

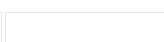
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihege	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

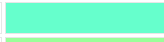
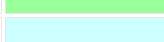
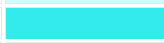
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

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	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - 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	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
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	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frrområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

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

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	
Reindrifformål	
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	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
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	

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
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	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drose)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsted
Allmennytig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennytig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennytig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennytig kirke	
Allmennytig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennytig 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
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parselhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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 avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimavernezone
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
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennytig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	71	Bruksnr	1	Festenr	7	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner bunn	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner under bakken	Bebyggelsesplaner over bakken
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	6.4 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	3.43 kvm
Hensynsonenavn	H310_1
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	6.4 kvm
Hensynsonenavn	H370
Kpfare	370 - Høyspenning
Areal	6.4 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	5100 - LNFR, nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr.

Per Reidar Selvik

Selvikveien 35
4308 Sandnes

Vår ref: 1412250016
Sandnes, 24.03.2025

**Salg av Selvikveien 79, 4308 Sandnes,
gnr. 71, bnr. 1, fnr. 7 (Ideell andel 1/1) i Sandnes kommune
Eier: Erik André Ellingsen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1800 kroner Forfallsdato: Mors

Neste avtalte regulering: 2029

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2019

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Nei: utestående beløp 1800,- kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overtagelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt? ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 3260.10.99003

Bortfesteres underskrift Per R Selvik

Telefonnummer 91911288 E-post per@StikningService.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sandnes



Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no

Rekvirent iht. følgebrev/
~~rekvirent ikke oppgitt:~~986 056 211
org.nr./fødselsnr.Doknr: 482040 Tinglyst: 30.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ref. 4075PIA

FESTEKONTRAKT FOR FRITIDSBEBYGGELSE

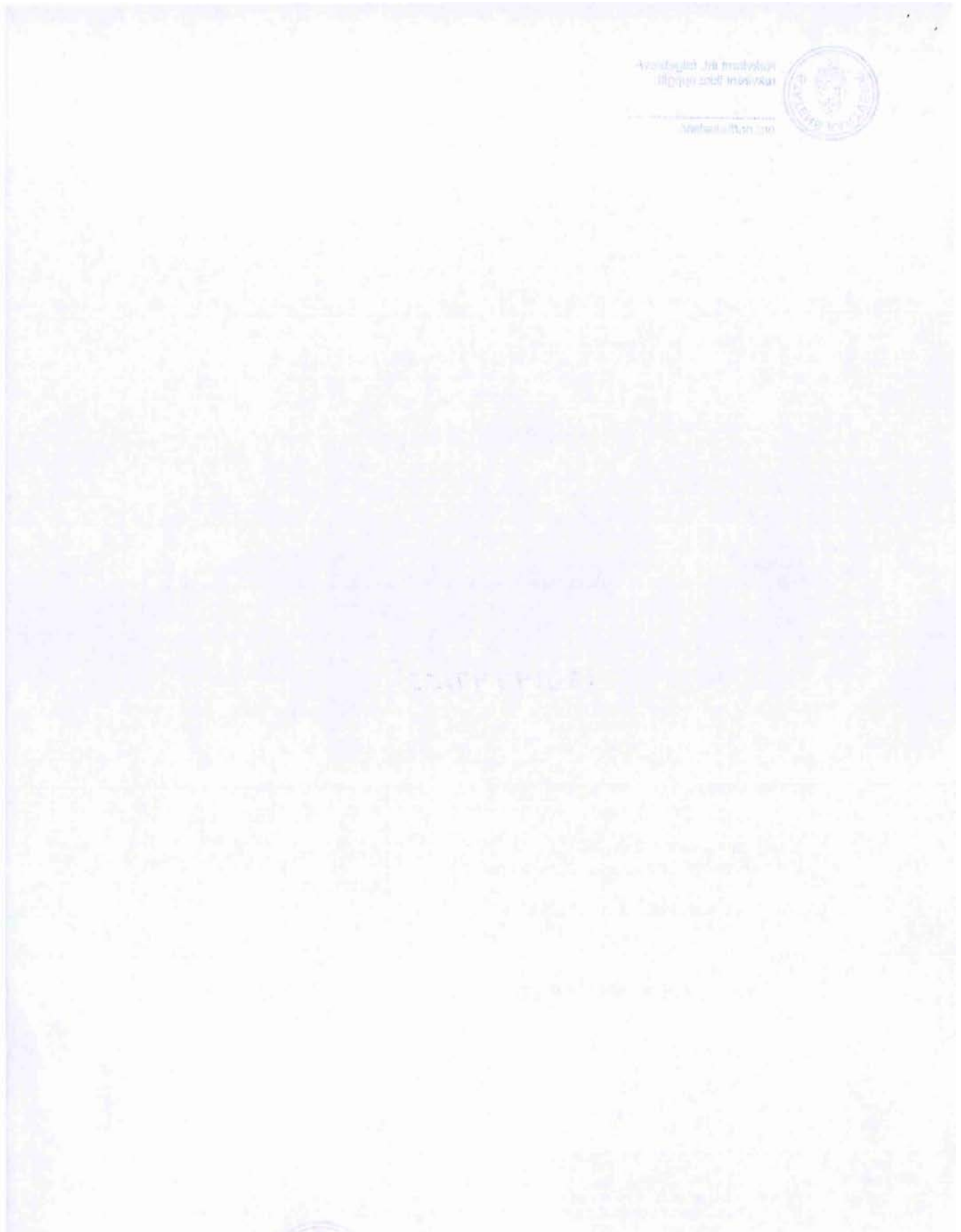
1. **EIENDOMMEN**
Gjenstand for festet er festetomt nr. 7 under gnr. 71 bnr. 1 i Sandnes kommune.
2. **PARTENE**
Bortfester er:

Tor Reidar Selvik, fnr. 180149 [redacted] (100 %)

Fester er:

Helge Jansen, fnr. 050848 [redacted] (100%)
3. **TOMTENS VERDI/FESTEAVGIFT**
Verdien av hyttetomten utgjør kr. 200.000,-.

