

Østre Helleveien 11

STANGELAND

notar



Prisantydning Kr 5 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 207/233 kvm Megler Rizwan Malik Tlf 913 29 949

NOTAR.NO

notar



Østre Helleveien 11

**Innholdsrik enebolig - Garasje med elbil lader -
Barnevennlig område**

Adresse	Østre Helleveien 11 4318 SANDNES
Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 156 240,-
Totalpris	Kr 5 646 240,-
BRA-i/BRA Total	207/233 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1970
Soverom	4

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en innholdsrik enebolig på Stangeland. Denne boligen har 360° Virtuell visning, trykk på linken for en bedre opplevelse. Boligen har i første etasje lys og moderne stue med peis, varmepumpe fra 2025 og utgang til en koselig terrasse, hage og bod. Pent Epoq kjøkken med integrerte hvitevarer, 2 gode soverom og et flott bad med varme i gulv. I boligens andre etasje har vi en kjekk loftstue og 2 soverom. Her får du også en praktisk underetasje med stue, bad, hobbyrom, vaskerom, bod og kjølerom. Det er tilgang til Lyse Altibox, Verisure alarm, garasje med automatisk port og installert elbil lader. Dette er en kjekk familiebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Stangeland. Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Rizwan Malik

Eiendomsmegler
913 29 949 / malik@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	25
Vedlegg	27
Budgivning	83

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Fasade



Terrasse



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Soverom



Kjøkken



Soverom



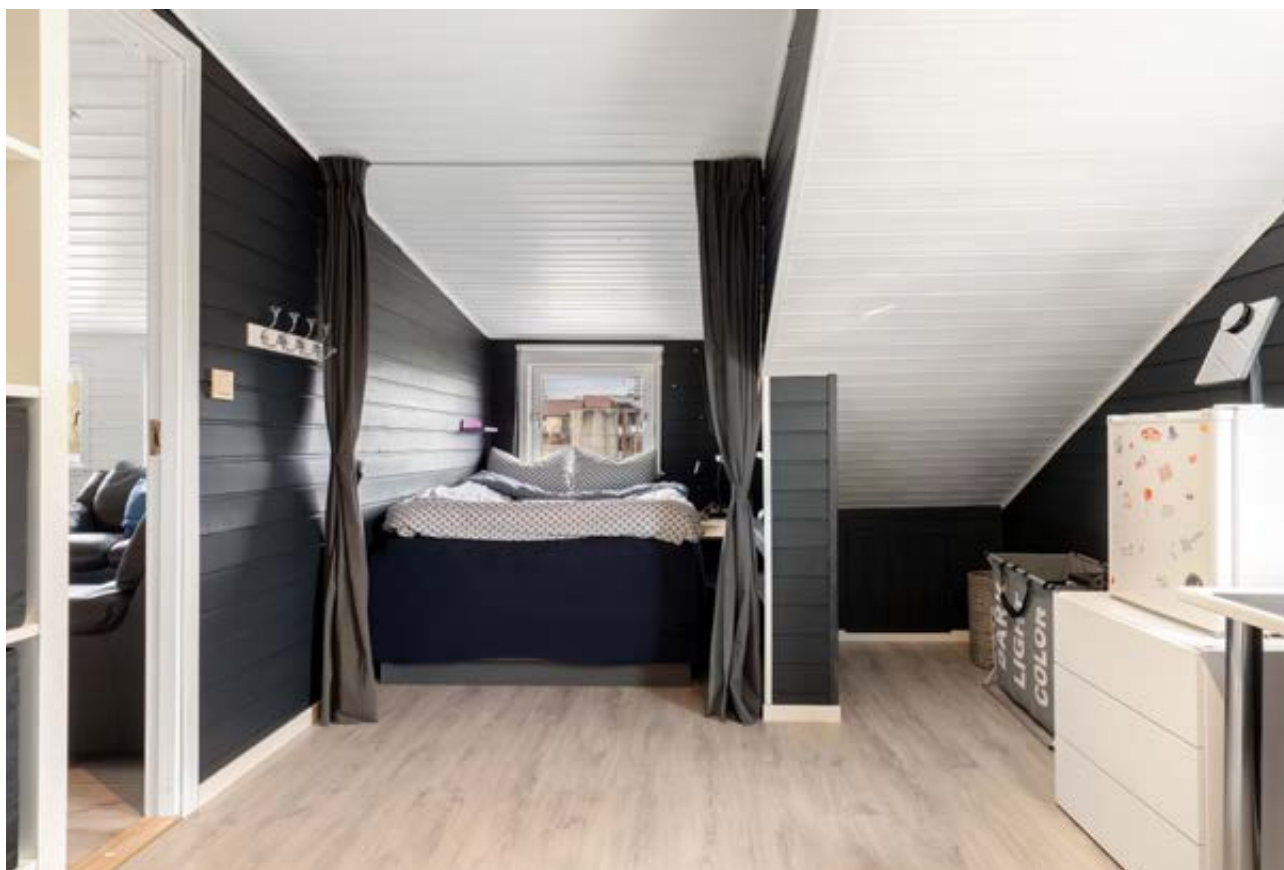
Bad 1.etg.



Soverom



Loftstue



Soverom



Kjellerstue



Bad u.etg.



Kjellerstue



Kjeller

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Meget kjekk beliggenhet i et rolig og etterspurt område. Herfra er det kort vei til skole, barnehager, lekeplasser, Sandneshallen og en kort sykkel tur til Sandnes sentrum. Med kort avstand til RV44 og E-39 kommer man seg raskt til både Sandnes, Stavanger og Forus. Det er også gode bussforbindelser i området. Flotte turområder er like i nærheten. Kort oppsummert er dette et fantastisk boligområde for alle aldre og livsfaser!

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Østre Helleveien 11, 4318 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

22-0182/25

SELGER

Morten Nesse Halvorsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 62, bruksnummer 1099, , ideell andel 1/1.
i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge GUL og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 660 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt som er bebygd.

Det skal skilles ut en tomt på ca. 458 kvm, gjenværende tomt vil da bli ca. 660 kvm. Nøyaktig og endelig areal vil foreligge etter at kommunen har godkjent bygge og dele søknaden og det er avholdt ny kartforretning/oppmåling. Eiendommen har usikkert areal, og det ovennevnte arealet kan derfor avvike dersom det avholdes nye kartforretninger/oppmålinger.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.02.2026. utført av Teft Eiendom AS.

BYGGEÅR

1970

BYGGEMÅTE

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som utvendig er pusset. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak med ark teknet med takstein. Stålblader med belegget på ark.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring: Bad kjeller er kosmetisk pusset opp. Arbeid utført kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Sprekk i mur garasje. Satt opp Easee elbillader. Arbeid utført kun av ufaglært/

egeninnsats/dugnad.

Ny terrasse og bod. Arbeid utført kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Det skal bygges hus i hagen

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig, skole, barnehage og butikk.

Det vil bli fraskilt en tomt og det skal bygges en ny bolig på nedsiden av denne eiendommen. Se vedlagte tegninger i salgsoppgaven. Sol og utsikt vil bli påvirket.

Det er sendt inn byggesøknad, det tas forbehold om at det kan bli endringer i vedlagte tegninger, sol, utsikt og tomteareal til endelig godkjent søknad.

Ny bolig vil ha tinglyst veirett fra denne eiendommen.

Reguleringsplan for utvidelse av E-39 til 4 felt fra Stangeland til Sandved. PlanID 2004142.

Reguleringsplan for Stangeland I og del av Skeiene. PlanID 79117.

Areal 898.82 kvm. Hensynsonenavn H320_1. Kpfare 320 - Flomfare.

Areal 1117.88 kvm. Hensynsonenavn Luftsone G. Kpfare 390 - Annen fare.

Areal 1117.88 kvm. Hensynsonenavn H190_1. Kpsikring 190 - Andre sikringssoner.

Areal 4.33 kvm. Hensynsonenavn H210. Kpstoy 210 - Rød sone T-1442.

Areal 1113.54 kvm. Hensynsonenavn H220. Kpstoy 220 - Gul sone T-1442.

OPPVARMING

Peis, varmepumpe, elektrisk.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Lyse Altibox.

PARKERINGSFORHOLD

Garasje med automatisk port og elbil lader.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Ny bolig på nedsiden vil ha tinglyst veirett over denne eiendommen.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med eneboliger, leiligheter og rekkehus.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Brukstillatelse 09.03.1970.

