

Æ

Jønningshagen 40

4316 Sandnes • Sandnes kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

hah@eie.no

EIE Stavanger RE

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	126
Kort om oss	177

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Jønningshagen 40, 4316 SANDNES

MATRIKSEL

Gnr. 62 Bnr. 1520 i Sandnes kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 257 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 257 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20 kvm

AREAL

Primærom: 251 kvm, Bruksareal: 257 kvm, BRA-i: 257 kvm, TBA: 20 kvm

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

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1985

TOMT

Eiet tomt 974 kvm

PRISANTYDNING

8 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders Jensen Takstdato: 13.06.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))

kr 213 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 713 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 731 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 30 487 pr. år Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr.

EIER

Cassandra Malmin Roger Malmin

Beskrivelse

BESKRIVELSE

EIE Eiendomsmedling v/ Jr. Partner Håkon Hovland presenterer Jønningshagen 40!

Dette er en innholdsrik og romslig familiebolig med flott opparbeidet uteområde og stor tomt. Boligen er på tre plan, med gode muligheter for å tilføye de oppgraderingene en måtte ønske for å skape drømmeboligen.

Innhold:

U.etg: Hoveddel: Gang, stue og bod. Hybel: Entré/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

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

2. etg: Gang, bad og 4 soverom

Om boligen:

- Hage med gode solforhold og parkmessig standard
- Garasje og parkering i innkjørsel
- God planløsning med store stuer og vindusflater
- Utleiedel med inntekt på kr. 12.370,-/mnd
- Barnevennlig og etablert boligområde
- Kort vei til dagligvare, barnehager, skoler, idrettsanlegg, turområder, fritidsaktiviteter og sentrum

Velkommen til visning!

PARKERING

Parkering i garasje og innkjørsel.

Øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Har du spurt deg selv om hvordan du vil bo og leve? Hva som

betyr mest for akkurat din trivsel?

Hvis det er å bo i et trygt nabolag, med kort skolevei for barna og gode venner i nærheten, er Jønningshagen akkurat det du drømmer om.

For midt på Stangeland, i en av de mest populære bydelene i Sandnes, ligger Jønningshagen 40. Beliggenheten taler for seg. Stangeland er ingen ny bydel som har poppet opp under den voksende Sandnes byens økende boligbehov. Nei, Stangeland er den etablerte, trygge bydelen. Den bydelen der unge, eldre, småbarnsfamilier og enslige lever sammen i harmoniske, velfungerende nabolag. Bydelen der barndomsvenninner går kveldsturer på opplyste turstier og bydelen hvor gamle kompiser blir naboer.

Stangeland har alt; Sandnes idrettspark, Giskehallen, Østerhus Arena, Gisketjernet, flere skoler, barnehager, ungdomsskoler og Sandnes videregående skole. Sentrum er en rusletur unna, toget til Stavanger går raskere enn det tar å lese dagens avis og Forus er nesten nabo.

TOMT

Eiet tomt, 974 kvm

ADKOMST

Enkel tilkomst fra Sandnes sentrum. Følg Solaveien mot Stangeland Skole og ta til venstre like før Stangeland skole, inn Marius Skadsems vei. Følg veien ca. 250 meter og du vil få Jønningshagen på din venstre side. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra EIE Eiendomsmegling.

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

SKOLE/BARNEHAGE

Det er flere barnehager i nærheten. Nærmeste barnehage er Jønningheia barnehage som ligger ca. 700 meter fra eiendommen. Stangeland skole er nærmeste barneskole som ligger 600 meter eiendommen. Nærmeste ungdomsskoler er Skeiene ungdomsskole og Giske ungdomsskole som ligger henholdsvis 1,2 og 1,4 km fra eiendommen, og det er ca. 650 meter til Sandnes videregående skole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Gode bussforbindelser fra Oalsgata som ligger i gåavstand fra eiendommen. Se Kolumbus sine hjemmesider for eksakte rutetider: <https://www.kolumbus.no/ruter/buss/>

FRITIDSTILBUD

Fra Jønningshagen 40 er det ikke langt til fritidsaktivitetene. Det er kort vei til både Sandnes idrettspark, Østerhus Arena og Giskehallen. Nærmeste treningssenter er Movon på Østerhus Arena.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr. etasje:

Underetasje: BRA 88 kvm

1. etasje: BRA 97 kvm

2. etasje: BRA 72 kvm

Følgende rom inngår i BRA-i:

Underetasje: Hoveddel: Gang, stue og bod.

Hybel: Entré/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. 1. etasje:

Entré/gang, wc, vaskerom, kjøkken og stue. 2. etasje: Gang, bad og 4 soverom.

Kommentar til areal:

Boligen er oppmålt til 257 m² (BRA-i)

Frittstående garasje er oppmålt til 32 m² (BRA-e)

Terrassen er oppmålt til 20 m² (TBA)

Utleiedelen utgjør 60 m² av bruksarealet i underetasjen.

2. etg. har et totalt gulvareal på 80 m² (GUA), men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 72 m² av arealet måleverdig bruksareal. Arealet som har lav himlingshøyde utgjør 8 m² (ALH).

Boligen inneholder 251 m² P-rom (Måleverdige arealer).

Kjelleren er innredet i ettertid. Det er foretatt en bruksendring. Endringene er ikke byggemeldt og godkjent. Deler av etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er omtalt etter bruken på befaringstidspunktet.

Utleiedelen har ikke intern forbindelse med resten av boligen.

Det gjøres oppmerksom på at dette kan utløse en søknadspliktig oppdeling av boenheten. (Ref. SAK10 § 2-2).

BYGGEMÅTE

Enebolig med tre etasjer. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning. Vinduer med to-lags glass. Yttertak med takstein og takrenner av plast. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Sørvendt terrasse. Frittstående garasje

PRIMÆRROM

Primærrom: 251 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 257 kvm

BODER

Bod i underetasje.

Standard

STANDARD

Tilstandsrapporten inneholder 62% TG 1, 35% TG 2, 0% TG 3 og 3% TG IU (ikke undersøkt).

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

Følgende bygningselementer har fått TG2:

Våtrom - Bad - U.etg:

-Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Sanitærutstyr/innredning: Dør til dusjkabinett har begrenset funksjon. Årsak er bruksslitasje. Utbedring kan iverksettes ved behov.

-Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Treg avrenning fra servant er påvist. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og utbedring kan iverksettes ved behov.

-Annet: Det er etablert plast bak gipsvegg i våtsone. Dette innebærer dobbelt tettesjikt (membran og plast) noe som er uheldig med hensyn til innestengt fukt i veggkonstruksjonen.
Våtrom - Bad - 2. etg:

-Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Dette fører til redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

-Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Sanitærutstyr/innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Membranen har overskredet anbefalt brukstid. Når alderen tas i betraktning må det forventes behov for utbedringer ved en eventuell uforventet fuktskade.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det er

derfor ikke mulig å gjøre en forsvarlig vurdering. Usikkerhet knyttet til tettedetaljer rundt sluket.

-Fallforhold (gulv): Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på vilkårlig sted og målingen viste et fallforhold på 2 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Det dannes et vannspeil på gulvet etter bruk av dusj.

-Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Våtrom - Vaskerom - 1. etg:

-Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Dette fører til redusert luftutskiftning.

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når døren lukkes.

Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Membranen har en alder som tilsier redusert restlevetid. Våtsoner har ikke direkte vannbelastning på gulv og vegger, men på bakgrunn av alderen settes TG 2.

-Fallforhold (gulv): Tilnærmet flatt gulv. Det er ikke etablert oppkant på tettesjikt ved dørterskel som hindrer at vann kan renne ut til tiliggende arealer.

-Avløpsrør: Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Kjøkken - U.etg:

-Innredning: Kjøkkeninnredningen har stedvis bruksslitasjer. Eksakt årsak er ikke kjent. Utskiftninger kan iverksettes ved behov.

-Avløpsrør: Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken - 1.etg:

-Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør: Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom):

-Avløpsrør: Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om

risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom under terreng:

-Konstruksjoner: Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt- og kondensproblematikk. TG 2 settes for å belyse risiko med hensyn til alder på

drenering. Utførede trevegger har en oppbygning med svart papp mot grunnmur og plast/dampsperre. Dette avviker fra dagens anbefalte oppbygning med hensyn til fuktproblematikk.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg på soverom i utleiedelen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser: RH 60 %, temperatur 19 grader C og duggpunkt 11 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fuktog temperaturforhold.

Loft - innredet:

-Konstruksjonsoppbygging: Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG 2 er valgt for å belyserisiko.

Loft - uinnredet/råloft:

-Inspeksjonsmulighet: Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG 2 er valgt for å belyse risiko.

Det er ikke montert damptett luke. Dette innebærer risiko for kondensproblematikk i undertaket på loftet. Damptett luke bør monteres.

Ildsteder/skorsteiner innvendig:

-Skorsteiner inne i boligen: Skorsteinen er tildekket på enkelte sider. Alle sider av en skorstein av teglstein skal være tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker og skader.

For liten avstand mellom feieluke og brennbart materiale i henhold til brannkrav i kjeller. Avstand på min 30 cm skal hindre overoppheting av brennbart materiale ved en evt. pipebrann.

Det gjøres oppmerksom på at det kan pålegges å lukke disse avvikene ved et fremtidig branntilsyn.

Innvendige trapper:

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

Etasjeskiller - Alle etasjer:

-Skjevhetmåling: Største nivåforskjell ble målt til: 20 mm på soverom og stue i hybel. 25 mm på begge soverom mot sør i 2. etg. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

-Vannrør: Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør: Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon:

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

Elektrisk anlegg:

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

Dører og vinduer:

-Vinduer: Vinduer bærer preg av alder og slitasje. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger. Råteskader i nedre del av vinduskarm på enkelte kjellervinduer på vestsiden er registrert. Utskiftninger må påregnes.