Den årlige festeavgift er avtalt til kr 1.500,-.
4. **FESTETIDEN**
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.
5. **SIKKERHET FOR FESTEAVGIFT**
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for skyldig festeavgift for de siste 3 årene. Denne panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren påhefter tomten.
6. **a) FESTE AV AVGRENSET AREAL**
Festet er opprettet på gnr. 71 bnr. 1 i Sandnes. Tomten har fått festenr. 7.



- 2 -

Tomten er i henhold til målebrev et punktbeste. Arealet er etter avtale 0,5 da.

- b) **PUNKTFESTE PÅ GNR. 71 BNR. 1 I SANDNES.**
Koordinater i henhold til plankartet er x = 6531140 og y = 330100.

7. **BEBYGGELSEN**
Fester har allerede satt opp fritidshus på tomten. Bygningen er mer enn 10 år gammel.
8. **INNLØSNING**
Eventuell rett til innløsning av festetomten reguleres av tomtefesteloven med forskrifter.
9. **BETALING OG REGULERING AV FESTEAVGIFT**
Festeavgiften på kr 1.500,-

Festeavgiften betales forskuddsvis den 01.03. hvert år.

Avgiften reguleres hvert 10 år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for februar måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for februar måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Den første reguleringen skjer parallelt med de øvrige festekontraktene ca. 2014.

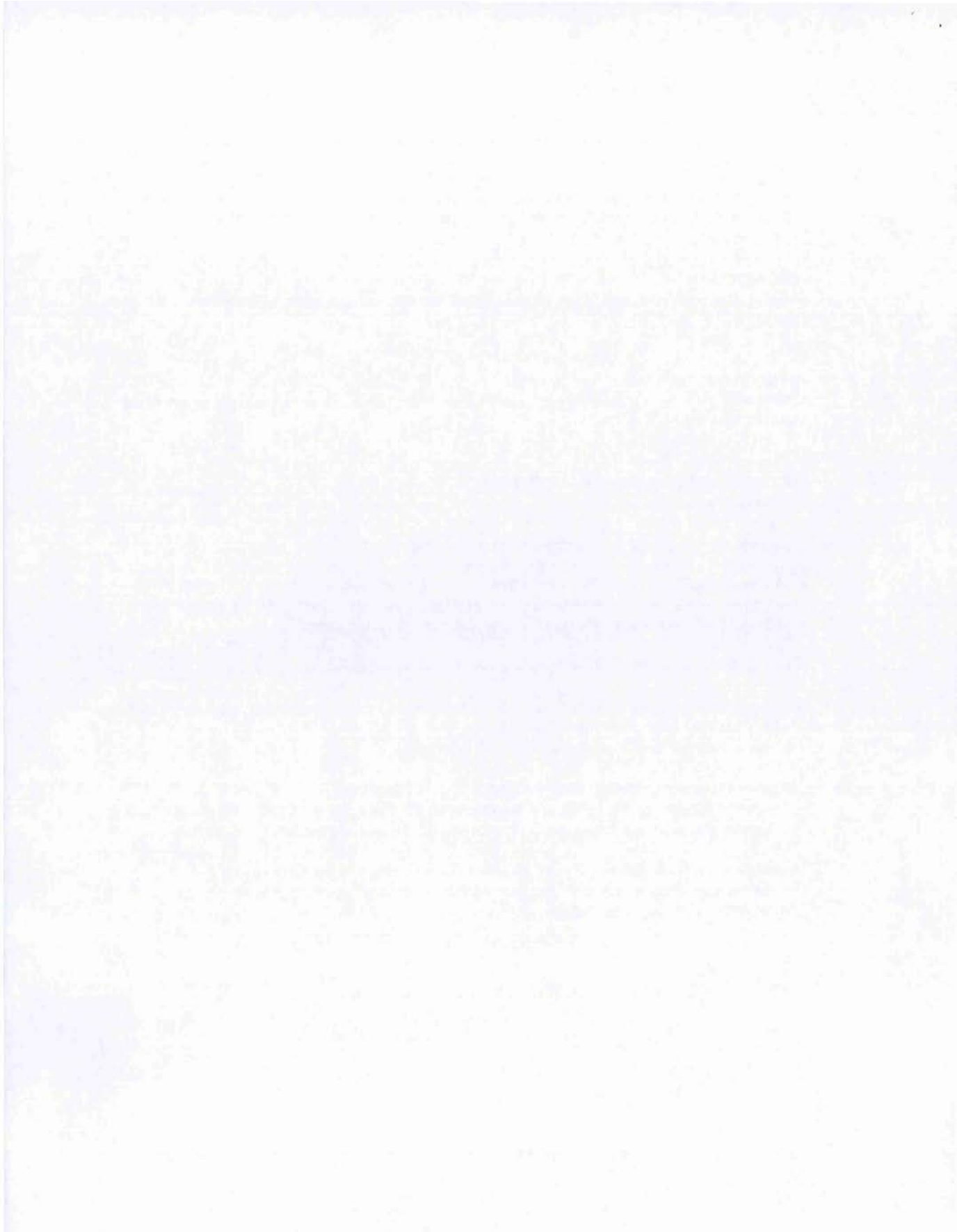
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
10. **VEI, ADKOMST, PARKERING OSV. - PÅ GNR. 7 BNR. 1 I SANDNES**
For gangadkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende sti/vei som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i stien/veien.

Fester har rett til å parkere 2 biler på felles parkeringsplass på "Storebekk".
Festeren må dekke sin del av vedlikeholdskostnadene . Retten til parkering er omfattet av den fastsatte festeavgift.
11. **RÅDERETT OVER TOMTEN**
Fremleie av tomten er ikke tillatt uten bortfesterens samtykke.

Festeretten gir ikke rettigheter til jakt eller fiske på bortfesterens eiendom.

Fester har rett til å gjerde inn tomten etter avtale med grunneier. Festeren må finne seg i at det beites i området.

Fester er gitt rett til å beskjære busker og trær - utenfor tomten - i nordlig retning for å bevare utsikten. Dersom større trær fjernes skal grunneier ha veden. Greiner og busker som skjæres ned, skal ryddes bort av fester.