Ferdigattest datert 24.01.2012 for innglassering terrasse.

Denne er nå revet av nåværende eier men ikke meldt inn til kommunen.

BRUKSTILLATELSE DATERT

09.03.1970.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

1.etg. Entre, gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom. Utvendig bod.

2.etg. Loftstue, soverom, soverom, bod.

U.etg. Entre, stue, bad, vaskerom, kjølerom, verksted, hobbyrom.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesederte tegninger. 1 soverom i første etasje er gjort om til en del av stuen. Det foreligger ikke byggetegninger for 2.etasje og bruksendring til oppholdsareal er ikke byggemeldt. Underetasjen er innredet med stue, bad, det er ikke søkt om bruksendring fra boder til oppholdsareal. Kommunen kan kreve tilbakeføring til boder.

Fasaden samsvarer ikke med byggesederte tegninger, det er satt inn 1 ekstra vindu i 2.etg. Vinduer på fasade ved

inngang er byttet til mindre størrelser.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Boligen er påbygd i 1986.

STANDARD

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA

TILSTANDSRAPPORTEN: Det er 16 stk TG2. 7 stk TG3. 1 stk TG-IU.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av taksmann. Avvik som kan kreve tiltak:

- Rom under terreng: TG 2 på grunn av det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utslag) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.
- Balkong, terrasse, platting: TG 2 på grunn av bjelker til balkong med adkomst fra soverom er festet til gamle bjelker fra byggeår. Ved fukt-søk i tak på utvendig bod måles forhøyede verdier. Terrassebord fremstår i god stand TG 1.

- Takkonstruksjon og loft: Det er registrert noe skjevhet/sig i takkonstruksjonen over vindu i stue. Takkonstruksjonen til ark har liten helling/takvinkel. Takkonstruksjonen over ark er lukket, og konstruksjon/lufting er ikke tilgjengelig for kontroll. TG-IU er derfor satt for dette området.

- Takteking: Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Avløpsrør: Avløpsanlegg som er fra byggeåret (avløpsrør/sluk) har nådd en alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: TG 2 på grunn av innvendig vannrør og kraner som er fra byggeår har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Varmesentral: Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).
- Varmtvannsbereder: TG 2 på grunn av det registers noe rust-vann på toppen av bereder.
- Ventilasjon: Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu TG 2.
- Våtrom: Bad kjeller. - Overflater: TG 2 på grunn av blant annet. Del av gulv er flatt uten fall. Ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann blir liggende igjen på gulv.

Bom

- (hulrom under) i flere fliser.
- Våtrom: Bad kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk: Membran og klemring er ikke synlig i sluk. Det er usikkert om membran er etablert i våtsoner.
- Våtrom: Bad kjeller. - Fukt: TG 2 settes på bakgrunn av ved fukt-søk under blandedbatteri er det register forhøyede verdier.
- Våtrom: Bad 1 etasje - Overflater: Vindu er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusj-vegg vindu mot fritt vann.
- Våtrom: Bad 1 etasje - Membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. Noe fukt- oppsug i nedre del av baderoms-plater.
- Våtrom: Bad 1 etasje - Sanitærutstyr: TG 2 på grunn av det er ikke etablert noen drenerings-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.
- Våtrom: Bad 1 etasje - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

- Drenering: TG 3 på grunn av inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen.
- Grunnmur og fundament: TG 3 på grunn av det registreres større sprekke i mur på garasje og skjevhet/sig i vegg over.
- Vinduer og dører: TG 3 på grunn av fukt/råteskade på stort vindu i stue med 3 stk, vindu/glass og vindu i ark 2 etasje.
- Yttervegger: TG 3 på grunn av det registreres råteskader i kledningen. Det må påregnes å bytte kledning rundt ark som straks-tiltak.
- Våtrom: Bad kjeller: TG 3 på grunn av våtrom er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.
- Våtrom: Vaskerom bi-inngang: TG 3 på grunn av vaskerom er bygget på støpt grunn etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon.
- Våtrom: Bad 1 etasje: TG 3 på grunn av noe fuktoppsug i nedre del av baderomspalter i dusjsjonen.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Oljetank: Det er nedgravet oljetank på eiendommen. Påfyllings-lokk er merket med sanert. Eier har sjekket med Sandnes Kommune og det foreligger ikke krav om fjerning av oljetank.

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer: Stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 207 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 233 m²

TBA: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 80 m² Bi-inngang/vaskerom, trapp, gang, bod, kjølerom, bod/TVstue, kjellerstue/soverom, bad.

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entre/gang, trapp, soverom, bod/garderobe/soverom, bad, kjøkken, stue.

BRA-e: 26 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 41 m² Trapp, stue/gang, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

99 m² Terrasse/platting på bakke ca. 92 m². Balkong med adkomst fra soverom 7 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i 1 etasje 86, 5 m². Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 41 m. Takhøyde målt i vaskerom 2, 01 m. Takhøyde målt i kjellerstue 2, 10 m.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 263,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 434 902,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 739 608,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 156 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 646 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1108/62/1099:

25.11.1966 - Dokumentnr: 7050 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

25.11.1966 - Dokumentnr: 7050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:62 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 1157593 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:62 Bnr:1099

GRUNNBOKSDATO

10.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

6385470

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisser.

Det er sendt inn søknad til kommunen for deling av tomt og bygging av ny bolig. Frist for godkjenning av søknaden settes til 31.08.2026.

Ved vesentlige endringer i prosjektet kan kjøper/selger trekke seg fra avtalen uten vederlag.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS
Auglundsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Rizwan Malik, Eiendomsmegler
Epost: malik@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker

utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

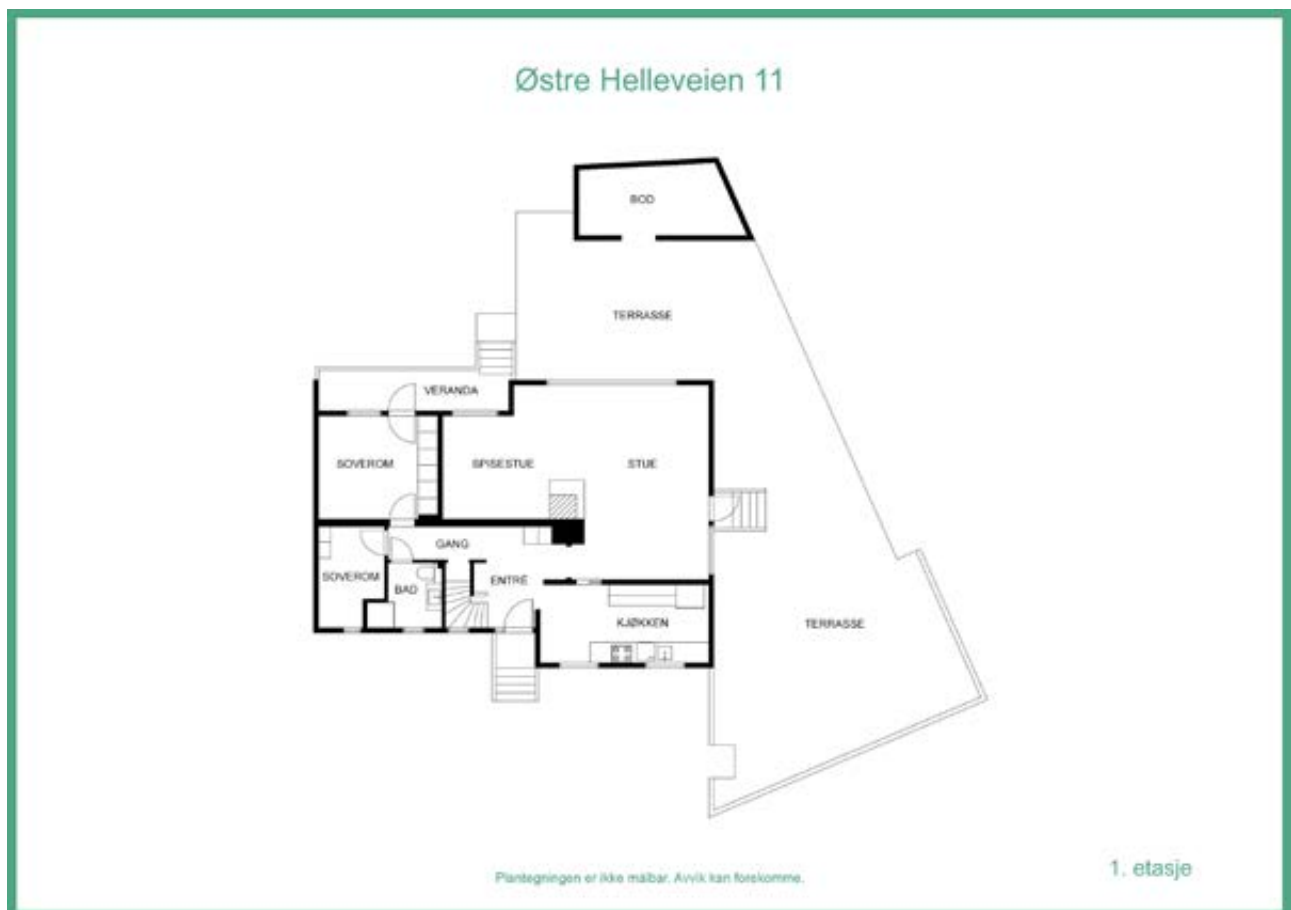
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig)

for andre budgivere og interessenter.

