

aktiv.



Einerveien 10, 4316 SANDNES

**Velholdt og innholdsrik enebolig
med flott uteområde - 3 soverom
- Populært og barnevennlig
boligområde - Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 105 990,-
Total ink omk.: Kr 4 295 990,-
Selger: Vigdis Hocken
Domonic Charles Hocken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total 134/152 kvm
Tomtstr.: 604 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 168
Oppdragsnr.: 1403240445

Din nye bolig?

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere en velholdt og innholdsrik enebolig i Einerveien 10, beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Stangeland.

Boligen inneholder:

1.etg: Entré/gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, og bad.

2.etg: Stue, 2 soverom, og toalettrom.

U.etg: Uinnredet kjellerrom - Deler av kjeller med lav takhøyde.

Garasje. Parkering i gårdsrom.

Fra boligen er det nærhet til alle fasiliteter. En beliggenhet med gåavstand til skoler og fritidstilbud både i Sandnes sentrum og i Giskehallen. Flotte turområder i nærheten som blant annet Gisketjern og Ormaskogen. I Sandnes sentrum finner du et rikt kulturliv og flere spennende tilbud for alle aldre.

Verdt å nevne:

- Vedovn
- Lyse/altibox
- Hagestue med overbygd terrasse

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	45
Tilstandsrapport	49
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 152 m²

TBA: 27 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 27 m² Uinnredet kjellerrom (Deler av kjeller er ikke målbart pga lav takhøyde)

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré/gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, og bad.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Stue, 2 soverom, og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse

2. etasje

3 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 2 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Toalett rom i 2 etg. er medtatt i rom benevnelse, men ikke medtatt som areal, da dette rommet ikke er målbart ihht. NS 3940-2023 pga lav takhøyde (Under 1,9m, ALH)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

604 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med trær, busker og gressplen. Asfalt i gårdsrom med garasje.

Heggveien på baksiden av huset skal utvides litt. I denne forbindelse er cirka 1 meter av eiendommen ut mot Heggeveien kjøpt av Rogaland fylkeskommune. Gran- og tujahekken langs Heggveien vil bli fjernet når veien utvides, og ny hekk vil bli plantet når arbeidet er ferdig. Hekk kan eventuelt erstattes med et gjerde, alt etter avtale med fylkeskommunen. En del av hagen ut mot Heggveien KAN bli brukt til snuplass under arbeidet med utvidelsen. Dette området er også merket på kart i dokumentasjonen. Alt av gjerde, planter og plen som blir fjernet/ødelagt vil bli plantet på ny/erstattet når arbeidet ferdigstilles. Se vedlagte papirer i salgsoppgaven for detaljer. Det er pr i dag ikke avgjort oppstartsdato for det planlagte arbeidet.

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Stangeland i et attraktivt boligområde med nærhet til skoler og fritidsaktiviteter. Boligområde er tilrettelagt for god bokvalitet og praktisk hverdagslogistikk for den aktive familien. Her er det gåavstand til skoler og fritidstilbud både i Sandnes sentrum og i Giskehallen.

Det er også flere flotte turområder i nærheten som blant annet Gisketjern og Ormaskogen. Sandvedparken er et flott turområde, som er ca 3,5 kilometer fra Ganddal til Sandnes sentrum.

Gangavstand til dagligvarehandel Rema 1000 Stangeland og Spar Byhagen. Har du behov for et større utvalg av butikker og restauranter er Sandnes sentrum i gangavstand til boligen. Her finner du et rikt kulturliv og flere spennende tilbud for alle aldre. Sandnes sentrum er også de siste årene blitt større, mer velfungerende og levende med nye møteplasser og god infrastruktur.

I Vågen kan du slappe av på bryggekannten og skue utover Gandsfjorden. Her ligger Sandnes kulturhus med bibliotek, restauranter, Havnespeilet, Sandnes Rådhus, m.m.

Eiendommen har en perfekt, sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til kollektivtransport. Buss og tog er lett tilgjengelig, noe som gir raske og enkle reiser både innen byen og til naboerområder. Ideelt for en fleksibel og effektiv hverdag.

For ytterligere informasjon se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1913, senere med tilbygg i 1999.

Boligen er oppført med grunnmur av teglstein med pussede overflater utvendig.

Trekonstruksjoner i yttervegger (liggend maskin laft) som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskillere av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon teknet med skiferstein.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere en velholdt og innholdsrik enebolig i Einnerveien 10, beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Stangeland.

Boligen inneholder:

1.etg: Entré/gang m/trapp, stue/kjøkken, soverom, og bad.

2.etg: Stue, 2 soverom, og toalettrom.

U.etg: Uinnredet kjellerrom - Deler av kjeller med lav takhøyde.

Garasje. Parkering i gårdsrom.

Fra boligen er det nærhet til alle fasiliteter. En beliggenhet med gåavstand til skoler og fritidstilbud både i Sandnes sentrum og i Giskehallen. Flotte turområder i nærheten som blant annet Gisketjern og Ormaskogen. I Sandnes sentrum finner du et rikt kulturliv og flere spennende tilbud for alle aldre.

Verdt å nevne:

- Vedovn
- Lyse/altibox
- Hagestue med overbygd terrasse

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkongdører/kjellerdør
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Tiltak: Døren(e) står foran utskiftning.

Utvendig > Terrasse 1 etg.

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Konstruksjonene har skjevheter.
Tiltak: Det anbefales ytterligere kontroll for eventuelle fuktskader i konstruksjon på bolig. Det må regnes med utbedring av tekking på terrasse.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger i foretatt i kjeller, 1 etg. og 2 etg.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng ved at membran i gulv utløser andre nødvendige arbeider vedr. membran i våtsoner.

Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig på toalett, da disse kan ha forskjellige løsninger for lekkasje varsling. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det er påvist andre avvik: Varme pumpe er defekt.

Tiltak: Det må regnes med installasjon av ny varmepumpe.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist andre avvik: Varmtvannsbereder lekker.

Tiltak: Det må regnes med installasjon av ny varmtvannsbereder.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Det må regnes med å fukt sikre grunnmur utvendig

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er påvist andre avvik: Enkelte skiferstener har løsnet på tak og i kilrenner.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må regnes med supplering/tilbakeføring av skifersteiner på tak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Takrenner har punktvis lekkasjer og skader.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring må utføres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Synlig aktivitet av stripet bore biller i takkonstruksjon. Synlig fuktmerker på undertak rundt pipe pga inndrev av vann.

Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Omfanget av stripet borebiller bør kartlegges og tiltak deretter. Undertaket bør sjekkes ytterligere for evt. skjulte skader utvendig.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket, samt symptomer på råteskader enkelte glass lister utvendig. Vinduer er på befaring 26 og 31 år, med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk. Vindu i grunnmur mangler tetting langs sider og beslag i bunn av vindu.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer har behov for nye glass lister. Vindu i grunnmur må fuges og beslag under vindu må monteres.

Utvendig > Terrasse 2 etg.

Det er påvist andre avvik: Glass fibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i riss dannelser og utettheter.

Tiltak: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

Utvendig > Utvendige kjellertrapp.

Det er påvist andre avvik: Håndløper mangler på begge sider av trappeløp. Rekkverk på murvange er for lavt.

Tiltak: Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.

Utvendig > Utvendige trapp fra terrasse.

Det er påvist andre avvik: Trappe trinn har ukurante høyder og inntrinn som ikke tilfredsstillende normal krav til en trapp. Rekkverk er for lavt på topp trapp.

Tiltak: Det må regnes med korrigeringer av trapp og rekkverk.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: Kjeller tak har områder hvor trepanel er skåret vekk og står som åpninger. Kjellergulv har sprekker.

Tiltak: Det må regnes med utbedringer av tak i kjeller og tetting av sprekker i kjeller gulv.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Gulv ned mot kjeller.

Det er påvist andre avvik: Det er synlig aktivitet av stripet bore biller i bjelkelag ned mot kjeller.

Tiltak: Det anbefales å kartlegge omfanget av stripet bore biller og tiltak deretter.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist en vertikal sprekk i fliser opp fra langsiden av badekar og rundt badekar på vegg mot kjøkken.

Tiltak: Riss og sprekker av denne type kommer som regel av at underlaget ikke er dimensjonert godt nok for fliser, og det anbefales ytterligere kontroll av konstruksjon for eventuelle skader på membran.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Kjøkken har noe slitasje grad utover normal bruks slitasje.

Bunnplate under vask er slitt og fuktskade i nedre del av kjøkkendør under vask.

Tiltak: Det må regnes med noe utbedringer på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra eldste vannrør som er synlig i bolig.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tiltak: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse/Altibox

Parkering

Garasje. Parkering i gårdsrom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Avfukter i kjeller medfølger handelen.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan fravike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta

kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 15 725

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 2023

Kr 1 049 339

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 4 197 356

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 168 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:

1108/62/168:

08.12.1931 - Dokumentnr: 900092 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1932 - Dokumentnr: 900210 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1957 - Dokumentnr: 60 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1911 - Dokumentnr: 900078 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:62 Bnr:35

07.12.1998 - Dokumentnr: 10506 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:62 Bnr:2045

01.01.2020 - Dokumentnr: 1781486 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:62 Bnr:168

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra Sandnes kommune foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens planløsning av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Kjøkkenet i 1.etasje er på tegninger like ved gangen, men i virkelighet er det ikke tilfellet. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. Innredet loft og kjeller mangler godkjente byggetegninger, og bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Privat avløpsledning er separert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:

Reguleringsbestemmelser 5701 - Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones, Ikrafttredelse 02.07.1962.

Reguleringsbestemmelser 201708 - Detaljregulering av FV 509 Oalsgata, Ikrafttredelse 25.05.2020.

Hensynsonenavn H140 - 140 Frisiktsone

Kommuneplan 202005 for Sandnes kommune for perioden 2023-2038.

Hensynsonenavn H310_3 - Ras- og skredfare

Hensynsonenavn H190_1 - Andre sikringssoner

Hensynsonenavn H220 - Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

105 990 (Omkostninger totalt)

121 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 295 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 311 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 314 690 (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 105 990

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og visning kr 19 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