- 3 -

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtearealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesteres godkjenning. Trær på tomten kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan likevel kreve at trær på tomten som hindrer utsikt eller forøvrig er til særlig ulempe, blir fjernet. Fjerningen skjer vederlagsfritt for fester. Trærne er bortfesterens eiendom.

12. FREMTIDIG UTVIKLING

Senere fortetting av "hyttefeltet" kan bli aktuelt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot fremføring av vann- og avløpsledninger samt kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor tomten, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomten uten vederlag for anlegget og fremtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomten etter at inngrepene er utført. Istandsettingen skal skje uten unødig opphold.

13. OVERFØRING AV FESTERETT

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

14. MISLIGHOLD - HEFTELSE

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarenter etter § 3 i lov om renter ved forsinket betaling, fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling frem til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for den tomten festeavtalen gjelder. Tomten skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

15. TINGLYSNING OG OMKOSTNINGER

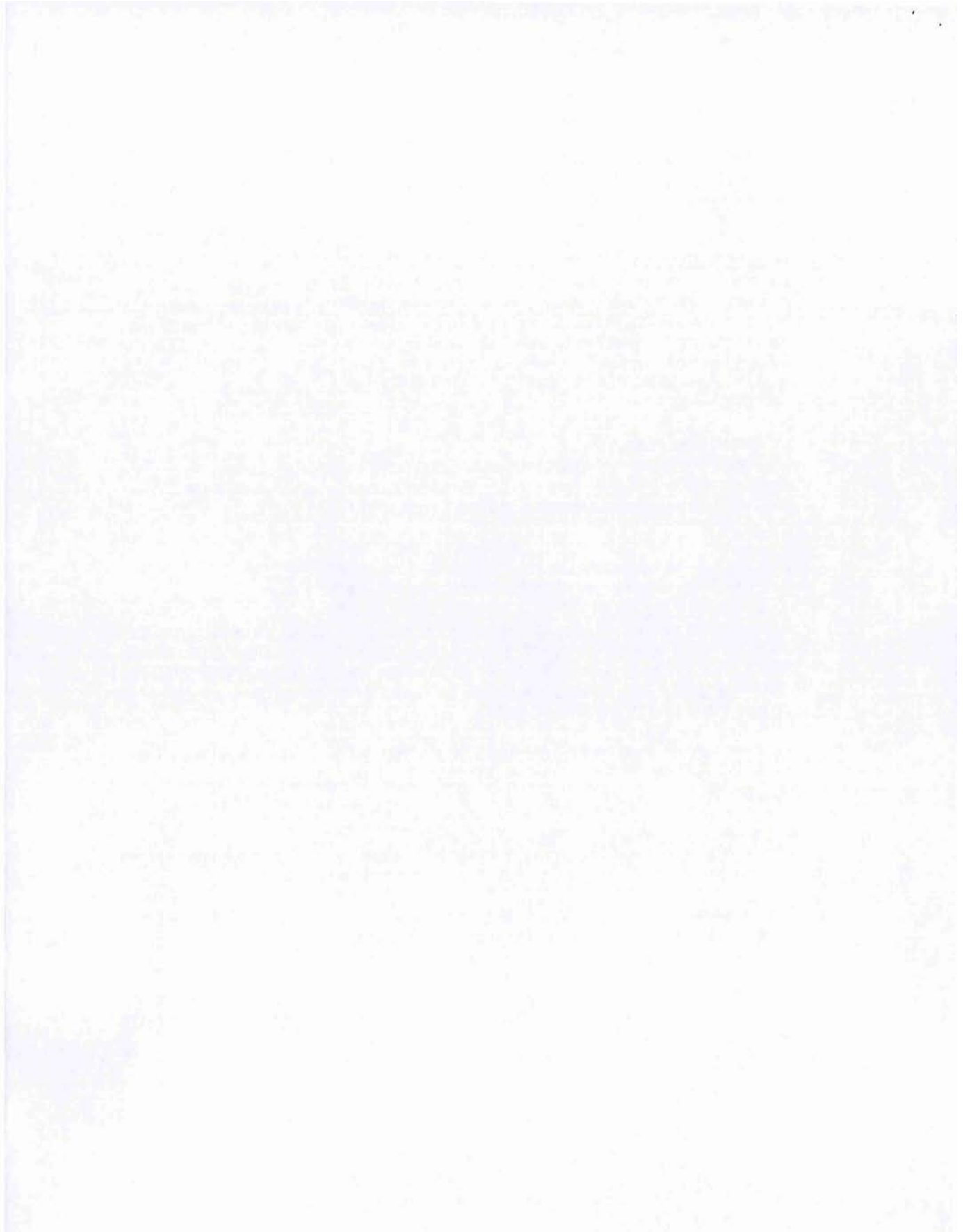
Alle omkostninger ved tinglysning, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr 5.000,-. Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

16. KONTRAKTSFORUTSETNING

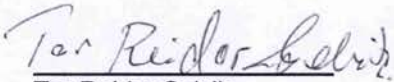
Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

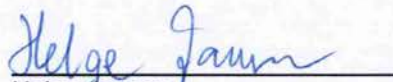
Kontrakten er utstedt i 3 - tre eksemplarer - ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysningseksemplar.



- 4 -

Sandnes, den 10.6. - 2010


Tor Reidar Selvik


Helge Jansen

Vitner:

Undertegnede vitner bekrefter at festekontrakten er signert av Selvik og Jansen.