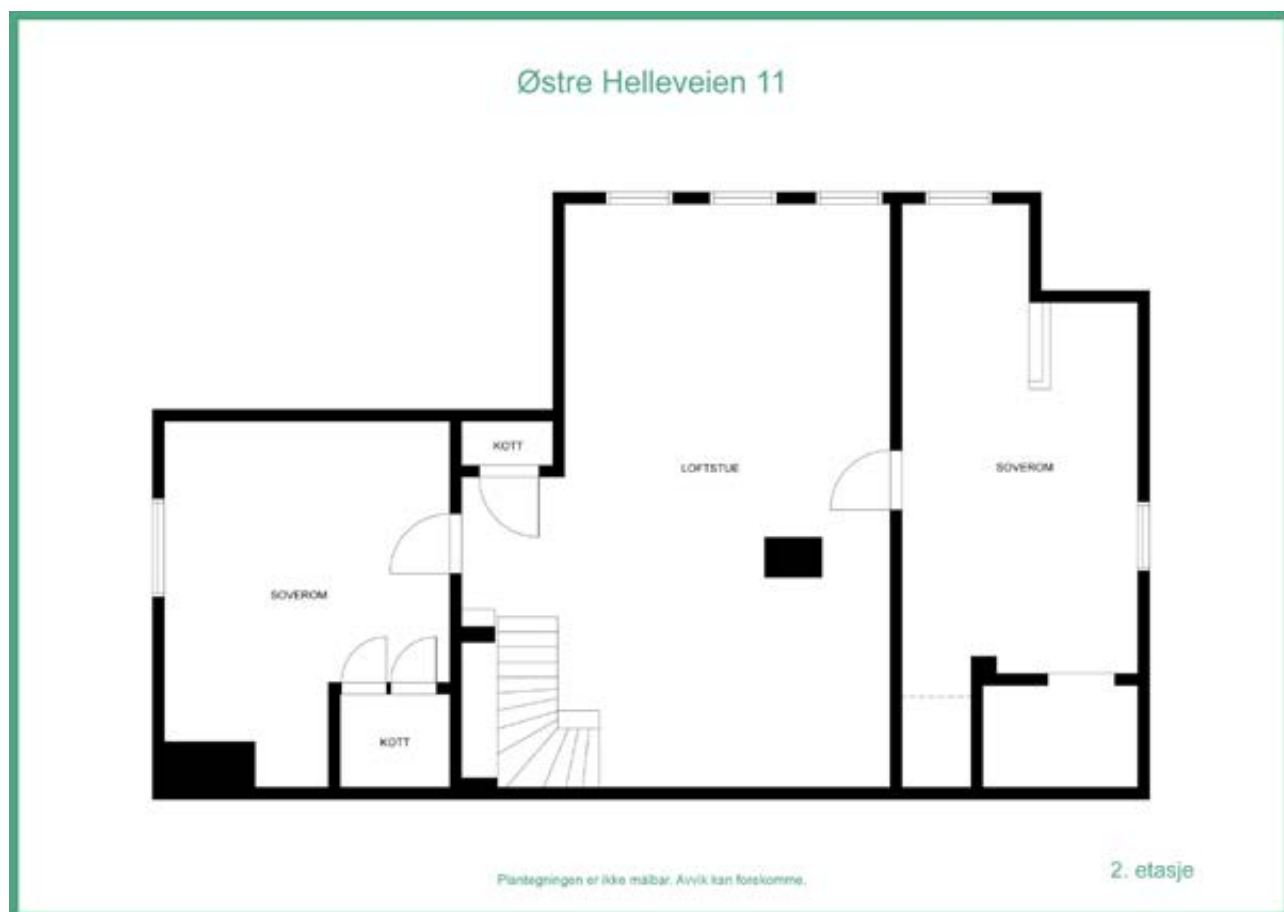
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

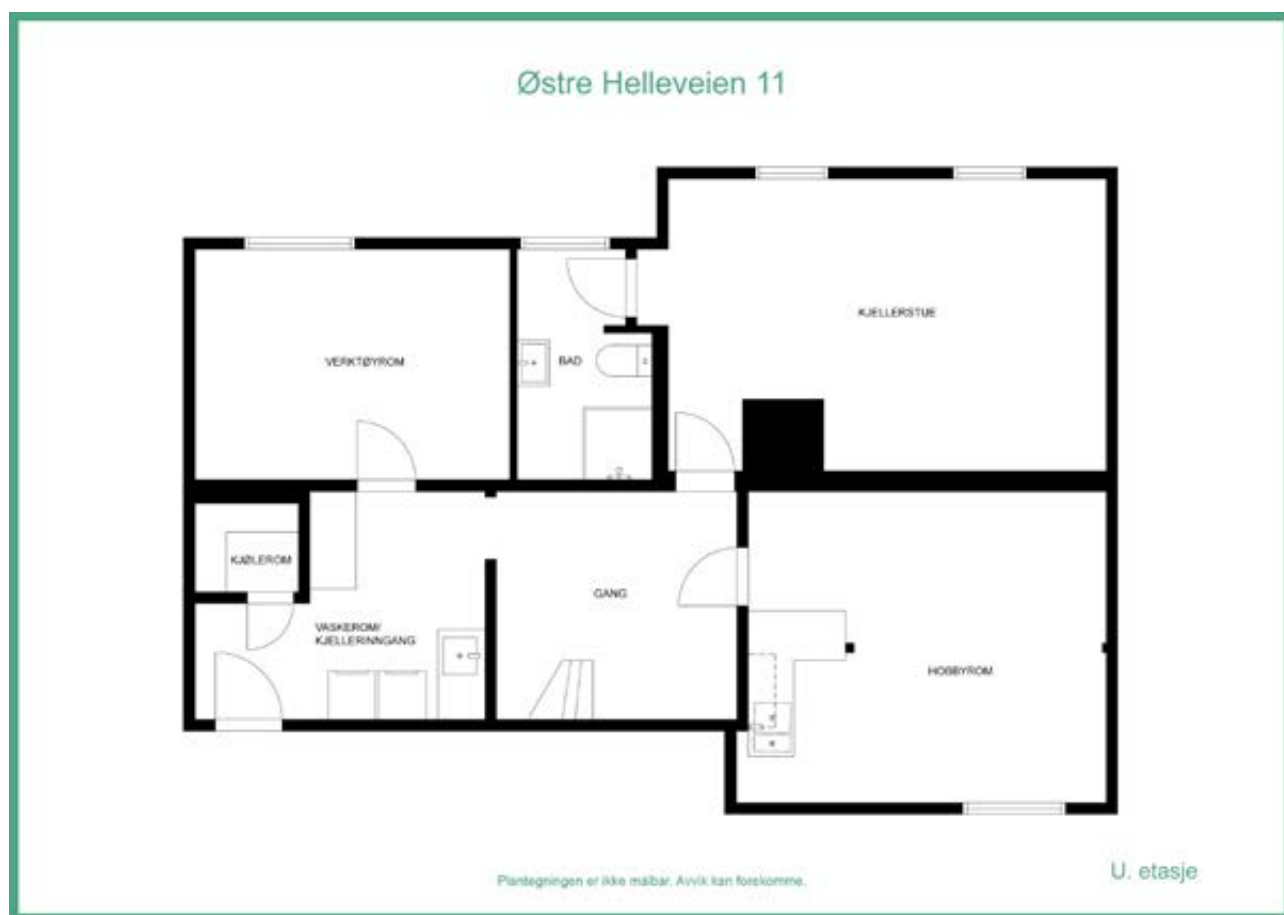
Plantegning



Plantegning



Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ØSTRE HELLEVEIEN 11

Tilstandsrapport utarbeidet av Teft Eiendom AS datert 25.02.2026, egenerklæringsskjema datert 05.03.2026, energiattest datert 10.03.2026, eiendomskart, grunnkart, tegninger av ny bolig på nedsiden, situasjonskart, følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Østre Helleveien 11 4318 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 233 m²

