



aktiv.

Losveien 10, 4327 SANDNES

**Kjekk selveierleilighet med sentral
beliggenhet - 2 soverom - carport!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 75 840,-
Total ink omk.: Kr 3 065 840,-
Selger: Mathias Sunde

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 62/67 kvm
Tomtstr.: 626.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 1640
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1412250132

Kjekk selveierleilighet med sentral beliggenhet - 2 soverom - carport!

Vi har gleden av å presentere en en 3-roms leilighet i et sentralt, men rolig område på Hana.

Leiligheten er på 62 kvm med delvis åpent kjøkken- og stueløsning. Her har du to gode soverom, helfliset bad og vaskerom.

I tillegg får du en carport og god plass i eget gårdsrom, samt solrik terrasse.

Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig område på Hana. Boligen ligger sentrumsnært med gangavstand til Sandnes med all servicetilbud byen har å tilby.

I tillegg er det flotte turområder like i nærheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, vaskerom/bod og bad

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming og manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse - 16 m² - TBA

Utvendig bod. - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærme kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport. - 21 m²

Ikke nærme kontrollert eller beskrevet i rapport

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

626.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt

Beliggenhet

Fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig område på Hana. Boligen ligger sentrumsnært med gangavstand til Sandnes med all servicetilbud byen har å tilby.

Er man av den spreke sorten er Hana-trappene, med sine 306 trappetrinn å anbefale. Disse tar deg opp til fotballbanen på Hana og flott utsiktspunkt med utsikt over hele Sandnes.

Kort kjøretur på 8-10 minutter langs Gandsfjorden til populære Gramstad, hvor en god søndagstur gjerne starter. Gramstad er et godt utgangspunkt om man ønsker seg opp til Dalsnuten, Kubbetjøn, Fjogstadnuten med fler. Om man ønsker seg en litt annen tur, er en kjøretur videre mot Dale å anbefale, med en liten gåtur til Søsterhytta - som passer perfekt for de minste.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig som er oppført med grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Antatt tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminiums.

Vinduer og dører med isolerglass.

Se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Kåre Vatland

Innhold

Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, vaskerom/bod og bad

Standard

Vi har gleden av å presentere en 3-roms leilighet i et sentralt, men rolig område på Hana.

Leiligheten er på 62 kvadratmeter og har delvis åpen kjøkken- og stueløsning med god plass i stuen til sofamøblement. Her har du en fin vedovn som varmer på kalde vinterdager og som gir en fin romfølelse til stuen. I tillegg er det installert en varmepumpe.

Badet er helfliset med elektrisk varme i gulv og downlights i tak, og er av god størrelse. Badet byr på vegghengt toalett, dusjkabinett, fin baderomsinnredning og speil med belysning.

Innenfor stuen finner man hovedsoverommet som innehar garderobeskap som medfølger leiligheten. Soverom nummer 2 er plassert i motsatt ende, med utsyn mot terrassen.

Fra soverom 2 er det tilgang til innvendig bod, som har blitt omgjort til vaskerom med uttak til vaskemaskin. Merk: Det orienteres at rom som endres fra bod til rom beregnet for varig opphold er bruksendring av bolig og blir da søknadspliktig til kommunen. I dette tilfellet har ikke overgang fra bod til vaskerom blitt søkt om.

Fra entréen er det mulig å gå tørrskodd inn til bilen som er plassert i carporten utenfor, samt uteboden som er målt opp til ca 5 kvadratmeter. Leiligheten har også bruksrett til terrassen bak carporten.

I tillegg til carport har man bruksrett til stor biloppstillingsplass.

Velkommen til en hyggelig visning!

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 TG3:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Terrasse

Registrert tørkesprekker, og noe avskalling i overflater terrasse og rekkverk. Påregnelig med noe retningsavvik/nedbrytning/råte i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Deler av terrasse synes montert på eksisterende terrasse. Rekkverkshøyden er stedvis målt til 95cm. (Dagens krav er 100cm) Trapp fra carport til terrasse mangler rekkverk. Tg:3. Nivåforskjell på mer enn

0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Lav høyde i deler av trapp.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Montere rekkverk på trappe vange.

Generell overflatebehandling må påregnes.

Forhold som har fått TG2:

Rom under terreng Oppsummering:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, men dette er trolig kondensering som følge av mangelfull ventilering. Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Innvendige dører har ikke tilluftspalter, dette hindrer luftutveksling.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

Anbefaler at opprettes bedre ventilering i leiligheten generelt.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer fra byggeåret, ytterdør fra 2019.

Noe mindre krakelering/avskalling i vinduer som er mye utsatt for sol og fuktighet. God stand ift. alder. Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Ytterdør entre tar i karm, behov for en mindre justering. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Merknader overflater.

-Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

-Stedvis noe brukslitasje, vannmerker og spenninger i toppdekke.

-"Bom", hulrom og skadet flis på gulv i entre. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad: 10-15 000,-

Anbefales utbedret i sin helhet, ingen umiddelbart behov for tiltak.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra

hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende

gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering for å hindre videre utvikling

Avløpsrør Oppsummering:

Bygningens avløpsrør med antatt varierende alder. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknader:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil

det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør med antatt varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasje.

-Stoppekran er ikke merket.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget med varierende alder.

Samsvarserklæring/dokumentasjon på anlegget er ikke fremvist. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Kommentar i egenerklæring: «Det er en stikkontakt trefaset i boden som er egnet for lading av elbil (vil jeg tro). Usikker på om dette er det som det siktes til i dette spørsmålet»

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Bereder fra 2008, ingen spesielle avvik registrert utover noe iring på kobberrør, og manglende fast tilkobling. Utstyr sanitær installasjoner. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det monteres fast tilkobling iht. gjeldende krav.

Ventilasjon Oppsummering:

Leiligheten har mekanisk avtrekk på våtrom, med naturlig ventilerings via vinduer i øvrige rom. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert. (Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.) Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Innvendige dører har ikke tilluftspalter for luftutveksling.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler/mekanisk ventilasjon samt tiluftspalte ved dører anbefales etablert.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater:

Flislagte overflater.

Merknader:

-Riss i deler av fuger, bom/hulrom i øvre del av flislagt sistene. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Membran synes å være ført under klemring. Anbefaler ny gjennomgang ved bedre tilgang. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder på sluk, ukjent alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk. Nærmere kontroll av sluk og tettesjikt under dusjkabinett. Løsningen/utførelsen rundt avløpsrør under servant gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Krakelering i overflate servant. Avskalling i nedre del av speil. Riss i fuge i overgang toalett/innbygget sistene. Sanitærutstyr forøvrig fremstår i normal stand.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere vannsensor tilknyttet innebygget sisternen.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering av overflater

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. (Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.) Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales og påviste mangel anbefales det oppgraderinger.

Tiltak: Skjømme membran i dørterskel, eventuelt montere vannsensor i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Membran ikke synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk og tettesjikt, og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/membran. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Sanitærutstyr med varierende alder, ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Oppsummering av ventilasjon:

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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

I carport + flere biloppstillingsplasser i gårdsrom

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedovn

Info strømforbruk

Strømforbruk i gjennomsnitt på 12 måneder ca 820 kva

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 059

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 660 428

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 641 711

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

66/255

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har ikke faste fellesutgifter, men har felles bygningsforsikring som deles ihht eierbrøk.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1640, seksjonsnummer 2 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:

1108/38/1640/2:

29.04.1988 - Dokumentnr: 4741 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1640

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1989 - Dokumentnr: 2438 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: SEKSJONSEIERNE

17.03.1989 - Dokumentnr: 2437 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66/255

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele bygget datert 10.10.1998

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.10.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. Reguleringsplan for Hana, del av gnr. 38, bnr. 30 med tilliggende areal. PlanID 84111, Vedtatt dato: 26.09.1986.

Dato for siste endring: 08.12.1986

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

75 840 (Omkostninger totalt)

86 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 076 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 540 (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 75 840

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

06.08.2025



Velkommen til Losveien 10



Lys og innbydende stue



Store vindusflater gir godt med dagslys inn



Koselig vedovn som skaper den lune varmen på kalde vinterkvelder



Stuen har gode møbleringsmuligheter



Lyse vegger og fint parkettgulv





Koselig kjøkken som har godt med skap og benkeplass

Innredningen er i lyse farger med benkeplate i kontrastfarge

Vinduet bidrar til å gi et godt arbeidslys







Gjennomgang fra stue og kjøkken til gang med god plass til å henge fra seg yttertøy



Hovedsoverommet er romslig og har plass til stor seng og romslig garderobeløsning



Stor garderobe med god plass til klær



God arbeidsplass



Her er plass til stor seng og ulike skap og hylleløsninger etter behov



Soverom 2 er også av god størrelse



Helfiset baderom i lune fargetoner



Badet har også varme i gulvet



Vaskerom med plass til vaskemaskin og varmtvannsbereder



Badet inneholder baderomsinnredning, dusjkabinett og vegghengt toalett



Leiligheten har en romslig terrasse med mulighet for å invitere til koselige grilltreff



Her er det bare å nyte livet utendørs





Inngangsparti under tak i carporten - biloppstillingsplass til flere biler.



Dør som går til terrassen og inngangsparti til høyre



Vedlegg

Losveien 10 4327 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Sokkelleilighet

Byggeår: 1988

BRA: 67 m²

BRA-i: 62 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

3

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

0

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/33935>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse

Registrert tørkesprekker, og noe avskalling i overflater terrasse og rekkverk.

Påregnelig med noe retningsavvik/nedbrytning/råte i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Deler av terrasse synes montert på eksisterende terrasse.

Rekkverkshøyden er stedvis målt til 95cm. (Dagens krav er 100cm)

Trapp fra carport til terrasse mangler rekkverk. Tg:3.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Lav høyde i deler av trapp.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Montere rekkverk på trappe vange.

Generell overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktnnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, men dette er trolig kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Rommene er ventilt med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Innvendige dører har ikke tilluftspalter, dette hindrer luftutveksling.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

Anbefaler at opprettes bedre ventilering i leiligheten generelt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra byggeåret, ytterdør fra 2019.

Noe mindre krakelering/avskalling i vinduer som er mye utsatt for sol og fuktighet. God stand ift. alder.

Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Ytterdør entre tar i karm, behov for en mindre justering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Merknader overflater.

-Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

-Stedvis noe brukslitasje, vannmerker og spenninger i toppdekke.

-"Bom", hulrom og skadet flis på gulv i entre. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad: 10-15 000,-

Anbefales utbedret i sin helhet, ingen umiddelbart behov for tiltak.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskeikum.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering for å hindre videre utvikling.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med antatt varierende alder. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med antatt varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasje.

-Stoppekran er ikke merket.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Stoppekran anbefales merket.

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

Samsvarserklæring/dokumentasjon på anlegget er ikke fremvist.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Kommentar i egenerklæring:

«Det er en stikkontakt trefaset i boden som er egnet for lading av elbil (vil jeg tro). Usikker på om dette er det som

det siktes til i dette spørsmålet»

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 2008, ingen spesielle avvik registrert utover noe iring på kobberrør, og manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det monteres fast tilkobling iht. gjeldende krav.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har mekanisk avtrekk på våtrom, med naturlig ventilering via vinduer i øvrige rom.

Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.

(Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.)

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Innvendige dører har ikke tilluftspalter for luftutveksling.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler/mechanisk ventilasjon samt tiluftspalte ved dører anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.

Merknader:

-Riss i deler av fuger, bom/hulrom i øvre del av flislagt sisterner. Funksjon ivarettatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Membran synes å være ført under klemring. Anbefaler ny gjennomgang ved bedre tilgang.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder på sluk, ukjent alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av sluk og tettesjikt under dusjkabinett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Krakelering i overflate servant.

Avskalling i nedre del av speil.

Riss i fuge i overgang toalett/innbygget sisterner.

Sanitærutstyr forøvrig fremstår i normal stand.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere vannsensor tilknyttet innebygget sisternen.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. (Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.)

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales og påviste mangel anbefales det oppgraderinger.

Tiltak:

Skjete membran i dørterskel, eventuelt montere vannsensor i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran ikke synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk og tettesjikt, og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/membran.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med varierende alder, ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning.