Navn:

Født:

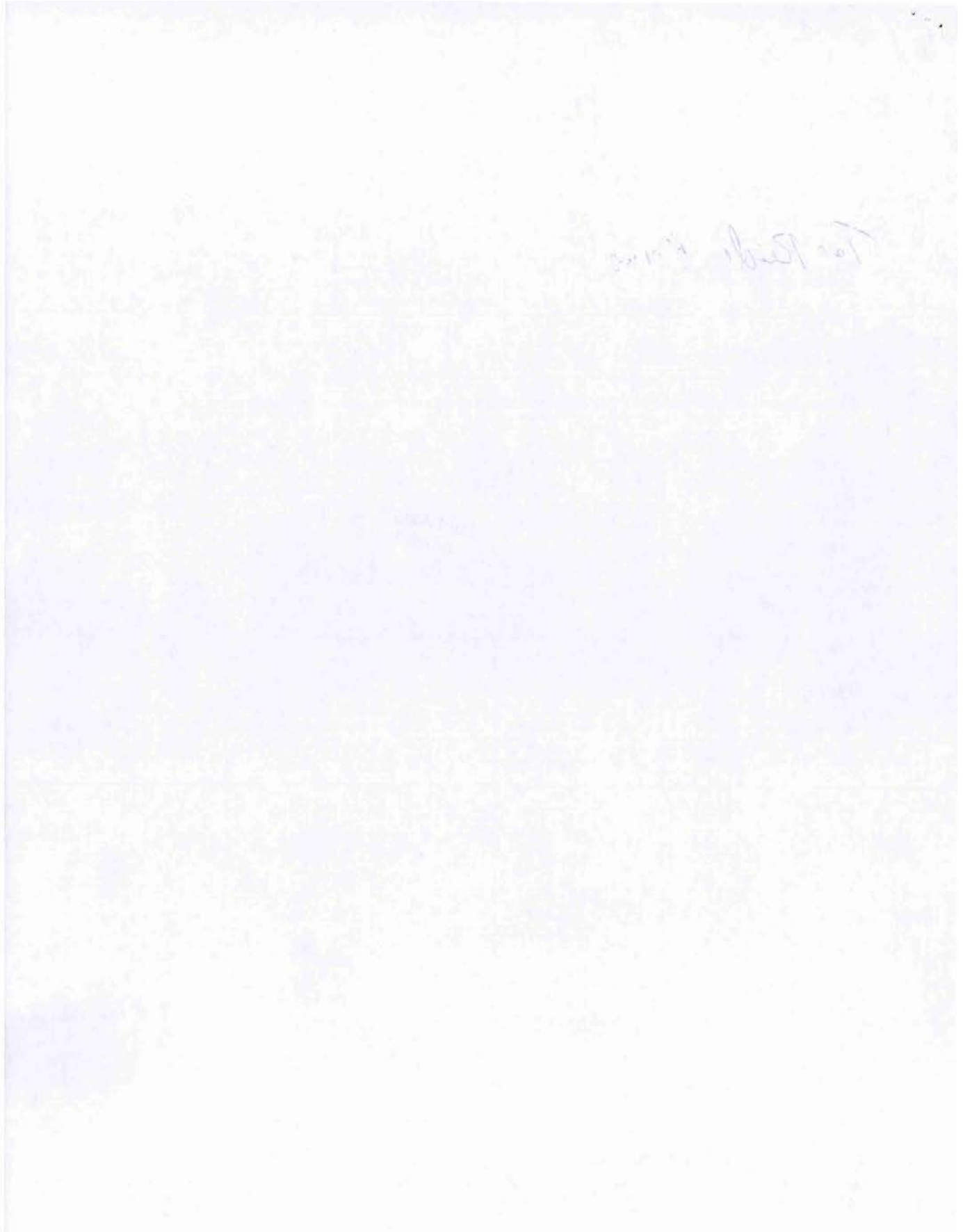
Adresse:


Paul Aakre
Advokat

Navn:

Født:

Adresse:





Rekvirert iht. følgebrev/
rekvirert ikke oppgitt:

986 056 211

org.nr./fødselsnr.

Returneres til:
 Helge Jansen
 Sørflåteveien 88
 * G 0000000#01000000000-

Fødselsnr./Org.nr.:
 Ref.nr.

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	71	1	7		1/1
1102	Sandnes					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☒ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd

Bruk av grunn
☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ F Frittligg. ☐ T Tomanns- ☐ R Rekkehus ☐ B Blokk- ☐ AN Annet
☐ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr -		☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype		
☐ 1 Fritt salg ☐ G Gave(helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☒ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾	
kr 300.000,-	(Bygning oppført for mer enn 10 år siden)

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
180149	Tor Reidar Selvik	1/1

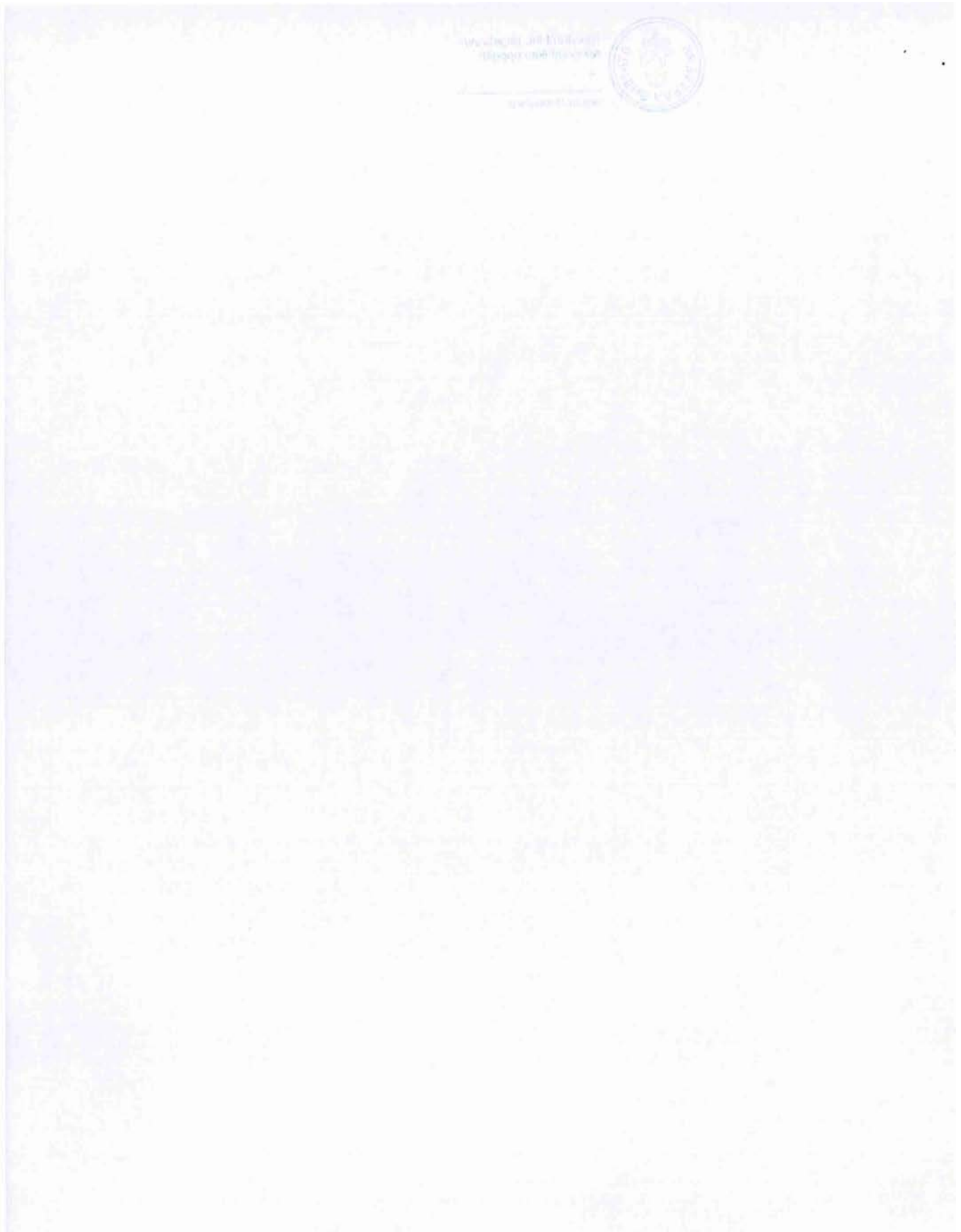
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
050848	Helge Jansen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	