BRA-i: 207 m²

Rapportdato: 2.3.2026 (Gyldig til 2.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

16

TG-3

7

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40258>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 på grunn av inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen.
Grunnmur og fundament	TG 3 på grunn av det registreres større sprekke i mur på garasje og skjevhet/sig i vegg over.
Vinduer og dører	TG 3 på grunn av fukt/råteskade på stort vindu i stue med 3 stk, vindu/glass og vindu i ark 2 etasje.
Yttervegger	TG 3 på grunn av det registreres råteskader i kledningen. Det må påregnes å bytte kledning rundt ark som straks-tiltak.
Våtrom: Bad kjeller.	TG 3 på grunn av våtrom er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.
Våtrom: Vaskerom bi-inngang	TG 3 på grunn av vaskerom er bygget på støpt grunn etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon.
Våtrom: Bad 1 etasje	TG 3 på grunn av noe fuktoppsug i nedre del av baderomsplater i dusjonen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG 2 på grunn av det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utslag) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.
Balkong, terrasse, platting	TG 2 på grunn av bjelker til balkong med adkomst fra soverom er festet til gamle bjelker fra byggeår. Ved fukt-søk i tak på utvendig bod måles forhøyede verdier. Terrassebord fremstår i god stand TG 1.
Takkonstruksjon og loft	Det er registrert noe skjevhet/sig i takkonstruksjonen over vindu i stue. Takkonstruksjonen til ark har liten helling/takvinkel. Takkonstruksjonen over ark er lukket, og konstruksjon/lufting er ikke tilgjengelig for kontroll. TG-IU er derfor satt for dette området.
Taktekking	Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	tiden som kommer er usikker
Avløpsrør	Avløpsanlegg som er fra byggeåret (avløpsrør/sluk) har nådd en alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	TG 2 på grunn av innvendig vannrør og kraner som er fra byggeår har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Varmesentral	Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).
Varmtvannsbereder	TG 2 på grunn av det registers noe rust-vann på toppen av bereder.
Ventilasjon	Boenheten mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu TG 2.
Våtrom: Bad kjeller. - Overflater	TG 2 på grunn av blant annet. Del av gulv er flatt uten fall. Ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann blir liggende igjen på gulv. Bom (hulrom under) i flere fliser.
Våtrom: Bad kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk	Membran og klemring er ikke synlig i sluk. Det er usikkert om membran er etablert i våtsoner.
Våtrom: Bad kjeller. - Fukt	TG 2 settes på bakgrunn av ved fukt-søk under blandebatteri er det register forhøyede verdier.
Våtrom: Bad 1 etasje - Overflater	Vindu er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusj-vegg vindu mot fritt vann.
Våtrom: Bad 1 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. Noe fukt- oppsug i nedre del av baderoms-plater.
Våtrom: Bad 1 etasje - Sanitærutstyr	TG 2 på grunn av det er ikke etablert noen drenerings-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.
Våtrom: Bad 1 etasje - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Det er nedgravet oljetank på eiendommen. Påfyllings-lokk er merket med sanert. Eier har sjekket med Sandnes Kommune og det foreligger ikke krav om fjerning av oljetank.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger som viser hvordan innredningen fremstår i dag. Kjellerens hobbyrom er innredet og benyttes som boligrom, men det er ikke kjent om det foreligger godkjent søknad om bruksendring. Innredningen i andre etasje, hvor det er etablert soverom og stue med ark, fremgår heller ikke av tilgjengelige byggetegninger, og det er uklart om bruksendringen er byggesøkt.

Det foreligger således ikke byggetegninger som dokumenterer samsvar mellom dagens bruk og gjeldende byggetillatelse. Eventuelle konsekvenser av manglende godkjenning eller tiltak er ikke vurdert.

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

Kjellerstue har liten dagslys-flate. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk er ikke etablert på trapp til 2 etasje/loft. Innvendig trapp mangler rekkverk. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2026

Rapportdato
2.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Nesse Halvorsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel-oppdrag.**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **if**

Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Østre Helleveien 11, 4318 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	62	Bruksnr:	1099	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1972 - Ref. Eiendomsverdi					
Boligtype:	Selveier enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN
Nærmest flat tomt. Singel i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke. Hekk mot nabo.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som utvendig er pusset.

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

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak med ark tekket med takstein. Stålpater med belegg på ark.

INNENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Malt betong og teppe på gulv. Trepanel på vegg og tak.

1 Etasje. Laminat på gulv. Trepanel og malte flater på vegg og tak.

2 Etasje/loft. Laminat på gulv. Trepanel på vegg og tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk.

1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Peis med innsats i stue.

2 Etasje/loft. . Elektrisk.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2014 - nytt bad 1 etasje. Arbeid er utført i regi av tidligere eier.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 7 stk. TG 3 og 16 stk. TG 2 i rapporten.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	80	80 Romfordeling: Bi-inngang/vaskerom, trapp, gang, bod, kjølerom, bod/TV- stue, kjellerstue/soverom, bad.	0	0	0
1. etasje	112	86 Romfordeling: Entre/gang, trapp, soverom, bod/garderobe/soverom, bad, kjøkken, stue,	26 Romfordeling: Garasje.	0	99
2. etasje/loft.	41	41 Romfordeling: Trapp, stue/gang, 2 soverom.	0	0	0
Totalt m ²	233	207	26	0	99

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje/loft.	45	41	4
Totalt m ²	45	41	4

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i 1 etasje 86, 5 m2. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 41 m. Terrasse/platting på bakke ca. 92 m2. Balkong med adkomst fra soverom 7 m2. Takhøyde målt i vaskerom 2, 01 m. Takhøyde målt i kjellerstue 2, 10 m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med blokker som er pusset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Drenering opprinnelig fra byggeår.

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

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

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke på del av grunnmur. Topplister er ikke montert. Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av skader. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater (vaskerom) som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

TG 3 på grunn av inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Drenering er fra byggeåret og har nådd en alder som gjør tilstanden i tiden som kommer usikker. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplister. Der den ikke er synlig bør den på-skjøtes og overlappes under terreng. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 500 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat

100 000 - 200 000

6.2 Grunnmur og fundament



Puss dekker ikke helt.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Grunnmur med blokker som er pusset.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur med blokker som er pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

TG 3 grunnmur på grunn av det registreres større sprekk i mur på garasje og skjevhet/sig i vegg over. TG 2 grunnmur for øvrig på grunn av sprekker i murte/pussede fasader. Puss dekker ikke helt ned noen steder mot bakke og blokker er synlige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjen-pussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Det bør gjennomføres vurdering av grunnmuren av fagkyndig for å avdekke årsak til sprekke-dannelser og vurdere nødvendige utbedringstiltak. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere setningsskader. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for kontroll av sprekk i mur. Eventuelle tiltak og prisoverslag vil tilkomme.

Puss på øvrig del av mur. Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas (det gjøre oppmerksom på at grunnmur er overmalt og riss/sprekker vil være svært vanskelig å oppdage). Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Kostnadsestimat

Under 20 000



Riss/sprekker på utvendig trapp.



Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke etablert. det anbefales å montere hånd-rekke etter gjeldene krav.



Sprekk i mur mellom garasje og bolig.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Deler av konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater/panel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei



Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater (vaskerom) som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur.

På-forede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirke være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Balkong, Terrasse

Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 23 mm. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. TG 2 på grunn av bjelker til balkong med adkomst fra soverom er festet til gamle bjelker fra byggeår. Ved fukt-søk i tak på utvendig bod måles forhøyede verdier. Terrassebord fremstår i god stand TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fukt i tak på utvendig bod bør observeres over tid og eventuell utbedring foretas. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



Fukt.-merker i tak på utvendig bod.



ved fukt-søk er det registrert forhøyede verdier.