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

Vinduer på mindre soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.7.2025

Rapportdato
6.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mathias Sunde**

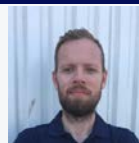
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon. Tidligere salgsdokumenter er ikke fremvist, anbefales gjennomgått ved tilgang.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Losveien 10, 4327 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **38**

Bruksnr: **1640**

Festenr:

Seksjonsnr: **2**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1988 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Sokkelleilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Tomannsbolig som er oppført med grunnmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Antatt tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminiums.
Vinduer og dører med isolerglass.

Sokkel leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

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: Sokkelleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	62	5	0	16
Totalt m²	67	62	5	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	62	62	0	Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, vaskerom/bod og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	62	62	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming og manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse - 16 m2 - TBA

Utvendig bod. - 5 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærme kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport. - 21 m2

Ikke nærme kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
--	----

Eier opplyser at forrige eier foretok oppgraderinger, ukjent årstall.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
--	----

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
---	----

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

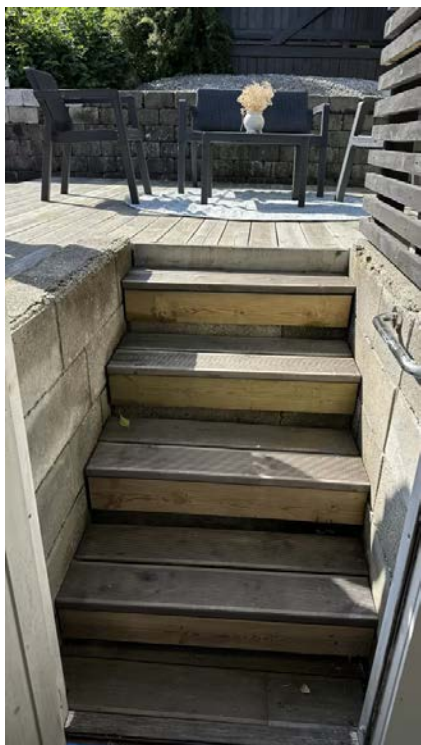
Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, men dette er trolig kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Innvendige dører har ikke tilluftspalter, dette hindrer luftutveksling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid. Anbefaler at opprettes bedre ventilering i leiligheten generelt.

6.2 Balkong, terrasse, platting

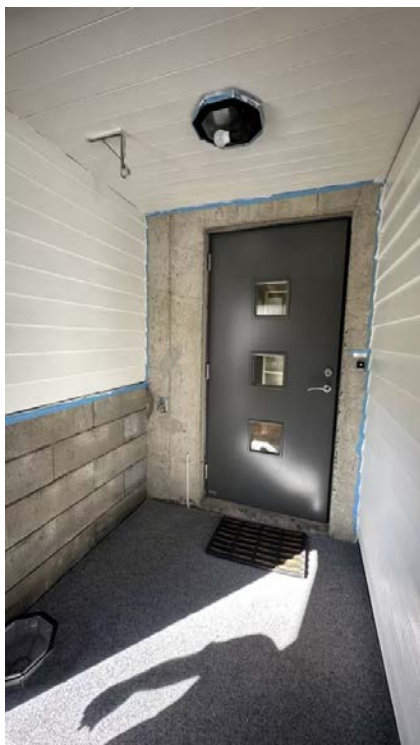


Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3 Terrasse Registrert tørkesprekker, og noe avskalling i overflater terrasse og rekkverk. Påregnelig med noe retningsavvik/nedbrytning/råte i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Deler av terrasse synes montert på eksisterende terrasse. Rekkverkshøyden er stedvis målt til 95cm. (Dagens krav er 100cm) Trapp fra carport til terrasse mangler rekkverk. Tg:3. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Lav høyde i deler av trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Montere rekkverk på trappe vange. Generell overflatebehandling må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.3 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør antatt skiftet i 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer fra byggeåret, ytterdør fra 2019.

Noe mindre krakelering/avskalling i vinduer som er mye utsatt for sol og fuktighet. God stand ift. alder.

Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Ytterdør entre tar i karm, behov for en mindre justering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.



6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Merknader overflater.

-Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

-Stedvis noe brukslitasje, vannmerker og spenninger i toppdekke.

-"Bom", hulrom og skadet flis på gulv i entre. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad: 10-15 000,-

Anbefales utbedret i sin helhet, ingen umiddelbart behov for tiltak.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.5 Kjøkken

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering for å hindre videre utvikling.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer på mindre soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysflate er ikke kontrollert.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør med antatt varierende alder. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør med antatt varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasje.

-Stoppekran er ikke merket.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stoppekran anbefales merket.

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmpumpe luft til luft, (produksjonsår 2018), ikke funksjonstestet, ingen merknader registrert opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Anbefaler jevnlig service, ca annethvert år. Tilstand basert på alder.	

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder fra 2008, ingen spesielle avvik registrert utover noe iring på kobberrør, og manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det monteres fast tilkobling iht. gjeldende krav.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Leiligheten har mekanisk avtrekk på våtrom, med naturlig ventilering via vinduer i øvrige rom.

Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.

(Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.)

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Innvendige dører har ikke tilluftspalter for luftutveksling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler/mechanisk ventilasjon samt tiluftspalte ved dører anbefales etablert.

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 35 mm fall fra topp slukrist til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Våtrom oppgradert i overflater i senere tid.
Ukjent om sluk og membran løsning ble oppgradert i den forbindelse. Manglende dokumentasjon.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater.
Merknader:
-Riss i deler av fuger, bom/hulrom i øvre del av flislagt sistene. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Membran synes å være ført under klemring. Anbefaler ny gjennomgang ved bedre tilgang. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder på sluk, ukjent alder på tettesjikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll av sluk og tettesjikt under dusjkabinett. Løsningen/utførelsen rundt avløpsrør under servant gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Krakelering i overflate servant. Avskalling i nedre del av speil. Riss i fuge i overgang toalett/innbygget sisterner. Sanitærutstyr forøvrig fremstår i normal stand.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere vannsensor tilknyttet innebygget sisternen.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Våtrom: Vaskerom**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder og stoppekran.
Mekanisk avtrekk.
Ca 25 mm fall fra topp slukrist til belegg ved dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2****Merknader:**

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. (Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.)

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.



Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales og påviste mangel anbefales det oppgraderinger.

Tiltak:

Skjøre membran i dørterskel, eventuelt montere vannsensor i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran ikke synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk og tettesjikt, og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av klemring/membran.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
--------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr med varierende alder, ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

Se nærmere på Fuktsøk i "rom under terreng"

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.15 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Skorstein over tak er ikke vurdert.

Innvendig merknader:

-Sprekk i brannplate i vedovn.

-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.



6.16 Øvrig: Innvendige dører

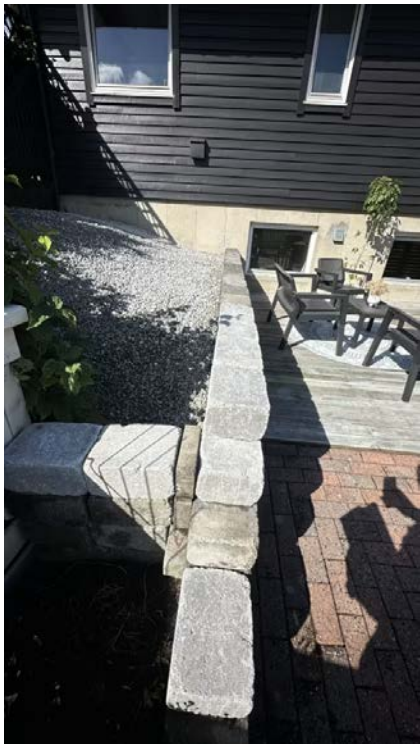
Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindre luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Begynnende svelling i nedre del av dørblad til våtrom.

6.17 Øvrig: Utvendig



Beskrivelse

Mur/forstøtningsmur av kubbestein.

Merknad:

Sig i mur ved terrasse, noe retningsavvik i mur ved gårdsrom.

Drenering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmurplast er enkelte steder ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Deler av grunnmur er tildekket, ukjent fallforhold.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Yttervegg i stedstøp betong.

Merknader:

-Setningsriss/sprekk i under stuevindu nord, trolig oppstått ved oppføring. Ingen registrert innvendig følgeskade.

-Stag ikke ipusset.



6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250132	

Selger 1 navn
Mathias Sunde

Gateadresse	
Losveien 10	

Poststed	Postnr
SANDNES	4327

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250132

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

Det er en stikkontakt trefaset i boden som er egnet for lading av elbil (vil jeg tro). Usikker på om dette er det som det siktes til i dette spørsmålet. Er også utgang i vegg for ladekabel ut i carport rett ved døren in til boden der stikkkontakten er.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250132

Tilleggs kommentar

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: 1412250132

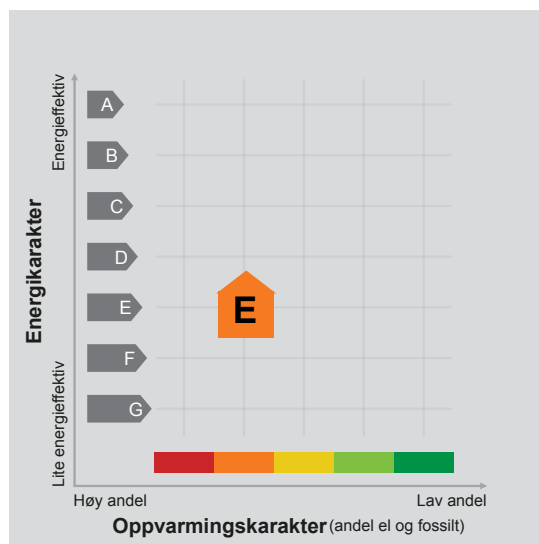
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Sunde	d41c430f559268aa88b73 5c0413523d76fd8f36a	26.07.2025 15:31:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250132

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

ENERGIATTEST

Adresse	Losveien 10
Postnummer	4327
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	1640
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9142517
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	caab8828-88e6-46e3-96eb-7c4f5c75f561
Dato	02.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

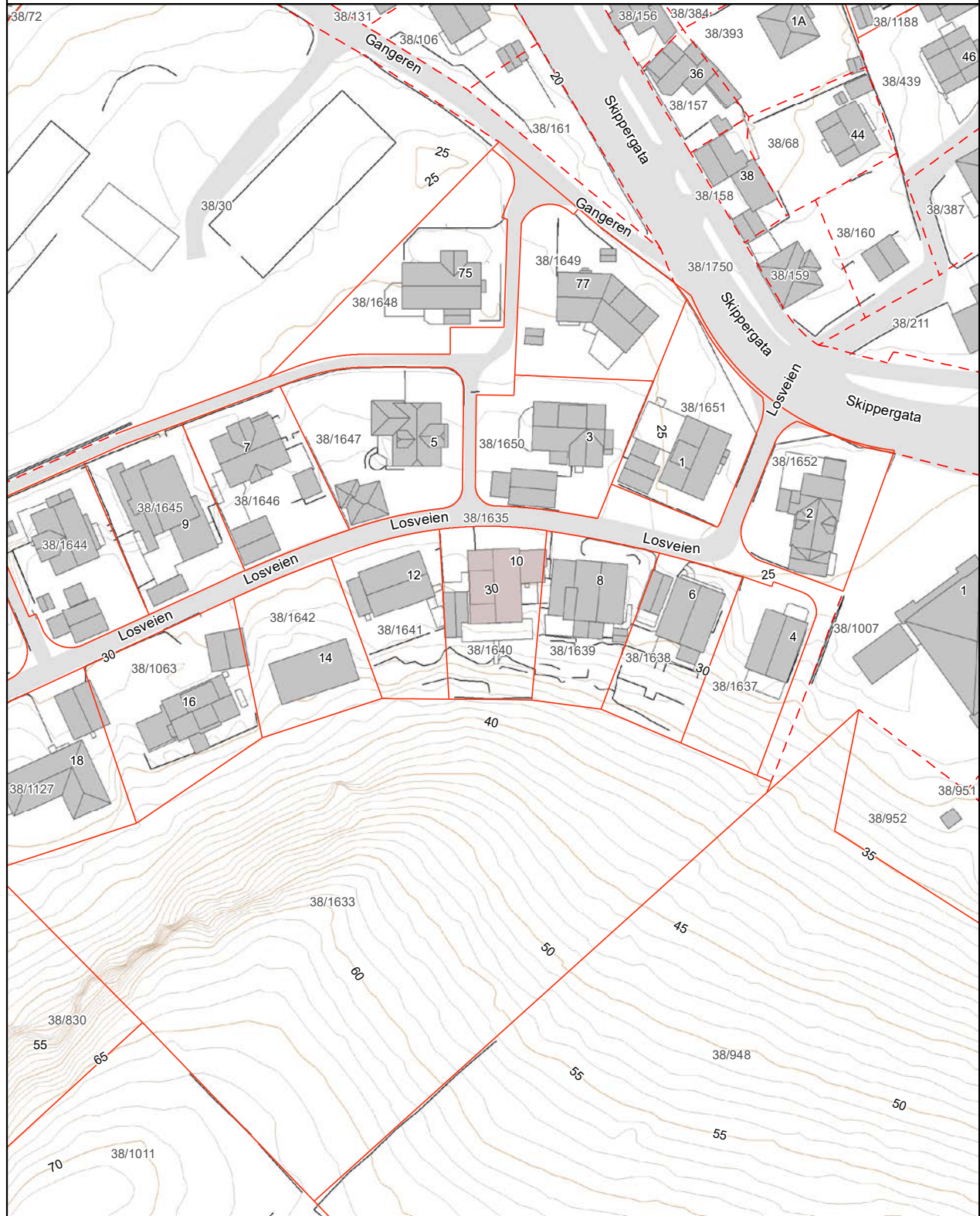
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Grunnkart