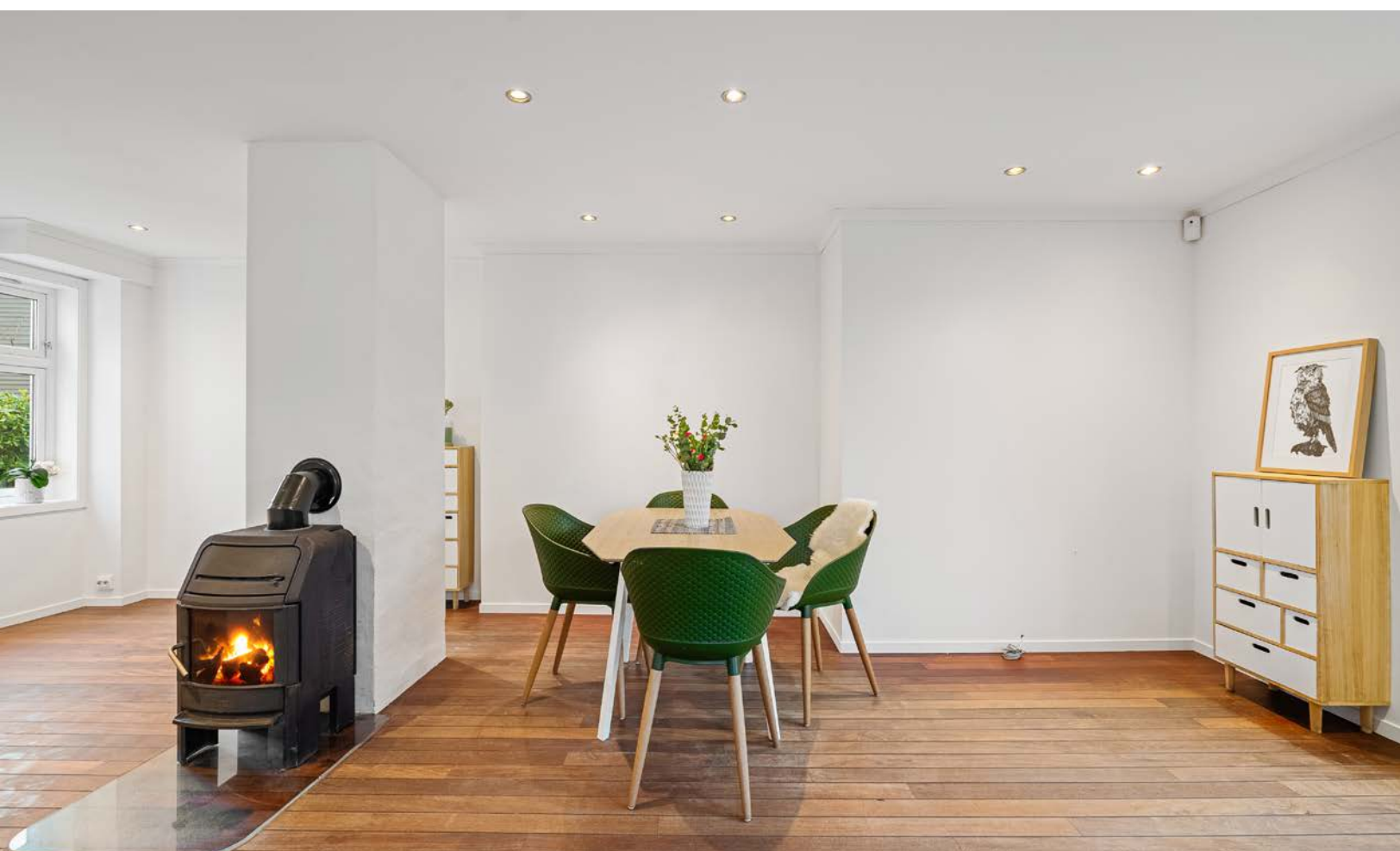
07.03.2025



















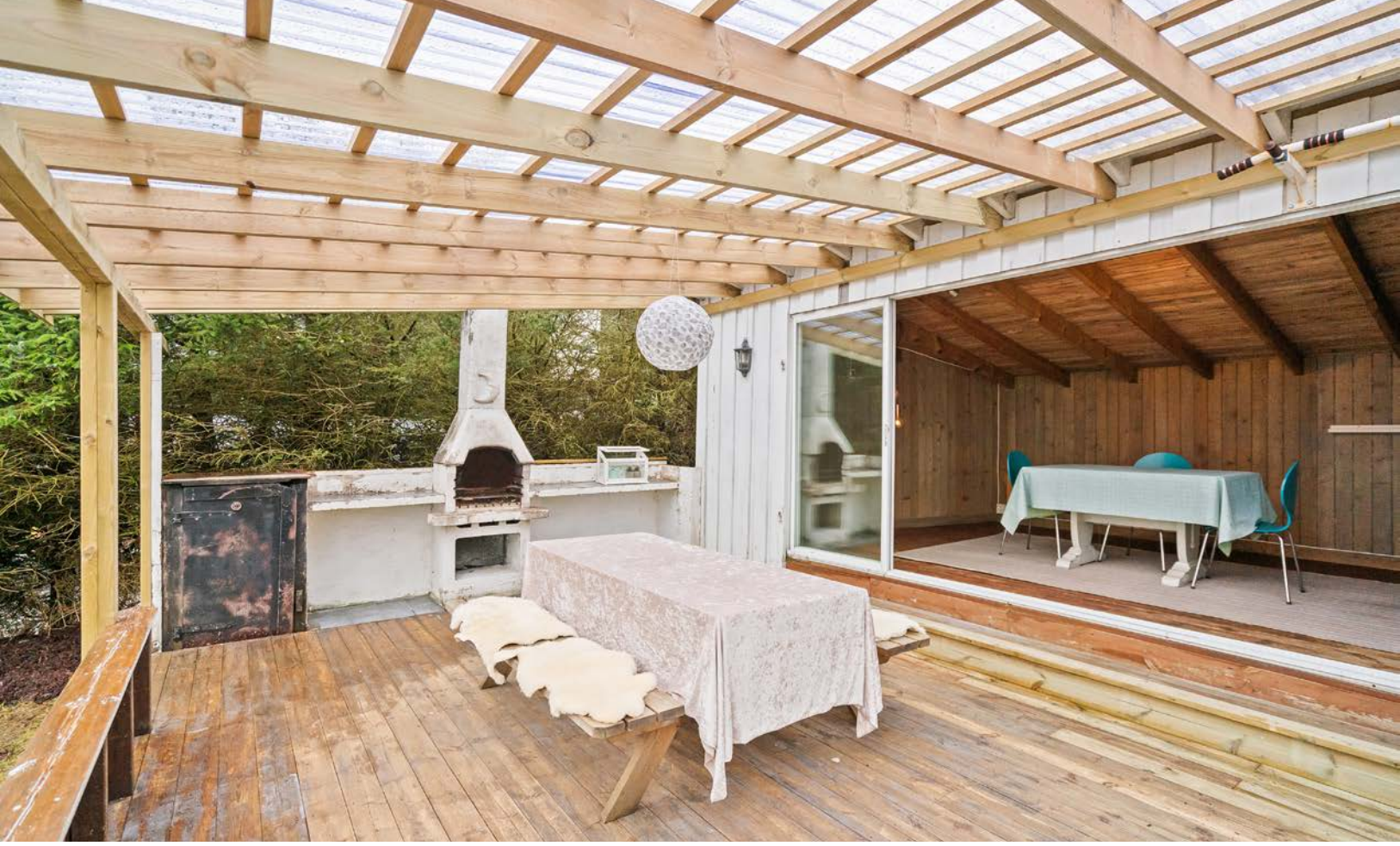










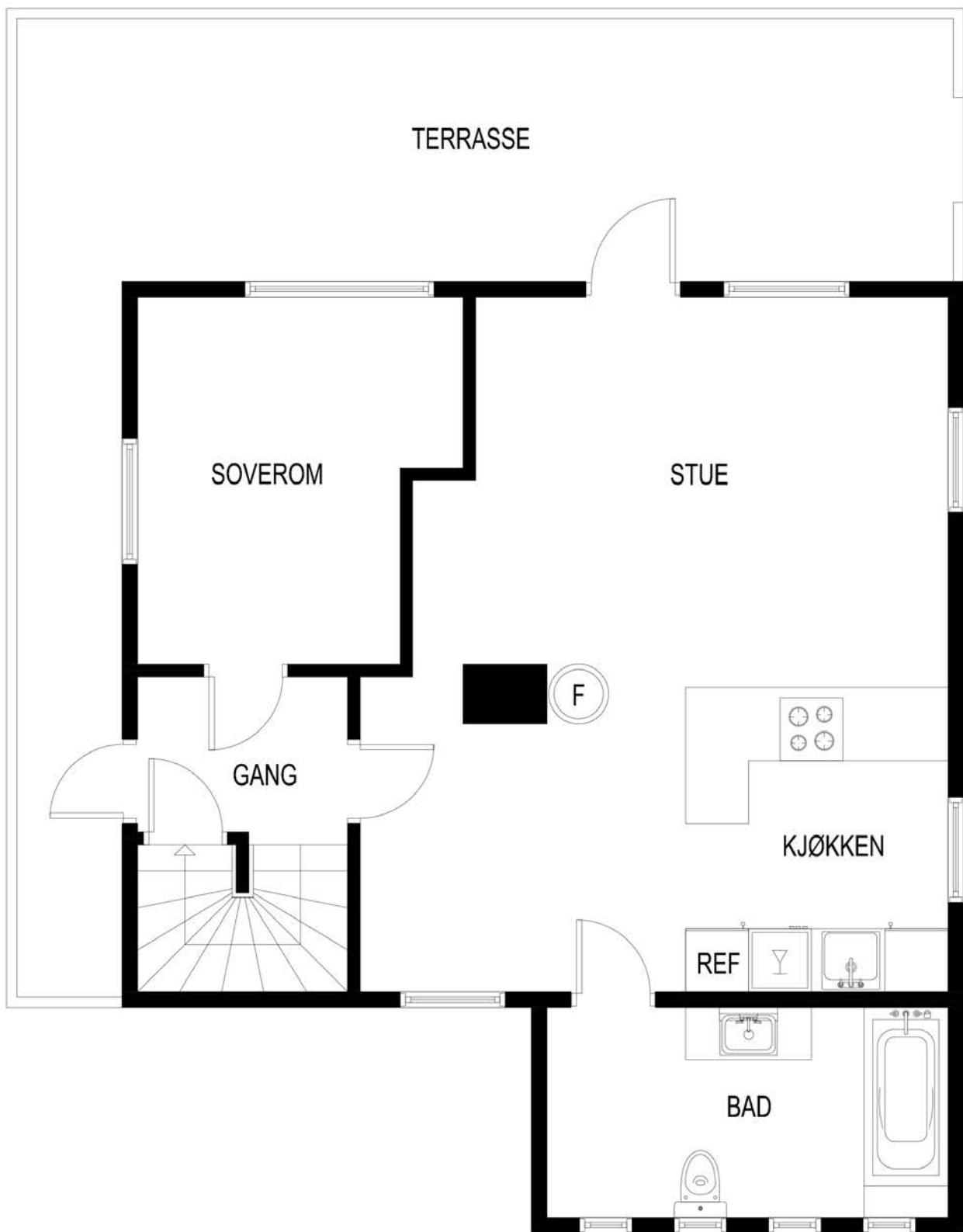


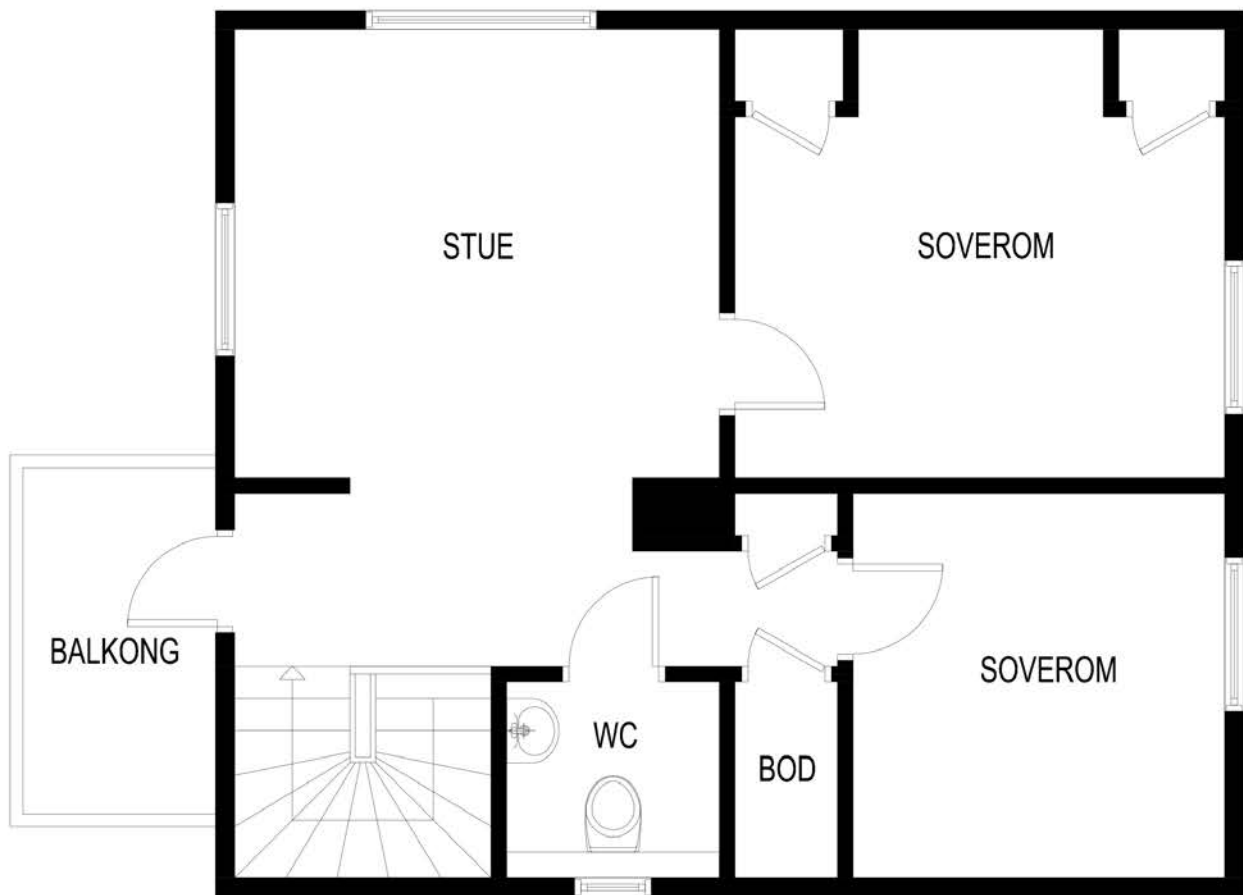


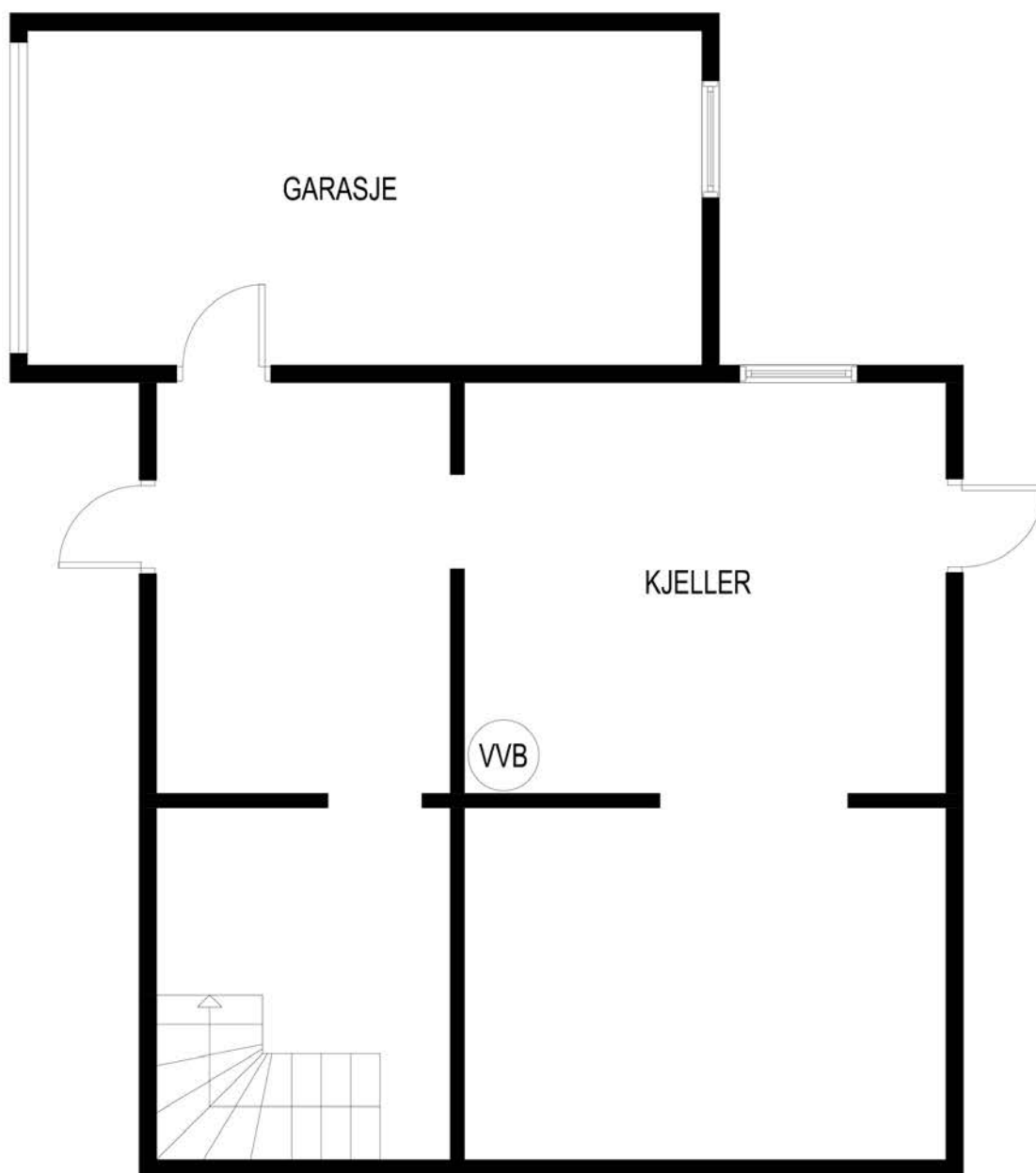












Nabolagsprofil

Einerveien 10 - Nabolaget Øvre Stangaland/Smeaheia søndre - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Theodor Dahls vei Linje 2	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	15 min 1.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 14.5 km
Stavanger Sola	14 min

Skoler

Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Trones skole (1-7 kl.) 451 elever, 30 klasser	15 min 1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 332 elever, 25 klasser	17 min 1.2 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 0.8 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	13 min 0.9 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