Bjelker til balkong med adkomst fra soverom er festet til bjelker fra byggeår.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 1 og 2-lags glass. Ytterdør fra byggeår.
Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasse-dør og er vindu i stue er byttet 2014. Noe varierende alder på vindu.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei



Fukt/råteskade på stuevindu.



Fukt/råteskade på vindu i ark.

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på stort vindu i stue med 3 stk, vindu/glass og vindu på ark 2 etasje 4 stk.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gjøres oppmerksom på at vindu og ytterdører fra byggeår har overgått sin forventet brukstid. Bytte av vindu og dører må påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag er kunn for bytte av vindu med fukt/råteskade og er sjablongmessig.

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

Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Kostnadsestimat

100 000 - 200 000

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av dårlig kledning er byttet etter behov.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja



Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres sprekker i fasadene
TG 3 på grunn av det registreres råteskader i kledningen.

Det registreres luftespalte i underkant av kledning.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Det er ikke registrert bruk av muse-tetting mellom kledning og vegg-konstruksjon.

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke. Dette vil gi redusert forventet brukstid. Det registreres sig/skjevhet i yttertak over stuevindu ved ark.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innkledd konstruksjon. Vedlikehold eller tiltak vil være nødvendig i nær fremtid. Skadene kan potensielt forverres hvis de ikke utbedres. Det er viktig å merke seg at trekledning har en forventet levetid på 20-50 år før utskifting er nødvendig. Prisoverslag er sjablongmessig. Skjevhet/sig i tak må ses i sammenheng med bytte av ytterkledning rundt ark. Ved bytte av kledning anbefales prisoverslag fra byggefirma. Kledning fremstår som slitt og har for øvrig overgått sin forventet brukstid.

Kostnadsestimat

200 000 - 500 000

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-1

Pipe er dekket med beslag over tak. Takhøyde på pipe over tak vurderes som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse fra bakke.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Drager til ark er opplagret/festet til pipe med beslag.

Type takkonstruksjon

Saltak

Saltak med ark. Sperr fra byggeår er skrudd sammen.

Type loft

Innredet (lukket konstruksjon)

Utvendig inspeksjon

På tak

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Ja

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

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

Nei



Det er lagt lufte-spalte mellom sperr med papp synlig fra kott. Det gjøres oppmerksom at tilgang er begrenset for kontroll.



Synlig sig/skjevhet i tak under ark.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra 2 etasje. Det er registrert noe skjevhet/sig i takkonstruksjonen over vindu i stue. Takkonstruksjonen til ark har liten helling/takvinkel. Takkonstruksjonen over ark er lukket, og konstruksjon/lufting er ikke tilgjengelig for kontroll. TG-IU er derfor satt for dette området.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til skjevhet og sig i takkonstruksjonen over vinduet i stuen (forhold er beskrevet under bytte av ytterkledning rundt ark og kontroll av bakenforliggende konstruksjoner). Manglende tilgang til takkonstruksjon og lufting over arken medfører usikkerhet om tilstanden, lufting av konstruksjon, bæreevne eller fuktskader. Kontroll av takkonstruksjon til ark anbefales sammen med bytte av ytterkledning på ark. Eventuelle tiltak vil fremkomme deretter.

6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak med ark.	
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Takstein med underlags-papp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Stålplater med plastbelegg ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales og tiltak deretter. Tid for bytte av yttertak og undertak nærmer seg. Ved bytte av yttertak må det påregnes å bytte renner og nedløp.	

6.10 Kjøkken



Fukt-merker i seksjon under vask.

Overflater og innredning

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



Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.



Liten skade på front. Vurderes som normal slitasje.



Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt vask.
Integrert steikeovn.
Integrert steikeovn.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Kjøkken fremstår med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk

Avtrekk fungerer med enkel test. Høyde fra koketopp til avtrekk er 70 cm.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer med enkel test. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden vil overgå i tiden som kommer.

6.11 Lovlighet / HMS



Trapp til kjeller har stor åpning i rekkverk.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger som viser hvordan innredningen fremstår i dag. Kjellerens hobbyrom er innredet og benyttes som boligrom, men det er ikke kjent om det foreligger godkjent søknad om bruksendring. Innredningen i andre etasje, hvor det er etablert soverom og stue med ark, fremgår heller ikke av tilgjengelige byggetegninger, og det er uklart om bruksendringen er byggesøkt.

Det foreligger således ikke byggetegninger som dokumenterer samsvar mellom dagens bruk og gjeldende byggetillatelse. Eventuelle konsekvenser av manglende godkjenning eller tiltak er ikke vurdert.



Rekkverk på trapp til loft er ikke etablert.



Hånd-rekke på tapp til kjeller er ikke montert.

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

Brannvegg mellom bolig og garasje. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

Kjellerstue har liten dagslys-flate. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ja

Rekkverk er ikke etablert på trapp til 2 etasje/loft. Innvendig trapp mangler rekkverk. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

6.12 Avløpsrør



Sluk med støpejern i vaskerom.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsanlegg som er fra byggeår har nådd en alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobber 25 – 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

6.13 Vannledninger



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

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

TG 2 på grunn av innvendig vannrør og kraner som er fra byggeår har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.14 Elektrisk



Sikringsskap står i gang 1 etasje.



Spekk på deksel i bod i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Er det manglende kursfortegnelse? Ikke undersøkt

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er kabler utilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

På generelt grunnlag anbefales el-kontroll ved eierskifte.

6.15 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Totalvurdering av oljetank	TG-IU
Det er nedgravet oljetank på eiendommen. Påfyllings-lokk er merket med sanert. Eier har sjekket med Sandnes Kommune og det foreligger ikke krav om fjerning av oljetank.	

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.	

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder
TV-stue/bod.
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2013.

Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år. TG 2 på grunn av det registers noe rust-vann på toppen av bereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bør undersøkes over tid og eventuell utbedring foretas.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu TG 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.	

6.19 Våtrom: Bad kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Fliser på vegg i dusj-sone. Ellers trepanel på vegg. Sokkel-list er ikke montert. Malt trepanel tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Riss/sprekke i fuger ved dusj.

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved terskel er målt til 12 mm. Anbefalt løsning 25 mm. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det kan være risiko for at fliser løsner eller sprekker. Del av gulv er flatt uten fall. Ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann blir liggende igjen på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.
Membran og klemring er ikke synlig i sluk. Det er usikkert om membran er etablert i våtsoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje. Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales installere tett dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skap.
Speil-skap.
Dusj-vegg.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei



Våtsoner i dusj-sone går mot støpt dekke i betong mot grunn og innervegger i betong. Hulltaking i tilstøtende rom er ikke mulig.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Utstyr i kosett-cisterne – teknisk levetid 15 - 30 år. Fremstår med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for til-luft.

Kostnadsestimat ventilasjon

Under 20 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende bod. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik. TG 2 settes på bakgrunn av ved fukt-søk under blandebatteri er det register forhøyede verdier.

Anbefalte tiltak fukt

Det er usikkert om membran er etablert. Nærmere undersøkelse anbefales. Det anbefales at blandebatteri demonteres og mansjett mellom blandebatteri og membran kontrolleres.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

6.20 Våtrom: Vaskerom bi-inngang



Spekker i gulv.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Innervegger i våt-sone går mot dekke i betong mot grunn, og innervegger i betong og hulltaking i tilstøtende rom er ikke mulig.

TG 3 på grunn av vaskerom er bygget etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon. Sluk med støpejern fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vannstoppe-system. Renovering på påregnes for å nå dagens krav til våtrom. Prisoverslag på renovering/oppgradering av vaskerom og er sjablongmessig.

Kostnadsestimat

200 000 - 500 000

6.21 Våtrom: Bad 1 etasje



Ved fukt-søk under blandedbatteri er det ikke registrert unormale verdier.



Ved fukt-søk i nedre del av baderoms-plater er det registrert forhøyede verdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtromsbelegg på gulv. Våtromsplater på vegg. Malt slett himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran/belegg, fliser og innredning 2014.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell fra topp sluk-rist under vask til gulv ved terskel er målt til 20 mm.