Adresse: Losveien 10, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1640/0/2

Dato: 2025-07-26

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)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Ikrafttredelsesdato: 26.9.1986

Reguleringsplan for Hana, del av gnr. 38, bnr. 30 med tilliggende areal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 84111

Saksnummer 198600229

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene disponeres som angitt.

§ 2

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§ 3

Bolighuset skal føres opp innenfor de viste byggesoner. Bygningsrådet kan i samsvar med byggeforskriften godkjenne at garasjer inntil 40 m² føres opp utenfor sonen, eventuelt inntil nabogrense. Dersom garasjen ligger parallelt med atkomstveien, kan den plasseres med veggen 1 m fra veikant. Dette gjelder ikke riksveien. Ligger garasjen vinkelrett på atkomstveien, må den plasseres 5 m fra denne.

§ 4

Største tillatte høyde er:

- for bolig uten eller med nedgravd kjeller:
mønehøyde 8,5 m, gesimshøyde 6 m over grunnmur.
- for bolig med frittliggende underetasje på en eller flere sider:
mønehøyde 7 m, gesimshøyde 4 m over grunnmur.

Bygningsrådet fastsetter om en tomt må bebygges med underetasje. Høyden på topp grunnmur fastsettes av byplansjefen.

§ 5

Husenes grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. Garasjen kommer i tillegg.

Bygningsrådet skal godkjenne takform og takvinkel.

§ 6

Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m for underetasje og 1. etasje og 4 m fra 2. og 3. etasje og loftsetasje.

Fra 2. etasje og loftsetasje kan dog tillates vindusåpninger for bad, gang og wc, inntil 2,5 m fra eiendomsgrense. Vinduene skal i tilfelle være høysittende – minst 1,6 m fra gulv til underkant vindu.

§ 7

I området mellom frisiktlinjer og veikant ved veikryss og avkjørsel skal det være friskt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens nivå.

Utkjørsel for garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det er betryggende oversikt.

§ 8

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning/anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk. Det kan også her tillates trafo.

§ 9

Felt W skal nyttes til landbruk (garneri). Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av arealet.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
08.12.1986	198600708	Endring av § 4, 2. ledd



Eiendomskart for eiendom 1108 - 38/1640//2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		626,60 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6528195,75	Øst	312833,66
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6528173,81	312834,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,77			
2	6528173,72	312843,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,83			
3	6528173,69	312847	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55			
4	6528206,75	312850	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,20			
5	6528207,02	312828,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,14	78,92		
6	6528173,84	312830,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,24			



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	38	Bnr:	1640	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Losveien 10, 4327 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒ Ja ☐ Nei ☒ Opplysninger om avløp er separert mangler
☐ Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

Vann- og avløpskart



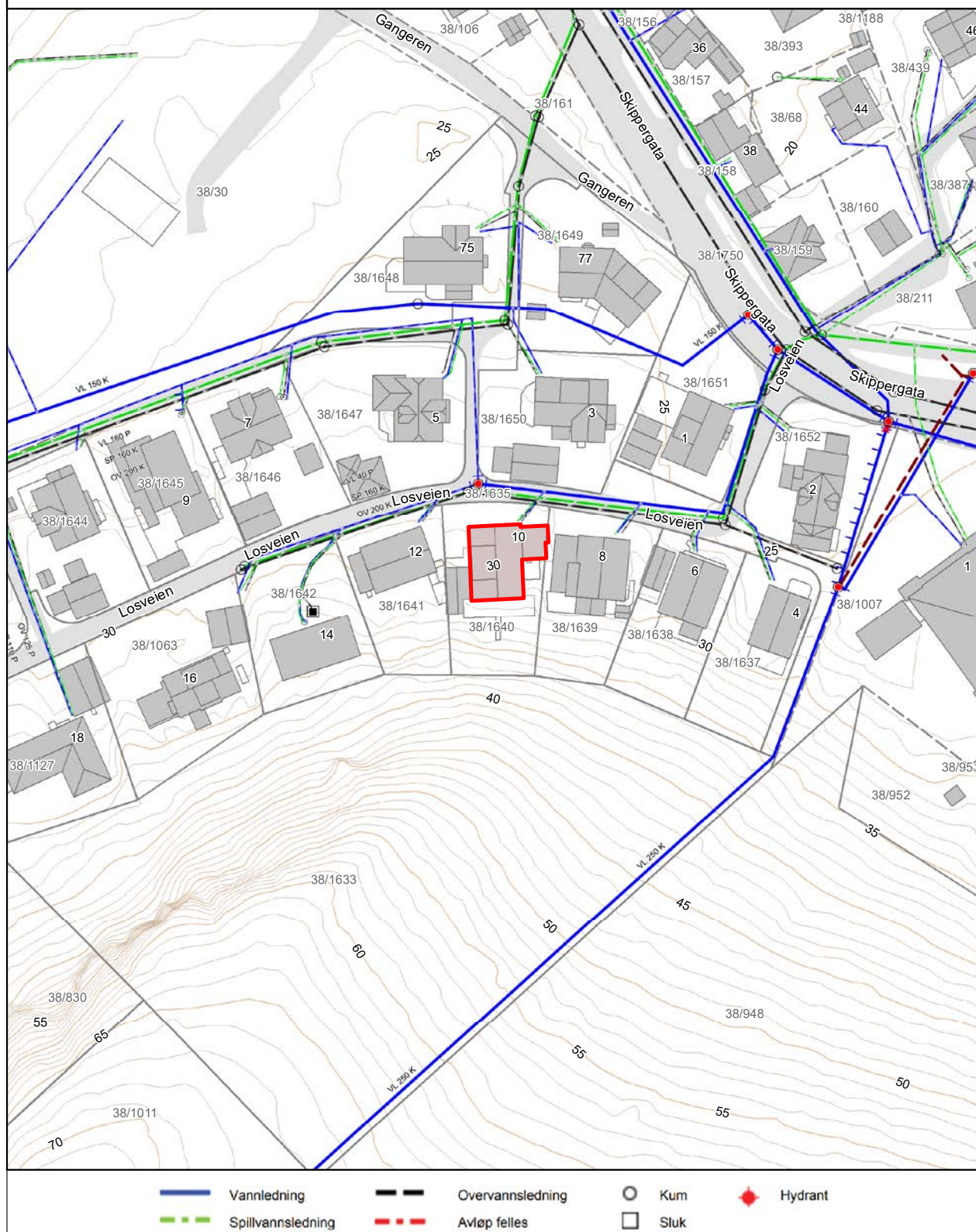
Adresse: Losveien 10, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1640/0/2

Dato: 2025-07-26

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.



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)
Alveveien 11

Registrernr. (Gnr/bnr)
gnr. 38, bnr. 1640

Arbeids art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 22.3.88	Dato for vedtak 20.4.88	Sak nr. 461/88
-----------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------	-------------------

Byggherre Kjetil Nødland	Adresse Alveien 11, 4300 Sandnes	Tlf.
-----------------------------	-------------------------------------	------

Anmelder GBW	Adresse	Tlf.
-----------------	---------	------

Ansvarshavende A. Meling	Adresse	Tlf.
-----------------------------	---------	------

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

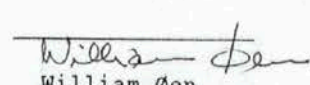
Utvendig: 1. Planering med fall fra vegg.
2. Innpuising av vinduer/dør i mur/betongvegg.

Kjeller: 3. Isolering.
4. Leilighet i underetg. ikke ferdig.

Boligetg.: 5. Røykvarsler ikke montert.

Loft: 6. Avtrekk bod.
7. Sikring av dør i 2.etg.


Johannes Haaland
bygningssjef


William Øen
avd.ing.

Sted og dato
Sandnes, den 10.10.1988

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐



Sandnes kommune

Byplansjefens ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

: 51 60 54 06
: 51 60 54 00
: 51 60 54 35

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Erik Høgstø
Losveien 10
4300 SANDNES

Sandnes, 5. juni 1998

Vår ref: ksf 9803098 /2 Deres ref:
Saksbehandler: Kristin Stømer Frafjord

Arkivkode: 38-1640

D SAK 459/98

Melding mottatt 13.05.98 om oppføring av tilbygg til bolig på gnr 38 bnr 1640, Hana.

Bruksareal, tilbygg: 5 m²

Attester om nabovarsel foreligger.

Tilbygget vil ligge innenfor regulert byggelinje på eiendommen, dvs. det er 4,0 m til grense mot naboeiendommen.

VEDTAK:

Meldingen tas til etterretning. Søker må selv påse at arbeidene utføres i h.h.t. plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, reguleringsplan m/bestemmelser og annen lovgivning.

Med hilsen

Ola T. Solheim
bygningsskjem

Kristin Stømer Frafjord
avd.ing.

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegninger og situasjonsplan.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137



Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes
WØ/bh. ark.38/1640.

Kjetil Nødland,
Alveveien 11,
4300 Sandnes.

D Sak 461/88.

Søknad v/G. Block Watne A/S mottatt 22.3.88 om oppføring av bolighus
m/hybelleilighet på gnr.38, bnr.1640. Hana. tomt 4. Ha 3.

Bruksareal underetasje:	103 m2 herav hybelleilighet: 66 m2.
1. etasje:	106 "
2. "	62 "
tot.	271 m2.

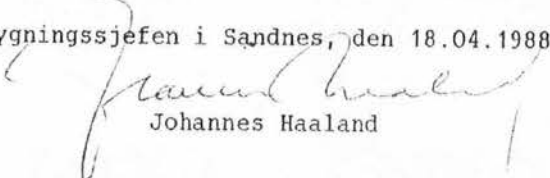
Attester om nabovarsel foreligger.

Garasjeplassering er vist.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 21. august 1987 må nøye etterkommes.
2. Det må monteres 2 pipeløp.

Bygningssjefen i Sandnes, den 18.04.1988


Johannes Haaland

Saksbeh. W. Øen

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.

arkiv 3/7 -



SANDNES KOMMUNE
Byplan

Erik Høgstø

Losveien 10
4327 SANDNES

Sandnes, 03.07.03

Deres ref.:
Saksbehandler: Rolf Skjæveland

Vår ref : 200301285-4
Arkivkode : O : 38-1640

D sak 532/2003 - Godtatt melding

Gnr./Bnr: 38/1640/0/0 Byggeadresse: LOSVEIEN 10

Tiltakets art: Tilbygg
Byggets/anleggets art: Bod/garasje
Tiltakshaver: Erik Høgstø

Melding datert: 25.02.03

Mottatt: 12.03.03.- Disp. søknad
mottatt: 14.04.03.
Nye tegninger mottatt:
20.06.03

BRUKSAREALER: Garasje sammenbygd med bolig BRA: 15 m²

Fakta: Det søkes tillatelse til oppføring av garasje sammenbygd med bolig. Det er fra før av på eiendommen en garasje på 36m², garasje har en BYA på 21m² – I tillegg kommer loft på 15m² BRA.