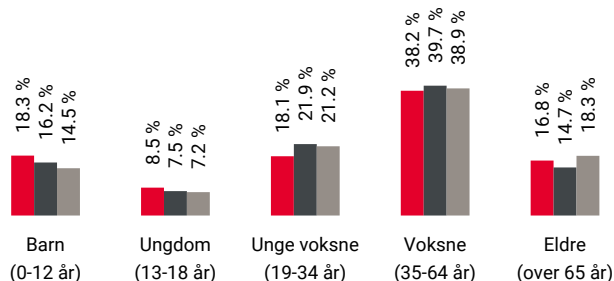
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stangaland/Smeaheia...	2 039	804
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Jønningheia barnehage (1-5 år) 92 barn	12 min 0.9 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Stangeland PostNord	8 min 0.6 km
Spar Byhagen Post i butikk	8 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Stangeland skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket	0.4 km	
⚽ Jønningheia balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 EVO Sandnes	10 min	🚶
🚴 SATS Sandnes	14 min	🚶

Boligmasse



- 74% enebolig
- 3% rekkehus
- 3% blokk
- 20% annet

«Føles trygt og "hjemme". Bodd her i 51 år.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Bystasjonen Sandnes	15 min	🚶
📍 Stangeland Apotek	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



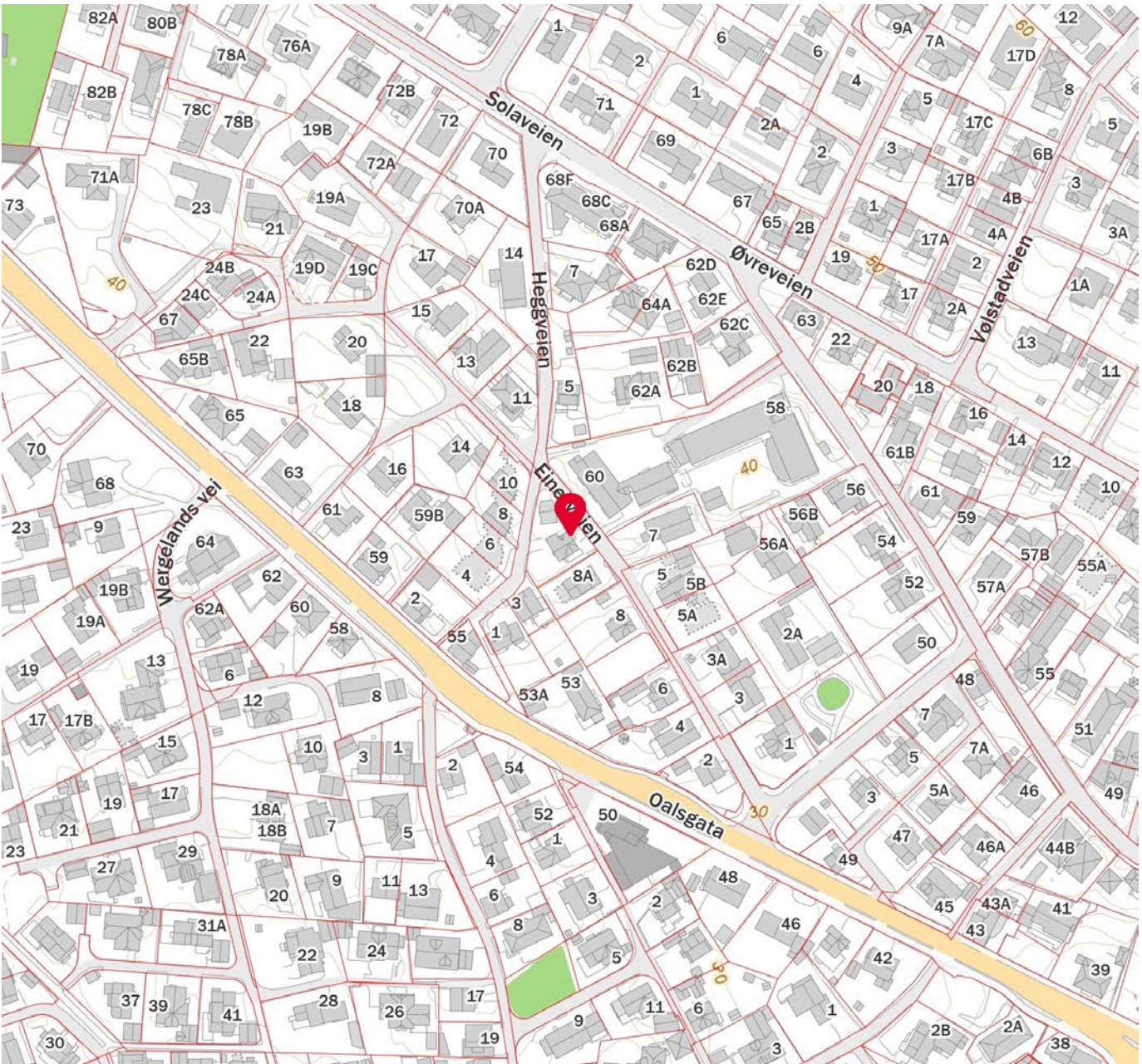
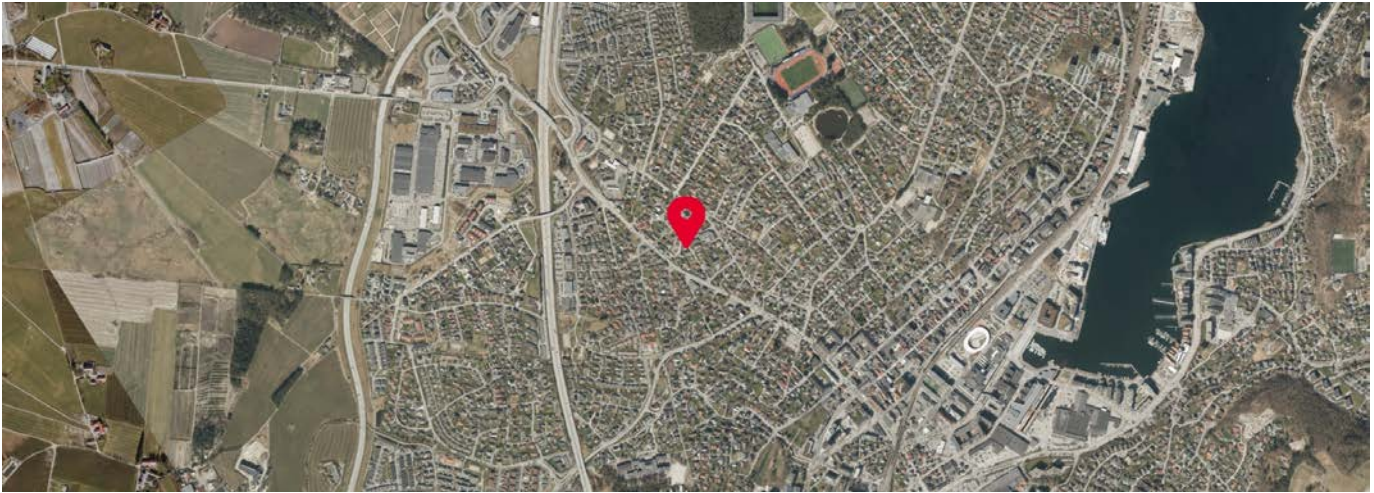
0%