Vindu er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusj-vegg vindu mot fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Ved hull-taking og fukt-søk er det registrert forhøyede verdier.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for fukt-opsug i baderoms-plater. Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Bad (baderoms-panel) er slutten av forventet brukstid. Det kan vurderes å installere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon.
Speil-skap.
dusj-nisje med dør.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drems-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dremsåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt	TG-3
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom. TG 3 på grunn av noe fuktoppsug i nedre del av baderomsplater i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det kan ikke utelukkes at platene i dusjsonen må byttes i tiden som kommer. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for bytte av våtroms-plater i dusj-sone.	
Kostnadsestimat fukt	Under 20 000

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0182/25	

Selger 1 navn
Morten Nesse Halvorsen

Gateadresse	
Østre Helleveien 11	

Poststed	Postnr
SANDNES	4318

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad kjeller er kosmetisk pusset opp

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sprekk i mur garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

satt opp elbillader

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

easi lader

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse og bod

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

Det skal bygges hus i hagen

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Nesse Halvorsen	70db73212f44eaaf8828a4 227fdf3c456ba27fda	05.03.2026 12:52:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0182/25

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

Nabolagsprofil

Østre Helleveien 11 - Nabolaget Stangaland - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Foren	2 min	🚶
Linje 24, 25, X40, 62	0.2 km	
Skeiane stasjon	18 min	🚶
Linje L5	1.6 km	
Stavanger Sola	17 min	🚗
Stavanger stasjon	17 min	🚗
Linje F5, L5	17.1 km	

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
699 elever, 45 klasser	0.9 km	
Stangeland skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
525 elever, 31 klasser	1.2 km	
Trones skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
432 elever, 26 klasser	1.6 km	
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
509 elever, 33 klasser	0.5 km	
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.)	22 min	🚶
180 elever, 6 klasser	1.9 km	
Akademiet vgs. Sandnes	16 min	🚶
286 elever	1.4 km	
Sandnes videregående skole	20 min	🚶
588 elever, 21 klasser	1.6 km	

«Et trygt og godt sted å bo, i nærheten av det meste som treningssenter, skoler, barnehager, kjøpesenter og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

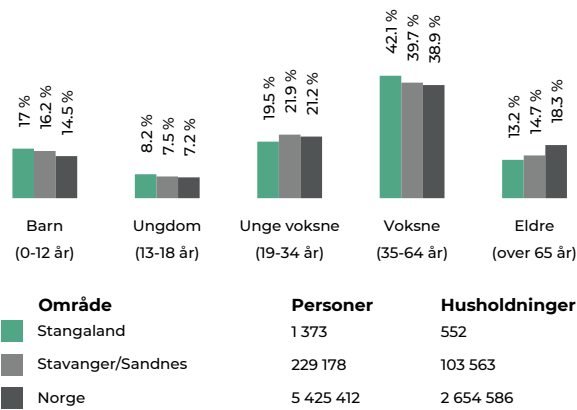
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stangelandforen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
61 barn	0.5 km	
Stangeland barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
63 barn	0.6 km	
Hans og Grete barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
66 barn	0.8 km	

Dagligvare

Helgø Meny Sandved	6 min	🚶
PostNord	0.5 km	
Spar Byhagen	13 min	🚶
Post i butikk	1.2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

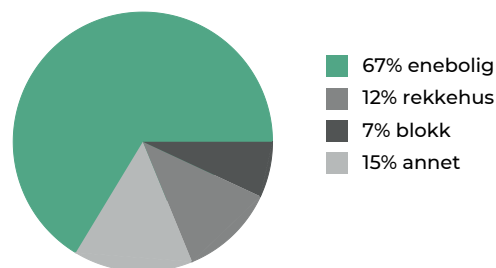
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽ Safirveien balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Skeiene skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.5 km	
🚴 EVO Sandnes	15 min	🚶
🚴 SATS Sandnes	19 min	🚶

Boligmasse



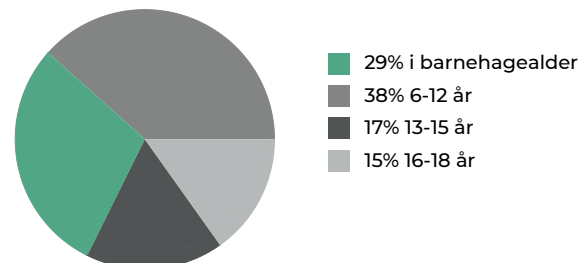
«Rolig men sentralt nabolag. Veldig nære skoler, barnehager, butikk osv. Gangavstand til Sandnes.»

Sitat fra en lokalkjent

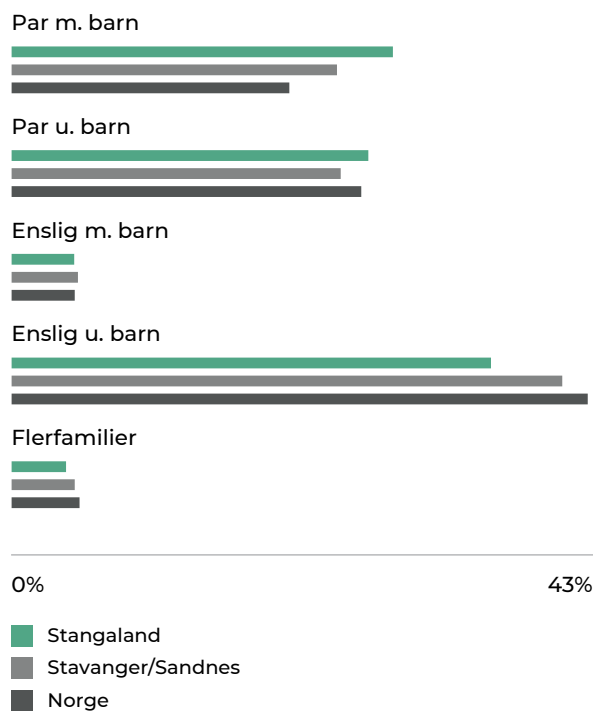
Varer/Tjenester

📺 Bruelandsenteret	17 min	🚶
📺 Vitusapotek Sandve	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