Tiltakshaver har følgende "særlige,, grunner:

Husets areal + utvendig bod/overbygg er til sammen 124,5 m², noe som tilsvarer en utnyttelsesgrad på 19,86%. Boden og takoverbygget i forbindelse med denne er bygget sammen med huset og fremstår som en naturlig del av huset, og jeg mener boden bør regnes som en del av huset og ikke som en frittliggende bygning.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 84111

Nabovarsel: Naboer er varslet, ingen innvendinger er mottatt.

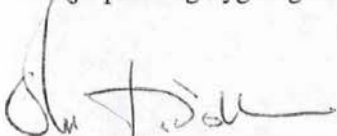
Bygningssjefens vurdering Bygningssjefen er av den formening at "særlige grunner" er oppfylt slik at det, i dette tilfellet, kan gis dispensasjon fra kommuneplanens § 1.4b i henhold til plan- og bygningsloven §7.

VEDTAK:

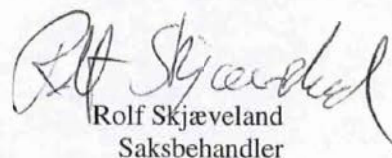
Meldingen tas til etterretning. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, reguleringsplan med bestemmelser og annen lovgivning.

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendommen.
3. 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.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter melding er sendt til kommunen, faller tillatelsen bort (jf. plan- og bygningslovens §96).



Ola T Solheim
Bygningssjef



Rolf Skjæveland
Saksbehandler

Kopi :

Vedlegg : Meldingsskjema m/stemplede tegninger

Faktura for saksbehandling kr. 1 666,- inkl. disp. for overskridelse av areal ettersendes.
Opplysning til økonomiavdeling - konto: 1621.4150.3003. T0145



Sandnes kommune

Telefon (04) 66 50 80 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

Kjetil Nødland,
Losvn. 10,

4300 SANDNES

WØ/akh-38/1640

Sandnes, den 12.04.1989

D Sak 309/89.

Søknad mottatt 6.4.89 om oppføring av garasje og terrasse på gnr. 38
bnr. 1640, Hana.

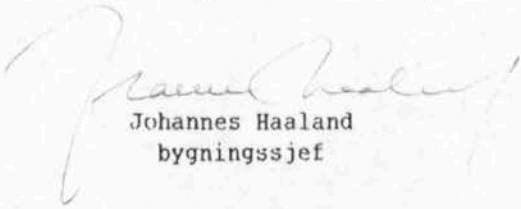
Bruksareal: 1. et. 21 m²
2. et. 15 m²
Tot. 36 m²

Attester om nabovarsel foreligger.

Det foreligger skriftlig samtykke fra nabo i vest (bnr. 1641).

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendom.
2. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.


Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh.: W. Øen

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 568 40 06
Postgiro for skatt 121 10 28
Bankgiro 7334.05.14790



Skatteetaten

Dato
28.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 38 Bnr 1640 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Losveien 10, 4327 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 660 428 Som sekundærbolig: kr 2 641 711
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO:

29.07.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 38.1640.0.2

Adresse: Losveien 10

Eierkontakt: Sunde Mathias

Kommunale avgifter for år 2025: kr 10 058,83 *

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 29.07.2025

*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: 29.07.2025

SR-EIENDOM

SKJØTE

DAGBOKFØR SR-BANK

17.03.89 02438

SORENSKRIVEREN I
SANDNES

Undertegnede June og Kjetil Nødland

p.nr. J: 180561- p.nr. K: 260556-

skjøter og overdrar herved til Erik Høgstø

p.nr. 300765-

min/vår eiendom seksjon nr. 2 i gnr. 38 bnr. 1640i Sandnes

for en kjøpesum stor kr. 340.000,00

---trehundreførtitusen00/100

Særlige bestemmelser: Overdragelsen gjelder seksjon i nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk og det er den forholdsmessige av tomteverdi som er lagt til grunn ved gebyrberegningen.

Seksjonseierne skal ha gjensidig forkjøpsrett ihenhold til sameieavtalen. Forkjøpsretten har prioritet etter eventuell pantobligasjoner.

Sandnes den 31.01.89

(utstederens underskrift)

Jeg/vi bekrefter at June og Kjetil Nødland

har underskrevet dokumentet i mitt/vårt nærvær, og at underskriveren er over 18 år.

1. 2.

Født: Børge Olsen Hagen Født:

Adresse: Adresse:

Jeg samtykker herved i overdragelsen:

den

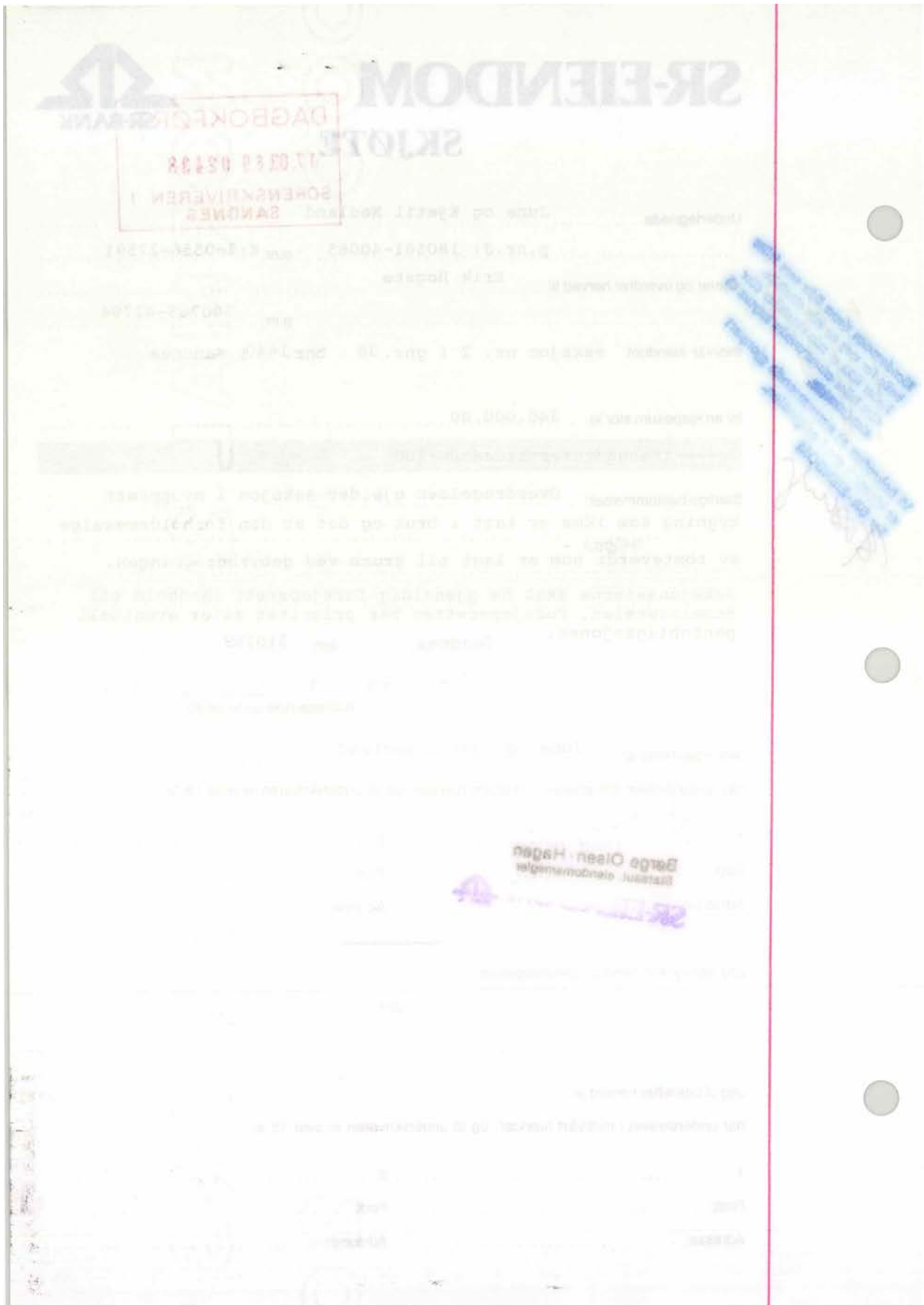
Jeg/vi bekrefter herved at

har underskrevet i mitt/vårt nærvær, og at underskriveren er over 18 år.

1. 2.

Født: Født:

Adresse: Adresse:



R.1.87

HAUGEEIENDOMMEN
Eneboligtomter
Sandnes kommune

S K J Ø T E

Andreas Hauge, Hana i Sandnes kommune, p.nr. 030123 [redacted]
skjøter og overdrar herved tomt nr. ...4....., gnr. .38.. bnr.
.1640. i Sandnes kommune til:

Navn ...Kjetil.Nødland..... personnr. 260556 [redacted]

...June.Nødland..... personnr. 180561 [redacted]

Adresse ...Alveveien 11...4300.Sandnes.....

for en skjøtesum stor kr. ..384.500... hvorav rågrunn utgjør
kr ..102.462... og opparbeidelsesutgifter kr. 282.038.-

Eiendommen representerer ikke felles bolig eller bedrift for selger
eller familien hans. Nevnte beløp er avgjort på en mellom partene
omforenet måte.

For øvrig gjelder følgende vilkår:

1. Eieren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger, samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig.
2. Eieren er gjort kjent med og aksepterer at fellesareal og anlegg som ikke blir overtatt til kommunalt vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av brukerne av anleggene i fellesskap.
3. Eieren aksepterer at kommunen eller andre, i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over fellesareal så vel som privat grunn. Kommunen eller andre er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at de er til hinder for vedlikehold eller reparasjoner.

BESKES IKKE OFFENTLIGGJORT

RIKTIG KOPPI BEH
SPAREBANKEN RØG
Sandnes



4. Andre bestemmelser:

Eiendommen skal bebygges med bolig levert fra G. Block Watne A/S. Videresalg av eiendommen vil ikke bli tillatt før fullt oppgjør har funnet sted.

Eieren er gjort kjent med og aksepterer at han er ansvarlig for å foreta nødvendig drenering av eventuell fuktighet fra ovenforliggende friområde. Eieren plikter videre å sette opp og vedlikeholde gjerde mot friarealet dersom dette blir krevet.

..... Sandnes ^{27/3-88}
sted og dato

Andreas Hauge
Andreas Hauge

Det bekreftes at Andreas Hauge har undertegnet i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år.

040955 [redacted]

030649 [redacted]

En A Gulbørgen

Andreas Hauge

RIKTIG KOPPI BEKREFTES
SPAREBANKEN ROGALAND
Sandnes

DAGBOKFØRT

17.03.89 02437

SORENSKRIVEREN I
SANDNESBegjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjonerBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingpapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
SR-EIENDOM Sandnes og Jæren	Postboks 578-Krossen 4301 Sandnes	663900

1. Eiendom	Gnr. 38	Bnr. 1640	Fnr. Sandnes	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn June og Kjetil Nødland		Fødselsnummer J:180561- K:260556-	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). ☐ eller kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	189		21				41			
2	B	66		22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		255		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

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

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Losveien 10, 4300 Sandnes

7. Supplerende tekst

Sameieavtale om bruksrett er inngått.