43%

- Øvre Stangaland/Smeaheia søndre
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240445	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Domonic Charles Hocken	Vigdis Hocken
Gateadresse	
Einerveien 10	
Poststed	Postnr
SANDNES	4316
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403240445

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

Beskrivelse

Det var sprekk i fugen og i en flis på veggen ved blandebatteriet. Gammel fug fjernet og ny fug fylt inn av eier.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

Beskrivelse

Heggveien på baksiden av huset skal utvides litt. I denne forbindelse er cirka 1 meter av eiendommen ut mot Heggveien kjøpt av Rogaland fylkeskommune. Gran- og tujahekk langs Heggveien vil bli fjernet når veien utvides, og ny hekk vil bli plantet når arbeidet er ferdig. Hekk kan eventuelt erstattes med et gjerde, alt etter avtale med fylkeskommunen. En del av hagen ut mot Heggveien KAN bli brukt til snuplass under arbeidet med utvidelsen. Dette området er også merket på kart i dokumentasjonen. Alt av gjerde, planter og plen som blir fjernet/ødelagt vil bli plantet på ny/erstattet når arbeidet ferdigstilles. Se vedlagte papirer i salgsoppgaven for detaljer. Det er pr i dag ikke avgjort oppstartsdato for det planlagte arbeidet.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Samme som forrige punkt: Heggveien på baksiden av huset skal utvides litt. I denne forbindelse er cirka 1 meter av eiendommen ut mot Heggveien kjøpt av Rogaland fylkeskommune. Gran- og tujahekk langs Heggveien vil bli fjernet når veien utvides, og ny hekk vil bli plantet når arbeidet er ferdig. Hekk kan eventuelt erstattes med et gjerde, alt etter avtale med fylkeskommunen. En del av hagen ut mot Heggveien KAN bli brukt til snuplass under arbeidet med utvidelsen. Dette området er også merket på kart i dokumentasjonen. Alt av gjerde, planter og plen som blir fjernet/ødelagt vil bli plantet på ny/erstattet når arbeidet ferdigstilles. Se vedlagte papirer i salgsoppgaven for detaljer. Det er pr i dag ikke avgjort oppstartsdato for det planlagte arbeidet.

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

Beskrivelse

Varmluftfunksjon i stekeovnen fungerer ikke. Det er en sprekk øverst i stekeovnsdøren. Hyllene i kjøleskapesdøra er noe skadet.

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: 1403240445

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Einerveien 10, 4316 SANDNES
 SANDNES kommune
 # gnr. 62, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 19998-2378

Referansenummer: CU8932

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 35 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1913, senere med tilbygg i 1999.

Boligen er oppført med grunnmur av teglstein med pussede overflater utvendig.

Trekonstruksjoner i yttervegger(liggend maskin laft) som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskillere av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med skiferstein.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht.

innredning ved befæringsdato,

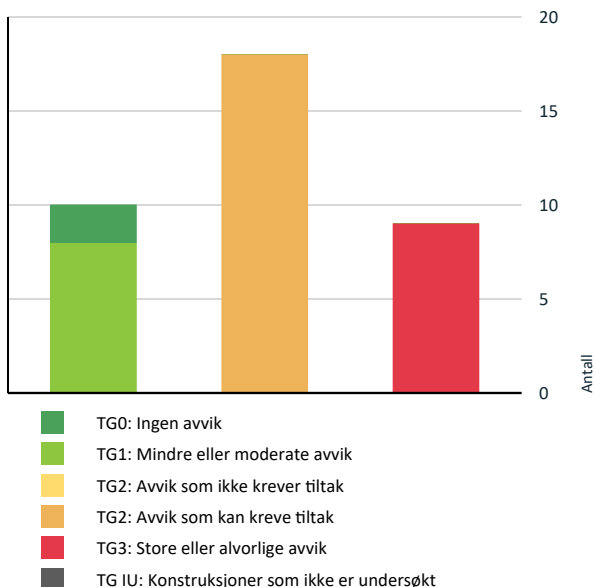
Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

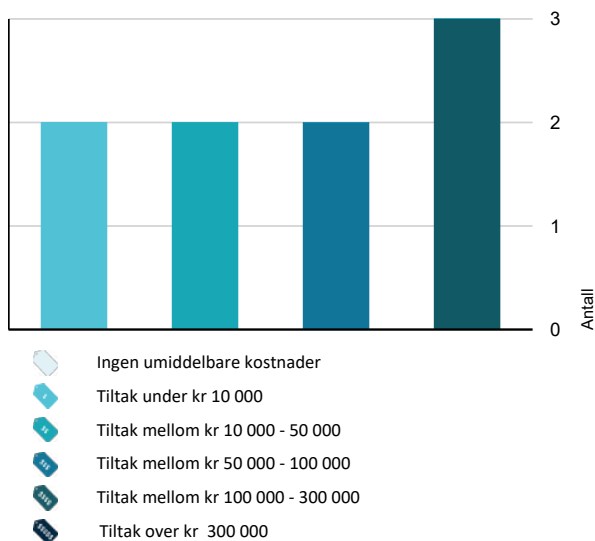
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1913).
Boligen er oppført før nasjonale byggeforskrifter ble vedtatt i Norge og referanse blir da byggeskikk på oppførings tidspunktet.
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringens tidspunkt, uavhengig av bygge godkjenninger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører.
Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdører/kjellerdør [Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Terrasse 1 etg. [Gå til side](#)

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Konstruksjonene har skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger i foretatt i kjeller, 1 etg. og 2 etg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varme pumpe er defekt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereeder lekker.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er påvist andre avvik:

Enkelte skiferstener har løsnet på tak og i kilrenner.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenner har punktvis lekkasjer og skader.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig aktivitet av stripet bore biller i takkonstruksjon.

Synlig fuktmerker på undertak rundt pipe pga inndrev av vann.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket, samt symptomer på råteskader enkelte glass lister utvendig.

Vinduer er på befarings 26 og 31 år, med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Vindu i grunnmur mangler tetting langs sider og beslag i bunn av vindu.



Utvendig > Terrasse 2 etg.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Glass fibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i riss dannelser og utettheter.



Utvendig > Utvendige kjellertrapp.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Rekkverk på murvange er for lavt.



Utvendig > Utvendige trapp fra terrasse.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trappe trinn har ukurante høyder og inntrinn som ikke tilfredsstillende normal krav til en trapp.

Rekkverk er for lavt på topp trapp.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kjeller tak har områder hvor trepanel er skåret vekk og står som åpninger.
Kjellergulv har sprekker.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Innvendig > Gulv ned mot kjeller. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er synlig aktivitet av stripet bore biller i bjelkelag ned mot kjeller.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist en vertikal sprekk i fliser opp fra langside av badekar og rundt badekar på vegg mot kjøkken.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken har noe slitasje grad utover normal bruks slitasje.

Bunnplate under vask er slitt og fuktskade i nedre del av kjøkkendør under vask.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt utfra eldste vannrør som er synlig i bolig.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1913

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det er registrert mangler av skiferstein, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det orienteres at undertak, papp, strø og lekter er en del av taktekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte skiferstener har løsnet på tak og i kilrenner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må regnes med supplering/tilbakeføring av skifersteiner på tak.



Takstein har løsnet.



Takstein ligger løst i kant av kilrenne.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenner har punktvis lekkasjer og skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring må utføres.



Skade på takrenne.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning. Yttervegger skal etter alder og byggemåte ikke være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep. Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en åstak konstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig aktivitet av stripet bore biller i takkonstruksjon. Synlig fuktmerker på undertak rundt pipe pga inndrev av vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Omfanget av stripet borebiller bør kartlegges og tiltak deretter. Undertaket bør sjekkes ytterligere for evt. skjulte skader utvendig.



Synlig aktivitet av stripet borebiller.



Synlig fuktmerker i undertak.

TG 2 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer er fra perioden 1994-1999 og har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket, samt symptomer på råteskader enkelte glass lister utvendig. Vinduer er på befaring 26 og 31 år, med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Vindu i grunnmur mangler tetting langs sider og beslag i bunn av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer har behov for nye glass lister.

Vindu i grunnmur må fuges og beslag under vindu må monteres.

TG 1 Hovedinngangsdør

Boligen har malt hovedytterdør.

TG 3 Balkongdører/kjellerdør

Bygningen har malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Defekt brystning på balkongdør 1 etg.

Tilstandsrapport



Fukt og råteskader i balkongdør 2 etg.

TG 3 Terrasse 1 etg.

Terrasse over garasje, med utgang fra stue.
(Terrasse er garasje tak som er av betong)

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere kontroll for eventuelle fuktskader i konstruksjon på bolig.

Det må regnes med utbedring av tekking på terrasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse med lekkasje.

TG 2 Terrasse 2 etg.

Terrasse i tre, med utgang fra loftstue.
Tekket med glassfiber.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glass fibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i riss dannelser og uttetheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.



Terrasse

TG 2 Utvendige kjellertrapp.

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Rekkverk på murvange er for lavt.

Konsekvens/tiltak

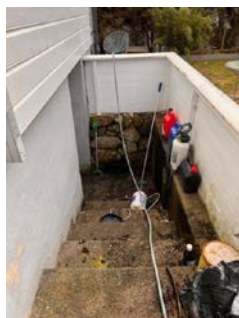
- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.



Rekkverk er for lavt.

Tilstandsrapport



Håndløper mangler på vegg.

🔧 TG 2 Utvendige trapp fra terrasse.

Trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

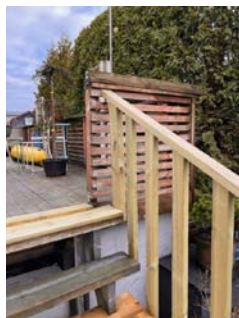
Trappe trinn har ukurante høyder og inntrinn som ikke tilfredsstiller normal krav til en trapp.

Rekkverk er for lavt på topp trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med korrigeringer av trapp og rekkverk.



Rekkverk er for lavt på øverste del.



Trapp med forskjellige høyde på trinn og lengde på inntrinn.