Dato

Utsjederens underskrift

10/11/2025 Helge Jansen



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Festers rettigheter er beskrevet i særskilt festeavtale.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato _____ Sted Sandnes

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver
Tor Reidar Selvik

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato 19/6-10 Sted Selvik

Utstедers underskrift ⁷⁾ _____ Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Tor Reidar Selvik

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver
Wenche Selvik Wenche Selvik

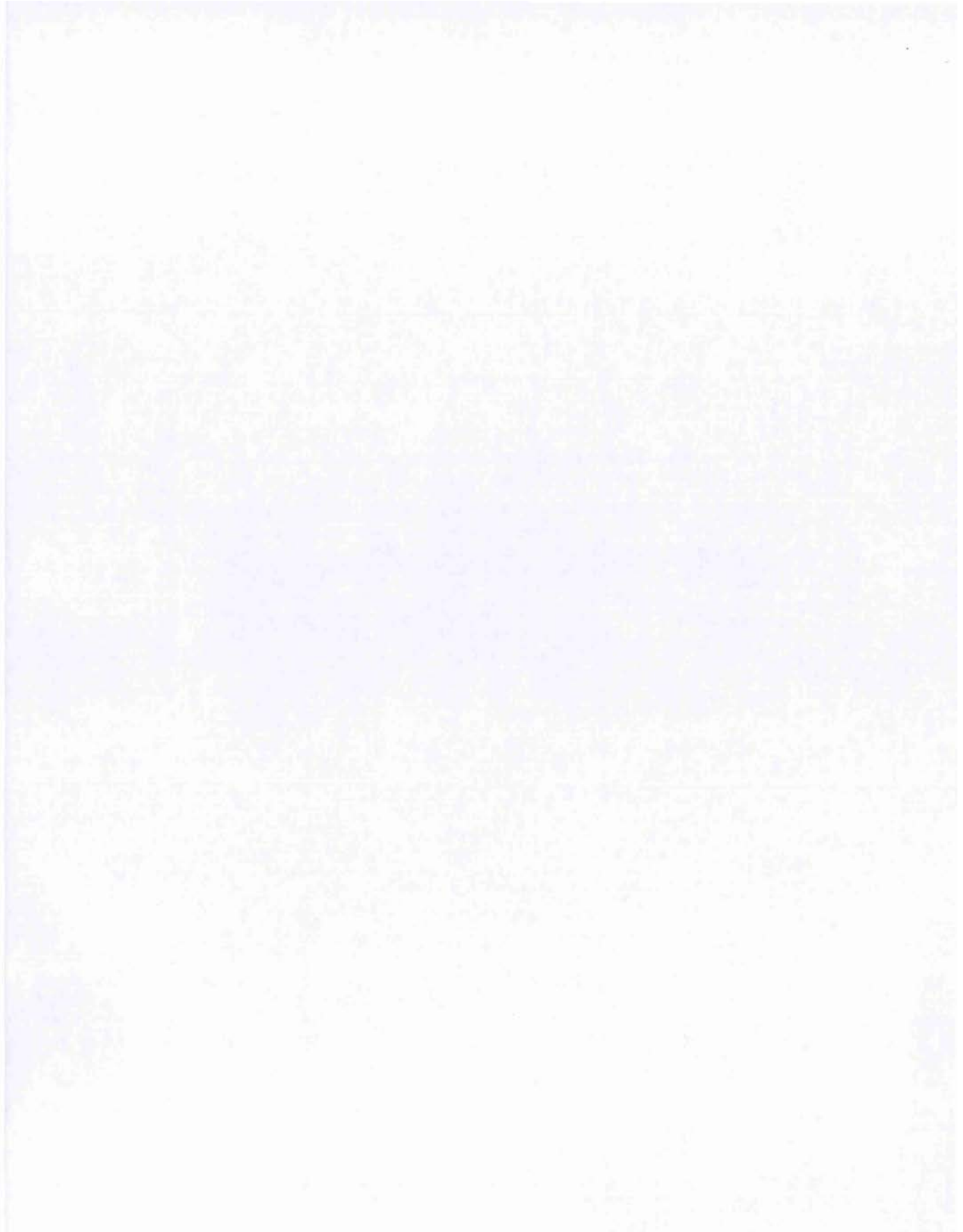
Adresse PB 18 Rulledal 4110 Forsand

2. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver
Arnth Johansen Arnth Johansen