Dato

2.2.89

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

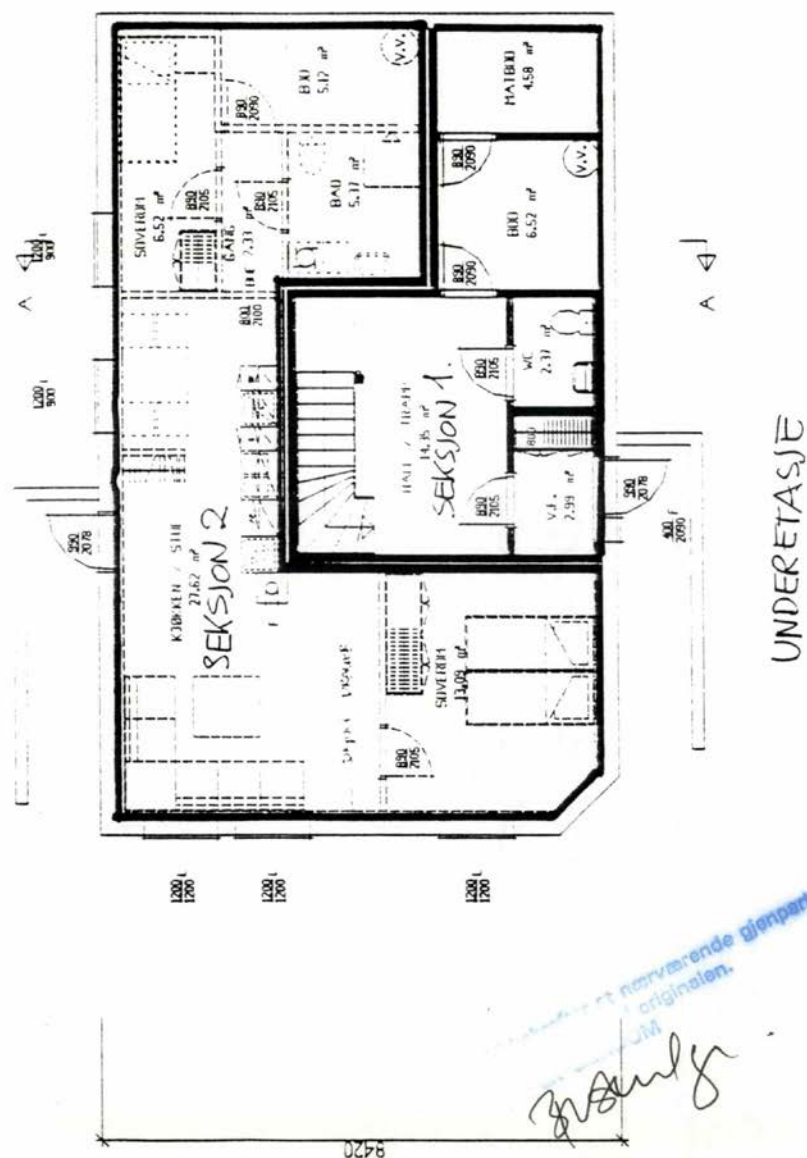
June Nødland
Kjetil Nødland

Sted

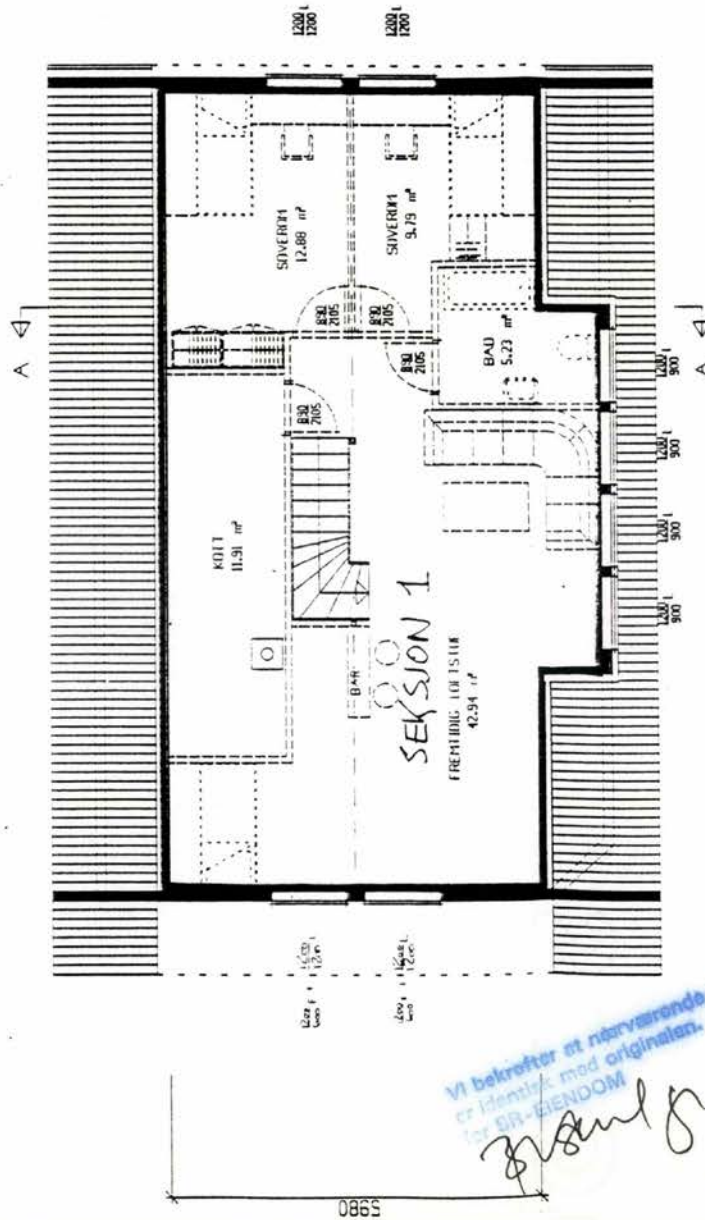
Sandnes

Tinglysingsstempel

VI bekrefter at denne endelig er
gjennomført
Tinglysingsstempel



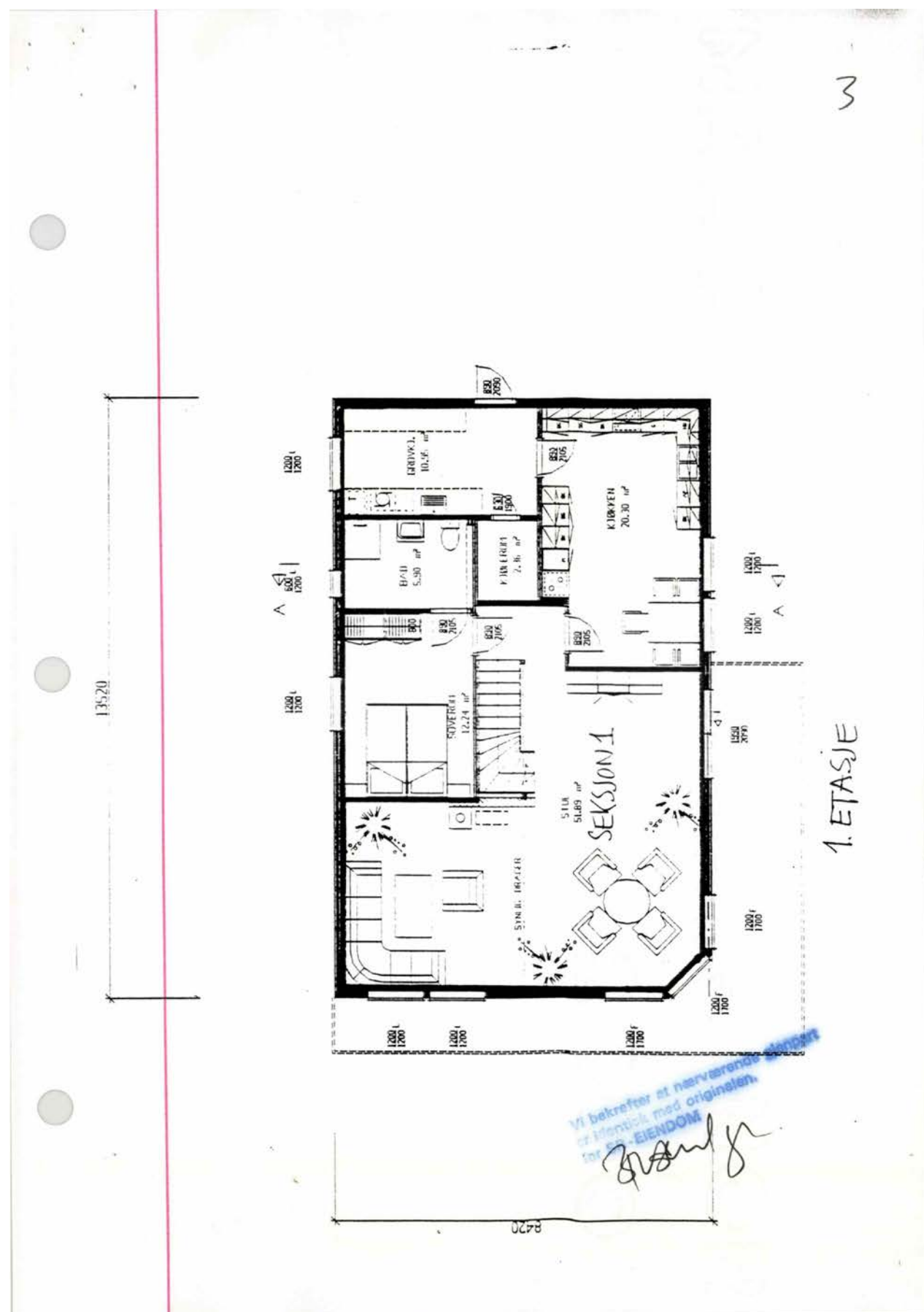
2



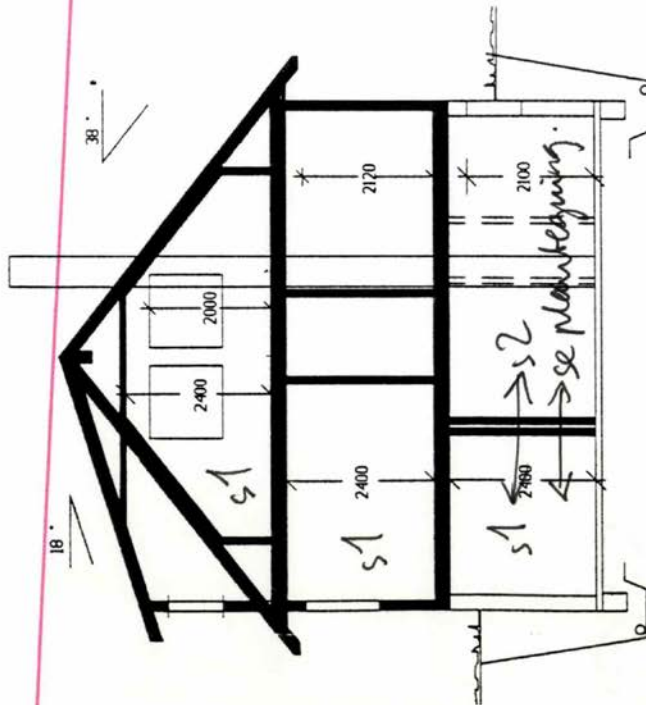
2. ETASJE

Vi bekrefter at nærværende planer
er identiske med originalen.
for SR-EIENDOM

[Handwritten signature]







Vi bekrefter at nærværende plan
er identisk med originalen.
for SR-EIENDOM

Mick

461/88

22.3.88
38/46.40

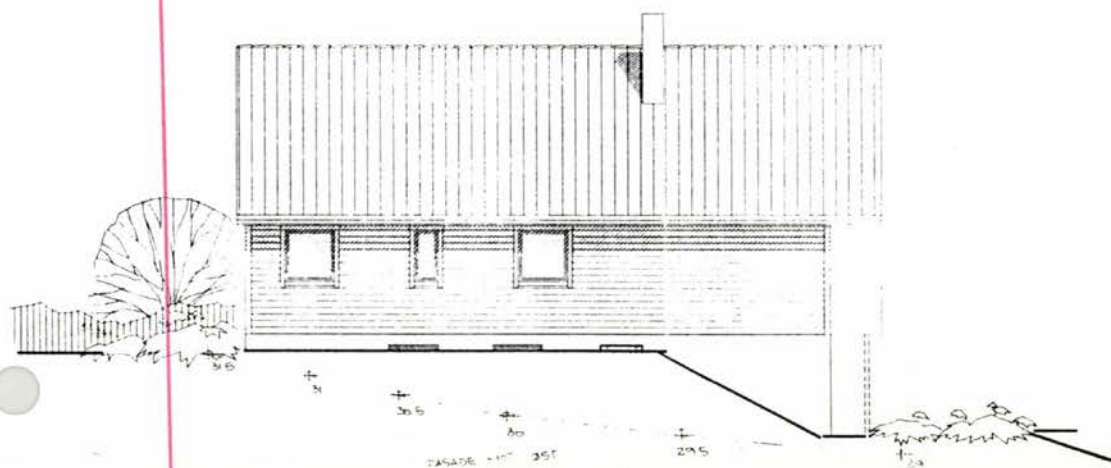
UOS.252321

100 100 100

100 100 100



Vi bekrefter at nærværende planlagt
er identisk med originalen.
for SR-EIENDOM M/ok