INNSENDIG

🔧 TG 2 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje, med unntak av kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjeller tak har områder hvor trepanel er skåret vekk og står som åpninger.

Kjellergulv har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med utbedringer av tak i kjeller og tetting av sprekker i kjeller gulv.



Trepanel mangler på deler av tak i kjeller.

🔧 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv ned mot grunn i kjeller og etasjeskillere av trebjelkelag i øvrige etasjer.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.

Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av skjevheter.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger i foretatt i kjeller, 1 etg. og 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.
*Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde
eller lite hensiktsmessig.*

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Utvendig er pipe beslått med metallbeslag.
Tilstand på pipe utover utvendig synlig flater, er ikke kontrollert av
undertegnede.
 Dette må evt. gjøres av autorisert fagpersonell.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene er murt i teglstein.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør
hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn
i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig fukt gjennomgang i grunnmur/gulv

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Gulv ned mot kjeller.

Boligen har uisolert tregulv ned mot kjeller.

Vurdering av avvik:

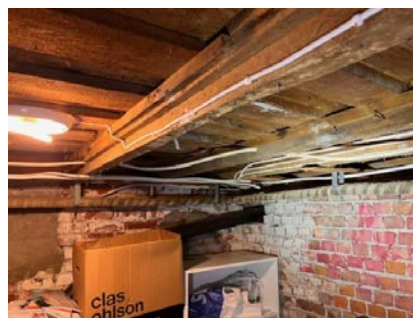
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig aktivitet av stripet bore biller i bjelkelag ned mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kartlegge omfanget av stripet bore biller og tiltak
deretter.



Uisolert bjelkelag ned mot kjeller og synlig aktivitet av stripet bore biller.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.

Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger i våtsone, øvrige vegger er malt
trepanel.

Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.

Badekar med avløp direkte i sluk.

Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekket det at det er ikke membran i gulvet
rundt sluk.

Sluk er sjekket, sluk er an nyere dato.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Badegulv har ingen fall mot sluk.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt tre panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist en vertikal sprekk i fliser opp fra langsiden av badekar og rundt badekar på vegg mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker av denne type kommer som regel av at underlaget ikke er dimensjonert godt nok for fliser, og det anbefales ytterligere kontroll av konstruksjon for eventuelle skader på membran.



Vertikal sprekk i veggfliser ved badekar.



Sprekker i veggfliser rundt kant på badekar.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og gulvet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng ved at membran i gulv utløser andre nødvendige arbeider vedr. membran i våtsoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk under badekar og ingen membran er ført ned i sluk.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken har noe slitasje grad utover normal bruks slitasje. Bunnplate under vask er slitt og fuktskade i nedre del av kjøkkendør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med noe utbedringer på kjøkken.



Slitasje i kjøkkenskap.



Fuktskade på nedre del av dør under vask.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med veggmontert toalett og med enkel servant. Fuktsøk er foretatt omkring toalettets innfesting uten negative utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på toalett, da disse kan ha forskjellige løsninger for lekkasje varsling. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vegghengt toalett har ikke lekkasje varsler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt utfra eldste vannrør som er synlig i bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

! TG 3 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varme pumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med installasjon av ny varmepumpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Defekt varmepumpe.

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 1994 og plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder lekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med installasjon av ny varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvanns bereder lekker.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1913
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig fuktsperre på grunnmur ved hageside, øvrige vegger på grunnmur har ikke fuktsperre.

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befaringsdato.

Stedvise saltutslag og synlig fuktgjennomgang i grunnmur.

Grunnet manglende visuell observasjoner av de drencmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med å fukt sikre grunnmur utvendig

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig fukt gjennomgang i grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført av teglstein og med pussede overflater utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Grunnmur har synlig sprekker enkelte plasser.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten ligger i skrånende terreng og med lite avrenning fra bolig på den side som vender mot hagestue (øverste del av tomt)

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs grunnmur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr. meter.

Topp grunnmurs plate om det er (etter begynnelsen av 70 tallet) bør/skal være synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1963

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	27			27			27
1 Etasje	60			60	24		60
2 Etasje	47			47	3	2	49
SUM	134				27	2	136
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1 Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Entré/gang m/trapp.		
2 Etasje	Stue, 2 Soverom, Toalettrom		

Kommentar

Toalett rom i 2 etg. er medtatt i rom benevnelse, men ikke medtatt som areal, da dette rommet ikke er målbart ihht. NS 3940-2023 pga lav takhøyde (Under 1,9m, ALH)

Deler av kjeller er ikke målbart pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht. innredning ved befaringsdato, Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtakst forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæringskjema

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Dør mellom bolig og garasje er ikke brann klassifisert og ikke gasstett.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	107	27
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Domonic Charles Hocken	Kunde
	Domonic Charles Hocken	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	168		0	604 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Einerveien 10

Hjemmelshaver

Hocken Domonic Charles, Hocken Vigdis

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2025	Mottatt 27.02.2025	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	27.08.1998	Mottatt 27.02.2025 Det finne eldre tegninger, men disse viser ikke innredning.	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Mottatt 27.02.2025 Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Sandnes Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	28.02.2025	
3	28.02.2025	
4	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CU8932>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Grunnkart

Adresse: Einerveien 10, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/168/0/0

Dato: 2025-02-11

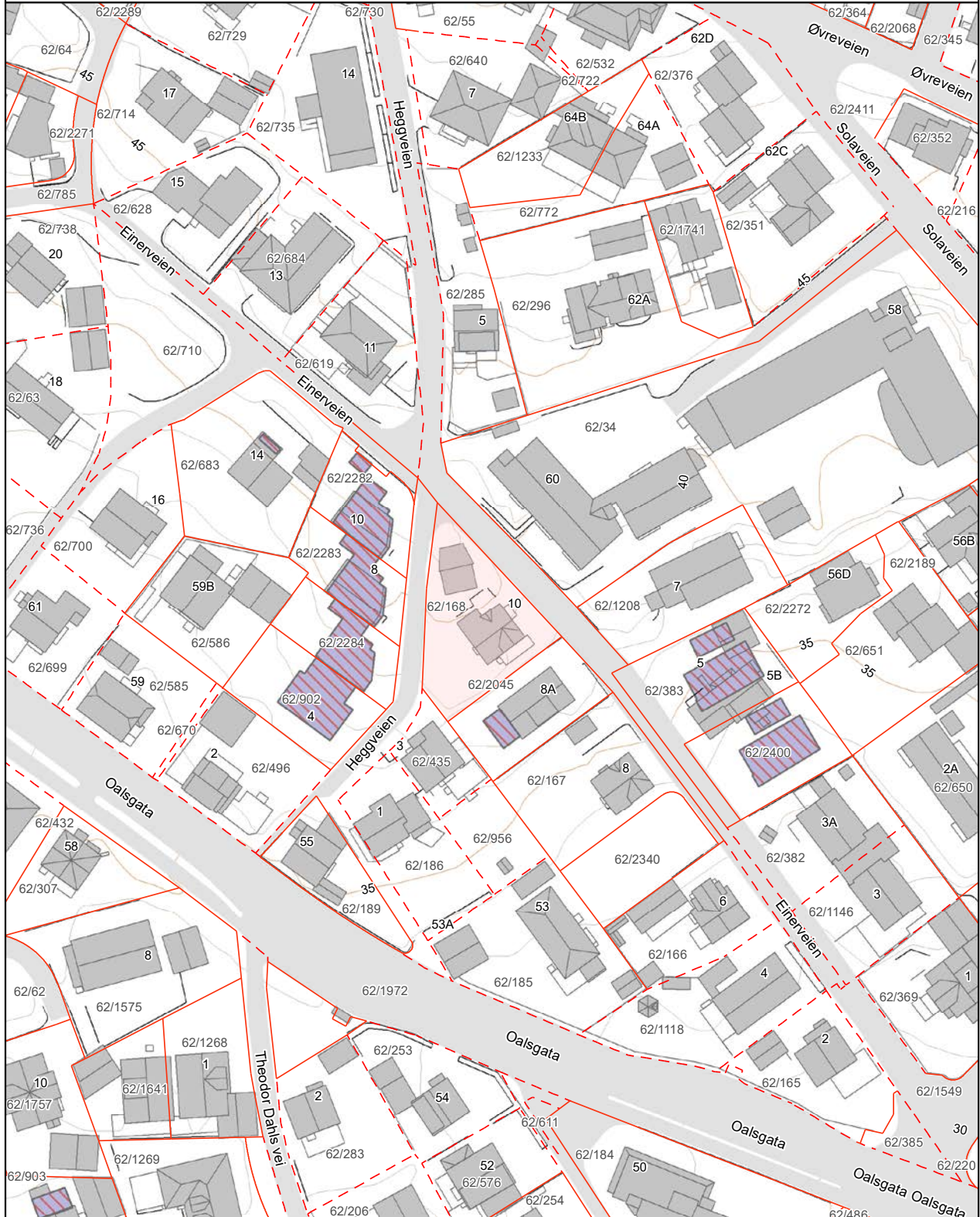
Målestokk: 1:1,000



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)





SANDNES KOMMUNE

DATO:

17.02.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 62.168.0.0

Adresse: Einerveien 10

Eierkontakt: Hocken Vigdis

Kommunale avgifter for år 2025: kr 15 724,94 *

* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 17.02.2025

*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: 17.02.2025



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	62	Bnr:	168	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Einerveien 10, 4316 Sandnes						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja x Nei Ja x Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja x Nei Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei x

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei x

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Eiendommen har privat vannkilde:
Ja Nei x Ja Nei x

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 privat avløpsanlegg 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 avløpsledning, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	62	Bruksnr	168	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	604.02 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	604.02 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	604.02 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringsoner

Areal	604.02 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	604.02 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5701
Navn	Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/07/1962 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_5701.pdf

Delarealer

Areal	314.09 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Id	201708
Navn	Detaljregulering av FV 509 Oalsgata
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/25/2020 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende Bestemmelser_201708.pdf

Delarealer

Areal	237.97 kvm
Bestemmelseomrnavn	#32
Objtype	PblMidlByggAnleggOmråde
Areal	1.88 kvm
Hensynsonenavn	H140
Rpsikring	140 - Frisiktzone
Areal	237.97 kvm
Feltnavn	B16
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	51.96 kvm
Feltnavn	o_SKV19
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Eimerveien 10, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/168/0/0