Adresse PB 18 4110 Forsand

Bortfesterens underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver
Tor Reidar Selvik Tor Reidar Selvik

Dato 19/6-10 Utstедers underskrift
Tor Reidar Selvik



10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
*) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Skjøtet sendes den lokale tingrett (byskriver i byene, sorenskriveren utenfor byene) eller Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no. 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	

SF0214

Skjøte

Side 3 av 3

Helge Jansen
Sørflåtveien 88
4018 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 12.09.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Hanne Christin Lindelid

Vår ref : 201203785-6
Arkivkode : O : 71-1

**D sak 1036/2012 - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl §20-1
jfr §20-2**

Gnr./Bnr: 71/1/7/0 Byggeadresse: SELVIKVEIEN 94

Tiltakets art: Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
Byggets/anleggets art: Uthus til fritidsbolig
Tiltakshaver: Helge Jansen

Søknad om tillatelse datert: 18.06.2012 mottatt: 05.07.2012

Siste dokument mottatt: 07.09.2012

Fakta: Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende hytte, tilbygget er på 3 m² BRA og 4,4 m² BYA. Hytten vil da få et totalt areal på 47,3 m² BRA og 53,7 m² BYA.

Det søkes også om tillatelse til en allerede utført utvidelse av terrasse knyttet til hytten. Terrassen har etter utvidelsen et totalt areal på 26 m².

Gjeldende plan:

Kommuneplanen med utfyllende retningslinjer og kommentarer (LNF område) samt pbl § 11.6. Eiendommen er uregulert.

Protest og merknad: Ingen merknader fra naboer når det gjelder bod. Terrassen unntas fra plikt om nabovarsling da naboer i liten grad berøres av arbeidene.

Bygningssjefens vurdering:

- Da tiltaket er i samsvar med hva som tillates etter kommuneplanen ser bygningssjefen at dette kan tillates.

VEDTAK:

Tillatelse til terrasse og tilbygg etter plan- og bygningslovens § 20-1 jfr. § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetsk kontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

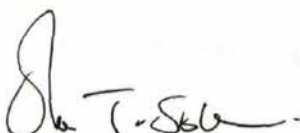
Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger og andre installasjoner må bekostes av tiltakshaver.

Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

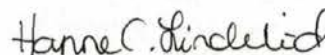
Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (se pbl § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.