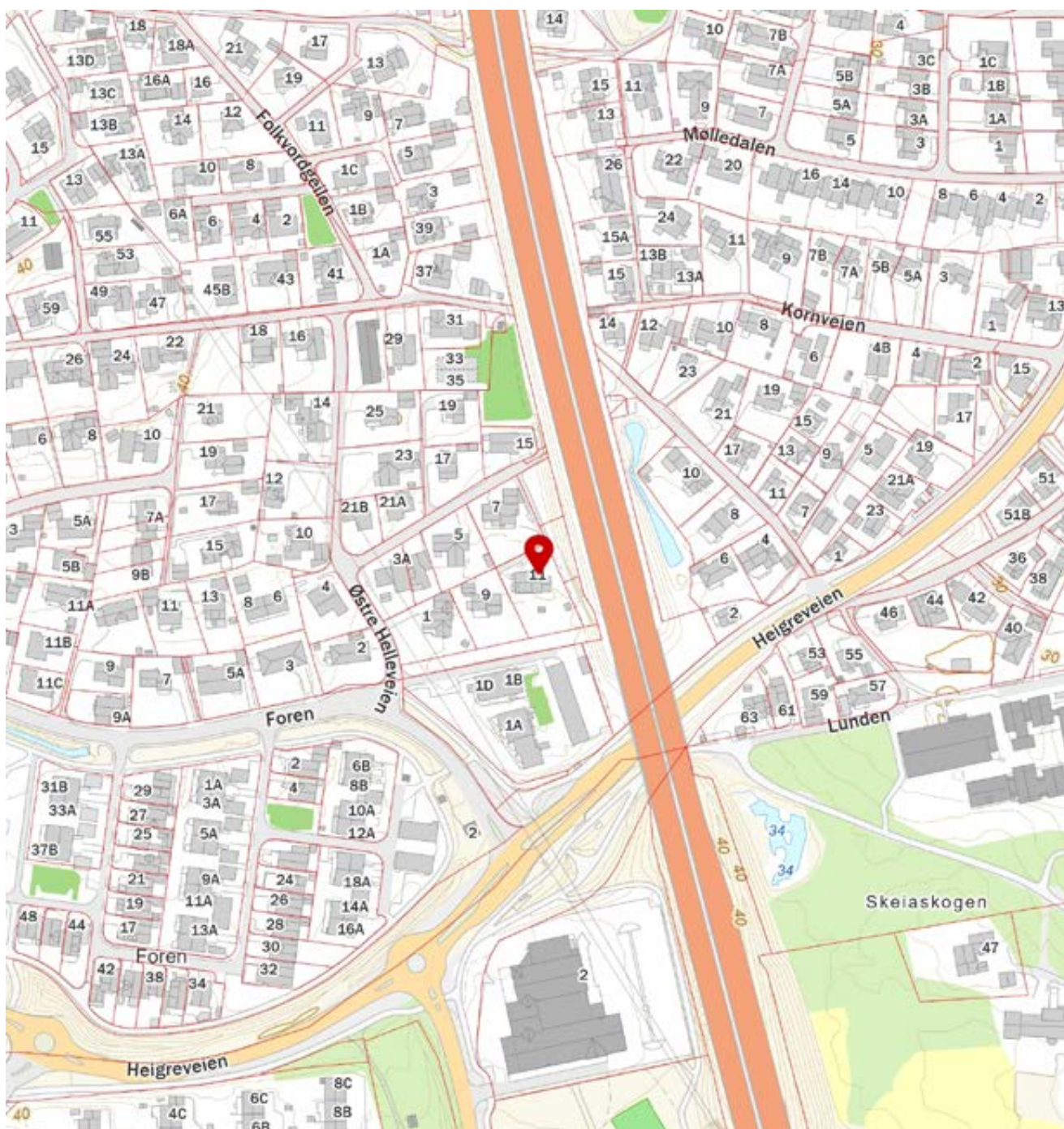
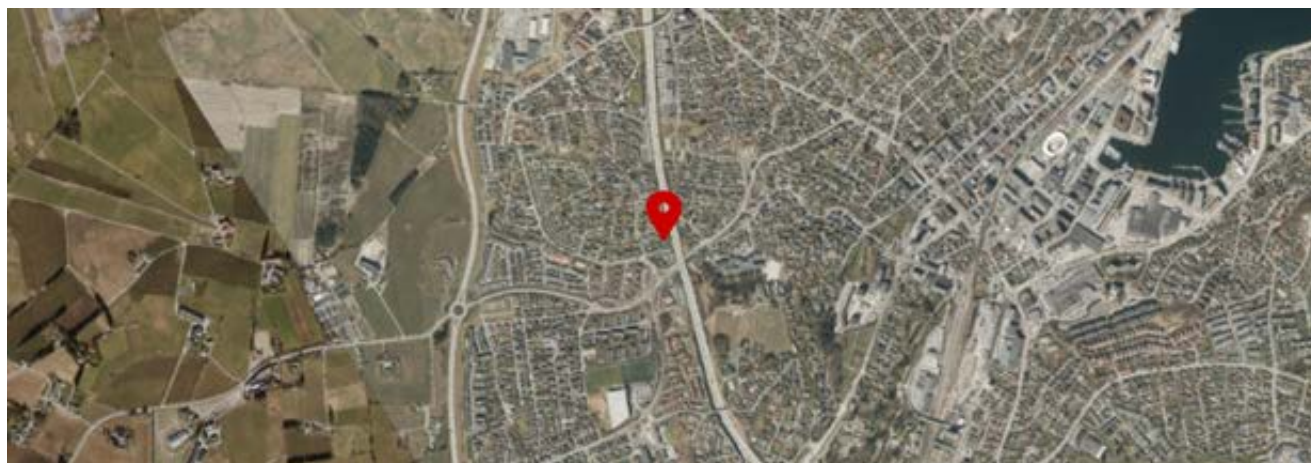


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Adresse

Østre Helleveien 11, 4318 SANDNES

Dato for energimerking

10.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268450

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

169980403

Gårdsnummer

62

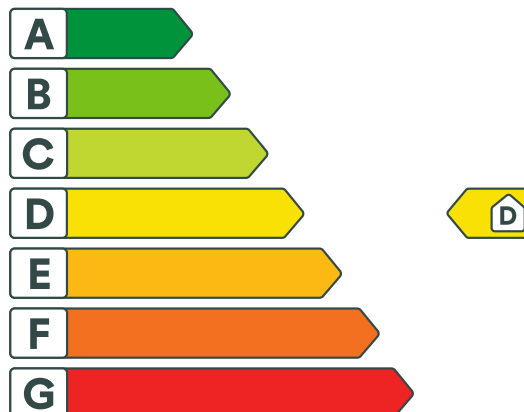
Bruksnummer

1099

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

200,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

219,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

198,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

29 796 kWh



Østre Helleveien 11, 4318 SANDNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Eiendomskart for eiendom 1108 - 62/1099//



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

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiksliv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 117,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6527743,31	Øst	310511

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6527768,8	310518,06	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,52	
2	6527750,17	310528,12	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,17	
3	6527729,58	310539,82	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,68	
4	6527721,66	310513,76	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,24	
5	6527754,66	310494,45	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,23	

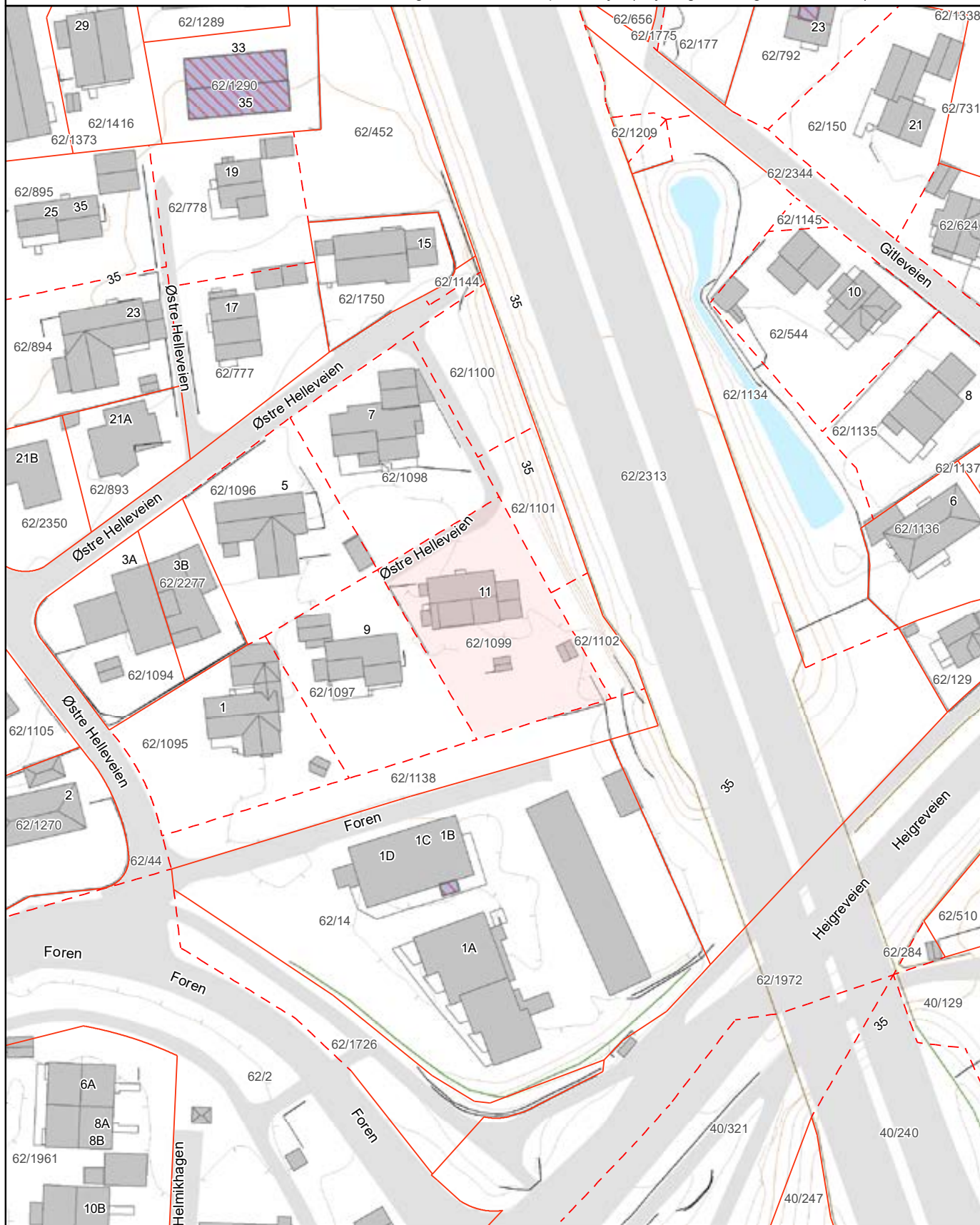
Adresse: Østre Helleveien 11, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 62/1099/0/0
Dato: 2026-02-19 Eiendomsgrense
Målestokk: 1:1,000 Sikre grense
Usikre grense