-Dører: Kjellerdøren bærer preg av alder og slitasje. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger.

Yttertak:

-Tekking: Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Taket er noe mosegrodd. Vedlikehold må påregnes.

-Inspeksjonsmulighet: Taket er inspisert fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderinger er i hovedsak gjort ut i fra alder og det som er synlig fra bakkenivå.

Utvendige trapper:

-Helhetsvurdering: Det er ikke montert håndløper i trappen. TG 2 settes med hensyn til sikkerhet. Det er registrert skader på fliser i trappen. Utbedring kan iverksettes ved behov.

Grunnmur, fundamenter:

-Grunnmur: Sprekk i grunnmur ved vindu på vestsiden er registrert. Setninger i grunnen kan ikke utelukkes. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Drenering:

-Utvendig terreng, inkl. fuktsikring av grunnmur: Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på terreng fra boligen. Dette fører til økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Vann bør ledes bort fra bygningen.

-Alder: Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. TG 2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes.

Stikkledninger og tanker:

-Vann- og avløpsledning: Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG 2 settes for å belyse risiko.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1983.

Det er mottatt byggetegninger for garasje fra kommunen datert 1986.

I husets 2.etasje har opprinnelig loftstue blitt ombygget til et soverom.

Kjelleren er innredet i ettertid. Det er foretatt en bruksendring. Endringene er ikke byggemeldt og godkjent. Deler av etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er omtalt etter bruken på befaringstidspunktet.

Utleiedelen har ikke intern forbindelse med resten av boligen.

Det gjøres oppmerksom på at dette kan utløse en søknadspliktig oppdeling av boenheten. (Ref. SAK10 § 2-2).

Kjøper bærer risiko for evt. konsekvenser tiltakene kan medføre dersom tiltakene var søknadspliktige. Selger kommer ikke til å søke om bruksendring i forbindelse med salget. Det er den faktiske bruken av rommet ved salget, som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Peisovn, elektrisk og varmpumpe.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energakarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 30 487 pr. år Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr.

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

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Eika forsikring Polisenummer: 6855034

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 571 241,- Som sekundærbolig Kr. 5 970 717,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

Vann- og avløpsrør i hovedsak fra byggeår.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Hovedstoppekran er plassert i U. etg.

Varmtvannsbereidere på 200 liter fra 2013 i utleiedel og 2022 i hoveddel.

Varmepumpe.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger dersom annet ikke er opplyst.

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

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

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

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

Salgsoppgaven er gjennomgått og godkjent av selger.

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

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad datert 31.05.24. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut. Del av kjeller er i dag utleid for kr. 12.370,- pr. mnd på en tidsbestemt leiekontrakt med 3 måneders oppsigelsestid. Leiekontrakt kan oversendes på forespørsel.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

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

Planrapport:

Kommuneplaner:

ID: 202005

Navn: Kommuneplan Sandnes 2023-2038

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.05.2023

Delarealer: Delareal 974 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 974 m2

KPHensynsonenavn: H190_1

KPSikring: Andre sikringssoner

Delareal: 767 m2

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 974 m2

KPHensynsonenavn: Luftsone G

KPFare: Annen fare

Delareal: 974 m2

BestemmelseOmrådenavn: Parkeringssone 2

KPBestemmelseHjemmel: fysisk utforming av anlegg

Delareal: 206 m2

KPHensynsonenavn: H210

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:

ID: 79119-01

Navn: Bebyggelsesplan for felt K

Plantype: Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.08.1982

Delarealer: Delareal: 973 m2

Formål: Boliger

ODEL OG KONSESJON

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 500 000,-))

kr 213 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 713 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 731 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.4 900)

Tilrettelegging (Kr.1 500)

Fotograf (Kr.8 750)

Markedspakke Premium (Kr.20 000)

Oppgjør (Kr.6 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 8 500 000,-) (Kr.76 500)

Totalt kr. (Kr.118 550)

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

OPPDRAGSNUMMER

54-24-0217

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke

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

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

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen,

Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

(egenandel).

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

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner Håkon Hovland

SAKSBEHANDLERE

Håkon Hovland

EIE Stavanger RE

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner

Mob: 95 02 71 28 / E-post: hah@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?











VELKOMMI

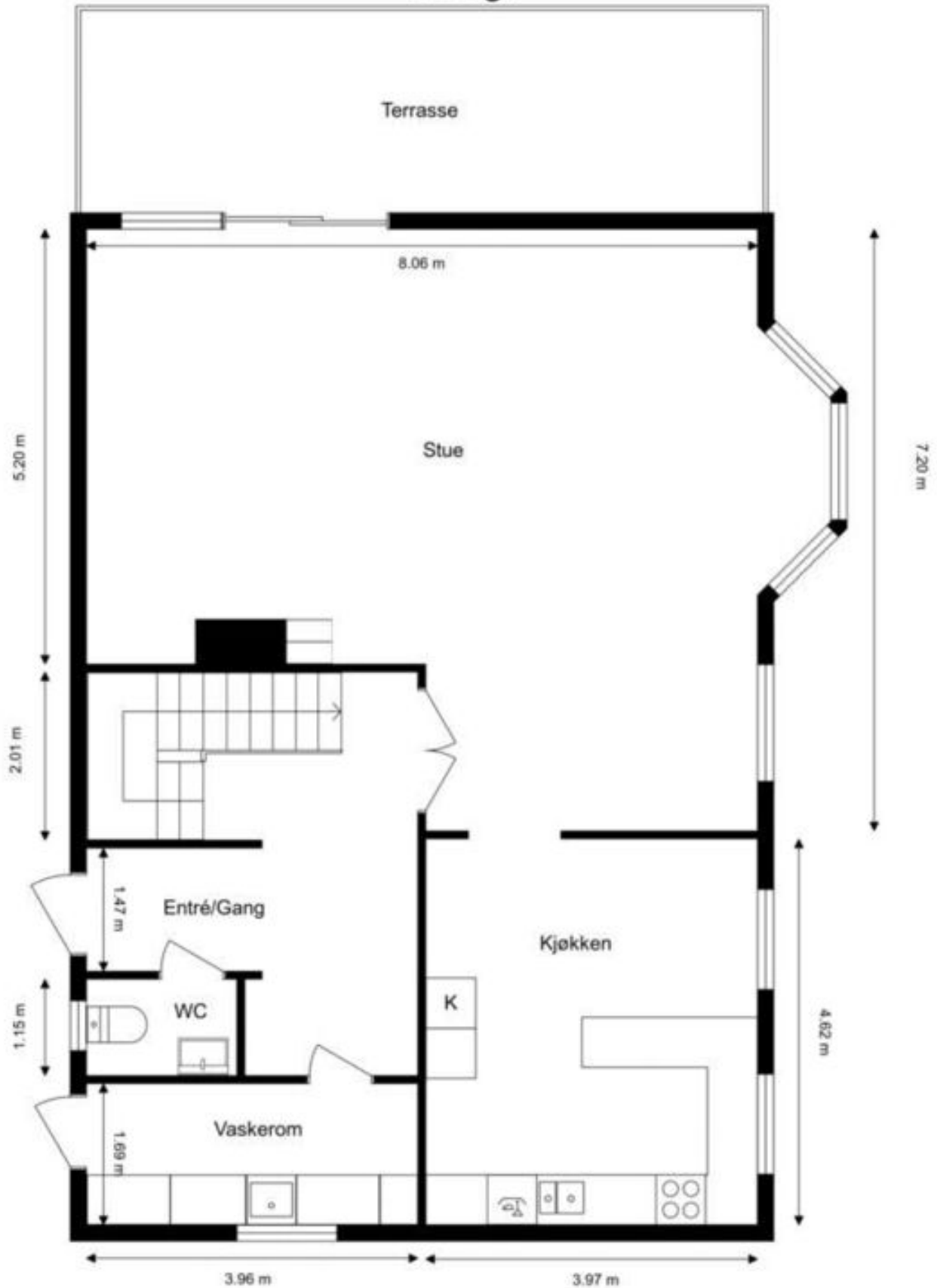
EN HJEM

1. ETA

SJE

Jønningshagen 40, 4316 SANDNES

1. etg.



Ordernr. 15058092

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









































































2. ETA

ASJE



Ordernr. 15058092



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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