7



Vi bekrefter at nærværende planpart
er identisk med originalen.
for SR-EIENDOM



UOS.252321

ENEBOILIG FOR JUNE OG KJETIL NØDLAND			
FASADER HAUGE EIENDOMMEN T.4, SANDNES			
	TEGN.	SF	TEGNINGS NR.
	GOOJ.		479753
	MÅL	1:100	PROSJEKT NR.
	DATA	23.02.88	KA27
BYGGETEN PÅ HVERT HET ELLER DELVIS ANVENDT ELLER BENYTET. SEK. 1000000			BLÆGEN

38/30



Godkjent av bygningssjefen
309/89
av varierende størrelse og plass
som de enkelte bygningssjefen viser

Garage 4x6m 24m²

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 6/4-89
Arkiv 38/1640

SPECIALOMRÅDE/
FRIKJØPSOMRÅDE

DETJASJONSKART FOR

JUNE W. KJETIL NØDLAND

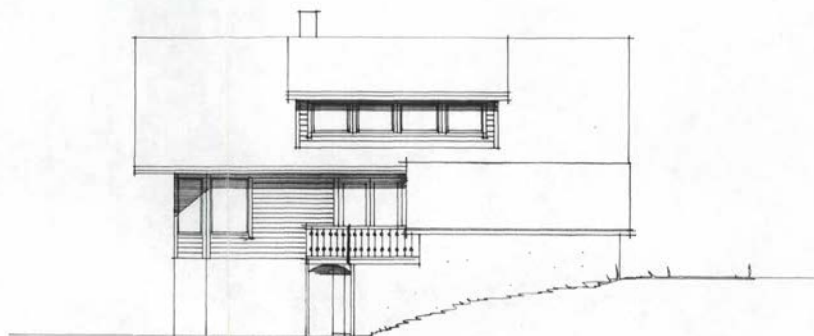
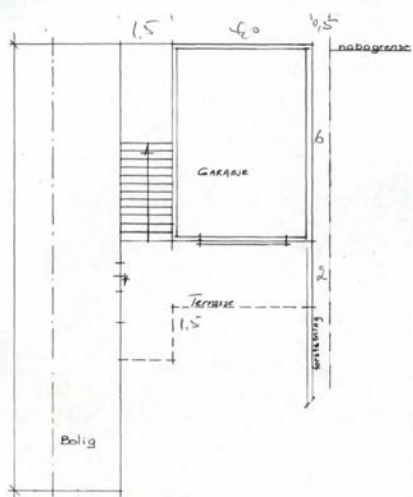
HAUGEBENDUMMEN T 4, SANDNES

Block Watne

TEGN S. VORRE
GODKJ
MÅL 1:500
DATO 14.03.88

TEGNINGSNR. 252094
PROSJ. NR.

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.



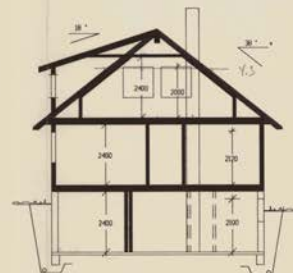
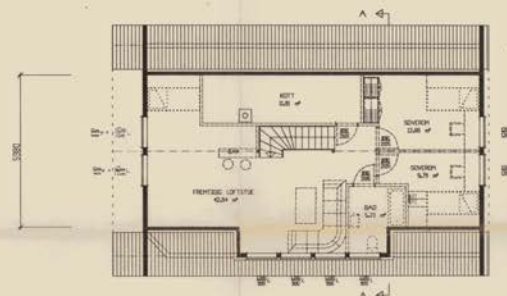
30.9/89



BYGGERISBOKSIFTEREN
I SANDNES

6/4-89
30/1640

Garasje og terrasse for
Jure og Kjetil Nødland
Lo 5/17



SNITT A-A

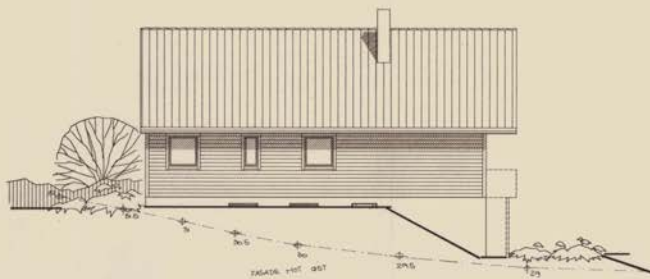
Bygningen er bygget i henhold til den gældende byggespecifikation for boliger.

22.3.98
38/640

UTREGNING AV BRÅ
HOVEDTASJE = 105,10 KVM
LOFTETASJE = 67,73 KVM
UNDERTASJE = 100,56 KVM
BRA = 273,39 KVM

ENERBOLIG FOR		JUNE OG KJETIL NØDLAND	
PLANER/SNITT		HAUGEIENDOMMEN T.4. SANDNES	
	TEGN.	SF	TEGNES. NR.
	SEKSL.	-	479752
	MÅL	1:100	PROSJEKT. KA27
	DATO	23.03.98	BLÆSEN

0 50 100 Pictet i stamlinjesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Byggesaksnummer 24/18
 Arkivnummer 24/18
 Byggesaksnummer 24/18

BYGGENOMGJEFFEN
 24.3.88
 38/640

ENERBOLIG FOR		JUNE OG KJETIL NØRLAND	
FASADER		HAUGEEIENDOMMEN T.4, SANDNES	
TEGN.	GF	TEKNIKKEN	NIL
GRØNN.			479753
MÅL	1:100	PROSJEKT	KA27
DATO	21.03.88	BYGGER	BYGGER

100 Plikt i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

SITUASJONS KART / R155

Gnr	Bnr	Nytt bnr	Areal	Tomt nr	Løpe nr	Målestokk	Ekv. d.
38	1640		626,4	4		1:500	0,5 m
Datkode	Offisiell adresse	Reg. pl. nr	Kartplate	NGO aks			
36	Losv. 10	84 111	AL 020-1-11	1			
Representasjonspunkt (tomt / bygning)					Saksbehandler byplan	Saksbehandler bying	
X= 94 926	Y= 17 117	Z=			A:L.		
Byggekår	Høyde kj golv	Topp grunnmur	Stikningsskisse dat	Saksbehandler oppm			
JA X	NEI	Min 26,45	Max 31,80				

TEGNFORKLARING

Byggegrense	-----	Vannledning	-----
Frisiktligne	-----	Spilvann	-----
Reg. monteretning	← →	Overvann	-----
Eiendomsg / grensepkt	-----	Kum	○
Koblingsskap EI-Tele	□ EI	Stoppekran	○
Stolpe / gatelys	•	Høydefastmerke	⊙ H
Reg. adkomst	→	Annert	

Generelle krav

Rekvirenten må selv innhente opplysninger om EI og Televerkets kabler, ledninger, stoler og skap fra vedkommende etabl.
På situasjonsplanen skal avstander fra byggets vegglinje til naboegrenser / veikant måles og settes. Eventuelle utspiring må måles og settes.
Langs husets fasader må det inntegnes snitt som viser høyde for eksisterende og planlagt ferdig terreng frem til eiendomsgrenser samt høyden på tiliggende veier. Det må også utarbeides lengdeprofil for adkomstveien frem til planlagt garasje.
Avvik fra reguleringsplan/reguleringstestemmer skal tydelig fremgå av situasjonsplanen og egen dispensasjonsøknad vedlegges byggesøknaden.
Eventuell veikrøll over naboegrunn må dokumenteres.

NB: Grunneieren plikter å sikre alle de grunnmurene som markerer eiendommen.

Spesielle krav / merknader:

- Målebreven er vedlagt og skal legges ved søknaden.

Naboer / Sjenboer:

Gnr	Bnr	Adresse
38	1633	S.K. v/ Eiendomssjefen
38	1647	P.boks 583, Krossen, 4301 SANDNES
38	1650	
38	1641	
38	1639	

Byplansjefen i Sandnes 18. feb. 1988

Arne Lea
avd. ing.



BYGNINGSPLAN
I S
Målestokk: 24,388
Dato: 38/1640

SPECIALOMRÅDE / FRIKORREKTUR

SITUASJONSKART FOR JUNE OG KJETIL MEDLAND

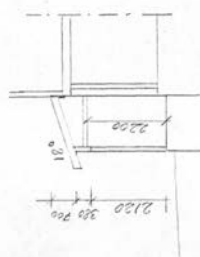
HALLVEIEN 14, SANDNES

TEGN: S. VORRE
GODKJ.
MÅL: 1:500
DATO: 14.03.88

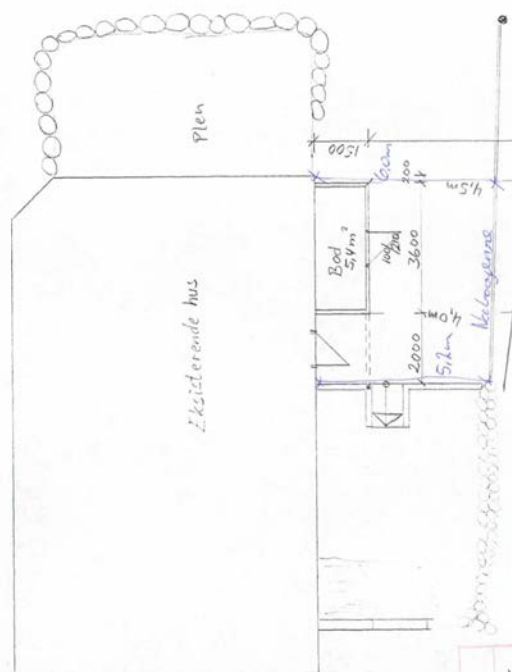
TEGNINGSNR.: 252094
PROSJEKT NR.

Block Watne

Tegningen må sammenholdes med situasjonsplanen eller benyttes ved utferanse av arbeidet som Block Watne ikke medvirker i.