Dato: 2025-02-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 201708,5701

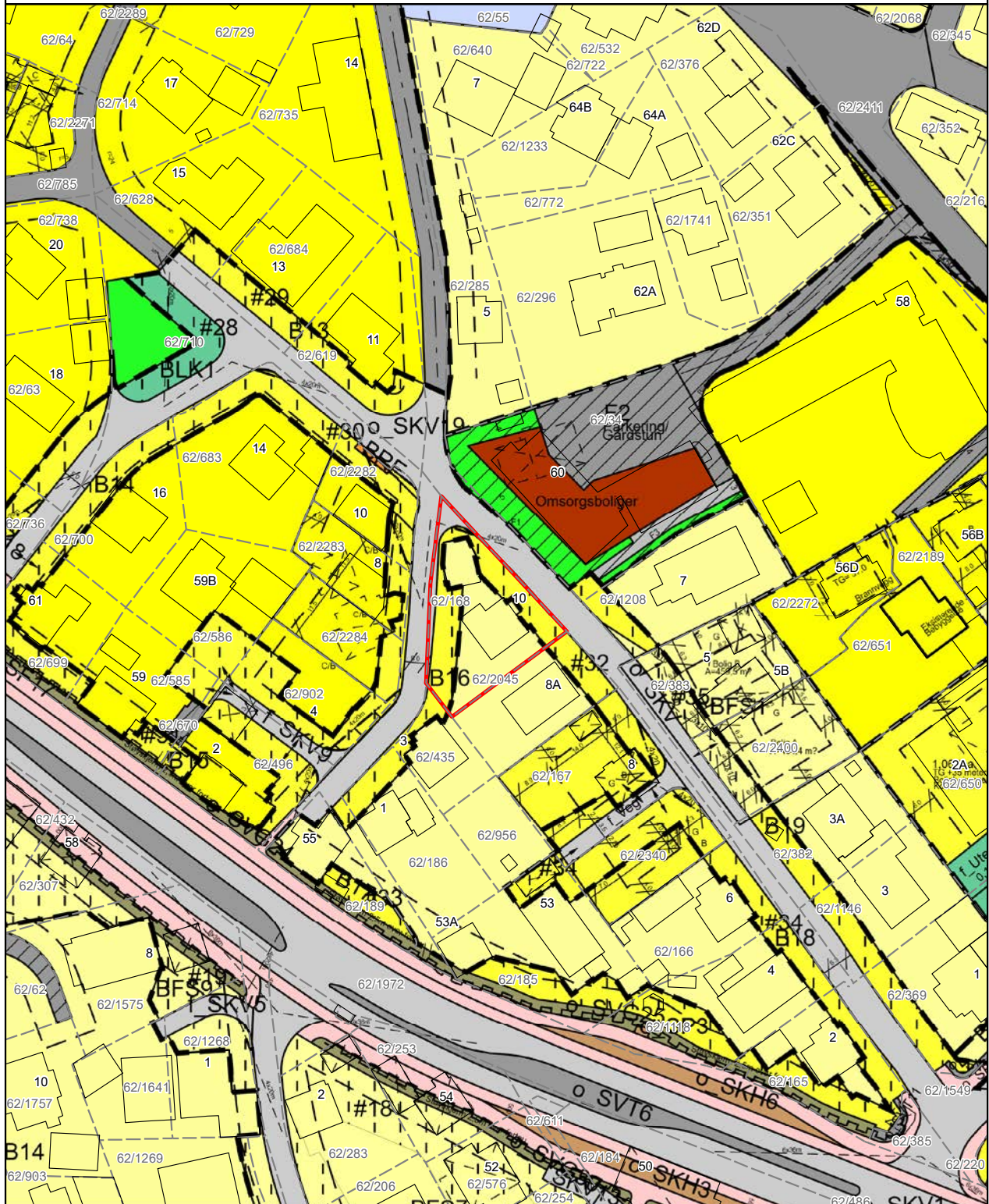
Ikrafttredelsesdato: 7.2.1962,25.5.2020



SANDNES
KOMMUNE



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



Kommuneplan

Adresse: Einerveien 10, 4316 SANDNES

Gnr/Bnr: 62/168/0/0

Dato: 2025-02-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

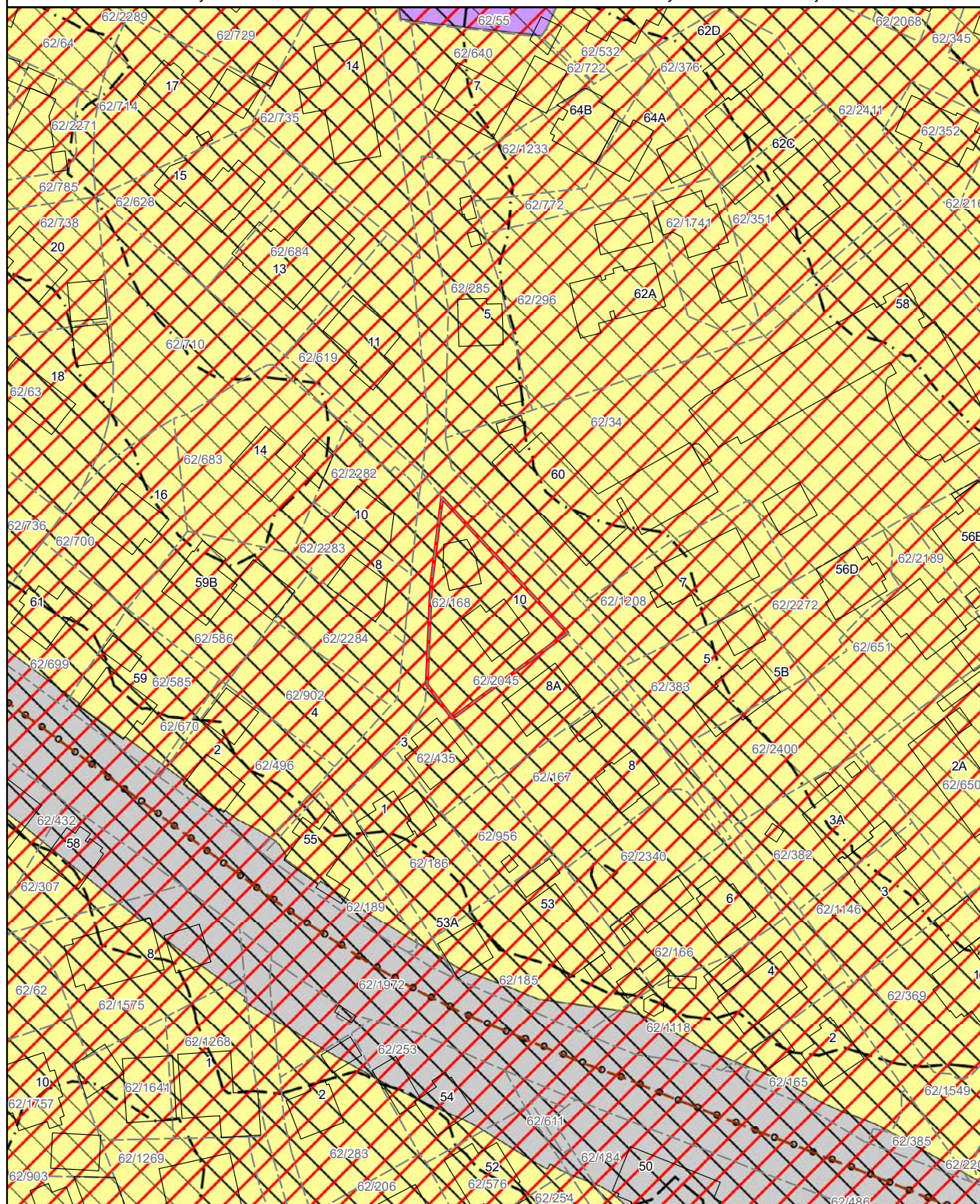
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Utskrift
av møtebok for Høyland bygningsråd fra møte 26. mars 1963.

Sak 88/63. Jnr.204/63.

Byggemelding av 13/3-1963 for Arthur Renneberg for en garasje
som tilbygg til nåværende bolighus på gnr.62, bnr.168. Stangeland.

Tegninger datert mars 63 v/K.K. Grødeland.
Byggemåte: mur.

Vedtak:

Byggetillatelse gis.

Rett utskrift:

Sendes herr Arthur Renneberg, Stangeland, pr. Sandnes, under hen-
visning til ovenstående.

Skeiene, pr^t Sandnes, 28. mars 1963.

Magnus Røed.



Sandnes kommune

Rådhusets sentralbord
Telefax

: 51 60 54 00
: 51 60 54 35

Byplansjefen

Morten Watne
Einerveien 10
4316 SANDNES

Sandnes, 9. desember 1999

Vår ref: bs 9903833 *12* Deres ref:
Saksbehandler: Berit Solheim/TSL

Arkivkode: 62-168

D SAK 1042/99

Gnr.: 62 Bnr.: 168 byggeadresse: Einerveien 10

Tiltakets art: tilbygg
Byggets/anleggets art: enebolig
Tiltakshaver: Morten Watne

Melding mottatt 10.06.1999

BRUKSAREALER:

BRA, 1.etasje: 13 m²
BRA, totalt: 13 m²

Fakta: Søknaden gjelder utvidelse av kjøkken og soverom. Det skal oppføres pipe og installeres ildsted i tilbygg til kjøkken.

Hjemmelsgrunnlag: reguleringsplan nr. 5701

Bygningssjefens vurdering: Det ble i SAK 75 i 1956 godkjent tilbygg (bad/WC/VF). Det ble i SAK 88 i 1963 godkjent garasje som tilbygg til bolighus. Tiltak utført etter 1963 og frem til i dag kan vi ikke se at er byggeanmeldt. Bygningssjefen ønsker derfor at det søkes også for disse tiltak.

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. Pipe og ildsted må byggemeldes særskilt. Søknad sendes seksjon bygning, innen 31.12.1999 - kfr. plan- og bygningslovens §93.
2. Innsende søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93, for byggearbeider som er gjort etter 1963. Frist for innsending av søknad: 1. juni 2000.

Med hilsen



Ola T. Solheim
bygningssjef



Berit Solheim
avd.ing

Vedlegg: Meldingsskjema m/stemplede tegninger
Søknadsskjema: Søknad om installasjon av skorstein
Søknadsskjema: Søknad om installasjon av ildsted

Godkjenningen gjelder i 3 år.

Utskrift

av møtebok for Høyland bygningsråd

i møte den 1. mars 1956.

Avformenn var til stede.

Av 6 representanter var til stede. 6.

Søk 75/56. Jnr.153/56.

Byggemelding av 15/2-1956 for Arthur Rønneberg for en 8 f
tilbygning til bolig på gnr.62, bnr.168. Stangeland.

Tegninger datert febr. 56 av K. K. Grødeland.
Byggemåte: bindingsverk.

Vedtak:

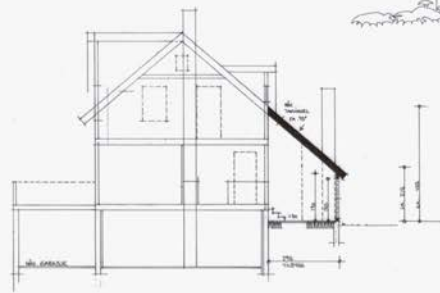
Byggetillatelse gis.

Rett utskrift attesteres:

Sandnes, den 3. mars 1956.

Magnus Rød.