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



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

































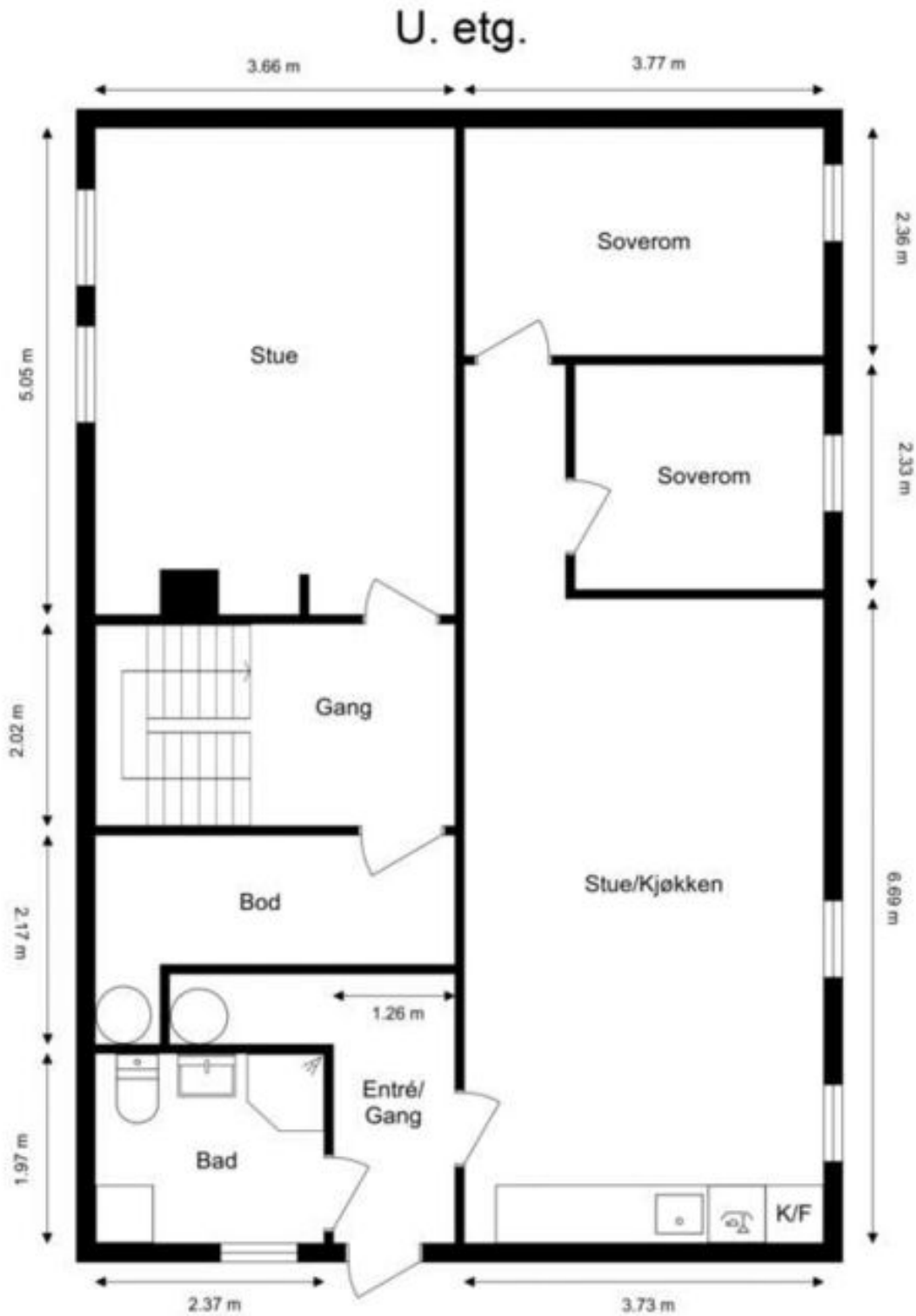




KJELLER

ETASJE

Jønningshagen 40, 4316 SANDNES



Ordernr. 15058092

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

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



Premium rådgivning lønner seg

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

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

























UTEOM

RÅDE









































INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Jønningshagen 40
4316 SANDNES
Gnr./Bnr.: 62/1520
Sandnes kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 257 m²
Garasje
Bruksareal: 32 m²

Totalt bruksareal (BRA): 289 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Anders Jensen

Mobil: 90415931

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.06.2024
Referansenummer	15058092
Meglerforetakets oppdragsnummer	54-24-0217
Hjemmelshaver/selger	Cassandra Malmin/Roger Malmin
Bygningsakkyndig inspektør	Anders Jensen
Tilstede på befaringen	Cassandra Malmin og Roger Malmin
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	14.06.2024 13:01

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Jønningshagen 40
Postnummer/sted	4316 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	62/1520
Tomt	Eiet tomt: 974 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1985		
Garasje	1992		

Byggemåte

Enebolig med tre etasjer. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning. Vinduer med to-lags glass. Yttertak med takstein og takrenner av plast. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Sørvendt terrasse. Frittstående garasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad - U. etg.		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
		Annet	9	
Våtrom - Bad - 2. etg.		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Vaskerom - 1. etg.		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Kjøkken - U. etg.		Innredning	11	
		Avløpsrør	11	
Kjøkken - 1. etg.		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Avløpsrør	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	13	
Loft - uinnredet / råloft		Inspeksjonsmulighet	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Alle etasjer		Skjevhetmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Radon		Radon	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	17	
		Inspeksjonsmulighet	17	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	18	
		Alder	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U. etg.	88			88	
	Hoveddel: Gang, stue og bod. Hybel: Entré/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.				
1. etg.	97			97	20
	Entré/gang, wc, vaskerom, kjøkken og stue.				Terrasse
2. etg.	72			72	
	Gang, bad og 4 soverom.				
SUM	257			257	20
Total bruksareal: 257 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		32		32	
		Garasje			
SUM		32		32	
Total bruksareal: 32 m²					

Kommentar til areal

Boligen er oppmålt til 257 m² (BRA-i)

Frittstående garasje er oppmålt til 32 m² (BRA-e)

Terrassen er oppmålt til 20 m² (TBA)

Utleiedelen utgjør 60 m² av bruksarealet i underetasjen.

2. etg. har et totalt gulvareal på 80 m² (GUA), men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 72 m² av arealet måleverdig bruksareal. Arealet som har lav himlingshøyde utgjør 8 m² (ALH).

Boligen inneholder 251 m² P-rom (Måleverdige arealer).

Kjelleren er innredet i ettertid. Det er foretatt en bruksendring. Endringene er ikke byggemeldt og godkjent. Deler av etasjen er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er omtalt etter bruken på befaringstidspunktet.

Utleiedelen har ikke intern forbindelse med resten av boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan utløse en søknadspliktig oppdeling av boenheten. (Ref. SAK10 § 2-2).

Rapport

Våtrom - Bad - U. etg.

Bad med grunnstamme fra byggeår. Oppgradert i 2022. (Gulvbelegg og sluk).

Belegg på gulv med gulvvarme og slette vegger.

Dusjkabinett med skyvedør og dusjpanel.

Servantinnredning og servant med ett-greps armatur.

Gulvstående toalett.




Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte på vegg.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser: RH 50 %, temperatur 22 grader C og duggpunkt 11 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.	
	Fallforhold (gulv)	Fall til sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert. Tilfredsstillende funksjon forutsetter fremtidig bruk av dusjkabinett. Våtrommet har ikke direkte nedslagsfelt for bruksvann. Nivåforskjellen fra sluket til oppkant på tettesjikt ved dørterskel er mer enn 15 mm og dermed vurdert som tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikkerhet.	
	TG 2	Vannrør	Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Dør til dusjkabinett har begrenset funksjon. Årsak er bruksslitasje. Utbedring kan iverksettes ved behov.	
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Treg avrenning fra servant er påvist. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og utbedring kan iverksettes ved behov.	
	Annet	Det er etablert plast bak gipsvegg i våtsone. Dette innebærer dobbelt tettesjikt (membran og plast) noe som er uheldig med hensyn til innestengt fukt i veggkonstruksjonen.	

Våtrom - Bad - 2. etg.

Bad med grunnstamme fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Dusjnische med glassvegg og vegghengt dusjarmatur.
Frittstående badekar med vegghengt armatur.
Servantinnredning og servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Ventil i himling.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner



	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser: RH 41 %, temperatur 22 grader C og duggpunkt 8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Dette fører til redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.
	Vannrør	Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membranen har overskredet anbefalt brukstid. Når alderen tas i betraktning må det forventes behov for utbedringer ved en eventuell uforventet fuktskade. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det er derfor ikke mulig å gjøre en forsvarlig vurdering. Usikkerhet knyttet til tettedetaljer rundt sluket.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på vilkårlig sted og målingen viste et fallforhold på 2 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Det dannes et vannspeil på gulvet etter bruk av dusj.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Vaskerom - 1. etg.

Vaskerom med grunnstamme fra byggeår.
Flislagt gulv og slette vegger.
Benkeinnredning med utslagsvask og ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ventil i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Dette fører til redusert luftutsiftning. Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når døren lukkes. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membranen har en alder som tilsier redusert restlevetid. Våtsoner har ikke direkte vannbelastning på gulv og vegger, men på bakgrunn av alderen settes TG 2.
	Fallforhold (gulv)	Tilnærmet flatt gulv. Det er ikke etablert oppkant på tettesjikt ved dørterskel som hindrer at vann kan renne ut til tiliggende arealer.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot yttervegg. Det ble utført fuktsøk med fuktindikator på overflater ved utslagsvask. Det ble ikke registrert indikasjoner til utilsiktet fuktighet i veggen.

Kjøkken - U. etg.

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Laminat på gulv. Laminat benkeplate. Kjøkkenvask med ett-greps armatur. Oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, stekeovn og platetopp med ventilator. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Ventilasjon

 TG 2	Innredning	Kjøkkeninnredningen har stedvise bruksslitasjer. Eksakt årsak er ikke kjent. Utskiftninger kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Laminat på gulv. Laminat benkeplate. Kjøkkenvask med ett-greps armatur. Oppvaskmaskin, kjøleskap, og komfyr med ventilator. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning

TG 2

Vannrør

Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør

Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Fliser på gulv. Slette vegger. Servantinnredning og servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av plast. Ventil i himling.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Avløpsrør

Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom


1. etg. Laminat og fliser på gulv. Slette vegger og himlinger.


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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)


Innredet kjeller. Laminat på gulv. Slette vegger og himlinger.


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

 **TG 2** Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).
Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt- og kondensproblematikk. TG 2 settes for å belyse risiko med hensyn til alder på drenering. Utførede trevegger har en oppbygning med svart papp mot grunnmur og plast/dampspærre. Dette avviker fra dagens anbefalte oppbygning med hensyn til fuktproblematikk.
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg på soverom i utleiedelen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Målingene viser: RH 60 %, temperatur 19 grader C og duggpunkt 11 grader C.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Loft - innredet


Innredet loft. Parkett på gulv. Tapet og slette vegger. Panel i skråtak. Panel og slette himlinger.


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

 **TG 2** Konstruksjonsoppbygging
Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG 2 er valgt for å belyse risiko.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet loftsrom med adkomst via luke i himling.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater vegger/undertak - Kontroll av diffusjonssperre

 **TG 2** Inspeksjonsmulighet
Det er redusert tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG 2 er valgt for å belyse risiko.
Det er ikke montert montert damptett luke. Dette innebærer risiko for kondensproblematikk i undertaket på loftet. Damptett luke bør monteres.