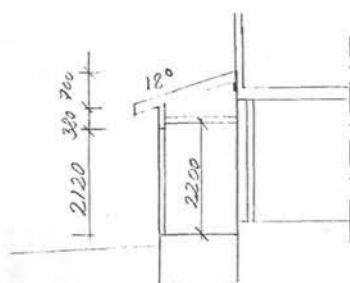
Snitt



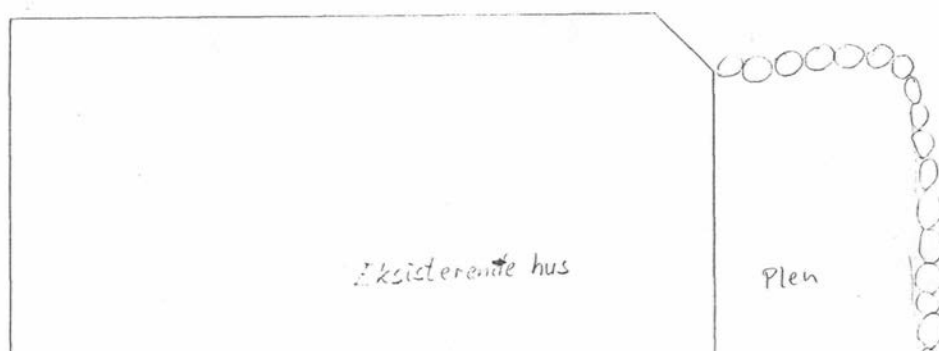
Tilrøkkelse: Erik Høglund
 Byggseddel: Løstren D
 Sandnes kommune
 Tilbygg, bod, M: 1:100
 Plan og snitt

Godkjent av
 arkitekt
 Dato: 13.11.1988
 459/98

1		KSF
13.11.1988		
38-1610		
9803098		



Snitt





Fasade øst

Grafisk arkitektur
459/98
Hans and Hans
and Hans

1 KSF
13 JUN 1998
38-1640
9803098



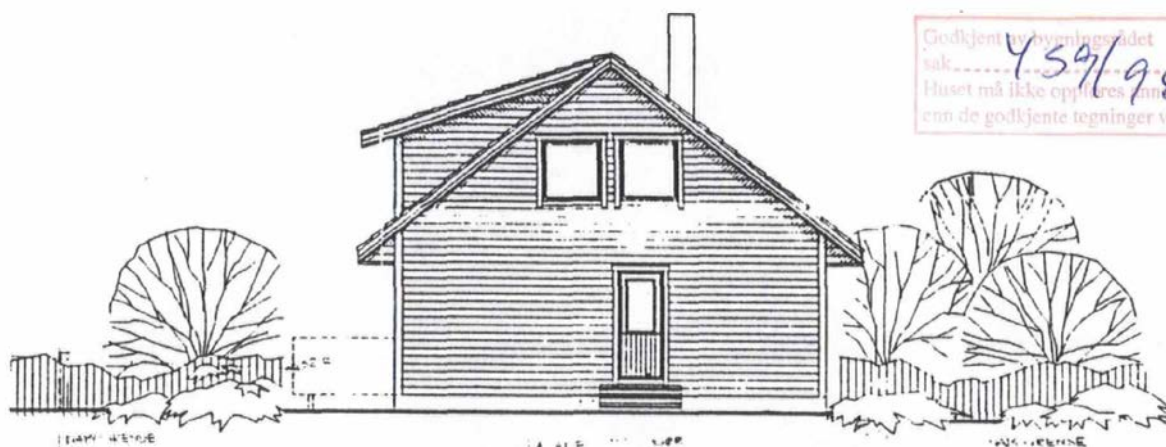
Fasade syd



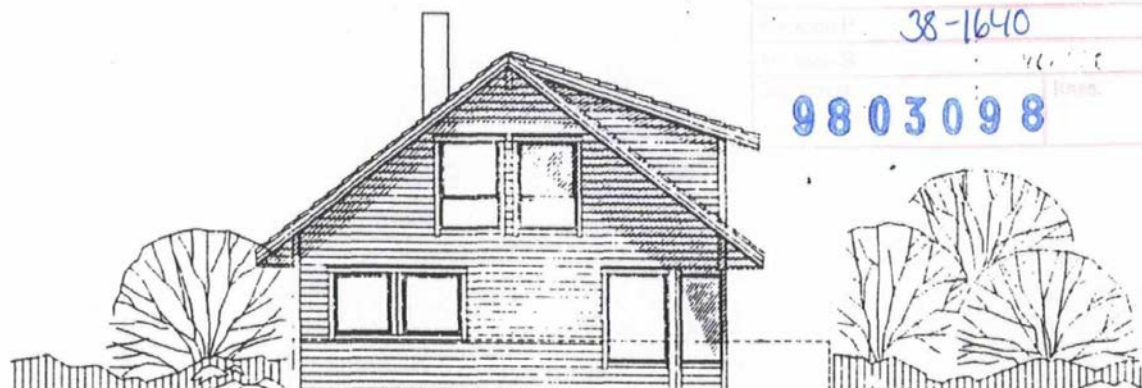
Fasade nord

Tiltaksbærer: Erik Hegsta
Byggeadresse: Løvreien 10
Sandnes kommune
Tilbygg, bod M: 1:100
Fasader

7

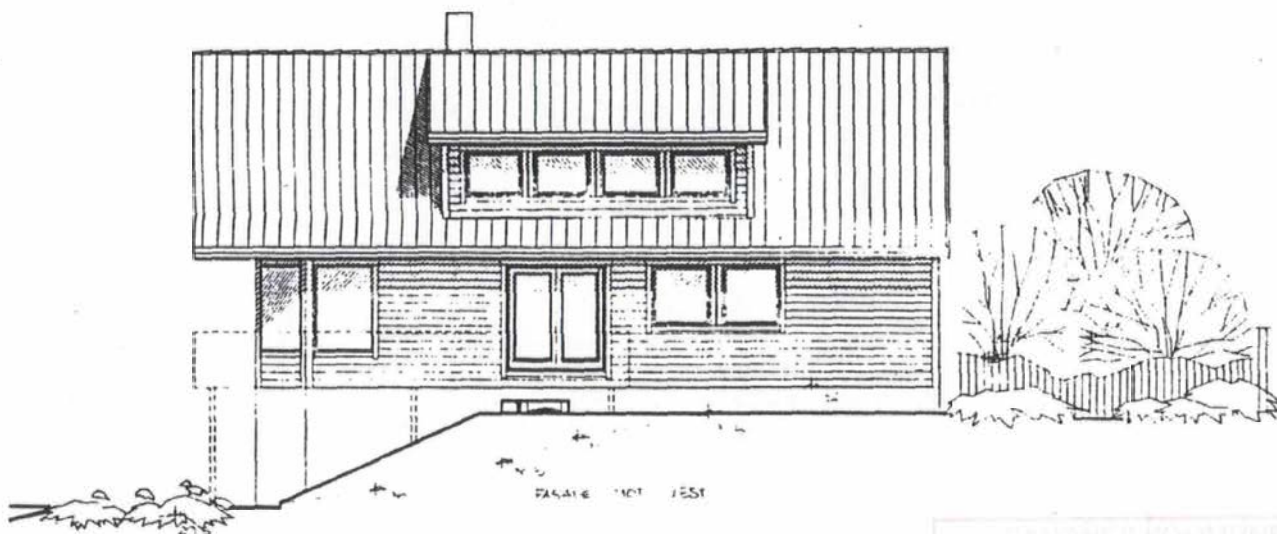


Godkjent av bygningsrådet
sak 459/98
Huset må ikke oppføres enn så lenge
enn de godkjente tegninger viser.



JAN PETERSEN	
1	KSF
1-3 MAI 1998	
38-1640	
9803098	

6



Er udgivet af bygningsrådet
459/98
Er ikke en del af projektforslaget
som de tidligere tegninger viser.

SANDVIGES KOMMUNE		
TEK. SAGS NR.		
1		KSF
13 MAI 1998		
38-1640		
9803098		



Eksist. bolig 116 m²
 Garasje : 24,0 m²

Bebyggd areal: 153 m², eksisterende
 " " 14,8 m², ny carport

Sum bebyggd areal: 163,3 m²

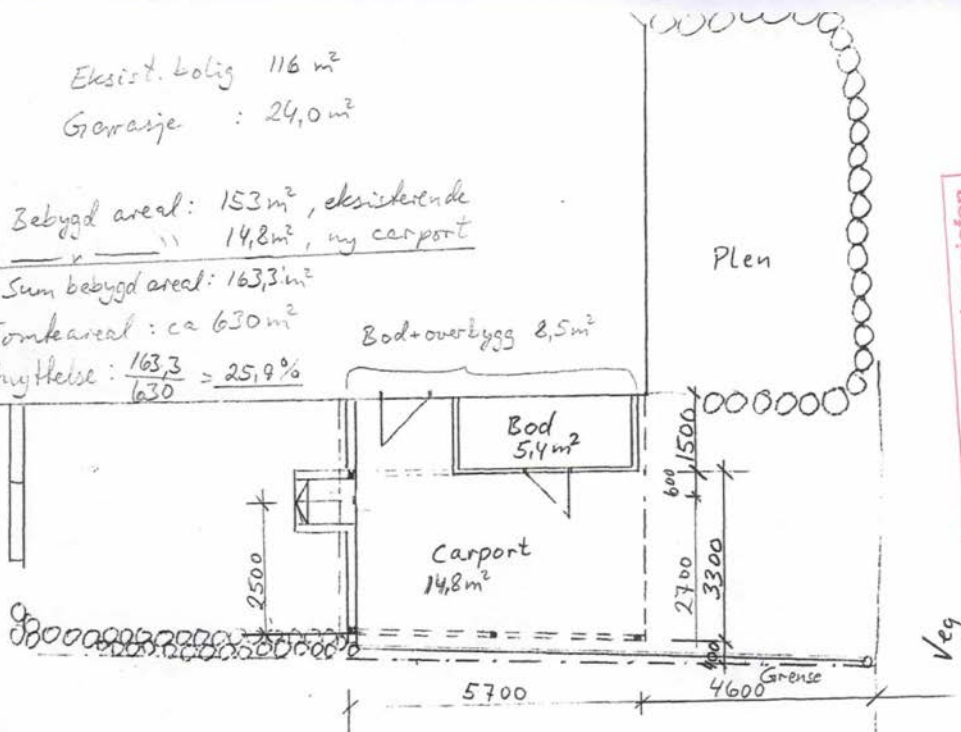
Tomteareal : ca 630 m²

Utnyttelse : $\frac{163,3}{630} = 25,9\%$

Bod+overbygg 2,5 m²

Bod
5,4 m²

Carport
14,8 m²



Plan carport

Tiltakshaver:	Erik Høgstø
Byggeadresse:	Losvn. 10
	Sandnes Kommune
Carport	M: 1:100
Plan	Dato 19/6-03

Godkjent av bygningssjefen
 i Sandnes kommune

532/03

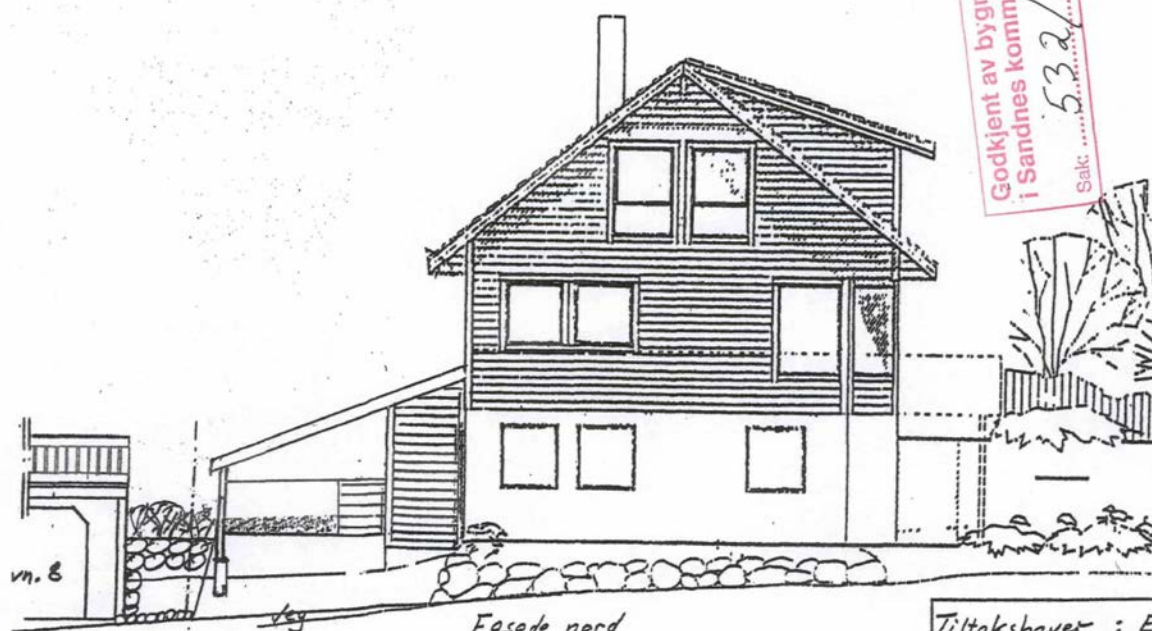
Sak:

Vedlegg E1

MOTTATT
 20 JUN 2003

SANDNES KOMMUNE			
BYUTVIKLING			
Dokument	Ansvar	Saksbehandler	SA
5			Rosic
25.06.2003			
Ale kode P	38-1640		
Ale kode S	200301285		