1
 10. JUNI 1999
 62-668
 9903833



NØY SOLID		TILBYGG	
Flatt	88A	Bygg	38A
Byggplan	65,57	Byggplan	13,98
Uttøringsplan	98,76	Byggh. uttøringsplan	13,98
Konstruksjons	31,78		
Totall	124,78		
Skilletekst på plan	67,11-2		

1040-199



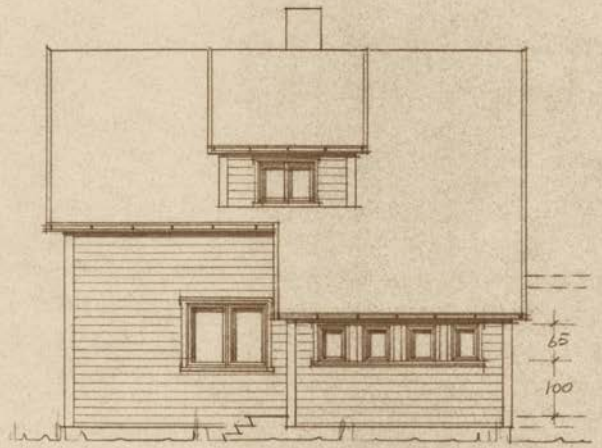
REV	ANT	REVIDERENDE GJELDER	BYGG	DATO
BYGGHERRE: FOGSTAD-HUS				
ADRESSE:				
BYGGPÅSATS:				
TEGN	15	ERHJ. FOR	ERHJ. AV	
DOKKU		PROSJEKT NR.		
MÅL	1/50			
DATO	23.08.76	TEGN. NR.	32.9.2	44

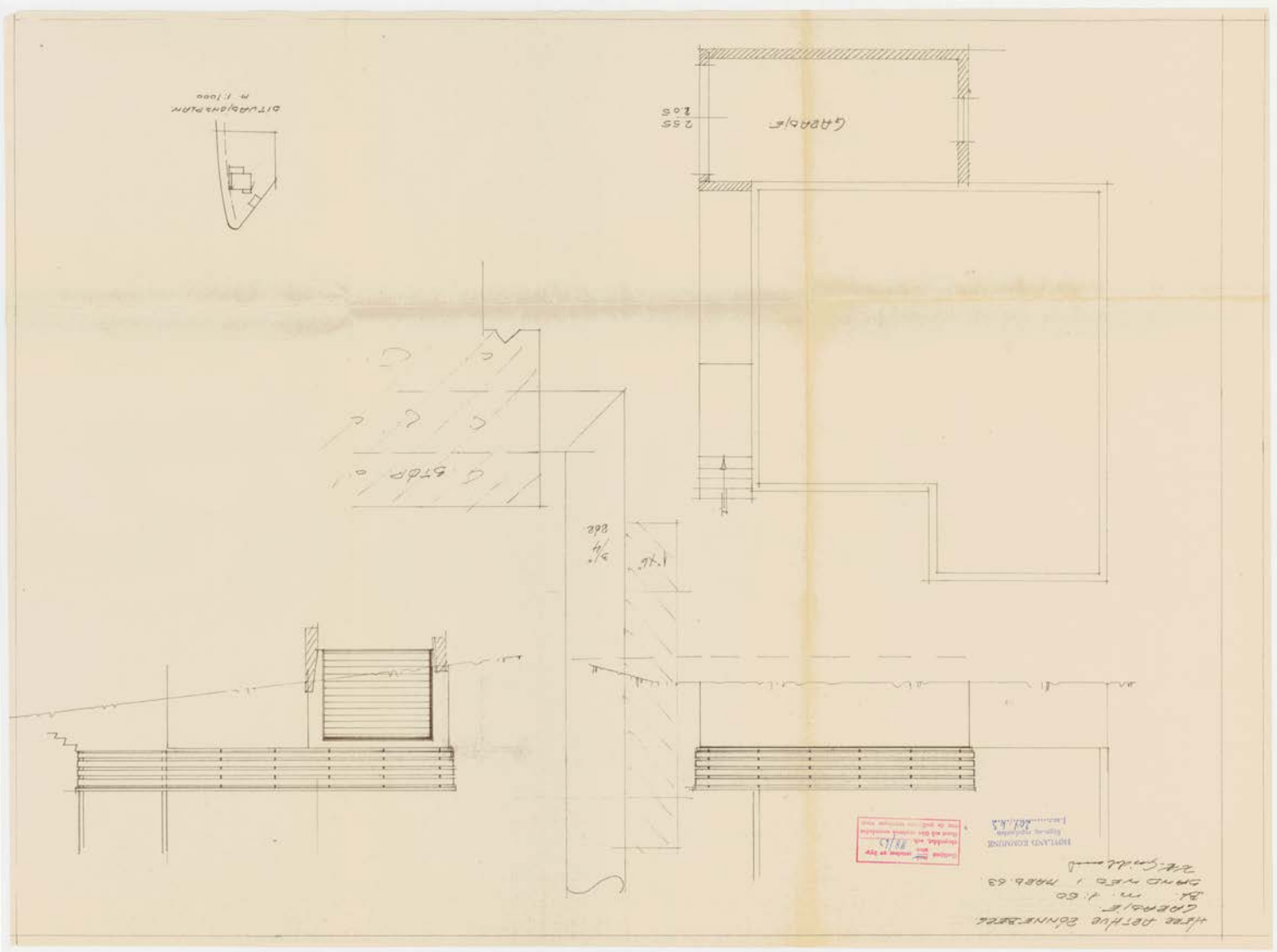
Dette tegning er en kopi av et arkivert dokument.
 På nettside: www.fogstad-hus.no

HIDE RETHUR. RÖNNEBERG. ÖSTRÅNGELAND.
NYTT. BRD. W.G.
M. 1:50
SÄNDNES I FEB. 66.
N. K. Quidlund

HÖVLAND BYGNINGSRÅD
Märk 153196

Byggnadsritning för Byggnadsritning nr 2666
SÄNDNES I FEB. 66.
N. K. Quidlund

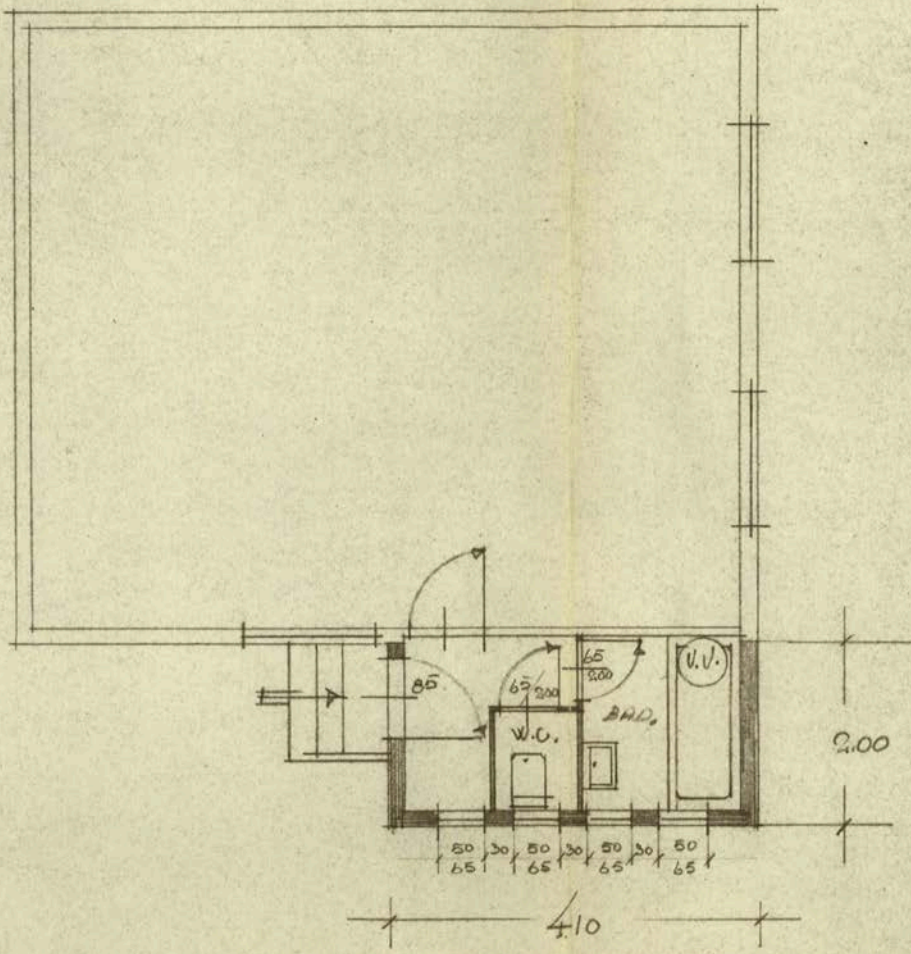




HERR. ARTHUR PÖNNEBERG. STANGLAND.
NYTT, WL. BAD.
M. 1:50
SÄNDATS. I FEB. 56.
Ark. Girdland,

ÖYLAND BYGNINGSRÅD
nr. 153156

Godkjennt uten rettelser av byg-
ningsrådet, sak 70/56
Huset må ikke erklæres annerledes
enn de godkjente i tilgitt skisse.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 62, Bruksnr 168	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	303 Stangeland 2
Veiadresse:	Einerveien 10, gatenr 6700 4316 Sandnes	Valgkrets:	9 Stangeland
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080101 Sandnes
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Breidablikk	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.10.1911	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	604,0 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.01.2024	Berørt	1108/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.01.2024	Berørt	1108/62/34	0,0
			Berørt	1108/62/50	0,0
			Berørt	1108/62/55	0,0
			Berørt	1108/62/65	0,0
			Berørt	1108/62/87	0,0
			Berørt	1108/62/165	0,0
			Berørt	1108/62/166	0,0
			Berørt	1108/62/167	0,0
			Berørt	1108/62/168	0,0
			Berørt	1108/62/276	0,0
			Berørt	1108/62/285	0,0
			Berørt	1108/62/382	0,0
			Berørt	1108/62/383	0,0
			Berørt	1108/62/619	0,0
			Berørt	1108/62/640	0,0
			Berørt	1108/62/710	0,0
			Berørt	1108/62/730	0,0
			Berørt	1108/62/735	0,0
			Berørt	1108/62/751	0,0
			Berørt	1108/62/752	0,0
			Berørt	1108/62/759	0,0
			Berørt	1108/62/801	0,0
			Berørt	1108/62/857	0,0
			Berørt	1108/62/915	0,0
			Berørt	1108/62/1011	0,0
			Berørt	1108/62/1118	0,0
			Berørt	1108/62/1146	0,0
			Berørt	1108/62/1208	0,0
			Berørt	1108/62/1368	0,0
			Berørt	1108/62/1549	0,0
		Berørt	1108/62/1601	0,0	
		Berørt	1108/62/1602	0,0	
		Berørt	1108/62/1618	0,0	
		Berørt	1108/62/1619	0,0	
		Berørt	1108/62/2045	0,0	
		Berørt	1108/62/2049	0,0	
		Berørt	1108/62/2161	0,0	
		Berørt	1108/62/2243	0,0	
		Berørt	1108/62/2411	0,0	
		Mottaker	1108/62/2413	3 648,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/62/168	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.11.1998	Avgiver	1108/62/168	-417,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/62/2045	417,5
Skylddeling	Forretning:	19.10.1911	Avgiver	1102/62/38	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/62/168	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Einerveien 10	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	170027027			Antall etasjer:	1