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

Ildsted i 1. etg. Skorstein av teglstein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen


Skorsteinen er tildekket på enkelte sider. Alle sider av en skorstein av teglstein skal være tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker og skader.

For liten avstand mellom feieluke og brennbart materiale i henhold til brannkrav i kjeller. Avstand på min 30 cm skal hindre overoppheting av brennbart materiale ved en evt. pipebrann.

Det gjøres oppmerksom på at det kan pålegges å lukke disse avvikene ved et fremtidig branntilsyn.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av trekonstruksjon.

 **TG 2** Innvendige trapper

Det er kun håndløper på en side i deler av trappen.
TG 2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.

Etasjeskiller - Alle etasjer

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag.
Det er foretatt målinger i alle oppholdsrom.


 **TG 2** Skjevhetmåling

Største nivåforskjell ble målt til:
20 mm på soverom og stue i hybel.
25 mm på begge soverom mot sør i 2. etg.
Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

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

Vann- og avløpsrør i hovedsak fra byggeår.
Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran er plassert i U. etg.
Varmtvannsberedere på 200 liter fra 2013 i utleiedel og 2022 i hoveddel.
Varmepumpe i hybelen.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2**


Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom for varig opphold

Takhøyden i oppholdsrom er målt til: 2,34 meter (U. etg), 2,36 meter (1. etg) og 2,38 meter på høyeste punkt (2. etg).

Underetasjen (Hoveddel) har ikke rømningsvei direkte ut i det fri. Vinduer i kjellerstuen avviker i forhold til dagens krav til dagslys/rømning ved bruksendring/godkjenning av oppholdsrom.

Radon

 **TG 2** Radon

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

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 1985
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Refererer til kommentar på punkt 13 i egenerklærings skjema
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn. På bakgrunn av dette bør det gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	---


Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr. Brannstige på yttervegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning




Dører og vinduer

Vinduer med to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av alder og slitasje. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger. Råteskader i nedre del av vinduskarm på enkelte kjellervinduer på vestsiden er registrert. Utskiftninger må påregnes.
	Dører	Kjellerdøren bærer preg av alder og slitasje. Strakstiltak vil ikke nødvendigvis være påkrevd, men tilstanden tilsier behov for planlegging av utskiftninger.

Yttertak

Taktekking fra byggeår.
Taket er tekket med takstein.
Takrenner og nedløp av plast
Innkledd skorstein over tak.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger				
 TG 2	<table><tr><td>Tekking (undertak, lekter og yttertekking)</td><td>Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Taket er noe mosegrodd. Vedlikehold må påregnes.</td></tr><tr><td>Inspeksjonsmulighet</td><td>Taket er inspisert fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderinger er i hovedsak gjort ut i fra alder og det som er synlig fra bakkenivå.</td></tr></table>	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Taket er noe mosegrodd. Vedlikehold må påregnes.	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderinger er i hovedsak gjort ut i fra alder og det som er synlig fra bakkenivå.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Taket er noe mosegrodd. Vedlikehold må påregnes.				
Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderinger er i hovedsak gjort ut i fra alder og det som er synlig fra bakkenivå.				
 TGIU	Skorsteiner over tak Detaljer på beslaget rundt skorsteinen er ikke inspisert.				


Terrasser / platting på terreng

Sørvendt terrasse. Terrassebord på gulv og rekkverk av trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting
---	---



Utvendige trapper

Utvendig kjellertrapp av betong med flislagte trinn.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er ikke montert håndløper i trappen. TG 2 settes med hensyn til sikkerhet.</p> <p>Det er registrert skader på fliser i trappen. Utbedring kan iverksettes ved behov.</p>
---	------------------	---

Grunnmur, fundamenter


Grunnmur av betong.

 TG 2	Grunnmur	Sprekk i grunnmur ved vindu på vestsiden er registrert. Setninger i grunnen kan ikke utelukkes. Det er ikke kjent om forholdet er under utvikling eller om situasjonen er stabilisert. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Drenering fra byggeår. Tilnærmet flat tomt.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann fra yttertak og bortledning

 **TG 2** Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på terreng fra boligen. Dette fører til økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Vann bør ledes bort fra bygningen.

Alder | Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drens-system ligger mellom 20 - 60 år. TG 2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG 2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk

Frittstående garasje

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Frittstående byggverk

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt, plan, snitt og fasadetegninger, datert 09.08.1983 (Enebolig)
Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 23.10.1986 (Garasje)

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke utført arbeid de siste fem år som krever dokumentasjon

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke fremlagt

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema (06.06.2024 09.55)

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



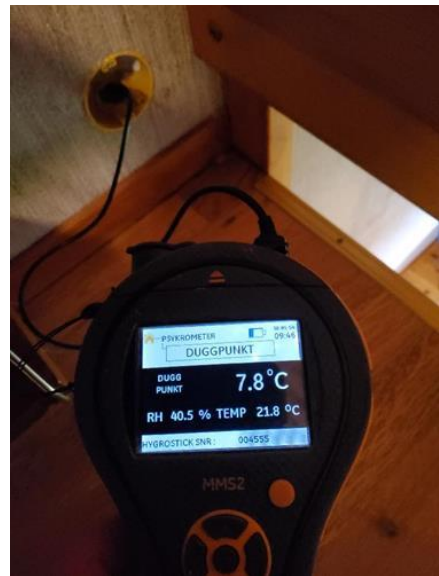
Våtrom - [Sluk i dusjsonen 2. etg.]



Våtrom - [Fuktmåling på bad U. etg.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Fuktmåling i kjellervegg]



Våtrom - [Fuktmåling på bad 2. etg.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskapet i U. etg.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskapet i 1. etg.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Rogaland Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	54240217		
Adresse	Jønningshagen 40				
Postnr.	4316	Sted	SANDNES		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 5 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Eika forsikring	Polise/avtalenr	6855034		
Selger 1 Fornavn	Cassandra	Etternavn	Malmin		
Selger 2 Fornavn	Roger	Etternavn	Malmin		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Rørlegger Gunnar Larsen A/S

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Selger er rørlegger og har lagt flis på gulvbelegg på vaskerom og koblet til vann og avløp på ny innredning. Byttet ut utstyr på bad i leilighet, koblet kjøkken i leilighet, samt utskift av VVB leilighet. Arbeid utført i 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Rørlegger Gunnar Larsen A/S

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Selger jobber som rørlegger. Har trukket nye rør i rør til gjeste-wc, ny utekran, samt byttet ut avløp ifra sluk bad 2.etg ifb med oppussing i etasjen under. Installert Waterguard og skiftet VVB i hoveddel 2022.

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Endret del av kjeller for utleie.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

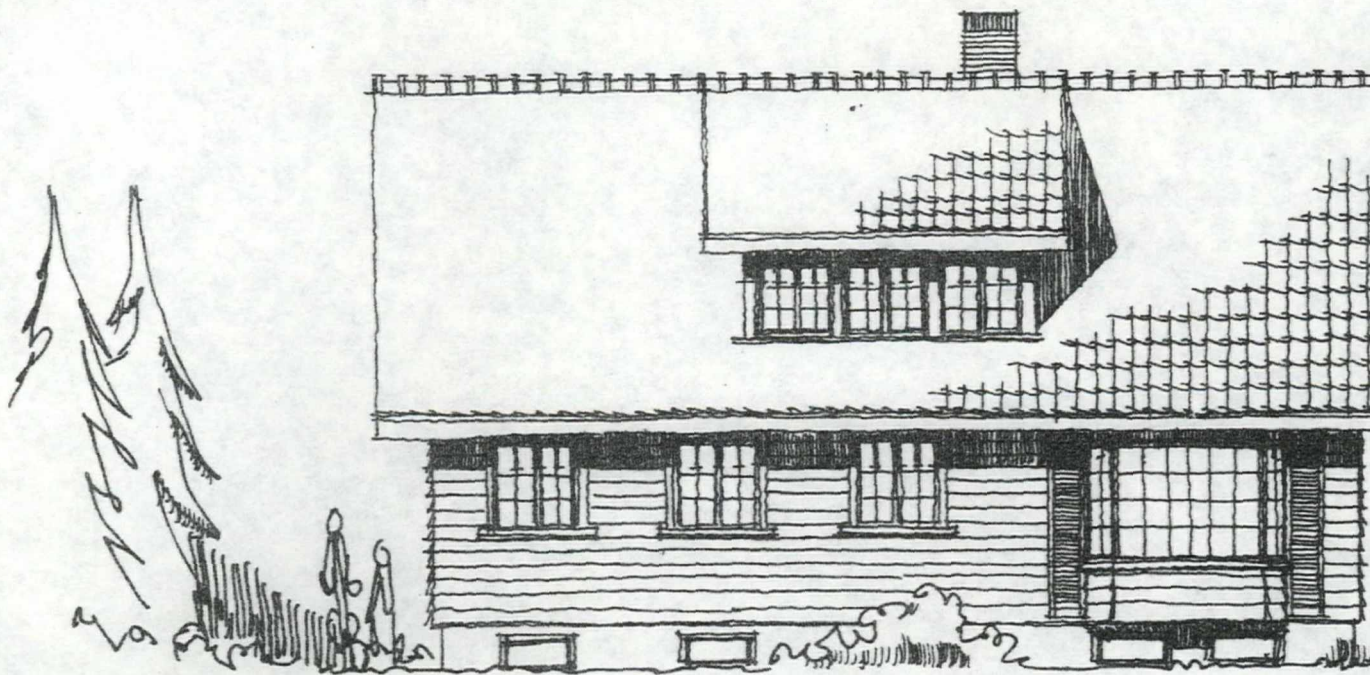
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