Vedlegg E 2

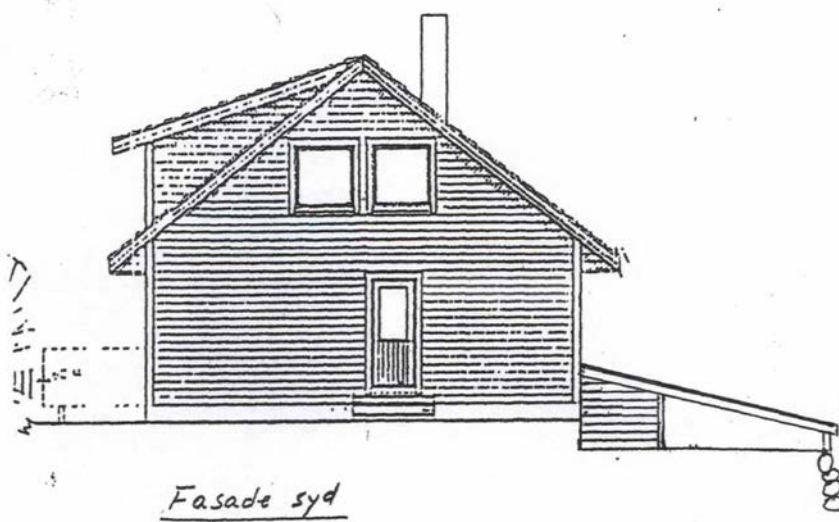


Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 532/03

SANDNES KOMMUNE			
BYUTVIKLING			
Dokument	Ansøker	Saksbehandler	Sakstype
5			Rosic
25.06.2003			
38-1640			
200301285			

Tiltakshaver : Erik Høgsto
Byggeadresse : Løvveien 10
Sandnes kommune
Carport M: 1:100
Fasade Dato: 19/6-03

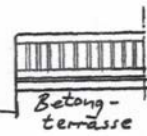
Vedlegg E3



Fasade syd

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 532/03

Losvn. 8



Betong-
terrasse over garasje

SANDNES KOMMUNE				
BYUTVIKLING				
Dokument	Ansøker	Saksbehandler	Sjef	Kontroll
S				KOSK
25. 06. 2003		38-1640		
200301285				

Tiltakshaver : Erik Høgsto
Byggeadresse : Losveien 10
Sandnes kommune
Carport M: 1:100
Fasader Dato: 19/6-03

Vedlegg E4



Fasade øst

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

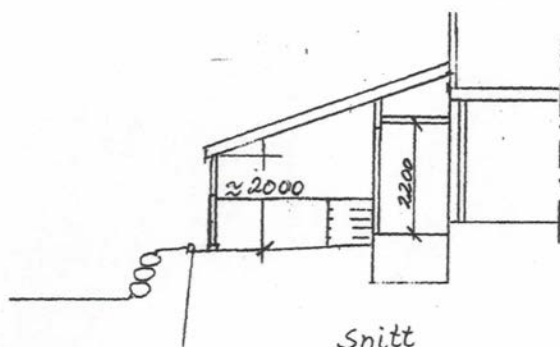
Saks. nr. 30/03

200301285

SANDNES KOMMUNE			
BYUTVIKLING			
Dokument	Ansøker	Saksbehandler	Sak
5			ROSIC
25.06.2003			
38-1640			
Kode			

Tiltakshaver: Erik Høegstø
Byggeadresse: Løsm. 10
Sandnes Kommune
Carport M:1:100
Fasade, Dato 19/6-03

Vedlegg E 5



Snitt

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 532/03

SANDNES KOMMUNE			
BYUTVIKLING			
Dokument	Ans.	Saksbehandler	Stad
5		RASIL	
25.06.2003			
kode P	38-1640	kode S	
200301285			

Tiltakshaver: Erik Høgsto

Byggeadresse: Løsrn. 70

Sandnes kommune

Carport M: 1: 100

Snitt Dato

Nabolagsprofil

Losveien 10 - Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellveien	2 min
Linje 21, 29, 46, 47, N96	0.1 km
Sandnes sentrum stasjon	18 min
Linje F5, L5	1.5 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon	20 min
Linje F5, L5	19.5 km

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.)	15 min
332 elever, 15 klasser	1.2 km
Hana skole (1-7 kl.)	15 min
313 elever, 20 klasser	1.3 km
Vatneli skole (1-10 kl.)	20 min
62 elever, 7 klasser	1.4 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
429 elever, 28 klasser	0.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
248 elever, 13 klasser	1.6 km
Vågen videregående skole	14 min
832 elever, 40 klasser	1.2 km
Gand videregående skole	19 min
1025 elever, 64 klasser	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

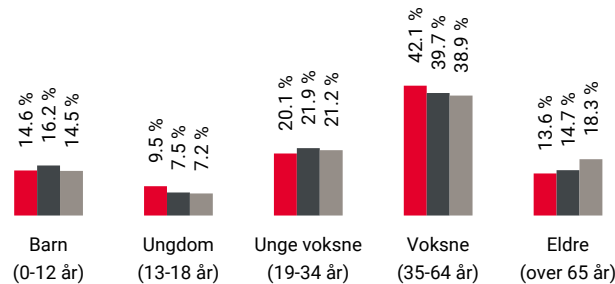
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hana	3 114	1 262
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øygard barnehage (1-5 år)	10 min
109 barn	0.8 km
Gravarslia barnehage (1-5 år)	12 min
45 barn	1.1 km
Vatnekrossen barnehage (1-5 år)	13 min
101 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Hana Sanz	4 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Coop Extra Hana Skut	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



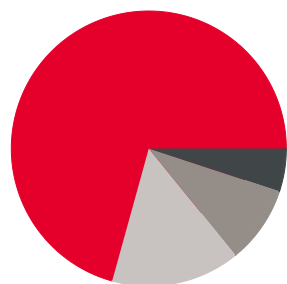
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Hana skole	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
⚽ Hanabanen - kunstgressbane	9 min	🚶
Fotball	0.6 km	
🚴 City Gym Sandnes	11 min	🚶
🚴 Robust Trening Sandnes	17 min	🚶

Boligmasse



70% enebolig
5% rekkehus
9% blokk
15% annet

«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veietablert.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

15 min 🚶



Apotek 1 Hana

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
35% 6-12 år
22% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



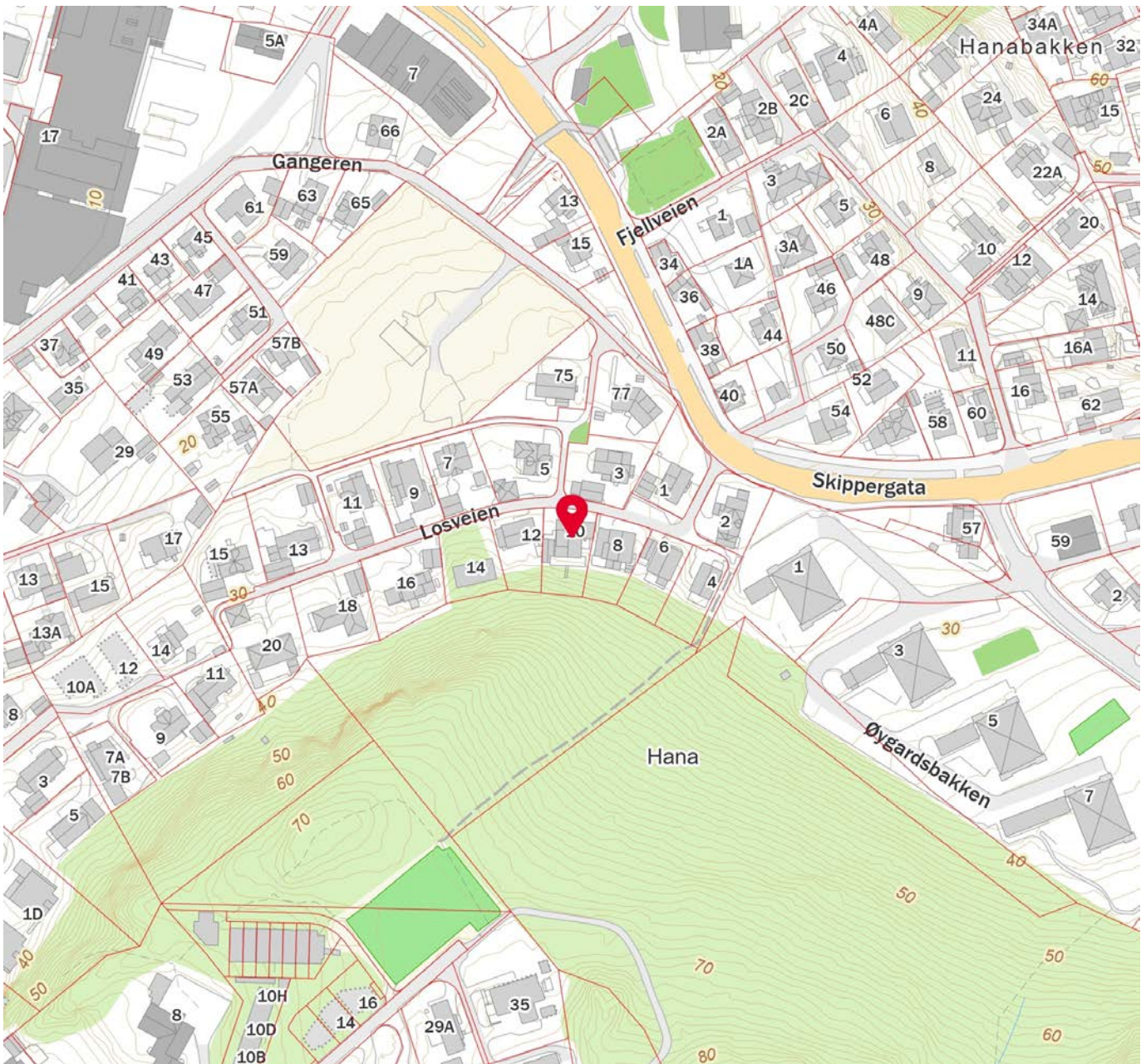
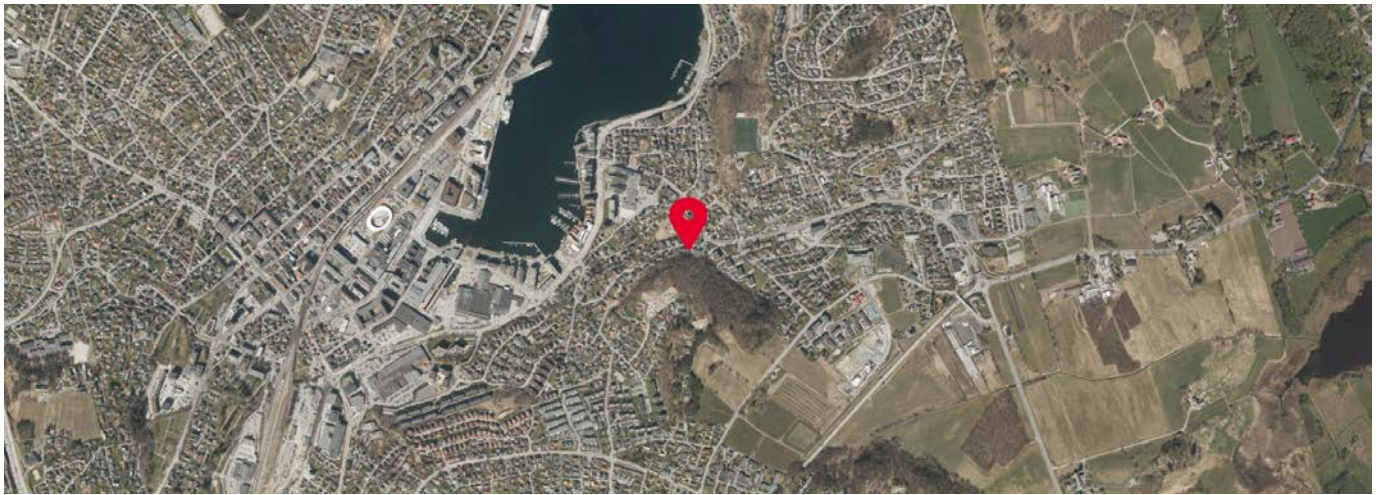
0%

43%

Øvre Hana
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Losveien 10
4327 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