Ola T Solheim
bygningssjef



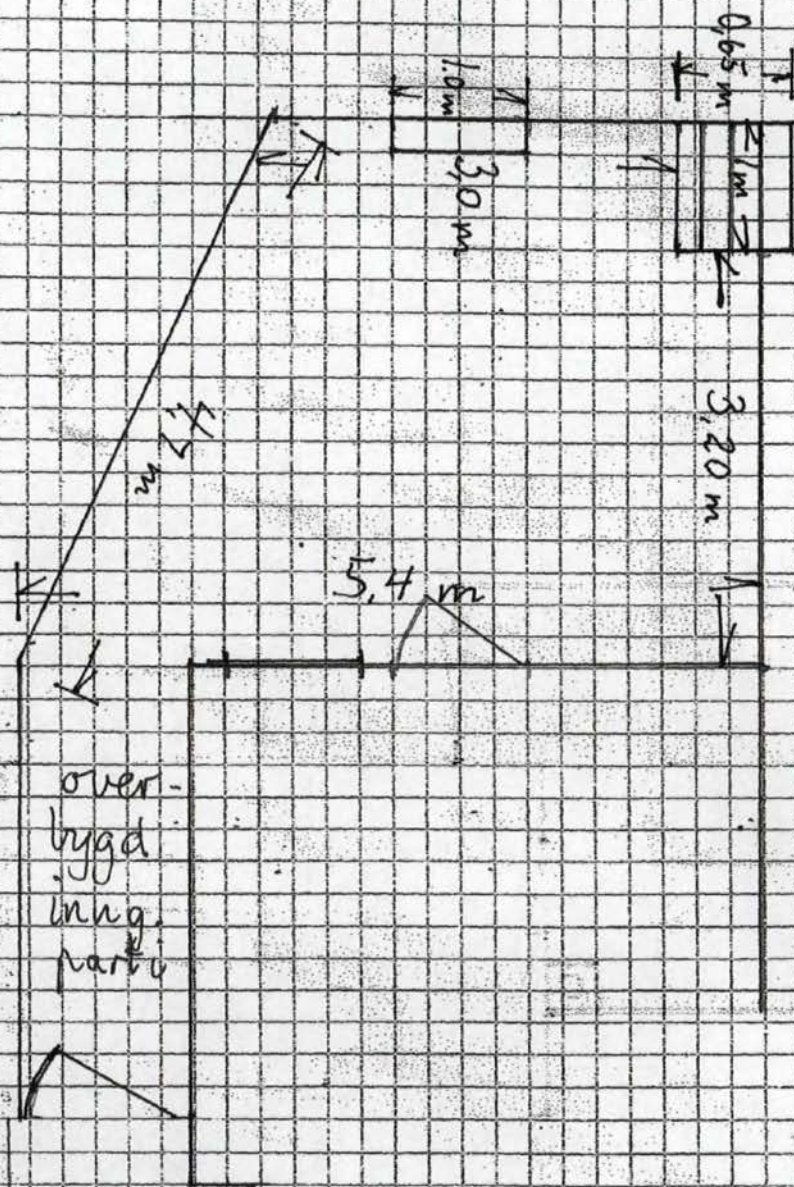
Hanne Christin Lindelid
saksbehandler

Vedlegg: Stemplede tegninger
 Orientering om klagerett

Helge Jansen
Sørflåtveien 88
4018 Stavanger
tlf. 91364259

201203785=5

Terrassen m/ mål,
og målestokk 1:50



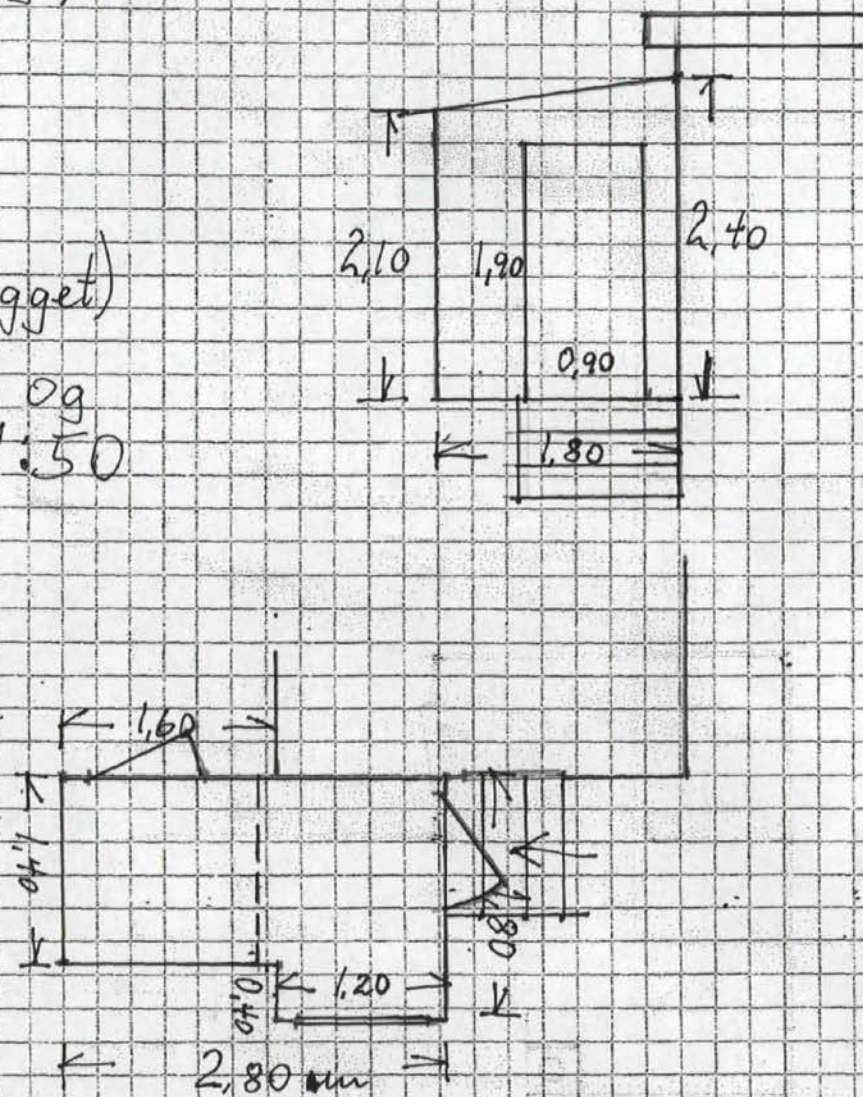
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 1036/2012

Helge Janzen
Sørflåtveien 88
4018 Stavanger
tlf. 91364259

201203785-5

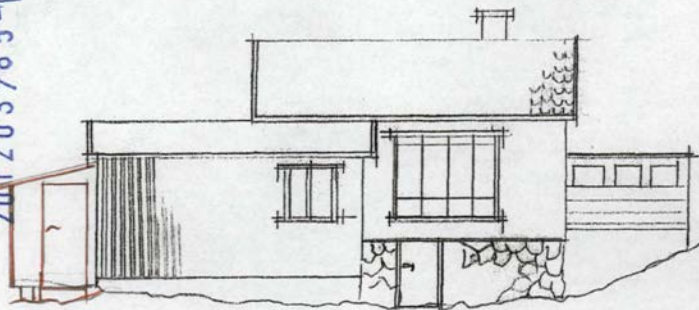
Skuret (tilbygget)
med mål, og
målestokk 1:50



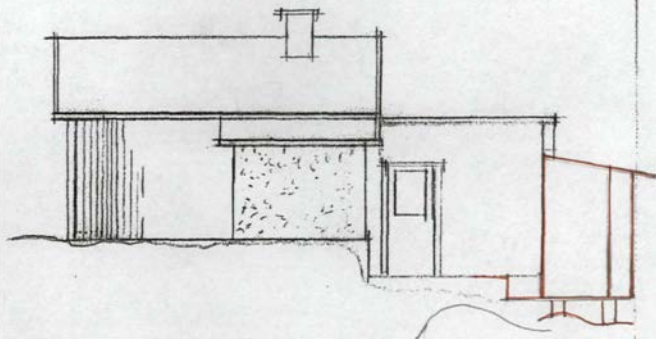
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 1036/2012

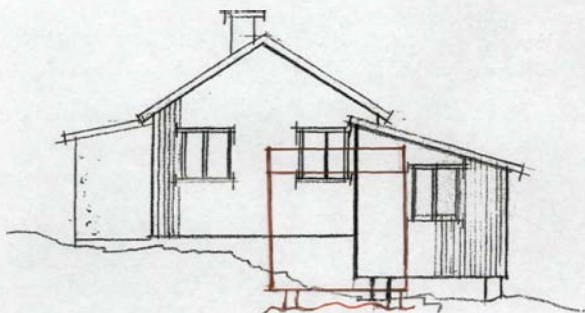
201203785-1



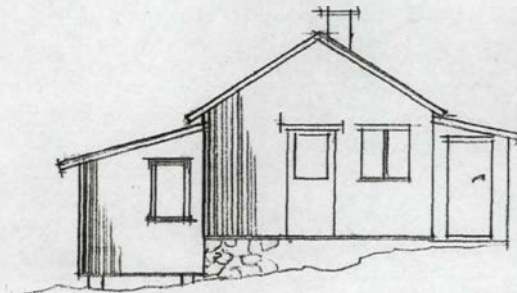
Fasade Nord



Fasade Syd



Fasade Øst



Fasade Vest

M. 1=100

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 1036/2012

200304173 / 201203785-3

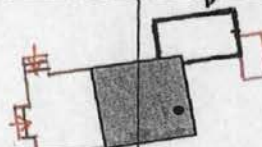
D1

X 6531200

X 6531150

X 6531100

tilbygg 2004



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 1036 / 2012

	Stiplet grense er ikke stedfestet
	Dato: 14/04/03
	Målestokk 1:500
	Byplan / Sandnes Kommune