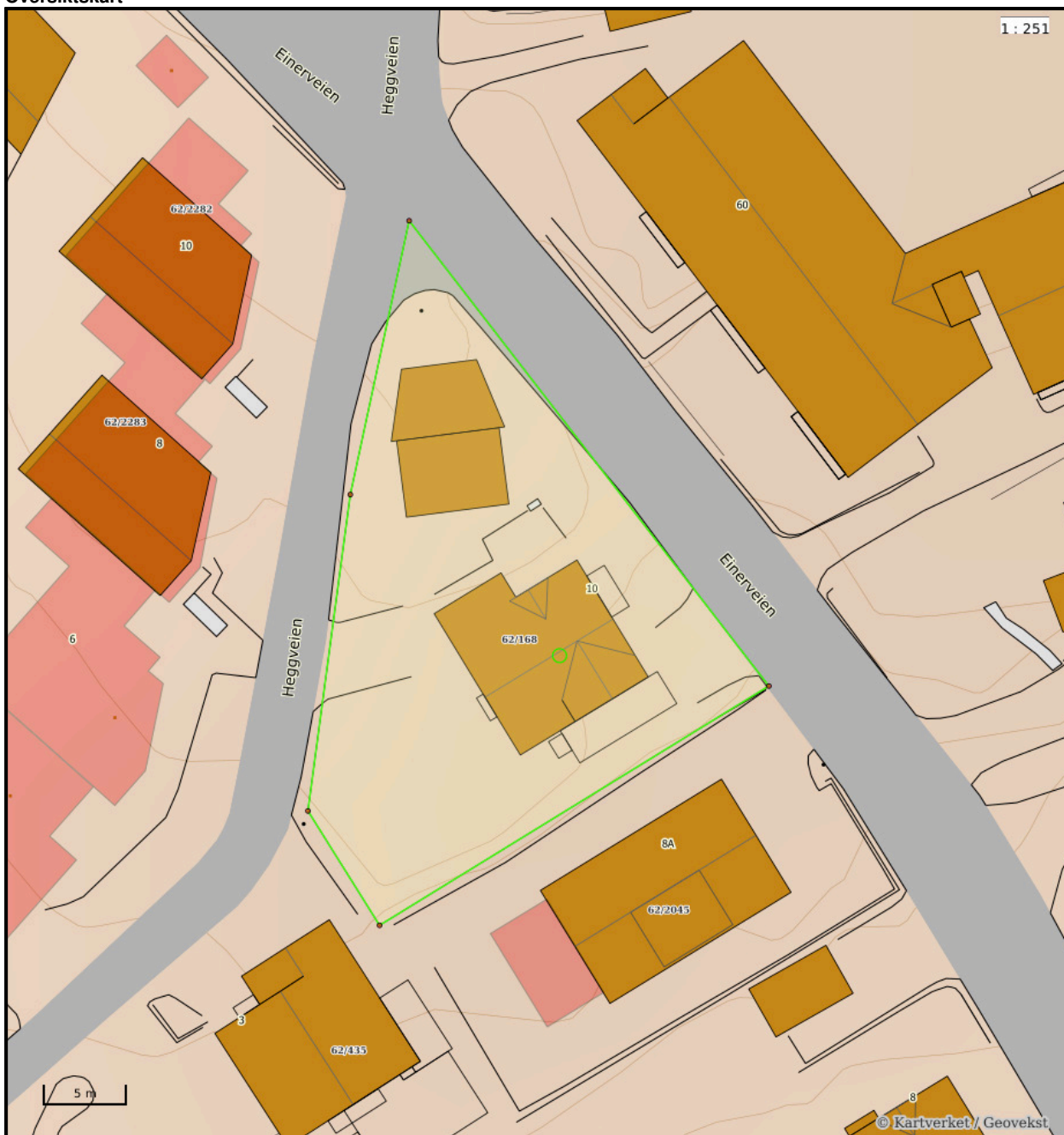
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

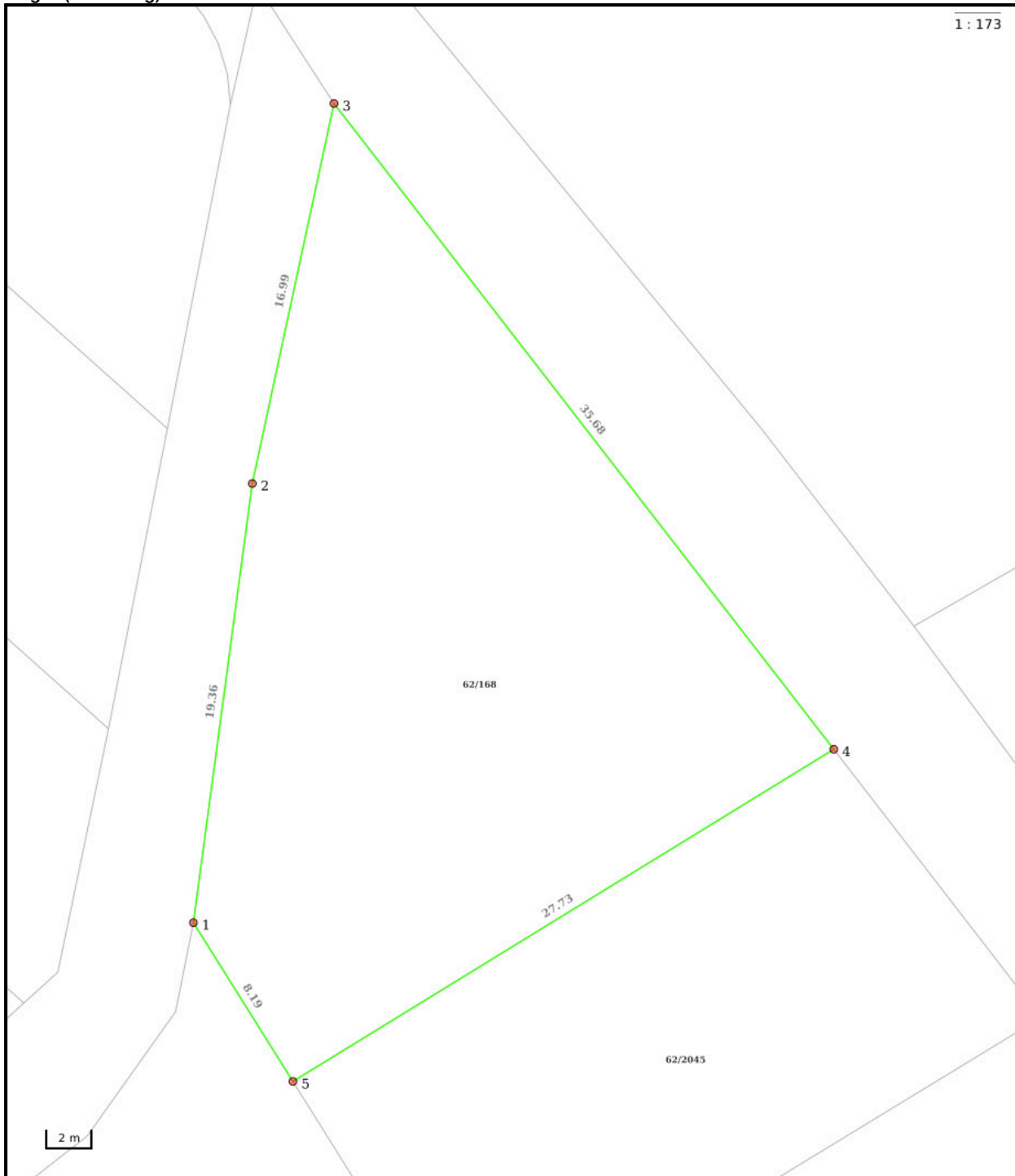
- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 173



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

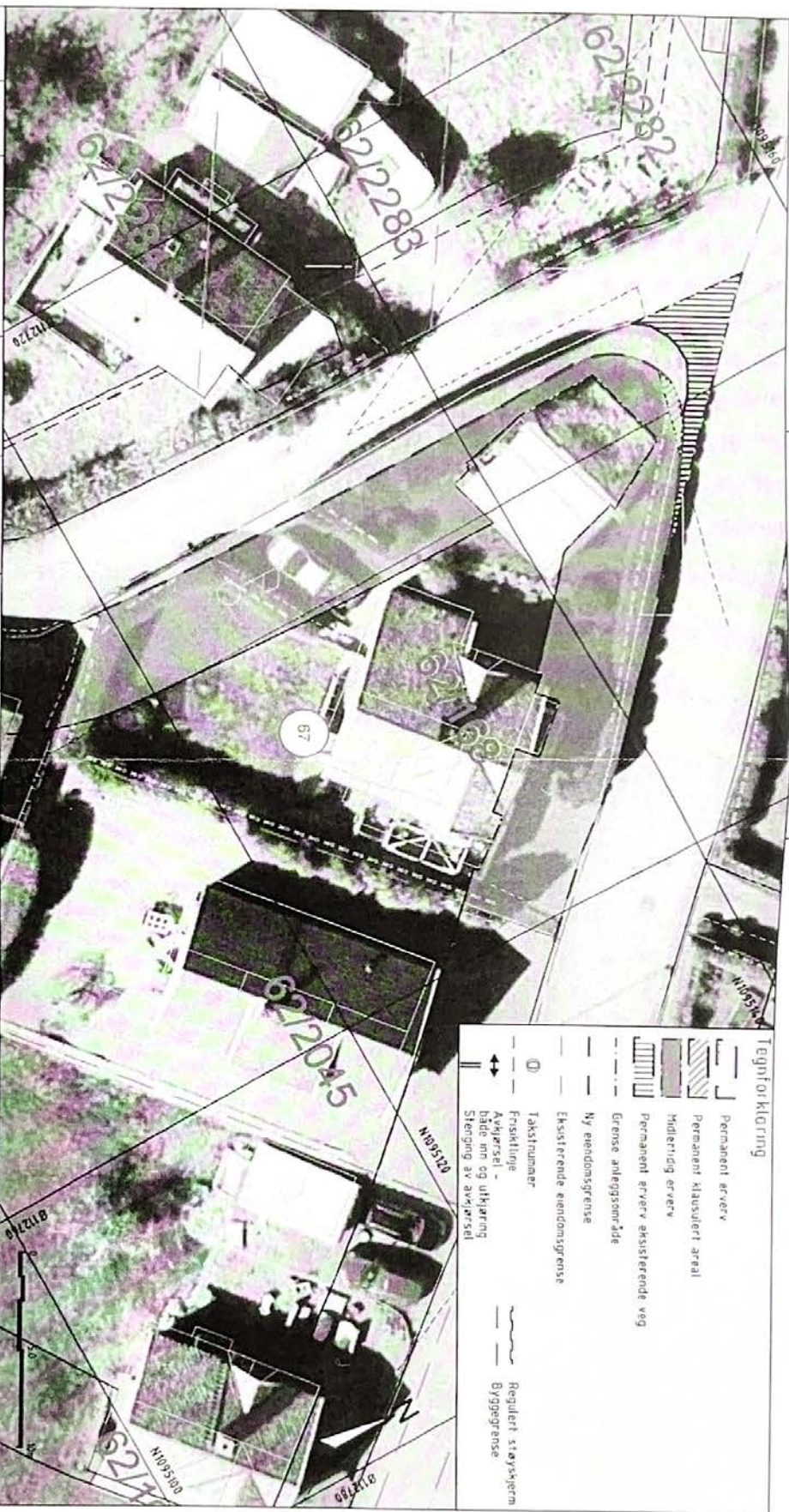
Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 604,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 406,25	310 842,64	19,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 528 425,59	310 843,47	16,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 528 442,45	310 845,54	35,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 528 416,30	310 869,82	27,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 528 399,72	310 847,59	8,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Permanent klausulert areal
- Midlertidig erverv
- Permanent erverv eksisterende veg
- Grense anleggsmåle
- Ny eiendomsgrense
- Eksisterende eiendomsgrense
- Takstnummer
- Friskiltare
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Regulert stivkyskerm
- Byggegrense

Takst nr	Gnr/Bnr	Eiendomsnavn	Adresse	Postadresse	Eiendomsadresse	Permanent erverv	Klausulert areal	Midlertidig erverv
67	62/168	ROGALAND TILSØTTING OG UTVIKLING	Kjellerveien 10	4118 SANDNES	Engerom 10	51	7	241

Stad	Stad	Stad	Stad
1	27-10-2027	Diverse endringer	MAGDVE
2	27-10-2027	Diverse endringer	BENROU
3	27-10-2027	Diverse endringer	BENROU
4	27-10-2027	Diverse endringer	BENROU

Rogaland fylkeskommune

Detaljregulering
Fv. 509 Oalsgata, Elveplassen til Solaveien

Gnr/Bnr 62/168
 Glummenvev
 Takst 67

Plan- og bygging - Nord-Jæren 1
 Kommunens Sandnes

Stad: 24.11.2020

Planarbeid: RØNDSHE
 Utarbeidet: MAGDVE
 Godkjent: BENROU
 Godkjent: BENROU

Teknikk: 1:200
 *Grafisk utarbeidning av
 EUREFBA NTM5, NÅN200
 04301053
 Tegning: W2067
 Skala: 1



5 008

80236959-6652301c-8958-4864-917b-aadb86806e9

Vedlegg 2





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Einerveien 10
4316 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le**Telefon:** 941 66 646
E-post: jonas.le@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 viderefordlet 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