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)



Hus 1 Arealberegninger iht. NS3980	Bruksareal BRA			
	Pr. etasje	Garasje/Bod	Overbygg/Balkong	Sum BRA
1. etasje	104.7m²	37.1 m²		141.8m²
2. etasje	95.4 m²		13.2 m²	108.2 m²
Sum	200.1 m²			250 m²
	Bebygd areal BYA			
	Bolig	parkering	Carport	Sum BYA
	116.3 m²	18 m²	39.3 m²	173.6 m²

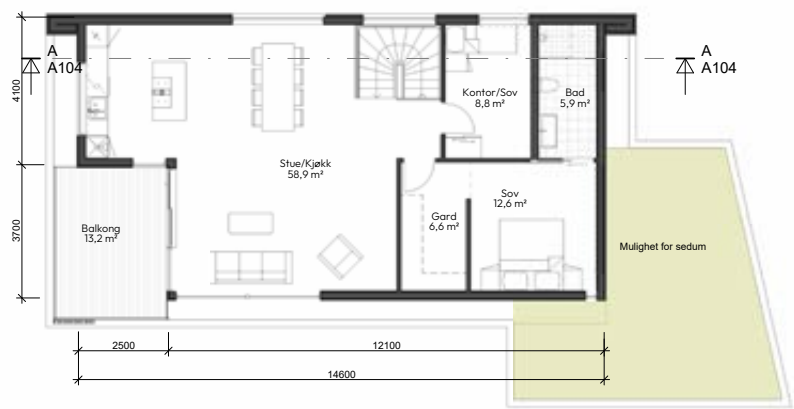
Delelinje
Eiendomsgrænse



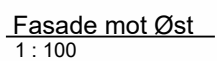
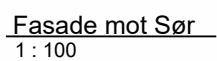
Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
Kunde		Dato	Tegnet		
Østre Helleveien 11		1 : 100	Kontr.		
1.Etg		Arkitektreise	Pro. nr.	Prosjektnr.	
		Tegningsnr.	A100		Rev.
SANS ARKITEKTER					

Hus 1 Arealberegninger iht. NS3950	Bruksareal BRA			
	Pr. etasje	Garasje/Bod	Overbygg/Balkong	Sum BRA
1. etasje	104.7 m²	37.1 m²		141.8 m²
2. etasje	95.4 m²		13.2 m²	108.2 m²
Sum	200.1 m²			250 m²

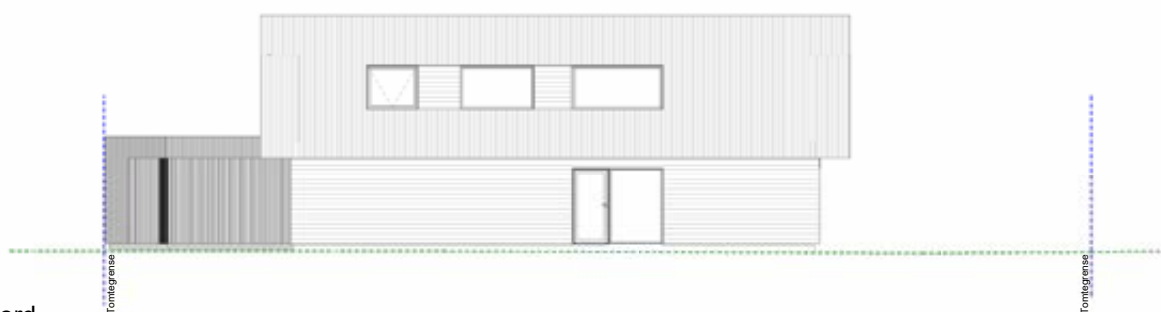
	Bebyggt areal BYA			
	Bolig	parkering	Carport	Sum BYA
	116.3 m²	18 m²	39.3 m²	173.6 m²



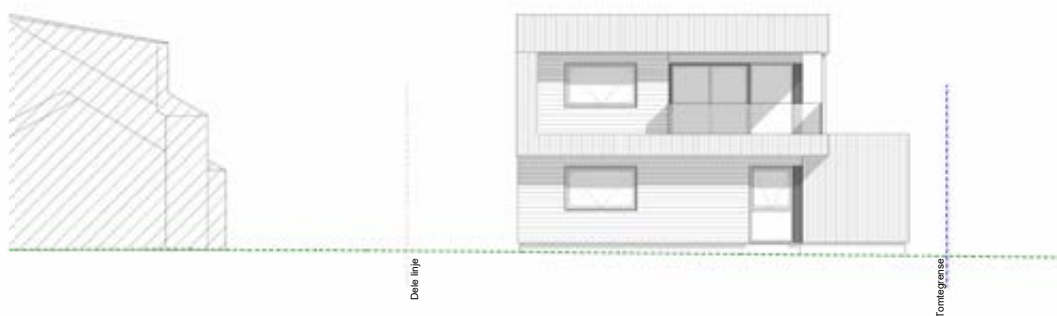
Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Kunde	Østre Helleveien 11	Målestokk	Dato	Yasmin Nazarpour	Checker
		1 : 100	Tegnet		
2.Etg		Arkstarreise	Kontr.	Prosjektnr.	Rev.
		Tegningsnr.			
		A101			
SANS					
ARKITEKTER					



Rev.	Revisjonen gjelder	Ulfert	Kontnr.	Dato
Kunde	Østre Helleveien 11	Målestokk	Dato	
		1 : 100	Tegnet	Yasmin Nazarpour
			Kontnr.	Checker
Fasader		Arkitektens	Pro. nr.	Prosjektnr.
		Tegningsnr.		Rev.
		A102		
				

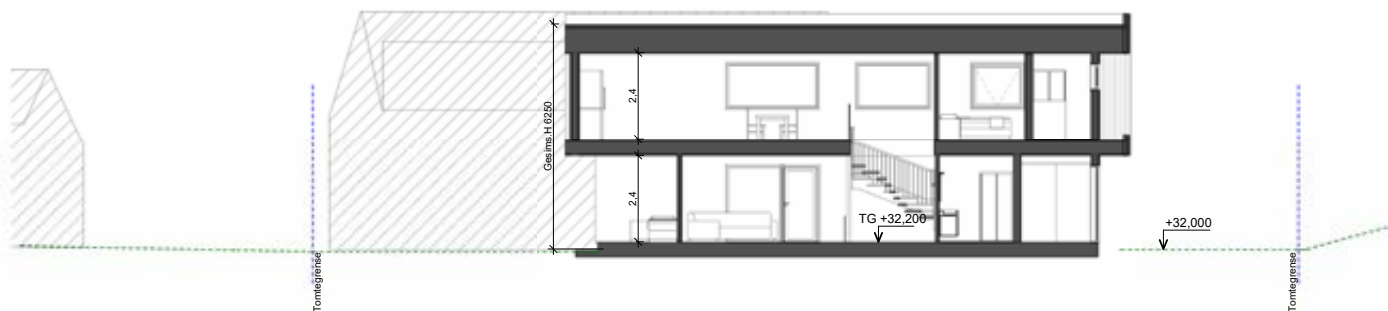


Fasade mot Nord
1 : 100



Fasade mot Vest
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Kunde	1 : 100	Tegnet		Yasmin Nazarpour
	Østre Helleveien 11		Kontr.	Checker	
	Fasader	A103	Pro. nr.	Prosjektnr.	
			Tegningsnr.	Rev.	
SANS ARKITEKTER					



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Kunde Østre Helleveien 11		Målestokk	Dato	
		1 : 100	Tegnet	Yasmin Nazarpour
Snitt A		Kontr.	Checker	
		Ansvarstølse	Pro. nr.	Prosjektnr.
SANS ARKITEKTER		Tegningsnr.	Rev.	
		A104		

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

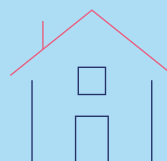
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0182/25

Adresse: Østre Helleveien 11, 4318 SANDNES, gnr. 62, bnr.
1099 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Rizwan Malik

Tlf: 91329949

Epost: malik@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/