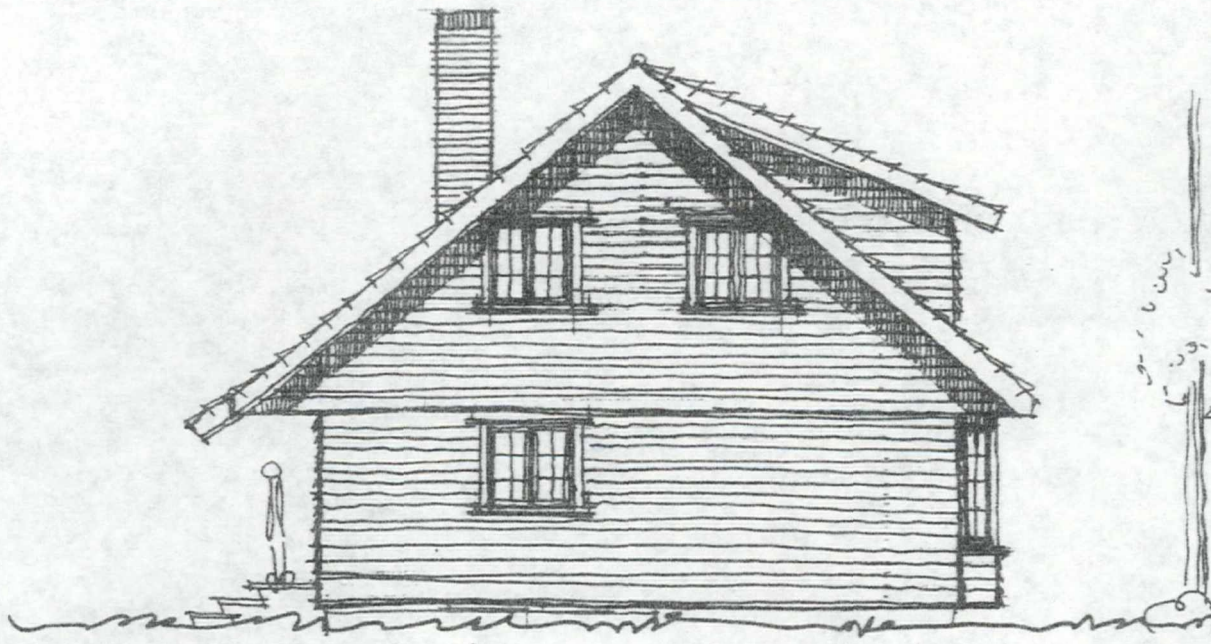
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 28-83
Arkiv 62/

BYGGHERRE: SANDNES PROSJEKTERING AS

BYGGEPLASS: TOMT NR. 5 FELT K Stangeland i Sandnes kommune

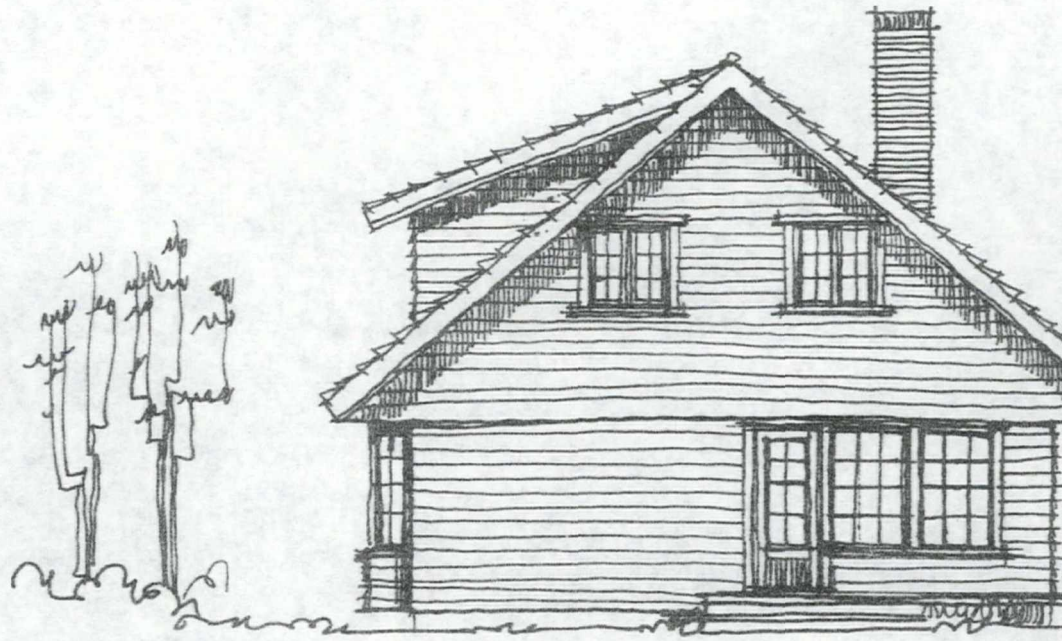
FA



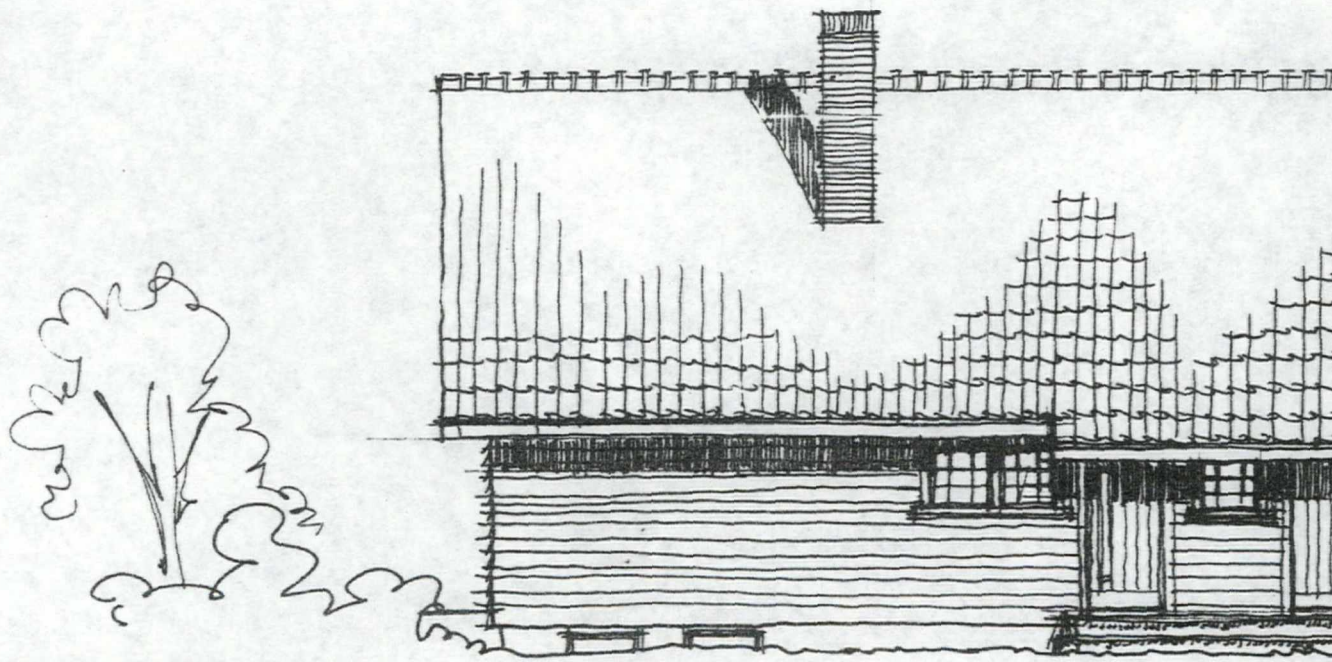
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 2.8.83
Arkiv 621

FASAD



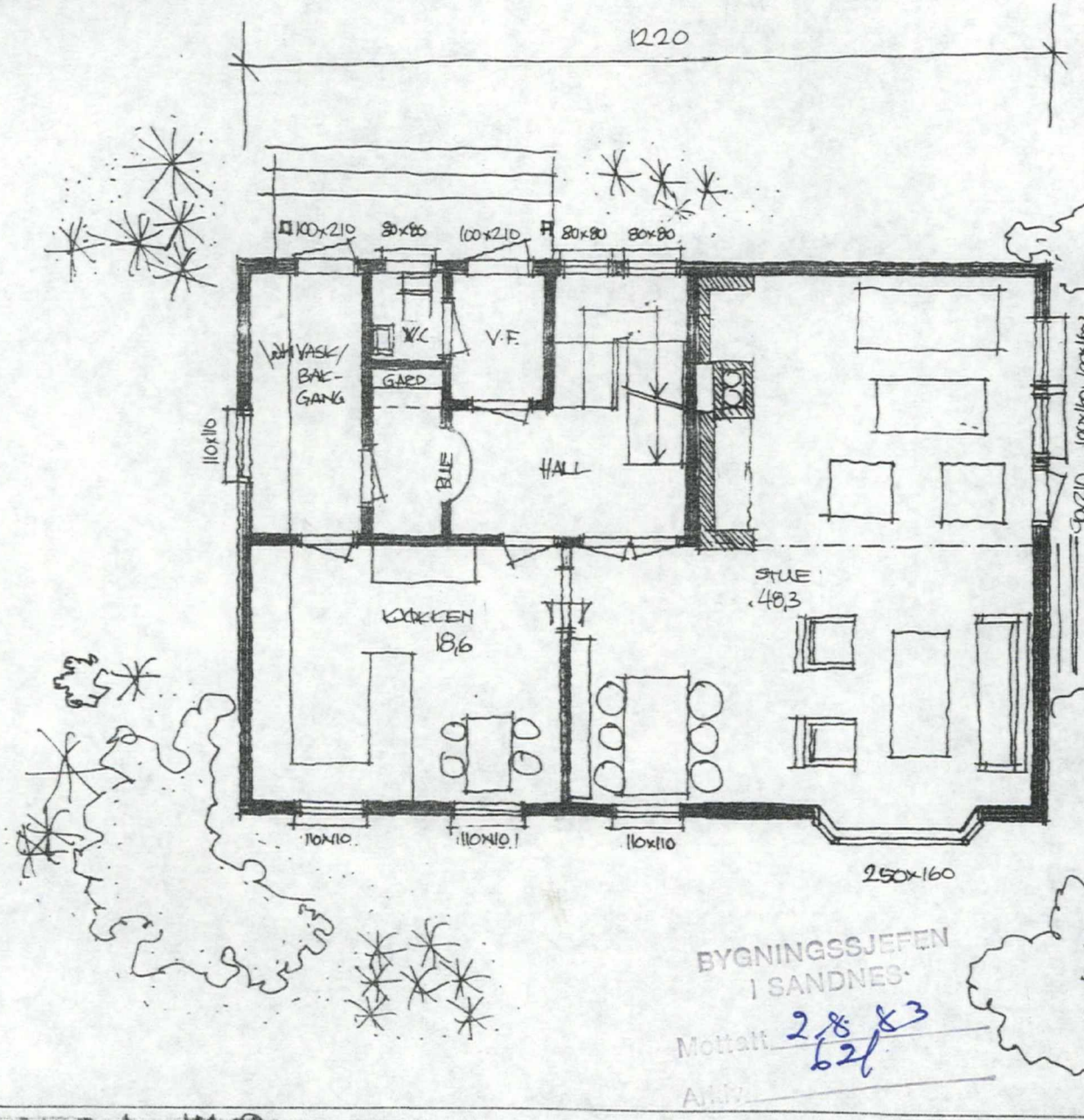
BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
MÅNED 28-83
Arkiv 62/



BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 28. 83

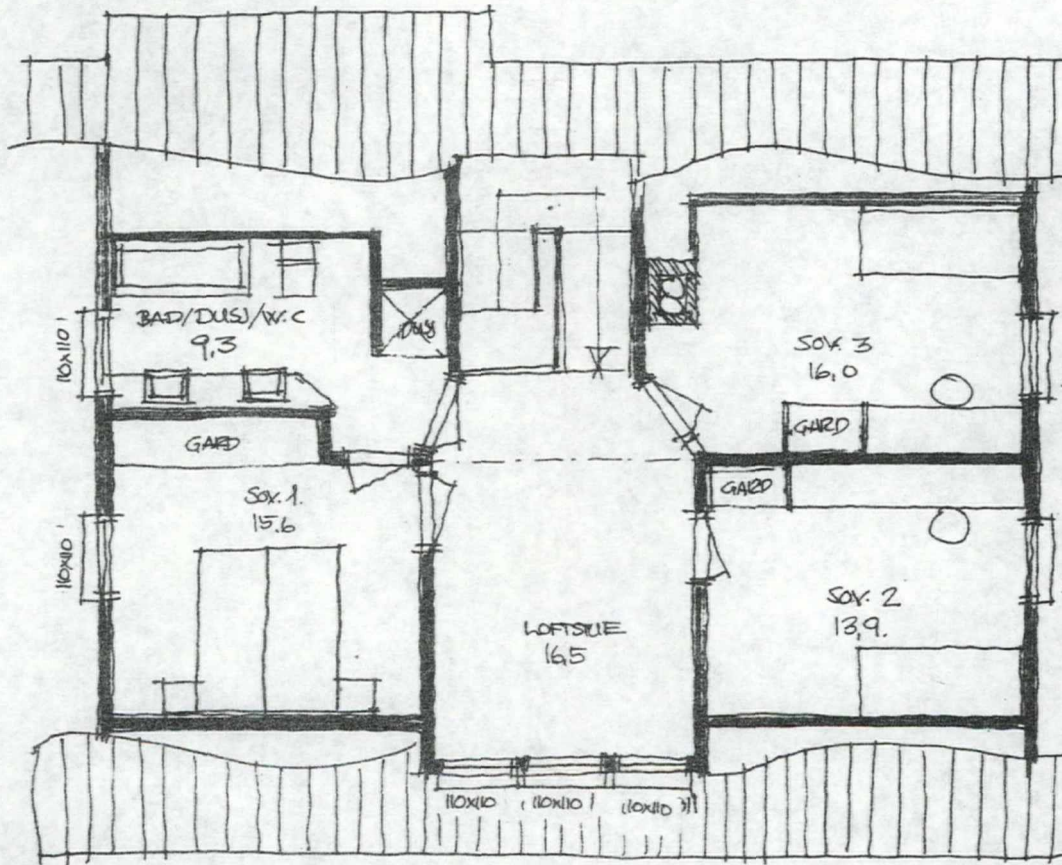
Arkiv 62/



BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES.

Mottatt 2.8.83
62/

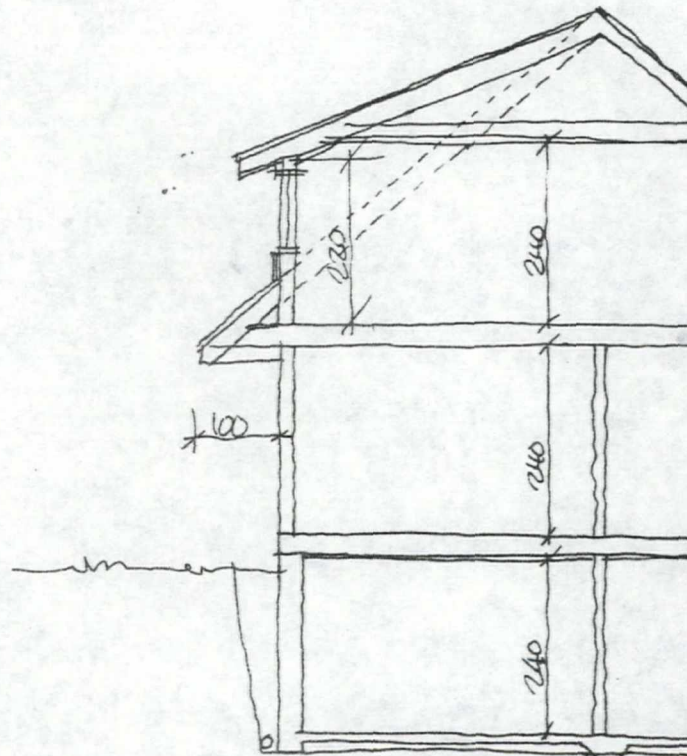
PLA
Bru
Pri
Vin



BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 2. 8. 83

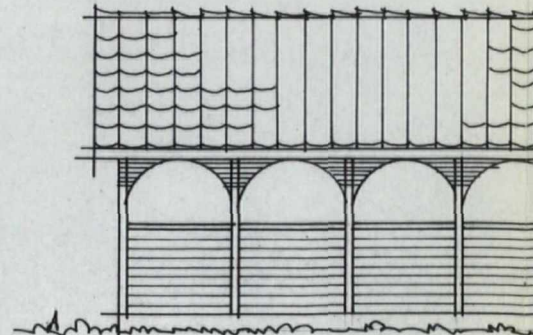
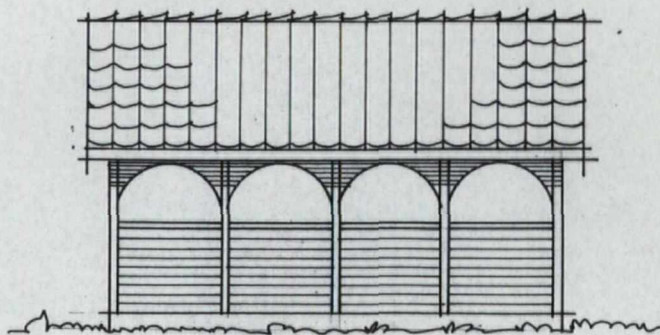
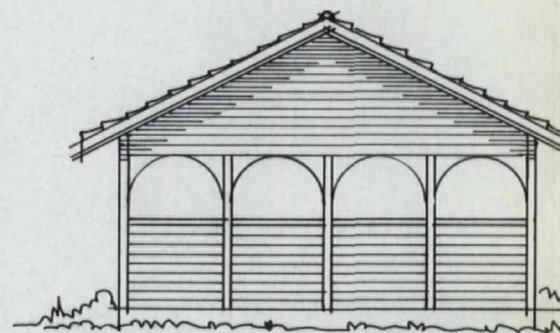
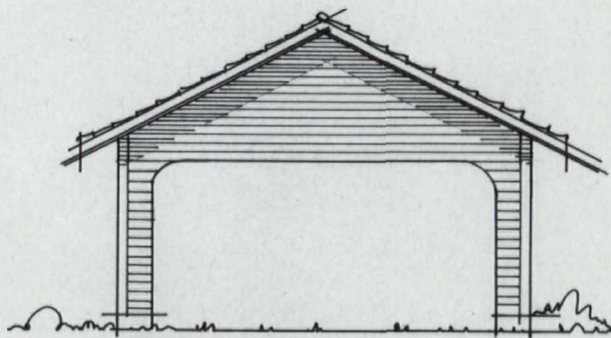
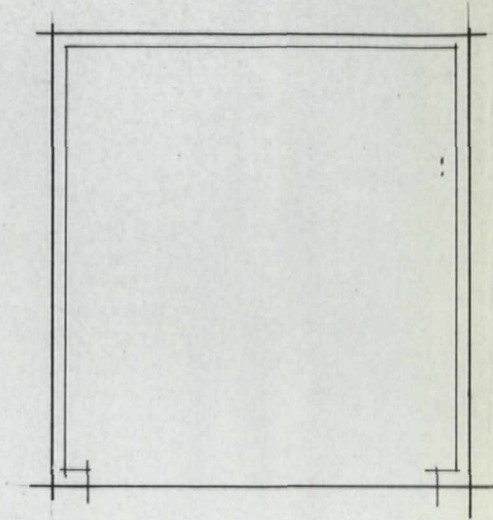
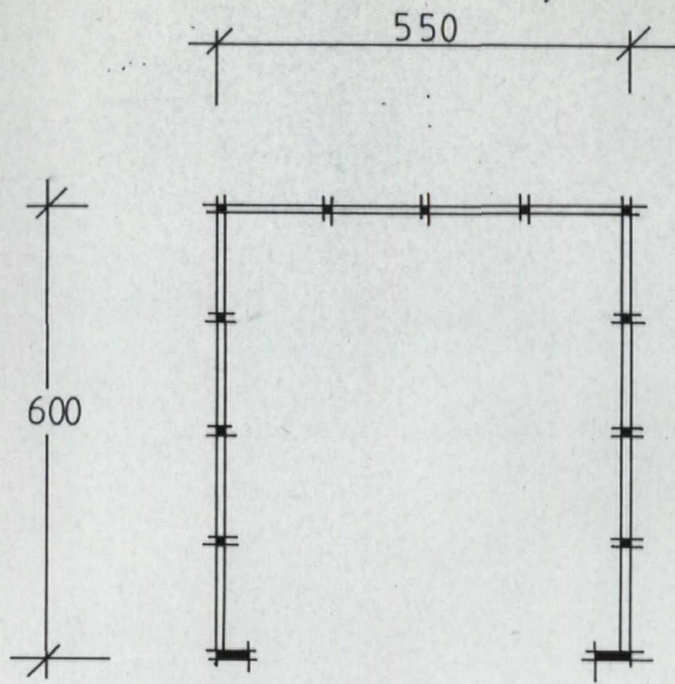
Arkiv 621



BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 9.8.83
Arkiv 621

SNI



Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune



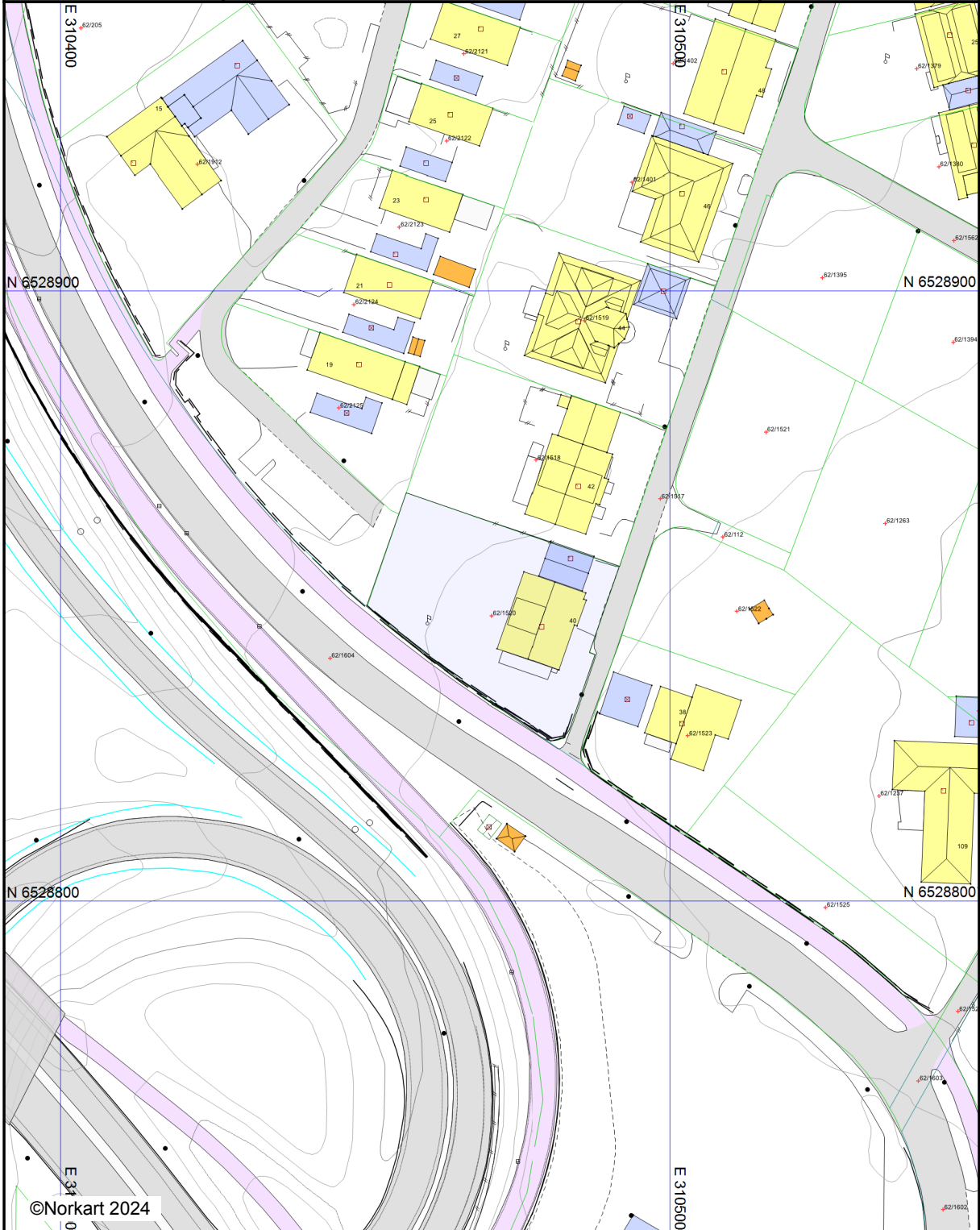
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 62/1520
Adresse: Jønningshagen 40
Dato: 31.05.2024
Målestokk: 1:1000





UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm

Tiltak

-  BygningTiltak




VEG

-  Veg bru
-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykelveg på bro
-  Gang/Sykelveg
-  Autovern på bro
-  Vegdekke kant på bro
-  Middeler/Trafikkøy
-  Vegdekke kant
-  Kjørebane kant
-  Autovern
-  Vegskulderkant
-  Vegbom
-  Veg
-  Veggrøft åpen

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 5m
-  Forsenkningkurve 1m

Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Steingjerde
-  Flaggstang
-  Lodrett forstøtningmur
-  Skjerm
-  Voll
-  Bru


Adresser




- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang

-  Mønelinje
-  Bygningsmessige anlegg
-  Vegg frittstående



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4308 SANDNES

Telefon: 97749838

Utskriftsdato: 31.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandnes kommune

Kommunenr.	1108	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	1520	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jønningshagen 40, 4316 SANDNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan Sandnes 2023-2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/35960/Bestemmelser-og-retningslinjer-etter-sluttbehandling_vedtatt_150523.pdf
Delarealer	Delareal 974 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 974 m ² KPHensynsonenavn H190_1 KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 767 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal	974 m ²
KPHensynsonenavn	Luftsone G
KPFare	Annen fare

Delareal	974 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Parkeringszone 2
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg

Delareal	206 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	79119-01				
Navn	Bebyggelsesplan for felt K				
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	30.08.1982				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/4207/Gjeldende_bestemmelser_79119-01.pdf				
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>973 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boliger</td></tr></table>	Delareal	973 m ²	Formål	Boliger
Delareal	973 m ²				
Formål	Boliger				



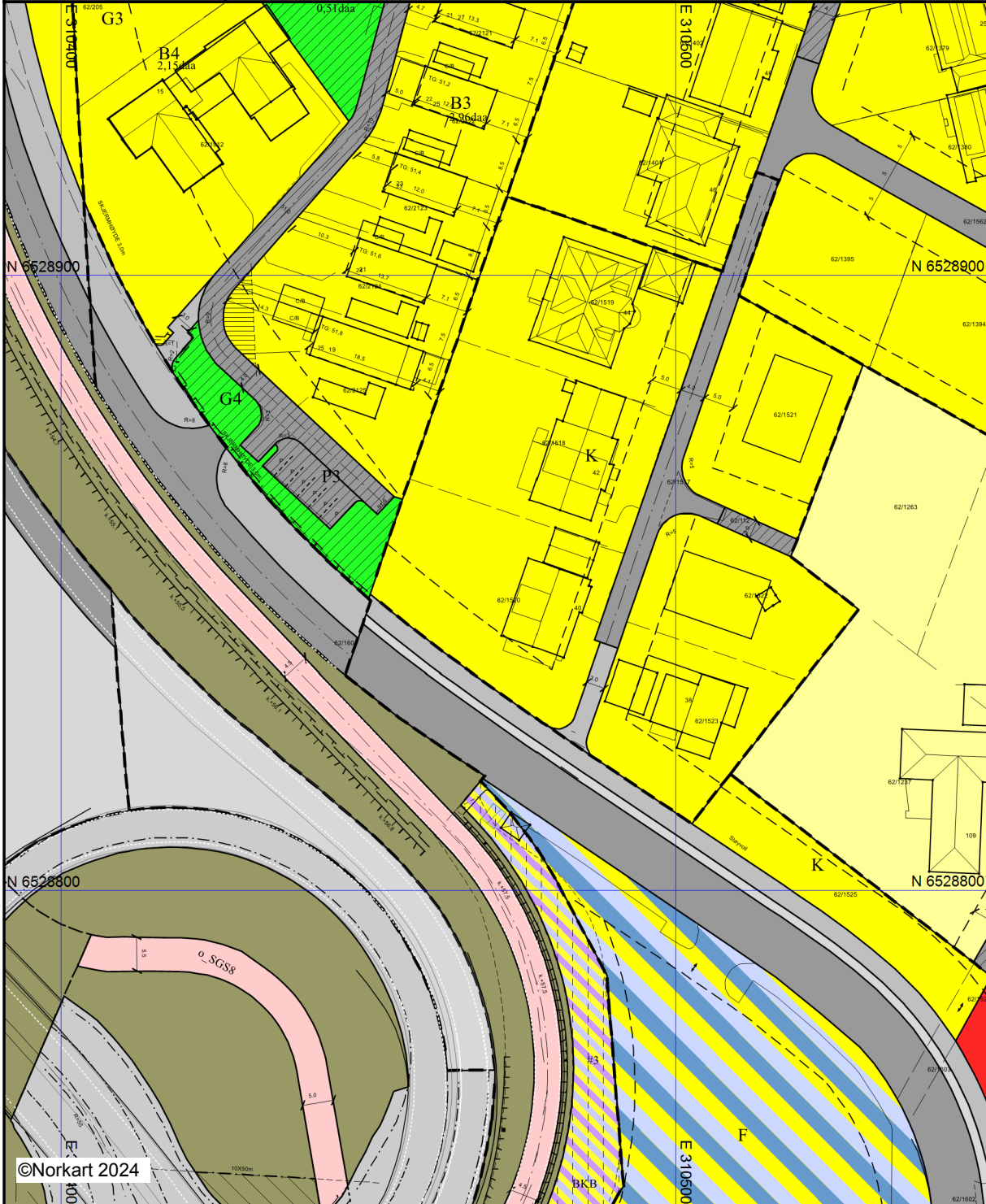
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/1520
Adresse: Jønningshagen 40
Utskriftsdato: 31.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Tiltak			
BygningTiltak		Kontor	
VEG		Industri	
Annet vegareal		Bolig/forretning/kontor	
Avgrensning mot annet vegareal		Kontor/industri	
Autovern på bro		<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
Vegdekkekant på bro		Kjøreveg	
Middeler/Trafikkøy		Fortau	
Kjørebane kant		Gang/sykelveg	
Autovern		Gangveg/gangareal/gågate	
Vegskulderkant		Sykelveg/felt	
Vegbom		Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Eiendomsinformasjon		Annen veggrunn - grøntareal	
Eiendomsgrænse		Hovednett for sykkel	
Eiendomsteig		<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
Abc Gårds- og bruksnummer		Grønnstruktur	
Bygninger		Vegetasjonsskjerm	
Bygningsdelelinje		<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
Taksprang Bunn		Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper	
Takplata		Sikringsone - Frisikt	
Takriss		Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur	
Takoverbygg kant		Båndlegging for regulering etter PBL	
Trapp inntil bygg, kant		<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL</i>	
Veranda		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde	
Bygningslinje		<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
Taksprang		Sikringsonegrense	
Mønelinje		Bestemmelsegrense	
Vegg frittstående		<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
Adresser		Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
Abc Adressepunkt tekst		Planens begrensning	
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>		Faresonegrense	
Område for boliger med tilhørende anlegg		Formålsgrænse	
Frittliggende småhusbebyggelse		Regulert tomtegrense	
Konsentrert småhusbebyggelse		Byggegrense	
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk		Planlagt bebyggelse	
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>		Bebyggelse som inngår i planen	
Område for jord- og skogbruk		Regulert senterlinje	
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>		Frisiktslinje	
Offentlige trafikkområder		Regulert kant kjørebane	
Kjøreveg		Regulert kjørefelt	
Annen veggrunn		Regulert parkeringsfelt	
Gang-/sykelveg		Regulert støyskjerm	
Gangveg		Regulert støttemur	
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>		Bru	
Anlegg for lek		Tunnel	
Stedsnavn og andre tekster		Målelinje/Avstandlinje	
Abc Navn på samferdsel		Vegstegning / fysisk spere	
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>		Avkjørsel	
Frisiktsone ved veg		Tunnelåpning	
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>		Abc Påskrift feltnavn	
Felles avkjørsel		Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Felles gangareal		Abc Påskrift areal	
Felles parkeringsplass		Abc Påskrift bredde	
Felles lekeareal for barn		Abc Påskrift radius	
Felles grøntanlegg		Abc Påskrift kotehøyde	
Annet fellesareal for flere eiendommer		Abc Påskrift plantilbehør	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
Bolig/Forretning/Kontor			
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
Grense for restriksjonsområde			
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			

Bebyggelsesplan for felt K

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79119-01 (arvet av 79119)

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som angitt på planen.

Området for boliger.

§ 2

På område A, C og K kan føres opp bolighus i inntil 2 etasjer. Boligenes grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

I tillegg kommer garasje med grunnflate ikke over 40 m².

§ 3

For hver boligenhet skal det avsettes plass for 1 garasje med oppstillingsplass foran for minimum 1 bil.

Området for industri, service etc.

§ 4

Område B, H og I skal nyttes til industri, engros, servicevirksomhet eller annen næringsvirksomhet som bygningsrådet kan godkjenne.

I tilslutning til virksomheten kan innredes vaktmesterboliger.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.

Området for kombinert bruk bolig/forretning.

§ 5

I område D, E og F tillates ikke oppført nye bolighus i tillegg til de eksisterende.

Mindre tilbygg og ombygninger kan tillates.

Etter godkjenning av bygningsrådet, kan deler av, eller hele områdene, nyttes til forretning og kontorvirksomhet. Bygningsrådet kan herunder også tillate visse former for servicevirksomhet.

Trafikkområder.

§ 6

Ny E 18, ny riksvei 509, Austvollveien (Fv.327) og Folkvordveien skal være avkjørselsfrie, med unntak av de tilslutninger som er vist på planen.

Bygningsrådet skal for øvrig godkjenne alle utkjørsler.

De viste frisiktsoner ved kryss med offentlige veier, skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret.

Generelt.

§ 7

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.



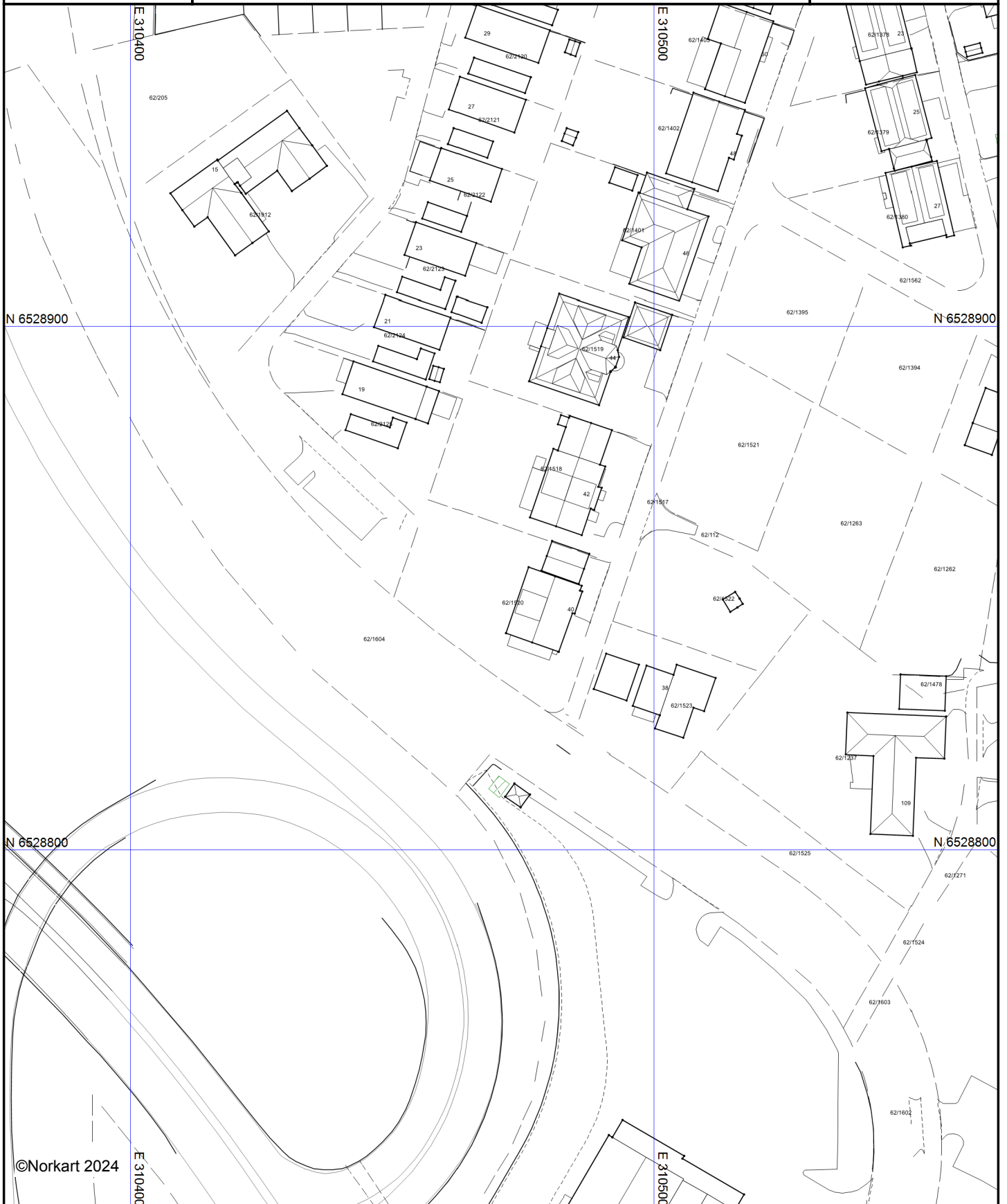
Sandnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 62/1520
Adresse: Jønningshagen 40
Dato: 31.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli uøyaktig

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005888/yvwuynodr>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

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

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

hah@eie.no

EIE Stavanger RE

Premium rådgivning

EIE Stavanger RE

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

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

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

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

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

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

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no