Terrassen og nytt tilbygg i rødt



Skatteetaten

Dato
11.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 71 Bnr 1 Fnr 7 Snr 0

Eiendommens adresse:

Selvikveien 79, 4308 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 375 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO:

12.03.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 71.1.7.0

Adresse: Selvikveien 79

Eierkontakt: Ellingsen Erik Andrè

Kommunale avgifter for år 2025: kr 3 010,00 *

* Dette inkluderer Hytte/Øyrenovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 12.03.2025

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

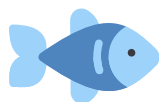
Sandnes kommune, dato: 12.03.2025

Nabolagsprofil

Selvikveien 79

Avstand til sjø

691 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	40 min	🚗
🚆 Skeiane stasjon Linje L5	28 min	🚗 26.3 km
🚆 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	29 min	🚗 26.2 km
🚆 Selvikveien Linje 47	7 min	🚶 0.7 km
🚆 Lauvvik kai Linje 47	16 min	🚶 1.5 km

Avstand til byer

Sandnes	29 min	🚗
Stavanger	45 min	🚗
Jørpeland	1 t	🚗
Bergen	172.4 km	
Oslo	288.8 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hommersåk Kai	25 min	🚗
🚗 Uno-X Hana	23 min	🚗

Havner i området

- Øyren Gjestehavn - Forsand
Drivstoff, matvarer
- Lysefjorden Marina
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

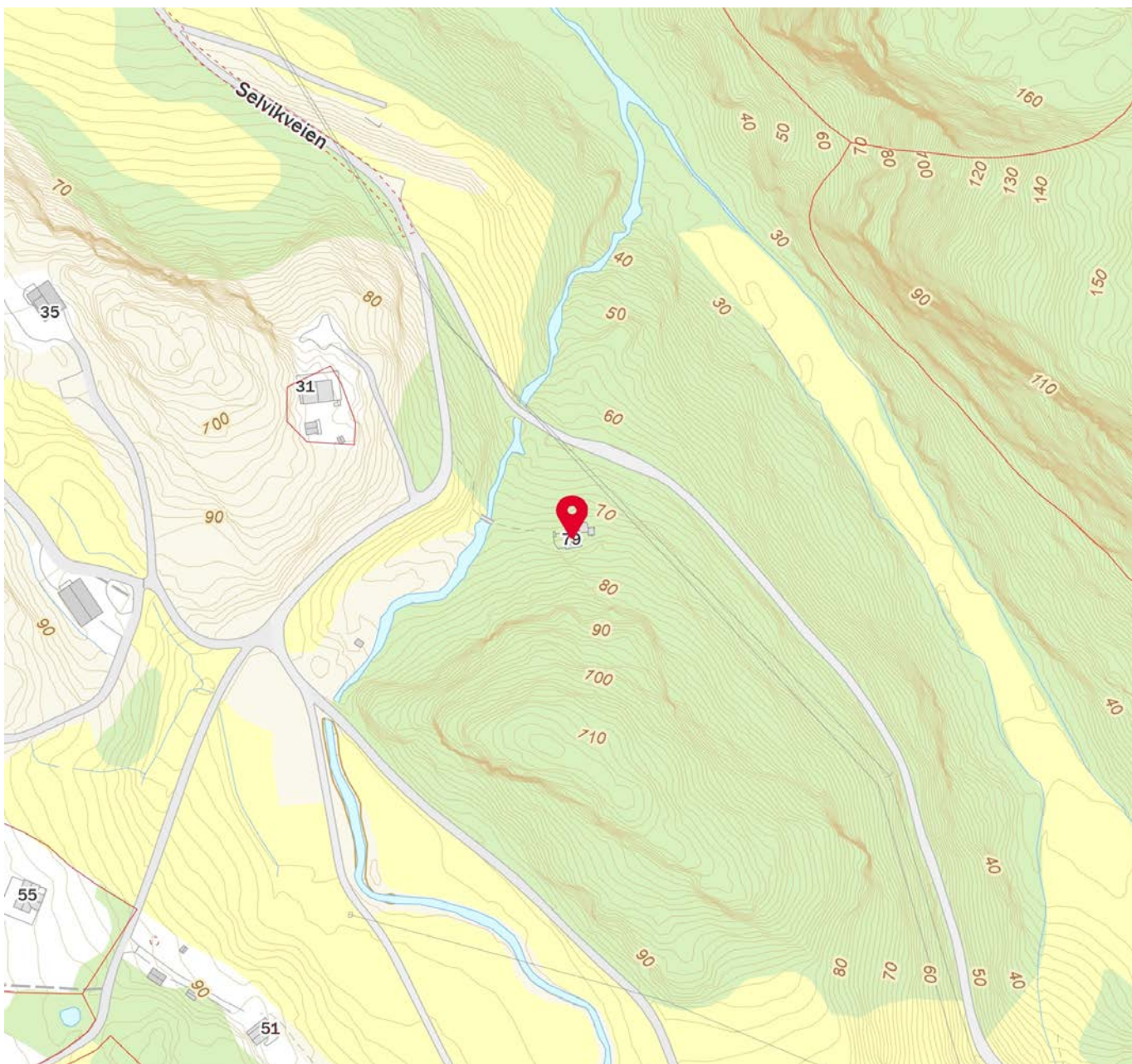
Hogstadvika	17 min	🚗
Lutsi Hestesenter	21 min	🚗
Rogaland Arboret	21 min	🚗
Riska Ridesenter	25 min	🚗
Breivig badestrand	27 min	🚗
Alsvik Natursenter	26 min	🚗
Lucky Bowl Sandnes	26 min	🚗
Ålgård rideklubb	25 min	🚗

Sport

⚽ Høle stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min	🚗 2.4 km
⚽ Oltedal skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	14 min	🚗 14.1 km
🏊 Sport 4 you	24 min	🚗
🏊 EVO Ålgård	24 min	🚗

Dagligvare

Coop Prix Høle Post i butikk, PostNord	4 min	🚗 2.4 km
Coop Prix Oltedal Post i butikk, PostNord	15 min	🚗 15.7 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Selvikveien 79
4308 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre