

Æ

Solaveien 1A

4307 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



Mats Lundal

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 77 44 77

malu@eie.no

EIE Stavanger RE

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	12
Informasjon & dokumenter	42
Kort om oss	118

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

Solaveien 1A, 4307 Sandnes

MATRIKSEL

Gnr. 111 Bnr. 802 Snr. 4 i Sandnes kommune

EIERFORM

Selveier

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Totalt BRA 47 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 47 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA-i: Kontor/spiserom, toalettrom, lager og butikklokal

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

AREAL

BRA: 47

BYGGEÅR

1890

TOMT

Fellestomt 291 kvm

PRISANTYDNING

1 250 000

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,-))

kr 32 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 1 282 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Beskrivelse

BESKRIVELSE

EIE Eiendomsmegling ved Jr. Partner Håkon Hovland og Partner Mats Lundal har fått gleden av å presentere et meget spennende næringslokalet i Sandnes sentrum!

Her får du et romslig lokalet som har flere kjekke fasiliteter som store vindusflater for god eksponering og enkel tilkomst.

Smiegården 1881 er av de eldste bygningene i Sandnes og ligger like ved Langgata. Eiendommen har i de senere år blitt oppgradert og fremstår som en attraktiv enhet med god standard. Fra gammelt av holdt smeden til i dette bygget. I den senere tid har det vært bakeri, systue, klesbutikk, barnebutikk mm.

Området rundt Solaveien er i stor utvikling, og her kan prosjektet "Øglændskvartalet" nevnes. Dette vil utelukkende tilføre økt folkeliv i nærområdet.

Dette er en fantastisk plass for bedrifter som ønsker å komme tett på det yrende bylivet i Sandnes sentrum.

Velkommen til visning!

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Solaveien 1A befinner seg midt i hjertet av Sandnes sentrum.

Her har man yrende folkeliv like utenfor døren dagen lang.

Få minutters gange til Sandnes Rutebilstasjon med svært gode buss og togforbindelser.

- Glad i å gå? Sandvedparken og promenaden langs Sandnes havn er alle ca. 5 minutt unna.

- Glad i å shoppe? Sandnes sentrum er like utenfor døren med alt fra shopping på Top Man og Idland i Langgata til flere butikker i det nye kjøpesenteret på Bystasjonen.

- Livsnyter med behov for mat og drikke? 100 vis av alternativ i umiddelbar nærhet. Herunder kafeer, restauranter og butikker.

- Kunst og kultur? Kulturhuset, kino, galleri og konsertscener venter på deg.

- Trening? Norges Gym, Sats og Yoga finner du i løpet av 3-5 minutter.

- Er du urban og liker at det skjer noe? Da er dette beliggenheten for deg. Midt i byen, men rolig og tilbaketrukket.

- Alt i alt en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å ha alt du trenger like utenfor døren!

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: Kontor/spiserom, toalettrom, lager og butikklokal

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i betong og trekonstruksjoner.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Standard

STANDARD

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.

Tilstandsrapporten inneholder følgende elementer med TG2:

Vinduer - Vinduene har generelt normal slitasje iht. alder.

Dører - Tg 2 er satt ut fra høy alder

Overflater - Merker og slitasje av normal karakter. Tg.2 er gitt på grunnlag av generell høy alder

Etasjeskille - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Toalettrom - TG. 2 er gitt på grunnlag av høy alder. Toalettrom mangler ventilasjon.

Vannledninger - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av skjulte røranlegg er oppbrukt.

Avløpsrør - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 4 175 pr. år Vann og avløp inngår i kommunale gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Sandnes kommune.

FORRETNINGSFØRER

Grunnet sameiet størrelse er det ikke engasjert noen forretningsfører.

SAMEIE

sameie: smiegården, Orgnr: 925581550

Eiendommen består av 2 næringsseksjoner (seksjon 4 og 5), samt 4 boligseksjoner (seksjon 1, 2, 3 og 7).

Styreleder opplyser følgende: "Ved årsmøtet 2024 skal det diskuteres om vi skal male i år. " og "Skal muligens begynne arbeid på bygg på baksiden av Solaveien 1. Mellom Vatne bokhandel og Golden star takeaway. "

Se også vedlagt sameieavtale.

FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 575,- pr.mnd.

Dekker: Forsikring, sparing, lønn til styreleder.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad.

1957/190-1/43 Erklæring/avtale

19.01.1957

Bestemmelse om felles vegg

Med flere bestemmelser

Overført fra: 1108-111/802

Gjelder denne registerenheten med flere

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig

REGULERING

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,-))

kr 32 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 1 282 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt evt 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.

OPPDRAGSNUMMER

54-23-0427

Kjøpsinformasjon

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

Mats Lundal

Eiendomsmegler MNEF | Partner

Mob: 41 77 44 77

[/ E-post: malu@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?





Smiegården

1881



BAROKK™
FRISØR





Smiegården

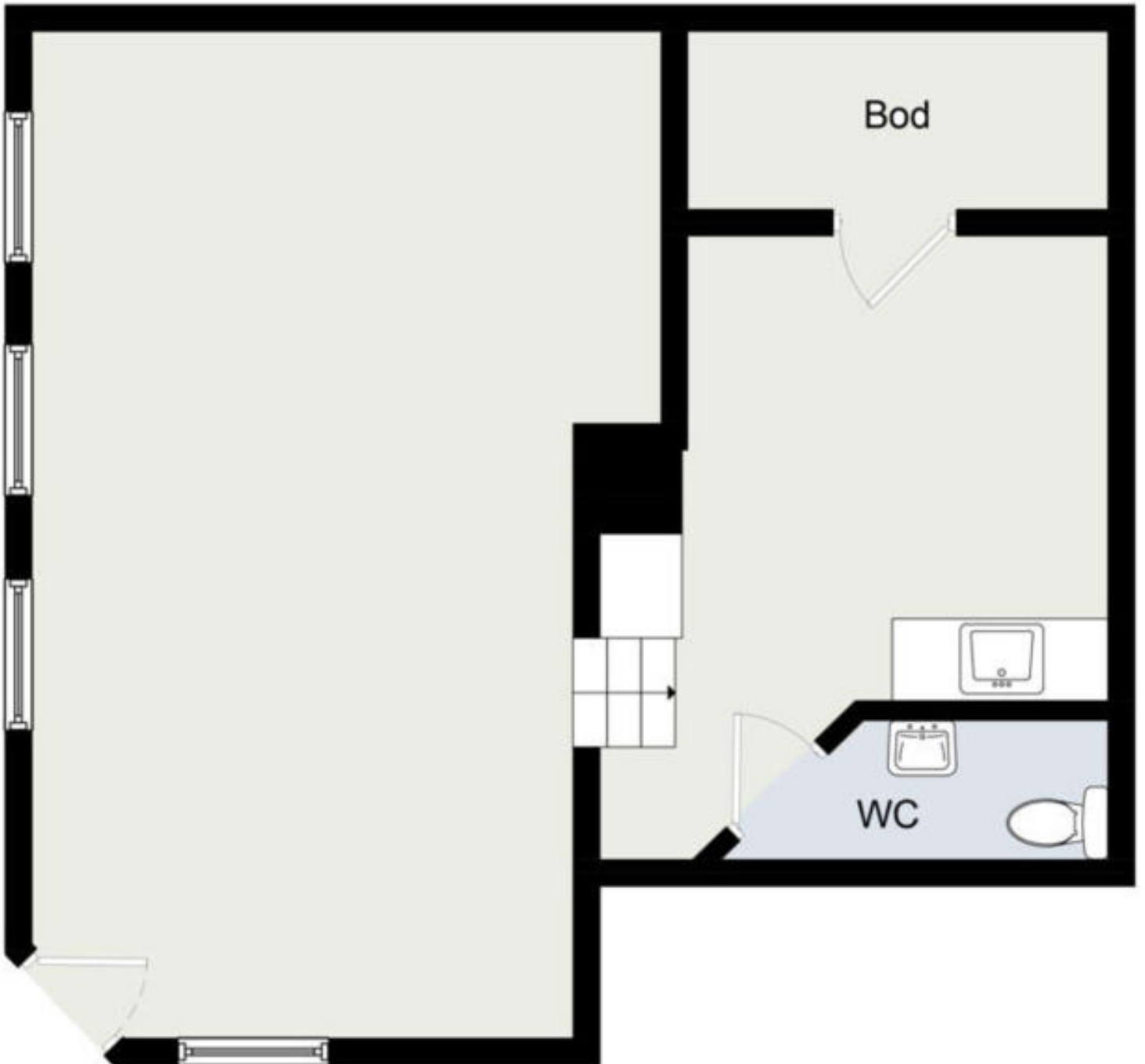
1881

BAROKK
FRISØR

VEI 10
KORS
VEI 10

1

Solaveien 1A





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere 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

















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

















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



SØSTRENE GRØNE

SØSTRENE GRØNE









dittgavekort.no

SOMMER-SOMMER
SHOPPING
Apsallan 30-09-08
Kjøpeslett 9.00

LØUVIK



INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Solaveien 1 A, 4307 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 802, snr. 4

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 47 m²



Befaringsdato: 29.12.2023

Rapportdato: 05.01.2024

Oppdragsnr.: 12979-1478

Referansenummer: BB2650

Autorisert foretak: Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bpa@taksering.no
951 03 429



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Næringslokale i bolig/næringsbygg med opprinnelig byggeår fra 1880.

Vinduer, dører og overflater av eldre dato.

Normal slitasje.

Det må regnes med oppgradering/restaurering av normal art.

Ingen strakstiltak ble observert.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Utvendig kontroll av overflater og kontroll av fellesarealer er ikke utført.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med varierende alder.

3 vinduer fra 1990 årene.

1 vindu i dør med et lags glass av eldre dato.

Ytterdør i tre av eldre dato.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er flisebelagt i butikklokale.

Malt betong på resterende overflater.

Veggene har malte overflater.

Malte takflater.

Normal slitasje.

Etasjeskillere i tre.

Malte innvendige dører i tre.

Normal slitasje.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Innredning på WC med speil, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Alle synlige koblinger og garnityr er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasjer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør

Plast/soil avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Forutsetninger og vedlegg

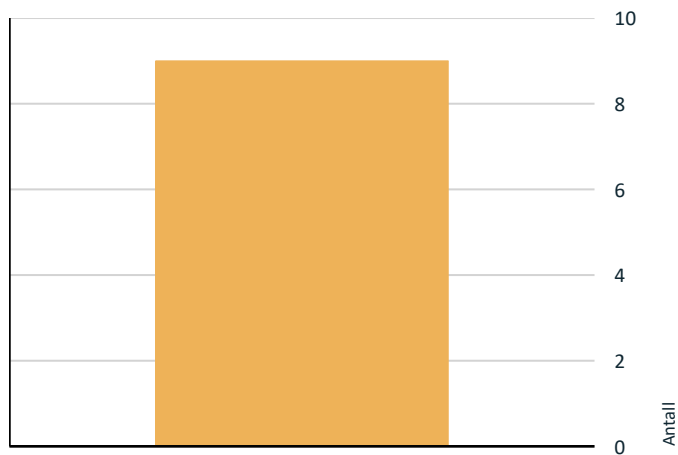
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank


[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

 Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

 Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i tre med varierende alder.
3 vinduer fra 1990 årene.
1 vindu i dør med et lags glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har generelt normal slitasje iht. alder. Vedlikehold må påregnes. Tg 2 er satt ut fra høy alder iht. levetids betraktninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Dører

Ytterdør i tre av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje.
Tg 2 er satt ut fra høy alder iht. levetids betraktninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



INNVENDIG

Overflater

Gulv er flisebelagt i butikklokale.
Malt betong på resterende overflater.
Veggene har malte overflater.
Malte takflater.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker og slitasje av normal karakter.
Tg.2 er gitt på grunnlag av generell høy alder iht. leve tidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre.
Betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Innredning på WC med speil, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.

Wc er av eldre dato.
Alle synlige koblinger og garnityr er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG. 2 er gitt på grunnlag av høy alder iht. leve tidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter behov.

ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Ventilasjoin

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Toalettrom rom mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobberrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av skjulte røranlegg er oppbrukt.

Analyse fra SINTEF viser en normal levetid på varmtvannsrør på 83 år.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! TG 2 Avløpsrør

Plast/soil rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Analyse fra SINTEF viser en normal levetid på felles på 82 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	47			47		
SUM	47					
SUM BRA	47					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kontor/spiserom, Toalettrom , Lager, Butikklokal		

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2023	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	802		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Solaveien 1 A

Hjemmelshaver

Landa Martha Elisabeth, Landa Ole Petter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Ordregrunnlag			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

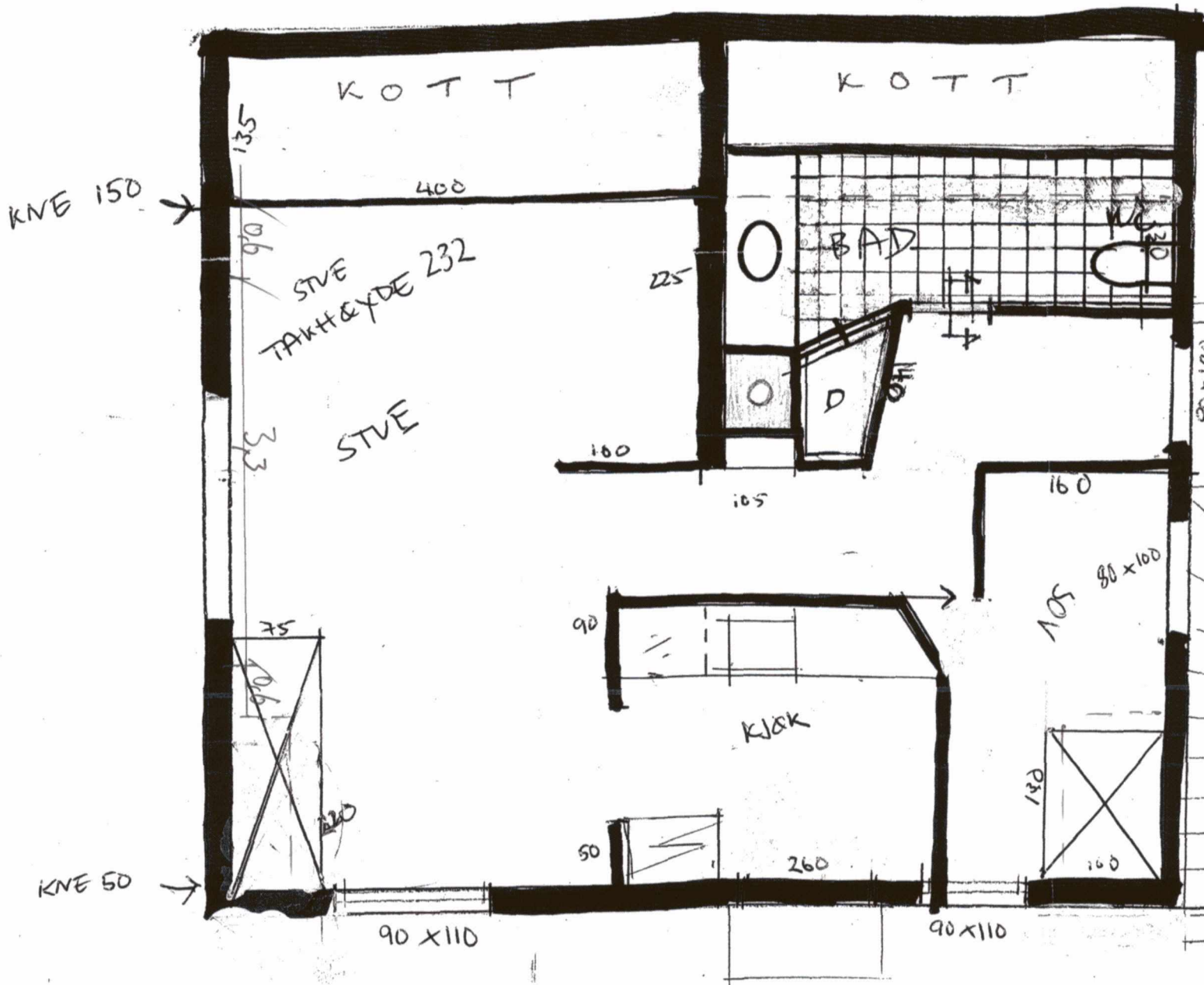
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BB2650>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

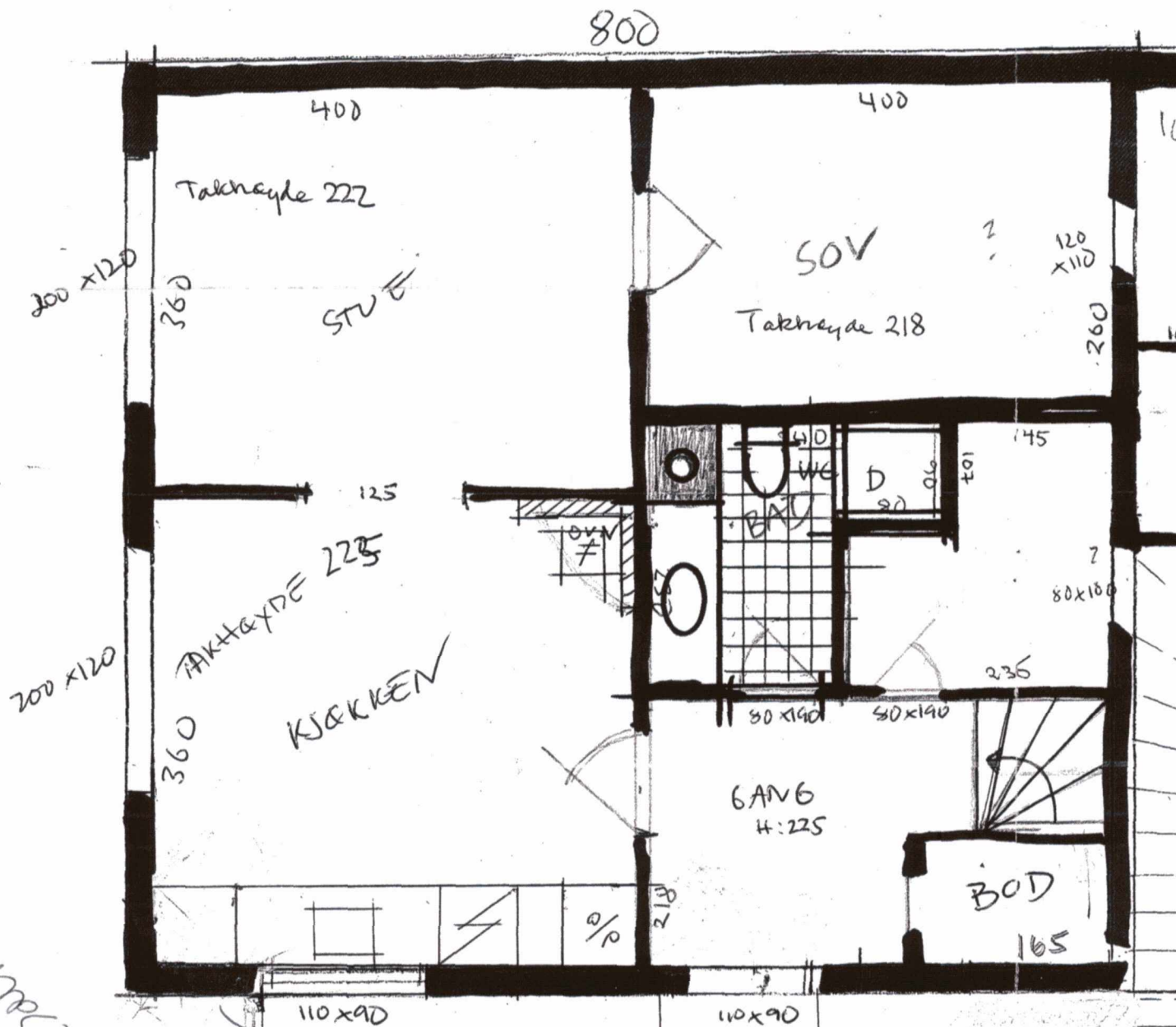
3. ETAS



SNITT

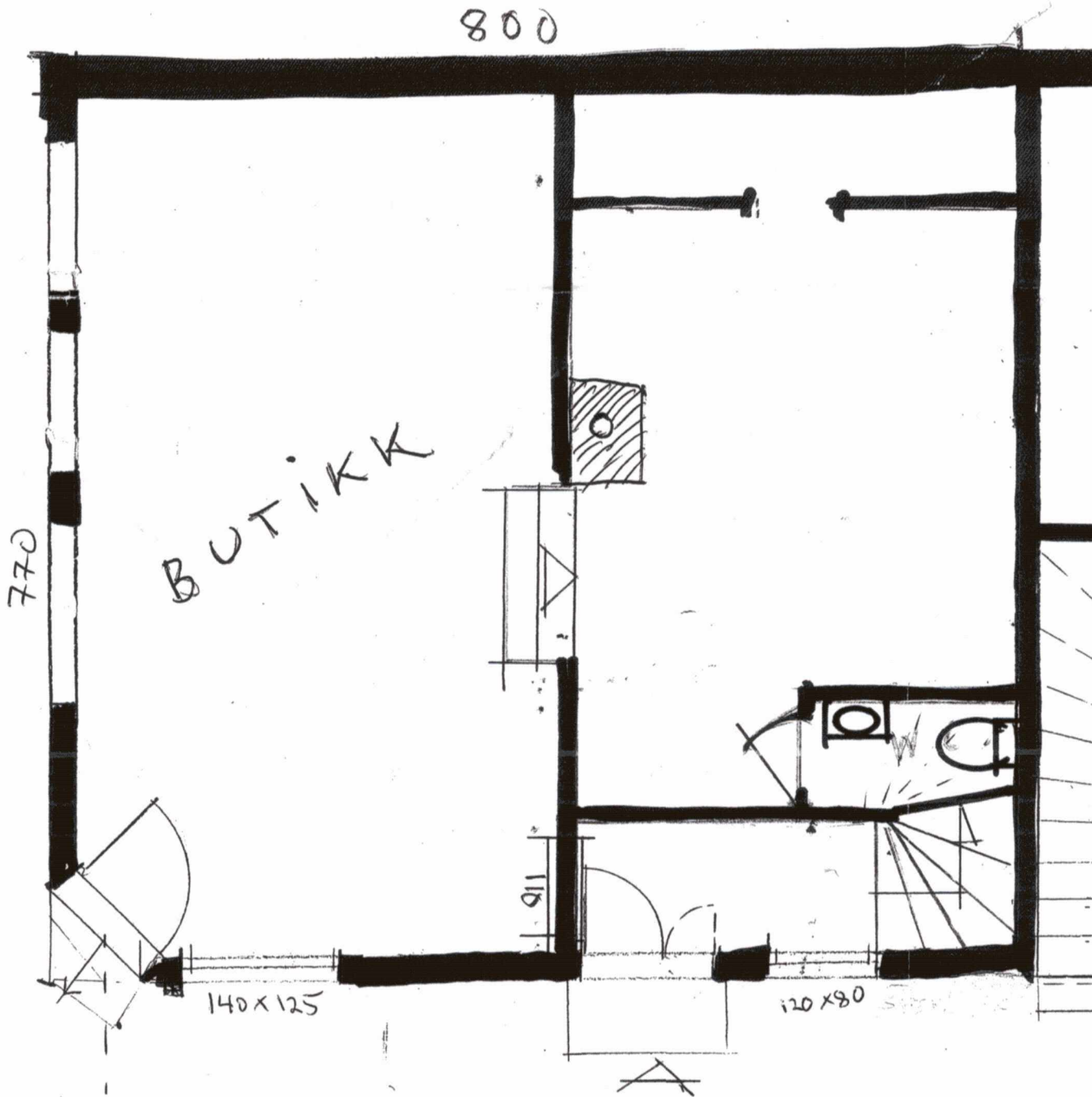
- vinduer
- Takhøyde

2. ETASJE



10-21/2018
TIL BILLAGG
UTGANG
SHITT

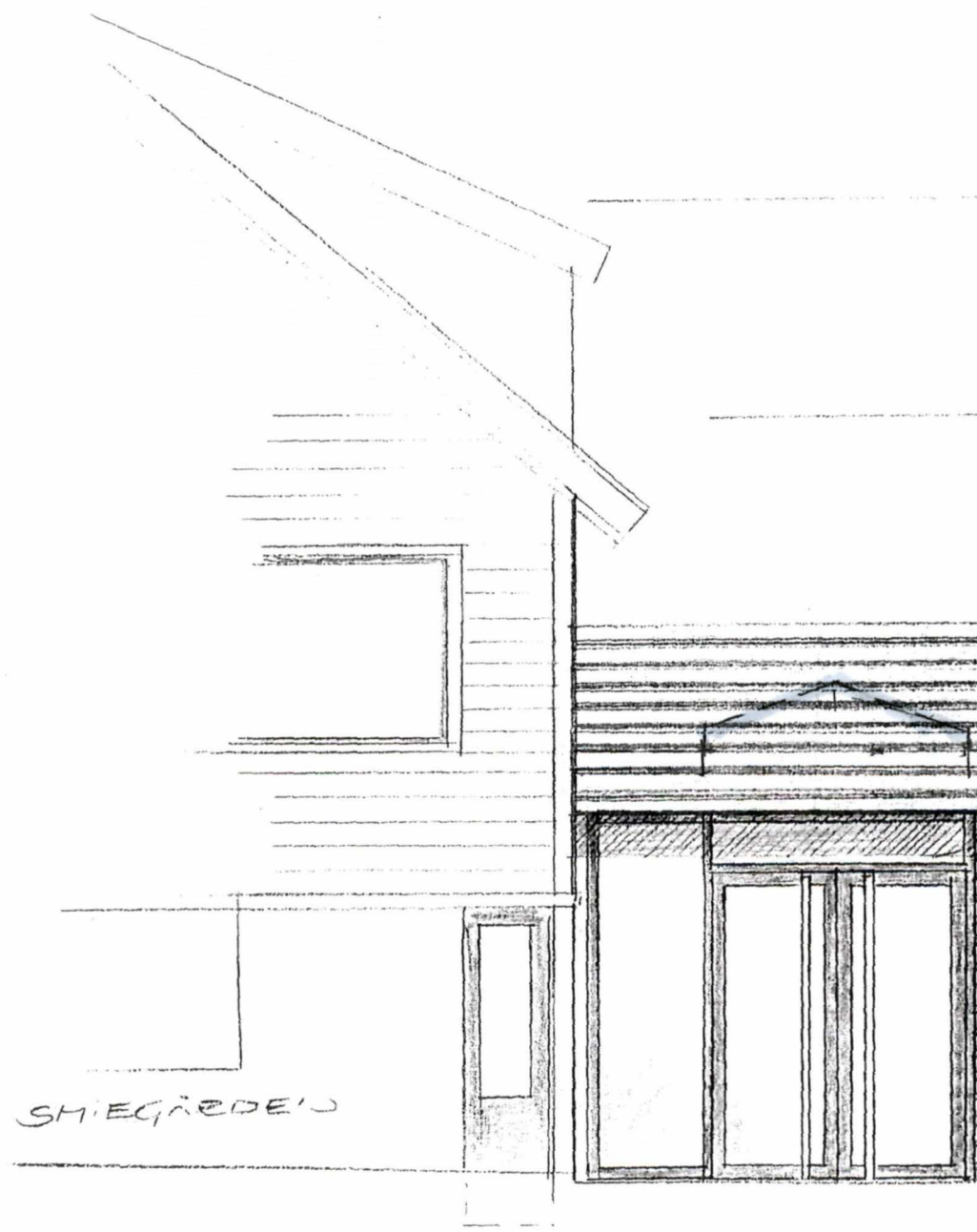
1. ETASJ



SNITT

FASADE K 21111

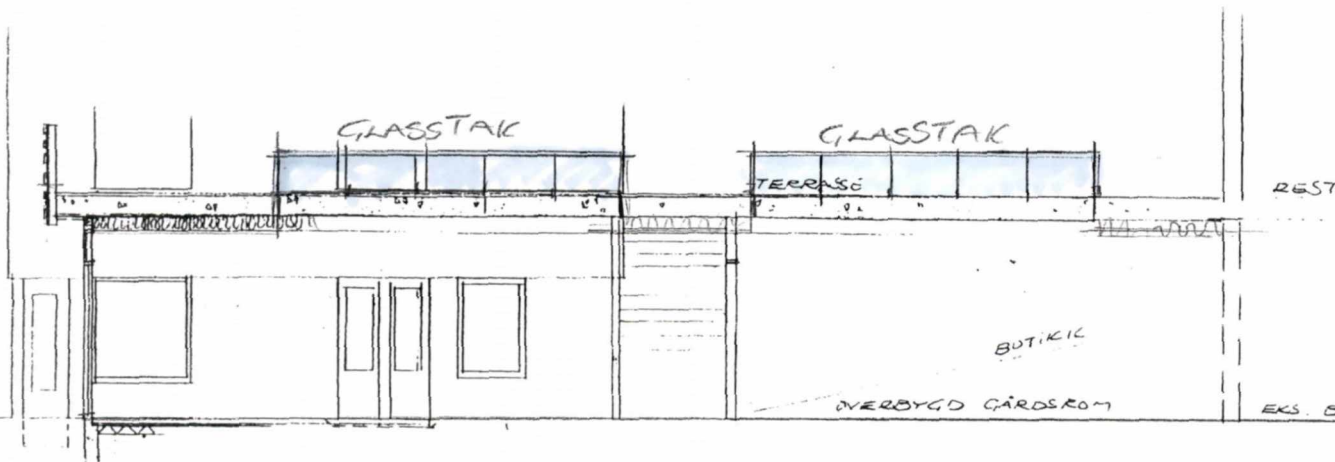
200106917-5



200106917-5



FASADE MOT SOLAVEIEN

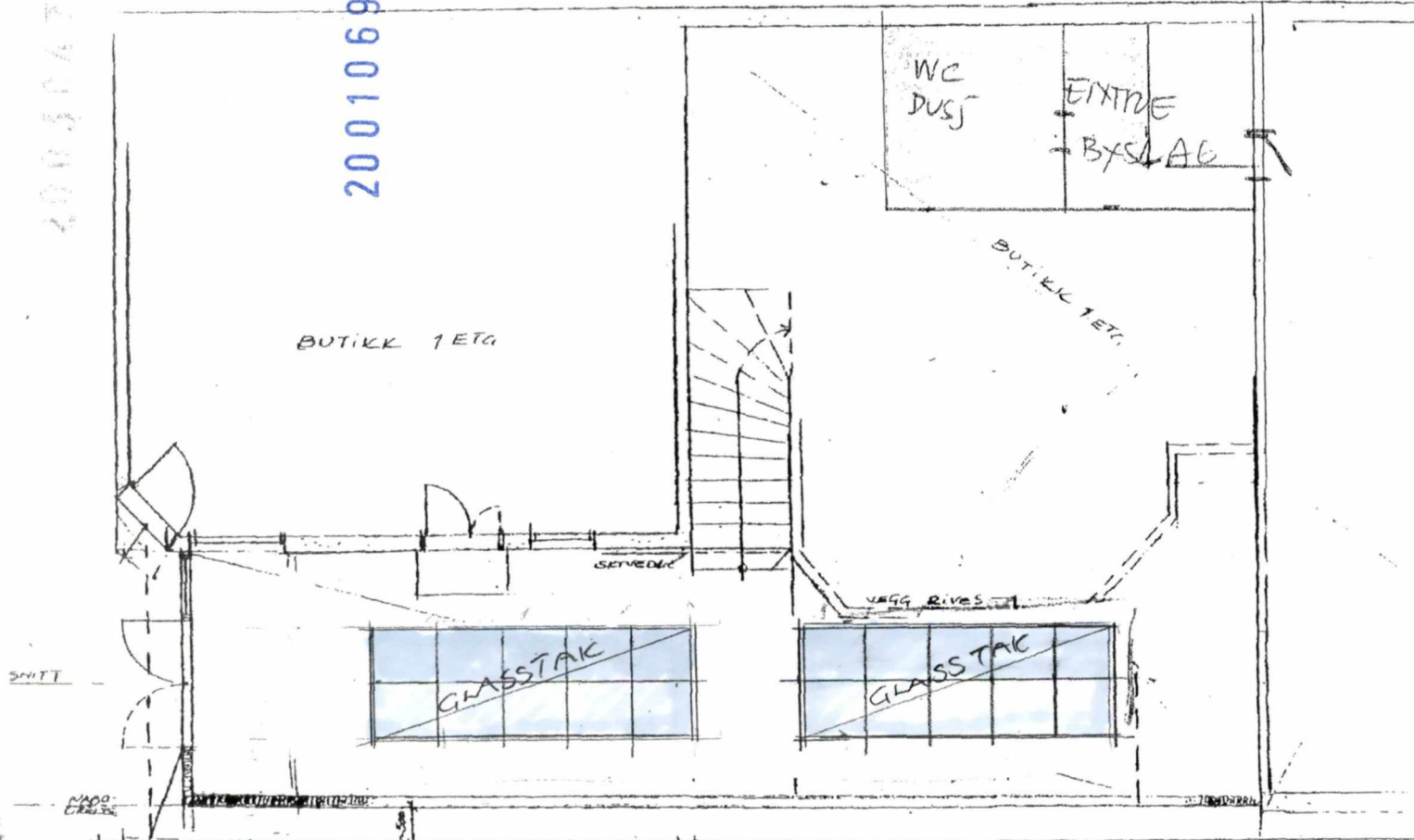


LENGDESHITT

2. ETAGE

200106917-5

200304758



BUTIKK 1. ETG.

WC
DUSJ

ENTRE
BYSLAG

BUTIKK 1. ETG.

SERVEDER

Vegg Rives

GLASSTAK

GLASSTAK

SNITT

MÅSTÅB

NABOBYGG

SOLAV. I.

15. desember 1952

83/49

Herr E. Tjemsland,
Sandnes.

Ved synsforretning den 13/12-52 er det innrede
de W.C. i våningshus på matr. nr. 1 Solaveien funnet å være ut-
ført overensstemmende med bygningslovens bestemmelser.

120
bygningssjef.

A.T.

Arkitekt Kjell Gramstad
Jønningsheiveien 22B
4316 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 23.01.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200304718-17 ✓
Arkivkode : O : 111-802

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 111/802

Byggeadresse: SOLAVEIEN 1

Tiltakets art:

Bruksendring, ombygging, rehabilitering, tilbygg.

Byggets/anleggets art:

Blokk/bygård/terrassehus

Ansvarlig søker m/adr:

Arkitekt Kjell Gramstad, Jønningsheiveien 22B, 4316 Sandnes.

Tiltakshaver:

Jacob Idland A/S, Langgaten 2A, 4306 Sandnes.

D-sak nr: 1178/2006

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

hele tiltaket følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider gjenstår:

Mangler beskrevet i kontrollerklæring datert 13.01.2007 og 12.01.2007:

1. Isolasjon/ himling smie.
2. 1 bod (sykkel og bossdunk).

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadr/postmottakelse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

3. Forsterking av vanntrykk i sprinkleranlegg med nytt vanninnlegg.

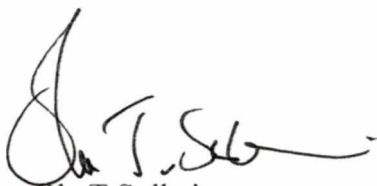
I tillegg må følgende punkter etterkommes:

4. Leieavtalen om parkeringsplasser må tinglyses (det er fremlagt brev datert den 10.01.2007 hvor avtalen er oversendt Statens kartverk for tinglysning)

Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : **31.03.2007**.

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.



Ola T Solheim
bygningssjef



Paul Korsberg
saksbehandler

Sendes til

tiltakshaver
 ansv. utførende

ansv. søker
 ansv. kontr.

brannsjef/feier - v/ montert ildsted
 rørleggerkontr.



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Arkitektkontoret Vest AS
Postboks 565
4304 SANDNES

Sandnes, 22.05.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 201001163-32
Arkivkode: O: 111-802

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 111/802/0/0 Byggeadresse: SOLAVEIEN 1


Tiltakets art: Endring av bygg - oppdeling av bolig
Byggets/anleggets art: foretningsbygning
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Vest AS, Postboks 565, 4304 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Jakob Idland AS

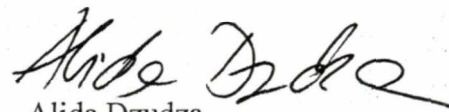
D-sak nr: 1377/2011

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.
Tiltakshaver selv har ansvar for våtromsarbeidet på bad (viser til brev fra ansvarlig søker datert 24.04.2012)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl (99) § 15/pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.


for Ola T Solheim
bygningssjef


Alida Dzudza
overingeniør tilsyn

Kopi til: Tiltakshaver Jakob Idland AS, Langgt 2A, 4306 SANDNES
Oppmåling, her

Sameieavtale mellom eierne av gnr 802 Br.nr 111, Smiegården, Solaveien 1.

1. Formål og omfang

Eiendommen består av 2 næringsseksjoner (seksjon 4 og 5), samt 4 boligseksjoner (seksjon 1, 2, 3 og 7).

Avtalen er til for å holde orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Avtalen gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder fellesavtalen.

2. Disponering av fellesareal

Det skal ikke røkes eller nytes alkohol på fellesareal.

Takterrassen 2. etasje: Vedlikehold for felles altan skal dekkes av seksjon 1, 2, 3 og 7, da disse har bruksrett til omtalte areal. Terrassen kan møbleres med ute/hagemøbler som minst 3 av 4 brukere skal godkjenne. Sykler, bosspann etc skal plasseres i boder. Bodene skal vedlikeholdes av de som har bruksrett til disse, med unntak av bod nede i inngangen fra Solaveien, som regnes som felles for alle enhetene. Denne boden skal KUN benyttes til koster og bøtter (vedlikeholdsutstyr) som eies av sameiet i felleskap. Boden er låst og nøkkel i kodeboksen. Se pkt 17.

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: Hverdager klokken 07:00–20:00. Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Utvendig vedlikehold

Kostnadene fordeles i prinsippet etter eierbrøk.

Unntak:

- Skade på dører og vinduer dekkes av de enkelte seksjonseiere.
- Maling av husene er felleskostnad
- Kostnader som kun er til gunst eller nytte for en seksjonseier dekkes av denne.
- Kostnader som kan henføres til en bruker skal dekkes av denne.
- Forsikring: Hvis en bruker utløser ekstra kostna skal denne belastes den aktuelle seksjonseier.
- Seksjon 5 har ansvar for byggt teknisk vedlikehold av sitt tak, mens seksjonene 1, 2, 3 og 7 har vedlikeholdsansvar med sluker og dekke i forbindelse med sitt bruk av taket.
- Renovasjon, vann og kommunale avgifter betales av den enkelte sameier individuelt.

Alle andre felleskostnader: Utvendig belysning, forsikring m.m. fordeles etter sameiebrøk. Sameiet kan likevel bestemme at fordelingen skal skje etter faktisk bruk der denne kan fastslås.

Seksjon	Seksjonsnr	Type	Størrelse	Eierbrøk	%
Smiebolig Øverst	1	Bolig	40	40/440	9
Smiebolig Midten	2	Bolig	70	70/440	16
Galleri 1	3	Bolig	65	65/440	15
Galleri 2	7	Bolig	42	42/440	10
Mellombygg	5	Næring	165	165/440	37
Smiebolig nederst	4	Næring	58	58/440	13
			440		100

4. Indre vedlikehold

Dekkes individuelt. Strøm- og vannmåler må avleses av berørte parter ved behov. Alt innvendig ansees å være den enkeltes andelseiers ansvar.

5. Styret

Styret består av inntil 6 personer, en representant fra hver seksjon. Et styremedlem kan ha flere stemmer hvis han/hun eier flere seksjoner. Styret velger en formann blant sine medlemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Styret håndterer økonomi, fellesprosjekter og samarbeid. Andelseierne har i felleskap ansvar for daglig vedlikehold og daglig drift (se avsnitt 7).

6. Årsmøte/sameiermøte

Skal avholdes hvert år innen 30 april. Innkalling skal være minimum 8 dager før møtet finner sted.

Det skal føres protokoll/referat fra alle styremøter, som deltakerne signerer. Det avholdes styremøter etter behov.

7. Bruk og andelseiernes ansvar:

Andelseierne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker, rotter eller mus eller i fellesområdene. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon av egen andel.
- At fellesområdet ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eierne skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

8. Dyrehold

Styret kan gi tillatelse til dyrehold under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Kontrakt om dyrehold signert begge parter gjelder som avtale.

9. Annet

Hvor intet er avtalt i sameiekontrakten gjelder Eierseksjonsloven.

10. Vedlikehold/Generelt

Den enkelte sameier har plikt til å holde sin seksjon vedlike. Unnlater en sameier å foreta nødvendig vedlikehold kan styret sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommendes regning.

11. Ordensregler

Det gjelder alminnelige ordensregler for eiendommen. Det skal ikke utøves aktivitet som forstyrrer eller påfører naboen ulempe.

12. Mislighold

Dersom en sameier misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf.

Eierseksjonslovens paragraf 26. Pålegg om salg skal gis skriftlig med 6 måneders frist.

13. Fravikelse

Dersom en brukers oppførsel medfører forringelse av verdien til de andre sameierne, eller til sjenanse/plage, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf, Eierseksjonsloven paragraf 27.

14. Byggningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, antenner eller endring av utvendige farger mm skal skje etter en plan godkjent av styret.

15. Endringer av vedtektene

Krever 2/3 flertall.

16. Felleskostnader

Til drift av eiendommen skal et beløp innbetales til driftskonto som styret bestemmer. Styreleder mottar et rimelig honorar for arbeidet som utføres.

17. Annet

Sprinkleranlegg i Smiebolig: Sentralen er montert i gangen til seksjon 2. Seksjon 1 og seksjon 4 må ha tilgang til sentralen ved akutt behov. Nøkkel til adgang til gangen er plassert i kodeboks ved døren i gangen. Pinkoden til denne og til døren skal ikke gis til uvedkomne. Styreformann har koden.

18. Brannvern

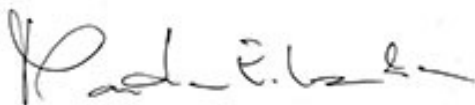
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Enhver sameier plikter å plassere røykvarsler slik at de kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styre i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Sandnes, 24/5/20

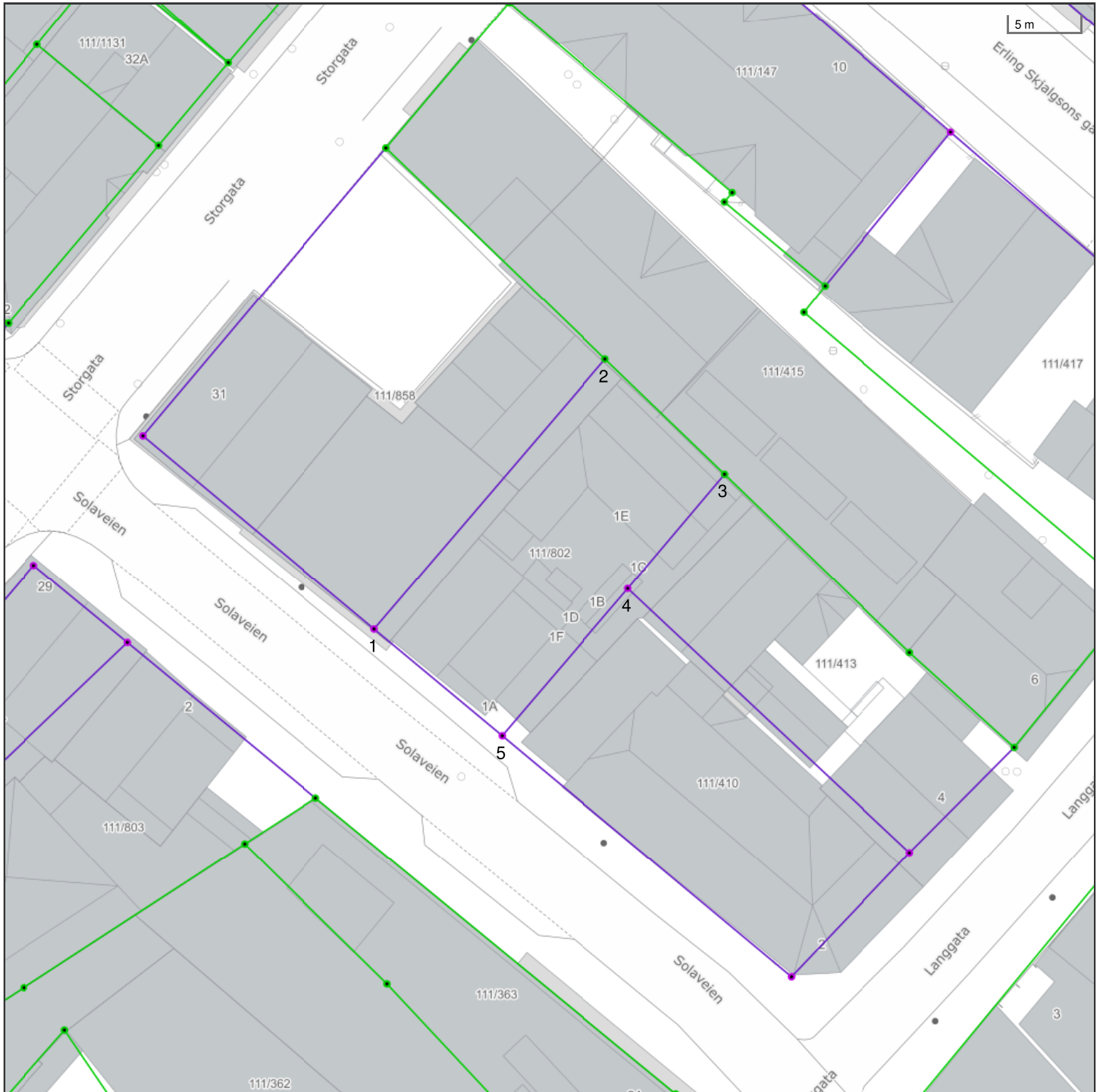


Styreleder

Eier av seksjon

Som kjøper/eier av seksjon godtar jeg disse regler og bestemmelser som gjelder for meg og mine rettsetterfølgere.

Eiendomskart for eiendom 1108 - 111/802//4



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
· · · · ·	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
· · · · ·	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	●	Grensepunkt - uvisst nøyaktighet	●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	291,10 m ²	Arealmerknad						
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6528090,69	Øst	311509,96		
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6528085,81	311495,68	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,79		
2	6528104,09	311512,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,15		
3	6528095,55	311521,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,74		
4	6528087,8	311513,78	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,60		
5	6528077,84	311504,37	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,70		



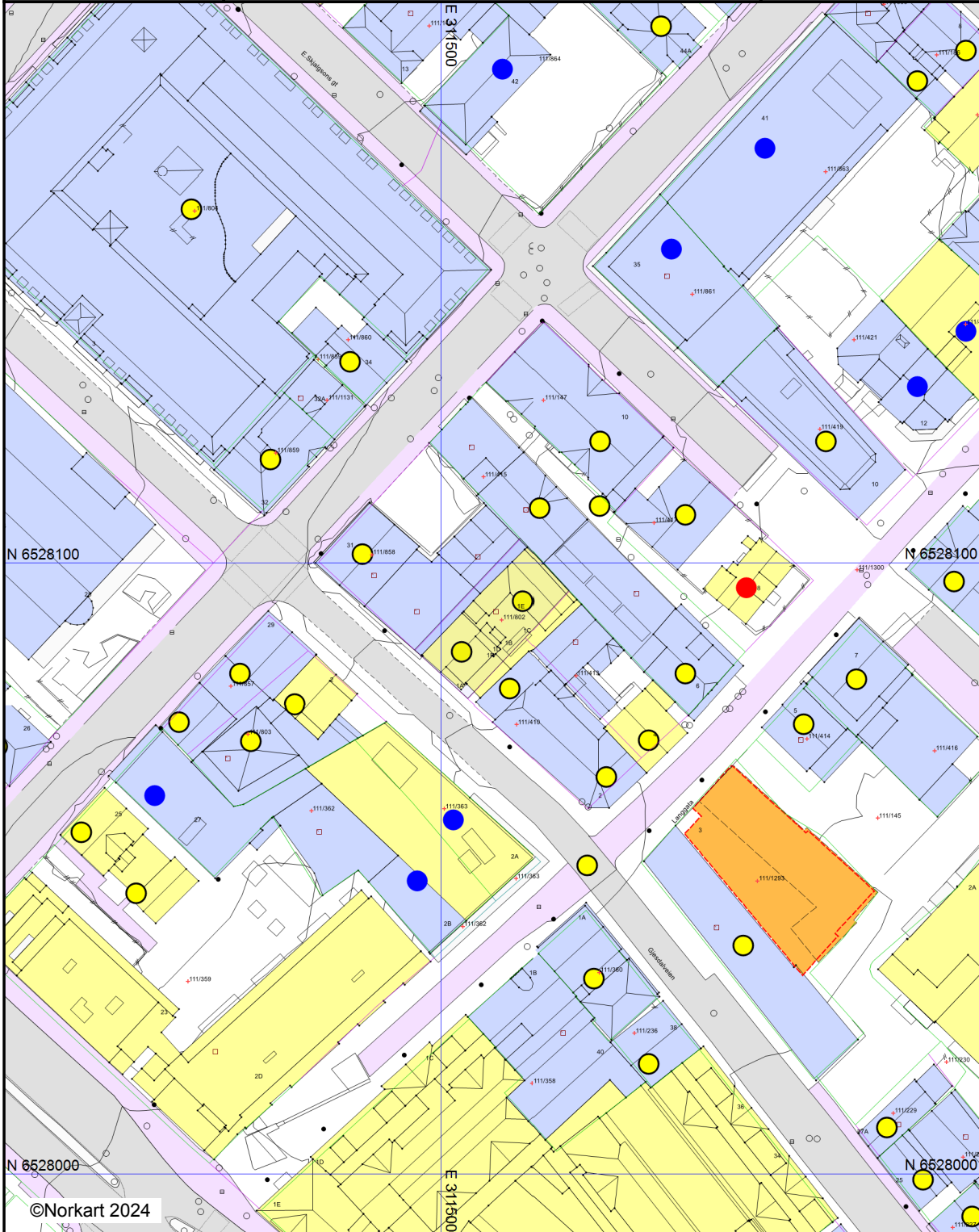
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 111/802/0/4
Adresse: Solaveien 1A
Dato: 04.01.2024
Målestokk: 1:1000












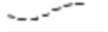






























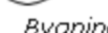


UTM-32



©Norkart 2024

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

Tiltak		Stedsnavn og andre tekster
 BygningTiltak		Abc Navn på samferdsel
Kulturminner		
 Kulturminne, fredet		
 Kulturminner, verneverdig		
 Kulturminner, under vurdering		
Matrikkelkart		
 Grunneiendom		
 Grense <= 10 cm		
 Grense <= 30 cm		
 Grense < 200 cm		
VEG		
 Annet vegareal		
 Avgrensning mot annet vegareal		
 Gang/Sykkelveg		
 Midtdeler/Trafikkøy		
 Vegdekkekant		
 Kjørebaneant		
 Gangfeltavgrensning		
 Vegskulderkant		
 Vegbom		
 Veg		
Ledningsnett		
 Mast		
 Sluk		
 Kumlokk		
Matrikkel Bygning		
 Bygning, Boligbygg		
 Bygning, Boligbygg		
 Bygning, Boligbygg		
 Bygning, Andre bygg		
 Bygning, Andre bygg		
 Bygning, uten Bygningspunkt		
 Bygningsavgrensning av tiltak		
Høydeinformasjon		
 Høydekurve 5m		
 Høydekurve 1m		
Eiendomsinformasjon		
Abc Gårds- og bruksnummer		
Bygningsmessige anlegg		
 Annet gjerde		
 Trapp		
 Frittstående mur		
 Lodrett forstøtningsmur		
Adresser		
Abc Adressepunkttekst		
Bygninger		
 Bygningsdelelinje		
 Grunnmur		
 Taksprang Bunn		
 Takriss		
 Takoverbygg		
 Takoverbygg kant		
 Trapp inntil bygg, kant		
 Veranda		
 Bygningslinje		
 Taksprang		
 Mønelinje		
 Bygningsbru		
Bygningsmessige anlegg		
 Vegg frittstående		



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4308 SANDNES

Telefon: 47460126

Utskriftsdato: 04.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandnes kommune

Kommunenr.	1108	Gårdsnr.	111	Bruksnr.	802	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Solaveien 1A, 4307 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201712
Navn	Kommunedelplan for Sandnes Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/12842/Gjeldende_Bestemmelser_201712.pdf
Delarealer	Delareal 290 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn S5
	Delareal 291 m ² KPHensynsonenavn H410 KPIinfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 1 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 291 m²
BestemmelseOmrådenavn #1
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 291 m²
KPHensynsonenavn H190_1
KPSikring Andre sikringssoner

Id 201811

Navn Kommuneplan for Sandnes 2019-2035

Plantype Kommunedelplan

Status 5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Ikrafttredelse 11.03.2019

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/12850/Gjeldende_bestemmelser_201811.pdf

Delarealer **Delareal** 291 m²
BestemmelseOmrådenavn Parkeringssone sentrum
KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg



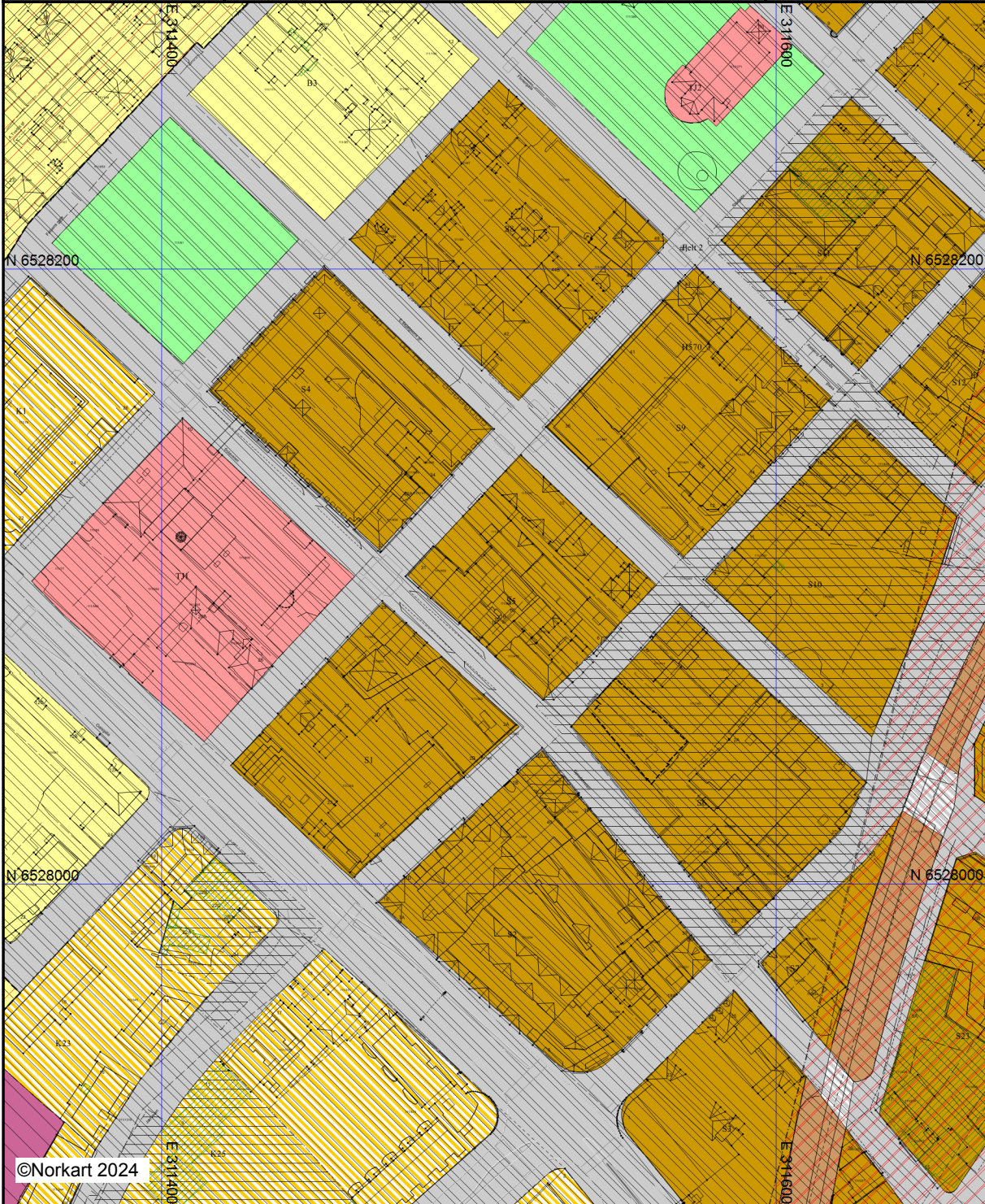
Sandnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 111/802/0/4
Adresse: Solaveien 1A
Utskriftsdato: 04.01.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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




VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Skiltgalge
-  Middeler/Trafikkøy
-  Kjørebane kant
-  Autovern
-  Gangfeltavgrensning
-  Vegskulde kant
-  Vegbom



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og















Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende









Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Takplate
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru
-  Bygningsavgrensning på tiltak
-  Vegg frittstående

Jernbanedata

-  Jernbane spormidt på bru
-  Jernbane spormidt




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)





-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense

-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Kollektivtrase - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Adresser

- Abc Adresspunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



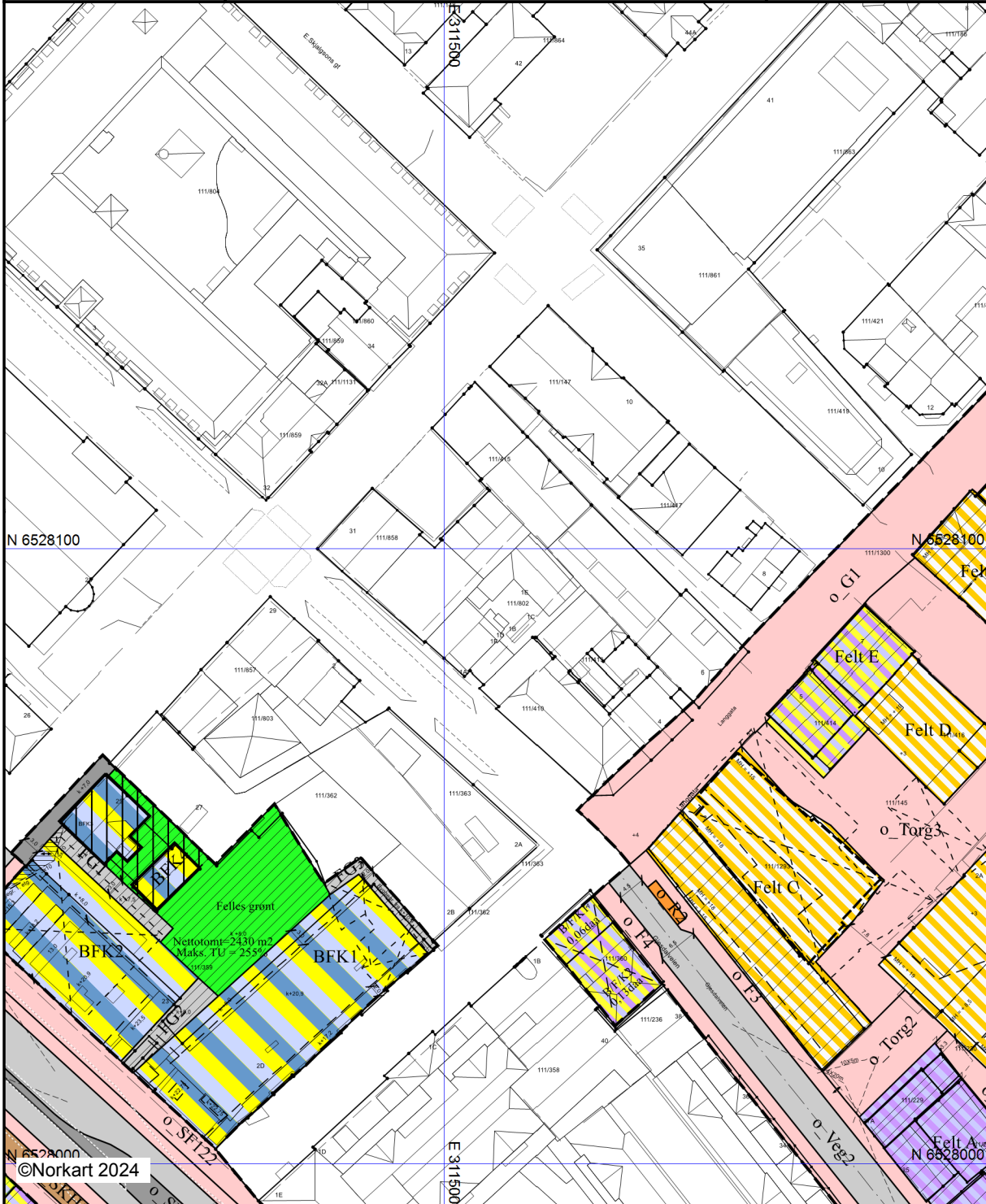
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 111/802/0/4
Adresse: Solaveien 1A
Utskriftsdato: 04.01.2024
Målestokk: 1:1000


















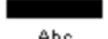

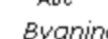









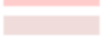

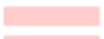










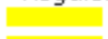








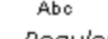


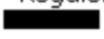



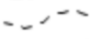







































UTM-32



©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		 Grense for restriksjonsområde	
VEG		 Grense for bevaringsområde	
 Annet vegareal		Stedsnavn og andre tekster	
 Avgrensning mot annet vegareal		Abc Navn på samferdsel	
 Middeler/Traffikkøy		Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL	
 Kjørebane kant		 Boligbebyggelse	
 Gangfeltavgrensning		 Sentrumsformål	
 Vegskulderkant		 Tjenesteyting	
 Vegbom		 Renovasjonsanlegg	
Eiendomsinformasjon		 Øvrige kommunaltekniske anlegg	
 Eiendomsgrænse		 Uteoppholdsareal	
 Eiendomsteig		 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Abc Gårds- og bruksnummer		 Bolig/forretning/kontor	
Bygninger		 Forretning/kontor	
 Bygningsdelelinje		 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med	
 Grunnmur		Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
 Taksprang Bunn		 Veg	
 Takriss		 Kjøreveg	
 Takoverbygg kant		 Fortau	
 Trapp inntil bygg, kant		 Torg	
 Veranda		 Gatetun	
 Bygningslinje		 Gang/sykkelveg	
 Taksprang		 Gangveg/gangareal/gågate	
 Mønelinje		 Sykkelveg/-felt	
 Bygningsbru		 Annen veggrunn - tekniske anlegg	
 Bygningsavgrensning på tiltak		 Annen veggrunn - grøntareal	
 Vegg frittstående		 Leskur/plattformtak	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §		 Annen banegrund - tekniske anlegg	
 Område for boliger med tilhørende anlegg		 Kollektivterminal	
 Blokkbebyggelse		 Kollektivholdeplass	
 Område for særskilt angitt almenntilleggsformål		 Overvannsnett	
 Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)		 Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru	
Adresser		Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12	
Abc Adressepunkt tekst		 Sikringsone - Frisikt	
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder ( Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastru	
 Offentlige trafikkområder		 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
 Kjøreveg		Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL	
 Gate med fortau		 Bestemmelseområde	
 Gang-/sykkelveg		Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
 Jernbane		 Sikringsonegrense	
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §		 Angitthensyngrense	
 Område for anlegg og drift av kommunaltekr		 Bestemmelsegrense	
 Frisiktzone ved veg		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
 Bevaring av bygninger og anlegg		 Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
 Bevaring av bygninger		 Planens begrensning	
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §		 Formålsgrense	
 Fellesområder		 Regulert tomtegrense	
 Felles avkjørsel		 Eiendomsgrænse som skal oppheves	
 Felles gangareal		 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares	
 Felles parkeringsplass		 Byggegrense	
 Felles lekeareal for barn		 Planlagt bebyggelse	
 Felles gårdsplass		 Bebyggelse som inngår i planen	
 Felles grøntanlegg		 Bebyggelse som forutsettes fjernet	
 Annet fellesareal for flere eiendommer		 Regulert senterlinje	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198		 Frisiktlinje	
 Bolig/Forretning		 Regulert kant kjørebane	
 Bolig/Forretning/Kontor		 Regulert støyskjerm	
 Bolig/Kontor		Målelinje/Avstandslinje	
Annet kombinertformål		Stenging av avkjørsel	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198		Avkjørsel	
		Innkjøring	
		Abc Påskrift feltnavn	



Sandnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 111/802/0/4
Adresse: Solaveien 1A
Dato: 04.01.2024
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

Tegnforklaring

Tiltak



BygningTiltak

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008



Planens begrensning

VEG



Annet vegareal



Avgrensning mot annet vegareal



Midtdeler/Trafikkøy



Kjørebanekant



Gangfeltavgrensning



Vegskulderkant



Vegbom

Eiendomsinformasjon



Eiendomsgrænse



Eiendomsteig

Abc

Gårds- og bruksnummer

Bygninger



Bygningsdelelinje



Grunnmur



Taksprang Bunn



Takplata



Takriss



Takoverbygg kant



Trapp inntil bygg, kant



Veranda



Bygningslinje



Taksprang



Mønelinje



Bygningsbru



Bygningsavgrensning på tiltak



Vegg frittstående

Adresser

Abc

Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

Abc

Navn på samferdsel

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.02.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	01.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	58/440		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	111/802, 111/802/0/1, 111/802/0/2, 111/802/0/3, 111/802/0/4,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	111/802/0/5, 111/802/0/7
Seksjonering	30.05.2012	201106233	Tinglyst	
Reseksjonering	30.05.2012		11.01.2017	
Seksjonering	26.02.2007			111/802, 111/802/0/4
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LYNET ENGINEERING AS S916329016	Hjemmelshaver (H) 1/1	Grødelandsvegen 18 4340 BRYNE	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Solaveien 1A	H0101	111/802/0/4	58	0	0	0	Ikke kjøkken
Unummerert		-	111/802/0/4	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Solaveien 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4307 SANDNES	Kirkesogn	06080101 Sandnes
Grunnkrets	115 Langgata 3	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	10 Trones og sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140592889		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	23.01.2007
2	140592889	2	Ombygging	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140592889: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 23.01.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	210
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	210
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.11.2006	22.11.2006
Igangsettingstillatelse	13.01.2007	22.11.2006
Tatt i bruk	23.01.2007	30.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Solveien 1A	H0101	111/802/0/4	58	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	67	0	67	0	0	0
H02	3	143	0	143	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 140592889-2: Ombygging, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.07.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	111/802/0/4	-	-	-	-	-

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 111/802

Bruksnavn	SOLAVEIEN 1	Beregnet areal	291.1
Etablert dato	07.04.1900	Historisk oppgitt areal	262,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6528090.69	311509.96	0	Ja	291.1	



SANDNES KOMMUNE

DATO:

08.01.2024

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 111.802.0.4
Adresse: Solaveien 1 A
Eierkontakt: Landa Ole Petter

Kommunale avgifter for år 2024: kr 4 175,30 *

* Dette inkluderer vann, og avløp.

Eiendommen faktureres halvårlig

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2024 pr. 08.01.2024

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

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

Sandnes kommune, dato: 08.01.2024



Sandnes kommune

Ledningskart

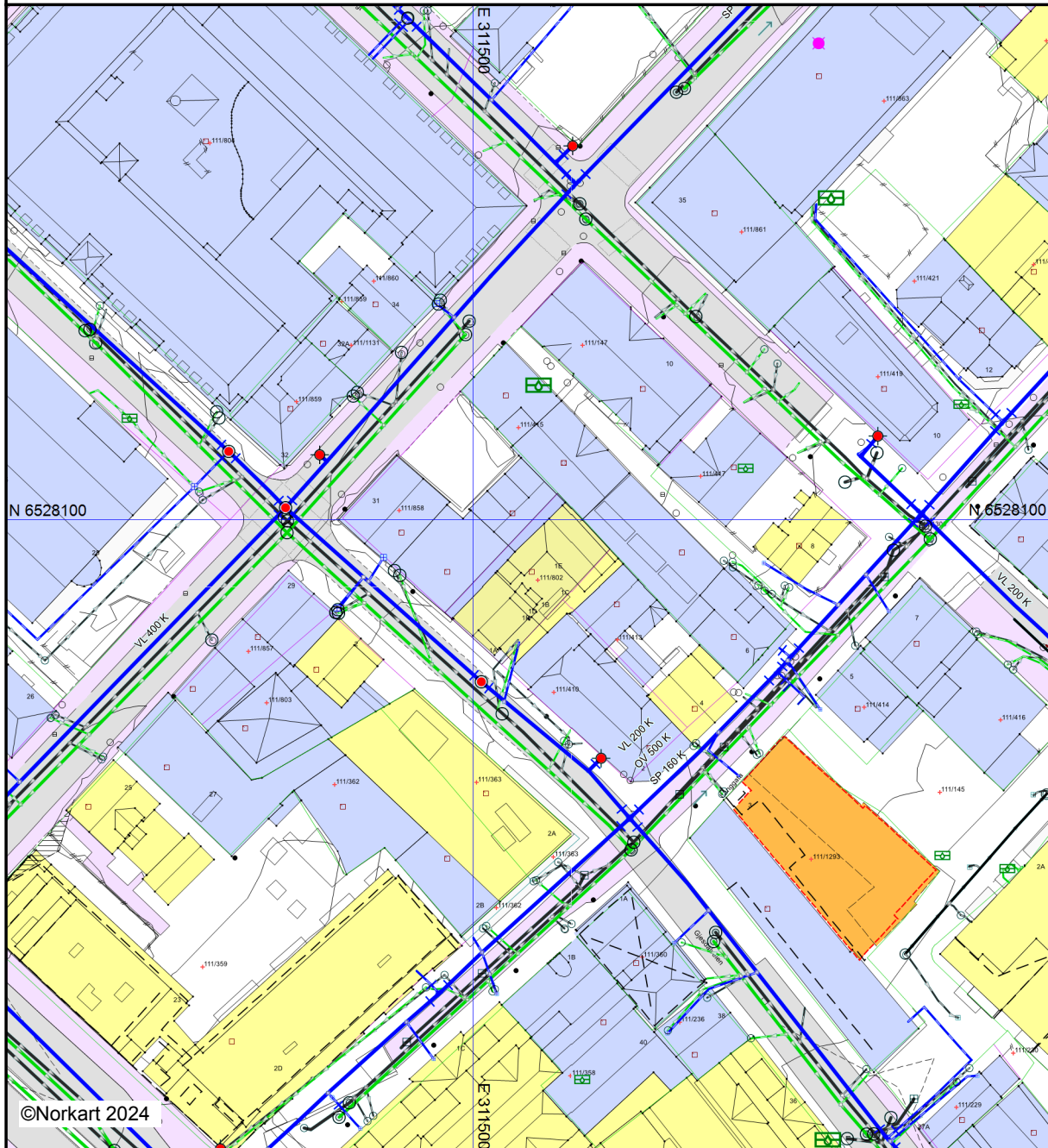
Eiendom: 111/802/0/4
Adresse: Solaveien 1A
Dato: 04.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	111	Bnr:	802	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Solaveien 1A, 4307 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader

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

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



EIE STAVANGER
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-21-0073 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 2466457/15278697
Bestilling: C3 2021-04-13 (10) 48

Dato
13.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 434024	Embete: 200	Registrert: 4.6.2012	Rettsstiftelse: RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL RESEK/SAMMENSLÅING
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	111	802	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

201106233

Refnr. 140

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstiffelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601269422

Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965137 Navn SANDNES KOMMUNE

Adresse Postboks 583, 4305 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 251064 Navn VASQUEZ MARCELA PENALOZA
 240185 VIER KJETIL
 190370 LE KHANH THANH
 964378649 Idland Jakob AS

Bruksenhet Adresse SOLAVEIEN 1 D, 4307 SANDNES
 SOLAVEIEN 1 F, 4307 SANDNES
 H0201 LEILIGHET 180, ASVEIEN 92, 4328 SANDNES
 Leiteveien 27, 4312 SANDNES

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1102 Gnr 111 Bnr 802

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 434024 Tinglyst: 04.06.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 964965137 Sandnes kommune Byplan Postboks 583, 4305 SANDNES	<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
Refnr. 140 Saksnr.: 201106233	

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1102	SANDNES	111	802		1-6

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
	JAKOB IDLAND A/S	3,5,6	232/400
	LE KHAN THANH	4	58/400
	KJETIL VIER	1	40/400
	MARCELA VASQUEZ	2	70/400

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	40	B	16				31				46			
2	B	70	B	17				32				47			
3	B	65	B	18				33				48			
4	N	58		19				34				49			
5	N	165		20				35				50			
				21				36				51			
7	B	42	B	22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			
SUM BRØK 440				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 440 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN															

4. Supplerende tekst ¹⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.</p> <p>Hovedendringer: Snr 5 slås sammen med snr 6 (snr 6 utgår). Snr 3 deles i to, og den nye seksjonen gis snr 7. Brøk utvides fra 400/400 til 440/440 (snr 3 endres fra 107/400 til 65/440, snr 5 endres fra 50/400 til 165/440 og den nye snr 7 får brøk 42/440).</p> <p>Detaljer: Tilleggsareal (G) snr 6 utgår og inngår som del av snr 5. Fellesareal (G) omgjøres til fellesareal (B). Et lite areal av snr 5 er omgjort til fellesareal (bod). Noen små arealer på fellesarealet i 2. etg. er omgjort til tilleggsarealer (B), boder for snr 1, snr 2 og snr 7.</p>

Utsteders datering/signatur
<p>Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.</p> <p><i>Torgun H. M. M.</i> 30.10.11</p>



5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)	

7. Underskrifter hjemmelshavere(e) eller den/de som lovlig representerer eiendommen (MÅ fylles ut)			
X	Sted og dato	Underskrift ^{a)}	Navn må gjenles med blokkbokst. Ektefelle/registrert partner ^{b)}
	21.10.11	Torgunn H. Jelland	JAWOB IDUARD
	19.10.11	[Signature]	LE KHAN THANH
	25.10.11	Kjetil Vier	KJETIL VIER
	30.10.11	[Signature]	MARCELA VASQUES

Usteders datering/signatur	
Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.	
Torgunn H. [Signature] 30.10.11	

8. Styrrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering


Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
111	802			i Sandnes kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
30/5-2012		SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN		

Noter:

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Felte for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellemer summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Utsteders datering/signatur

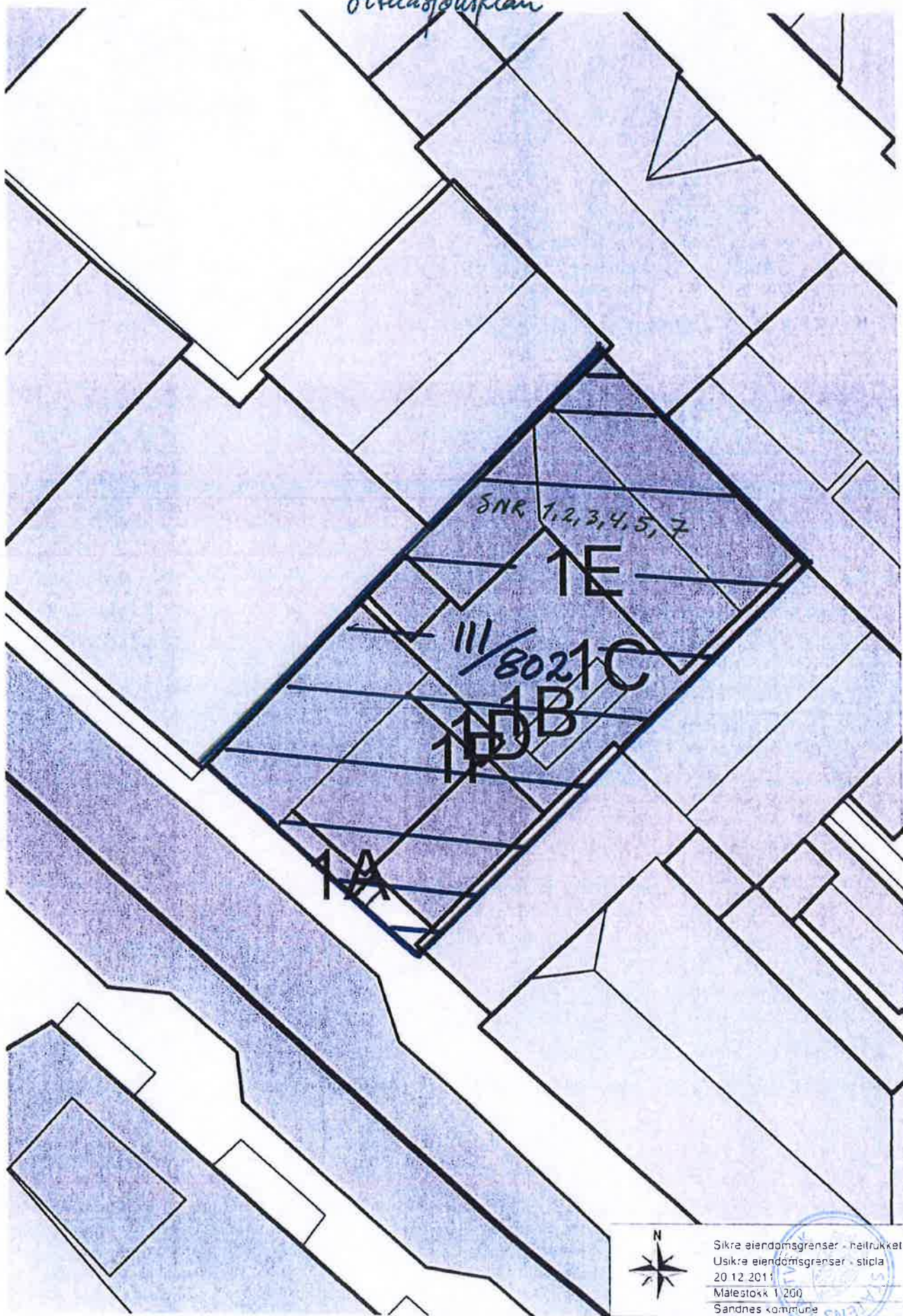
Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.

Torgunn H. Munn 30.10.11



Situasjonsplan

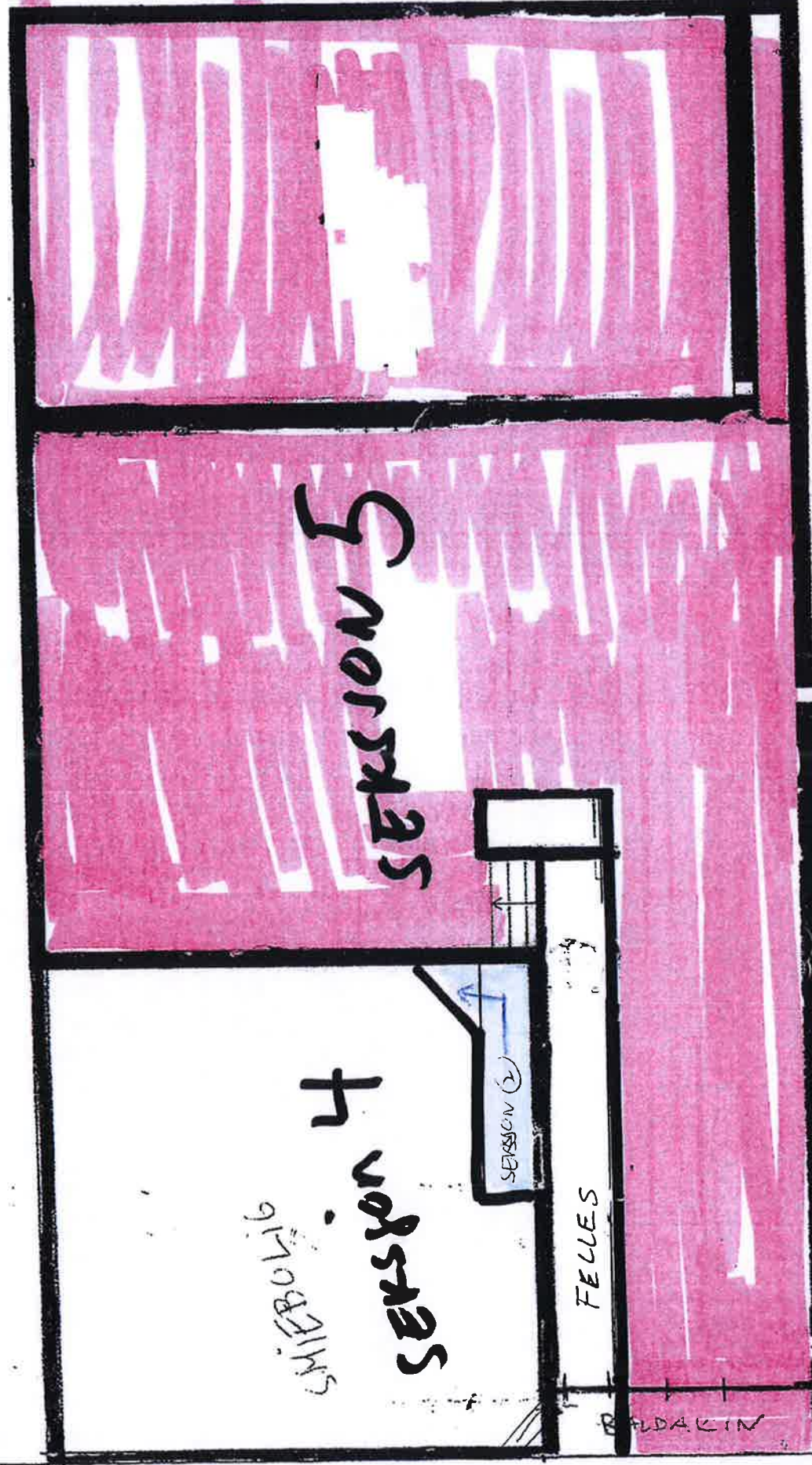
1/4



Sikre eiendomsgrænser - heitrukket
Usikre eiendomsgrænser - stipla
20.12.2011
Målestokk 1:200
Sandnes kommune



2/4



SMIEGARDEN OMBYGGING III/802

KONTROLLMÅLINGER MÅ FÖRETA S.

30.6.11 6.5.11

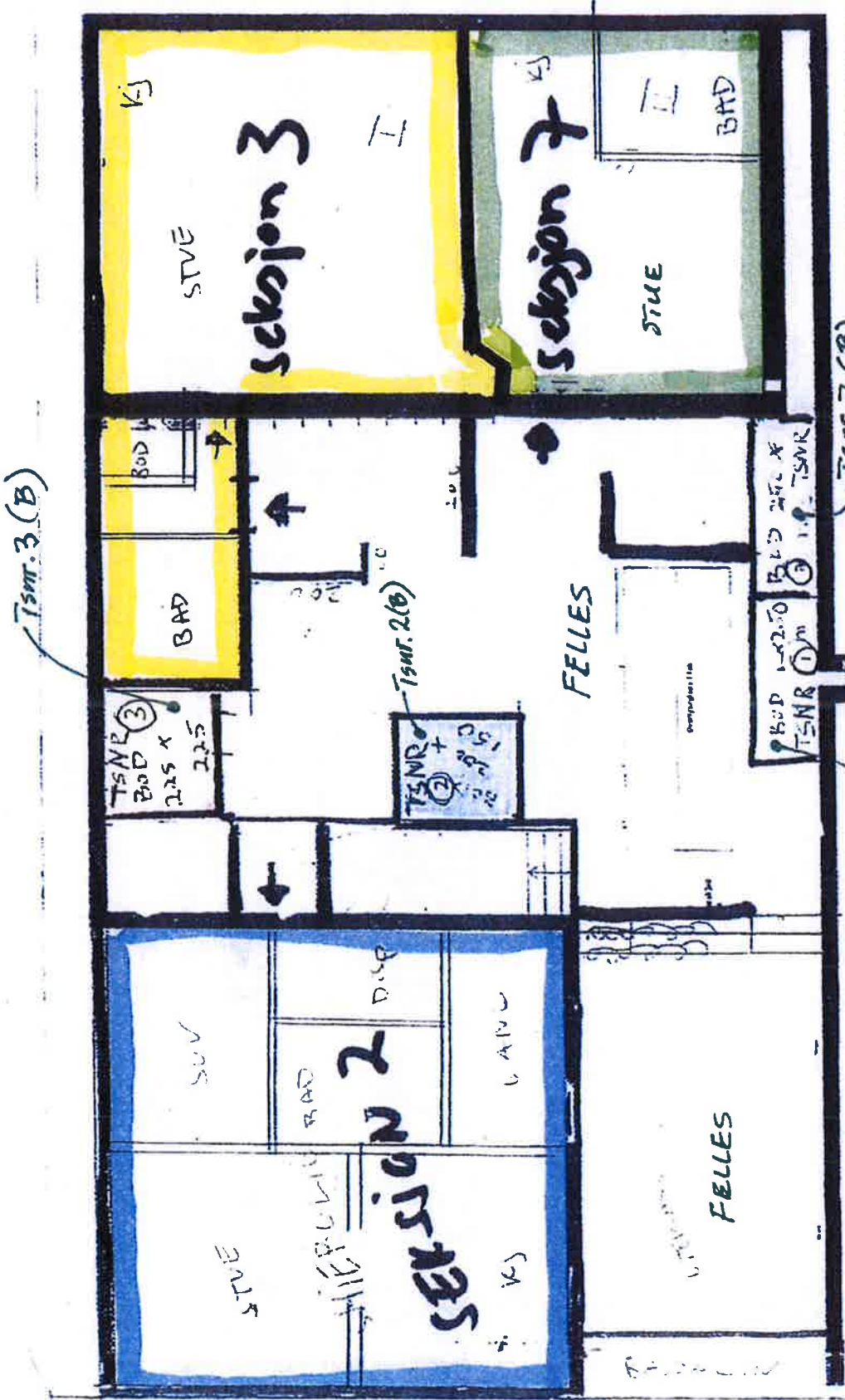
1. ETASSJE



UP 1:10 MAS 13.08.08 TYP 023 ACOV 15001

Marknad: 18.08.05

A



SMIEGARDEN OMBYGGING III/802

KONTROLLMÅLINGER MÅ FORRETTAS

30.6.11 6.9.11

A

2. ETASJE



4/4



KONTROLLMÅLINGER MÅ FØR ETAS

SMIEGARDEN OMBYGGING 111/802



3. ETASJE

10 6 11 6 0 11

13 08 08 20 02 3

14 05 0

A



EIE STAVANGER
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-21-0073 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 2466456/15278692
Bestilling: C3 2021-04-13 (13) 64

Dato
13.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
227388	200	28.2.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	111	802	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Jakob Idland AS
Langgt. 2A
4306 Sandnes

TINGLYST
DAGBOKNR: 227388
28 FEB. 2007
(stryk det som ikke passer)

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

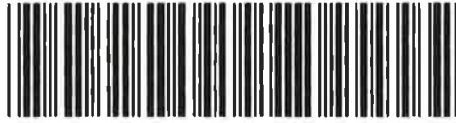
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

STATENS KARTVERK

1. Eiendommen

Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1102 Sandnes.	111	802.		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
964378649	Jakob Idland AS	
 Doknr: 227388 Tinglyst: 28.02.2007 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	40		13				25				37				49			
2	B	70		14				26				38				50			
3	B	107	B	15				27				39				51			
4	N	58		16				28				40				52			
5	N	50		17				29				41				53			
6	N	75	G	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:										400	= nevner:	400							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett kopi bekreftes
 Anne Lene Feilberg



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandnes 7/10-05	JAKOB IDLAND AS Torgmyntt. Mm	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁹⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiømetet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

111 802

Sandnes kommune

Dato

Stempel og underskrift

26.02.07

SANDNES KOMMUNE
BYPLANSJEFEN**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiømetets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST

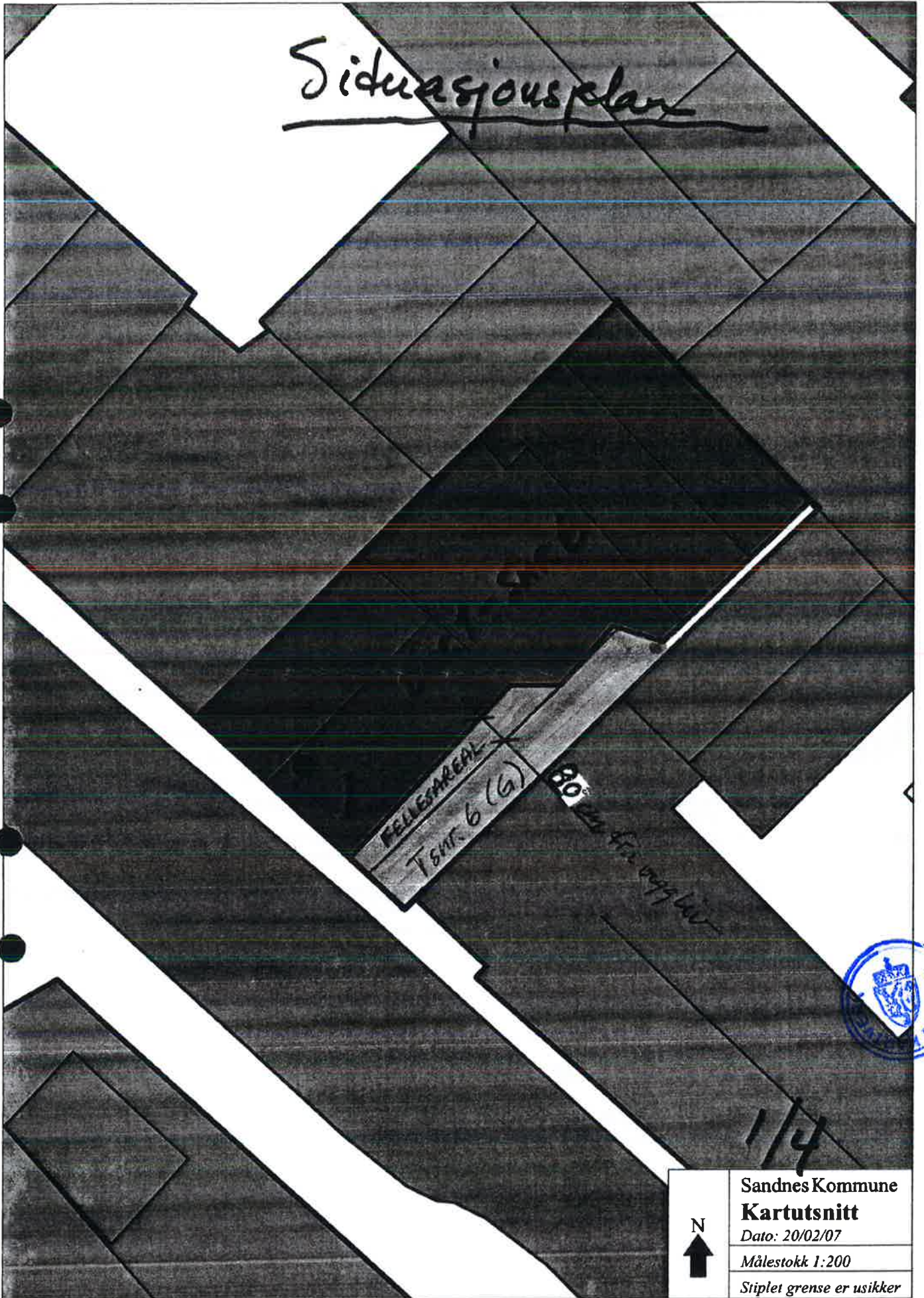
DAGBOKNR: 227388

28 FEB. 2007

STATENS KARTVERK



Situasjonsplan



Sandnes Kommune
Kartutsnitt
Dato: 20/02/07
Målestokk 1:200
Stiplet grense er usikker

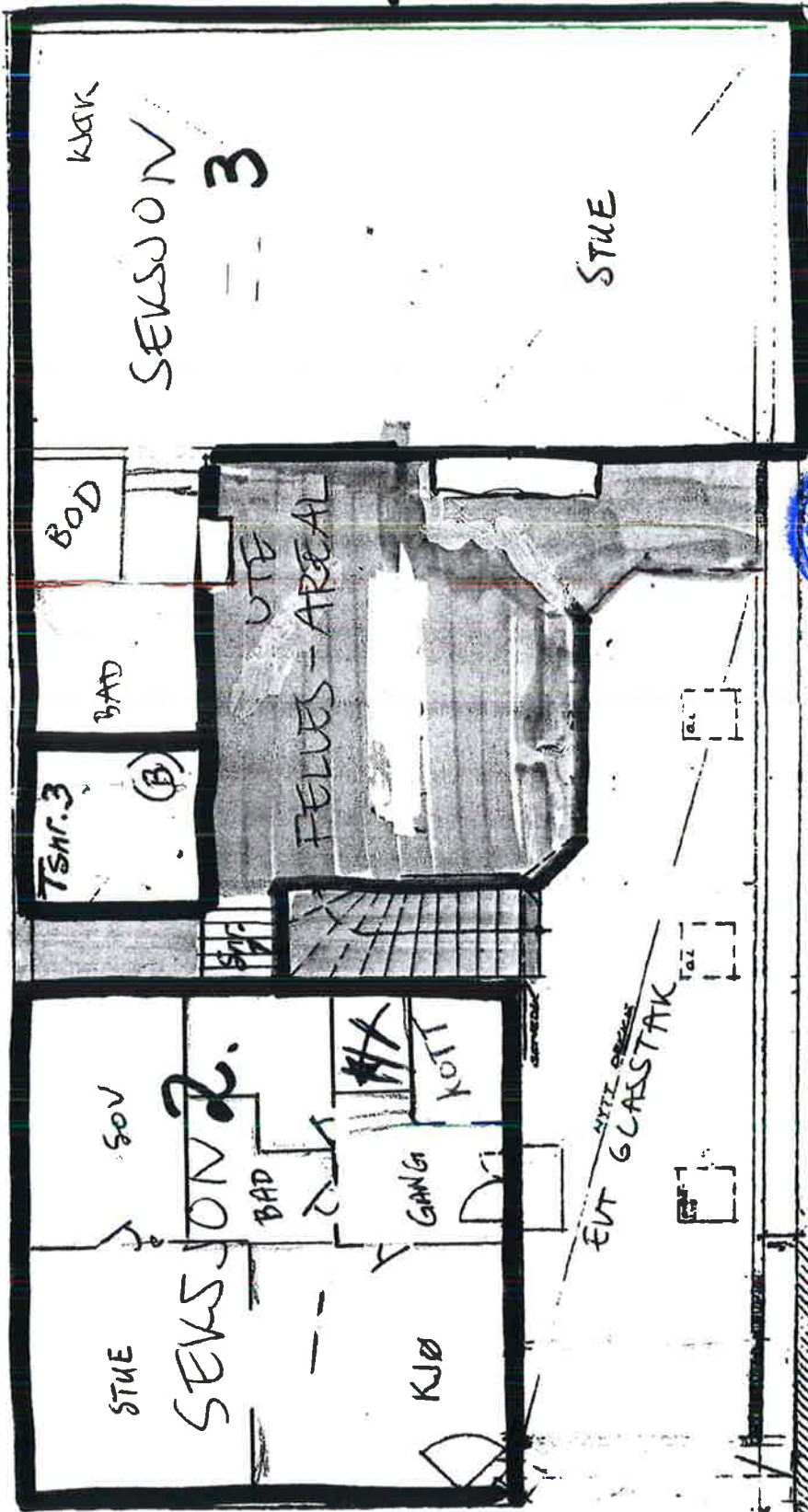


1/4

SOLAV. 1 = 6kr. III, brnr. 802

Sandnes

2. ETG



2. ETG.

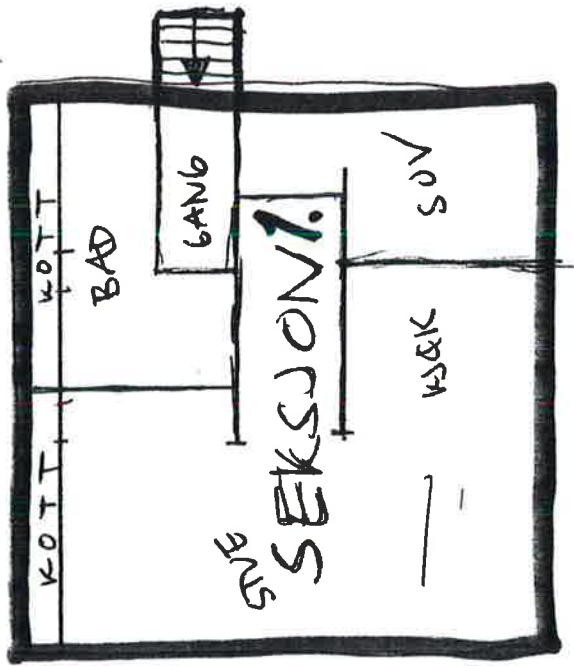
3/4

NABOSYCC

STATENS KARTVERK
 JACOB ISLAND A:
 OMBUDSNE STRIEMER
 PLAN TETTSJØ
 1/80 (2008) 02

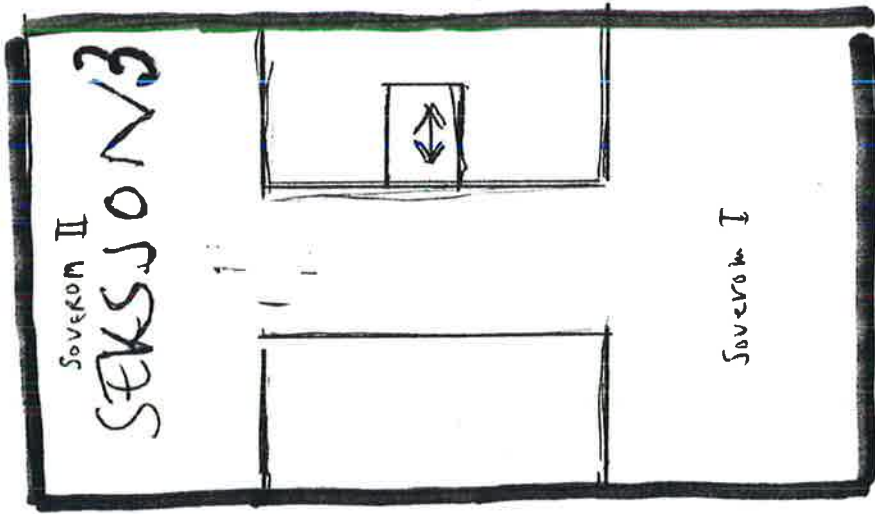
SOLAVÆTNER 1 - Grp. III, bnr. 802

Sandnes



3. ETG.

4/4



3. ETG.





EIE STAVANGER
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-21-0073 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 2466454/15278682
Bestilling: C3 2021-04-13 (3) 38

Dato
13.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
190	43	19.1.1957	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	111	802	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

190 15 5-2
af 19,

Overenskomst.

Det inngås herved overenskomst mellom eierne av Storgaten 31 og Solaveien 1 om at det i skille mellom deres eiendommer anlegges et felles fundament som tar belastningen fra begge de to byggs som eventuelt skal oppføres etter de tegninger og beregninger som avd. ing. Astad har utført og innsendt til bygningssjefen i Sandnes. Den merpris dette felles fundament betinger utover eget fundament for Storgaten 31, skal betales etter tilbud fra A/S Betong av Einar og Kristian Tjemsland.

Eierne av Solaveien 1 skal få lov til å bruke skillevegg oppsatt på Storgaten 31 mot å overta vedlikehold av samme.

Nåværende betongtak over gårdsrom i Solaveien 1 skal midlertidig opplagres på konsoller i vegg i nybygg på Storgaten 31 uten utgift for Einar og Kristian Tjemsland.

Sandnes, Den 18. januar 1957.

Som eiere av Storgaten 31:

G Per Rasmussen
Ge. Rasmussen
Trygve Rasmussen

Som eiere av Solaveien 1:

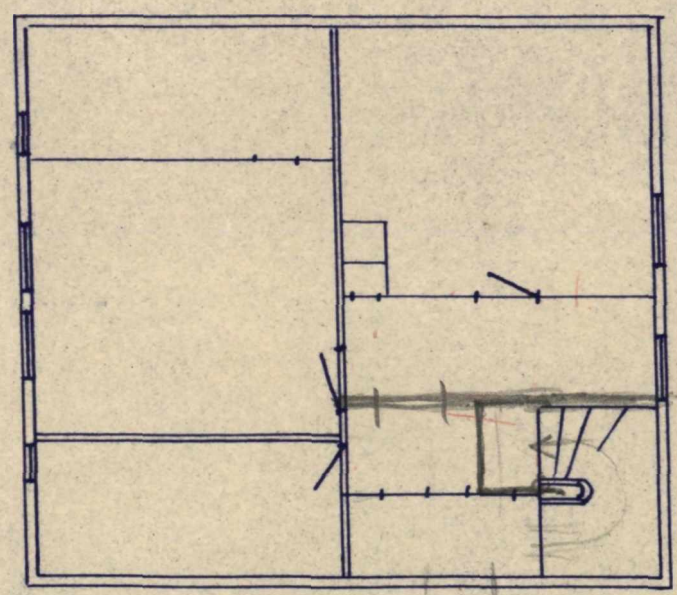
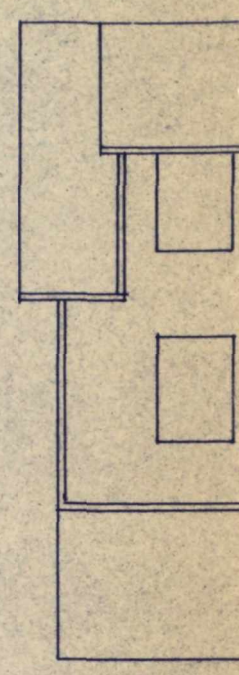
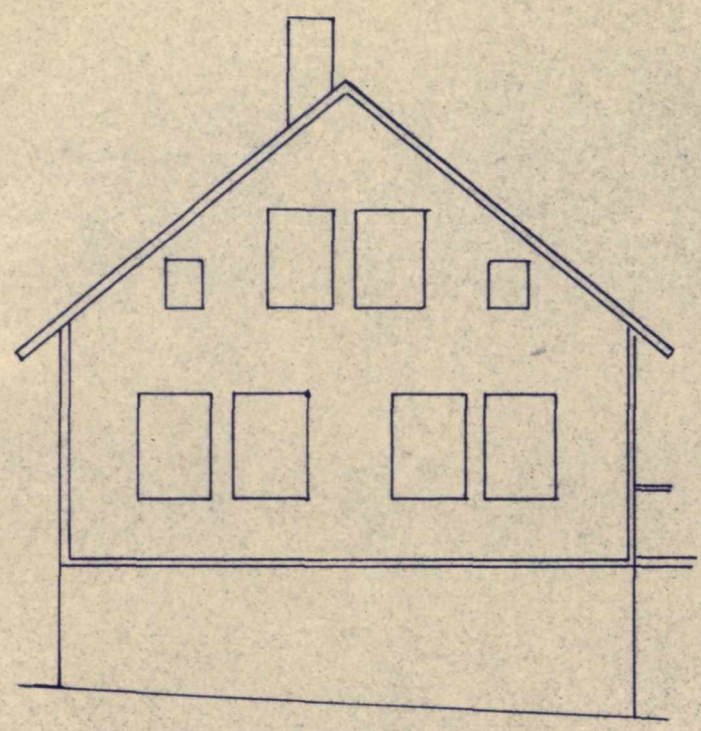
Kristian Tjemsland
Einar Tjemsland



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

(Handwritten signature)

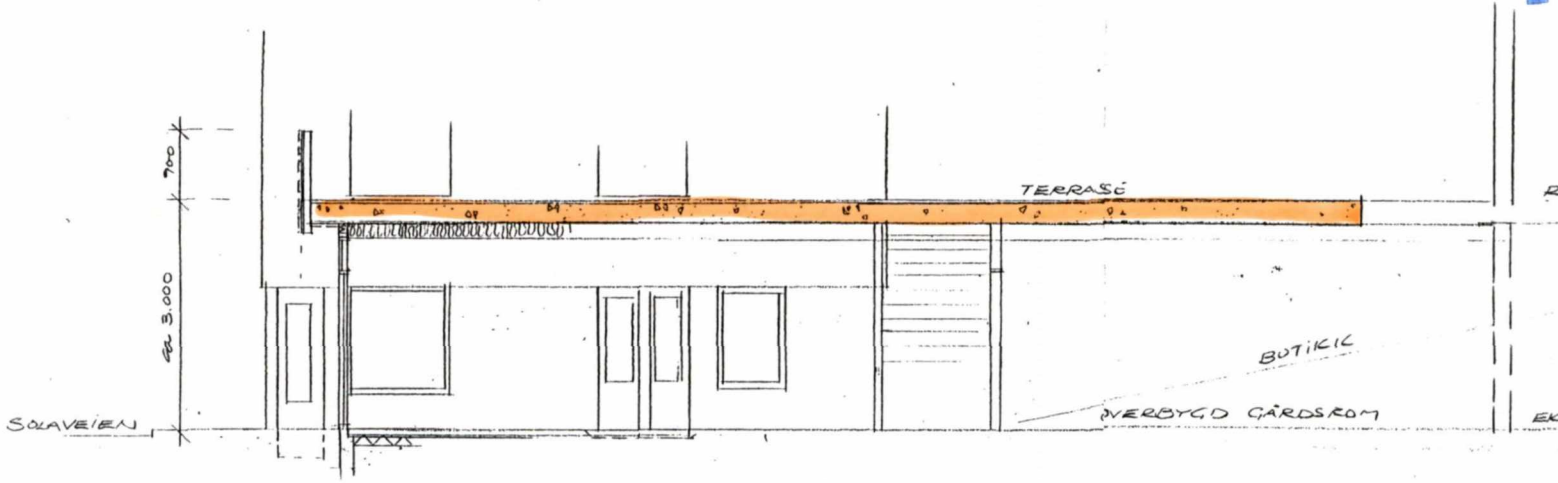
Solave



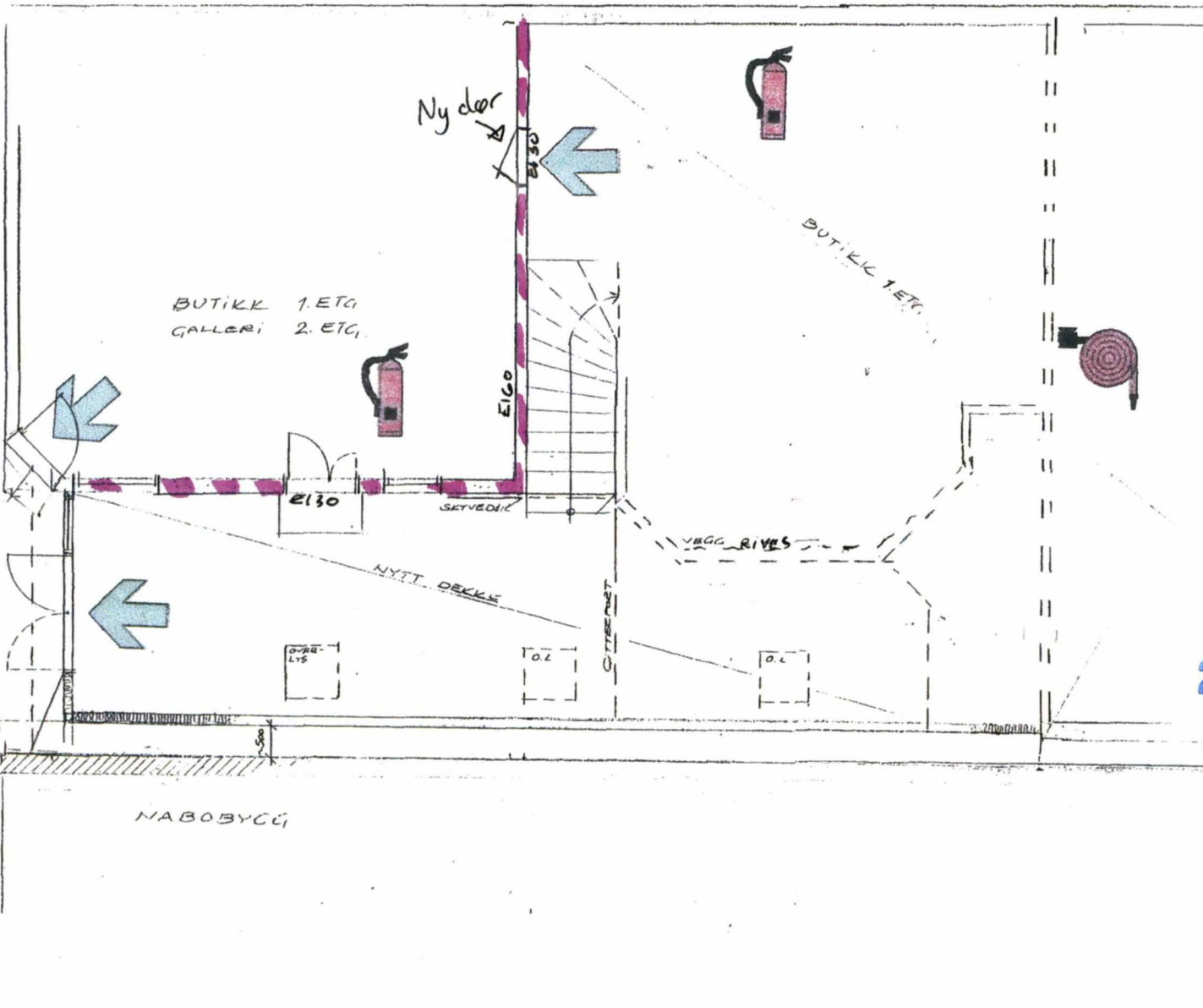
NUVÆRENDE UDSEENDE



FASADE MOT SOLAVEIEN



LEKDESHITT



BUTIKK 1. ETC.
GALLERI 2. ETC.

Ny dør

BUTIKK 1. ETC.

E130

E160

SERVEDIE

VEGG RIVES

NYTT DEKKE

0.15

0.7

0.2

UTRENNING

SNITT

NABOBYGG

NABOBYGG

DOLAVEIEN

BUTIKK 1. ETG.
GALLERI 2. ETG.

BUTIKK 1. ETG.

SHITT

SKYVEDIK

VÆGG RIVES

NYTT DEKKE

CYBERNET

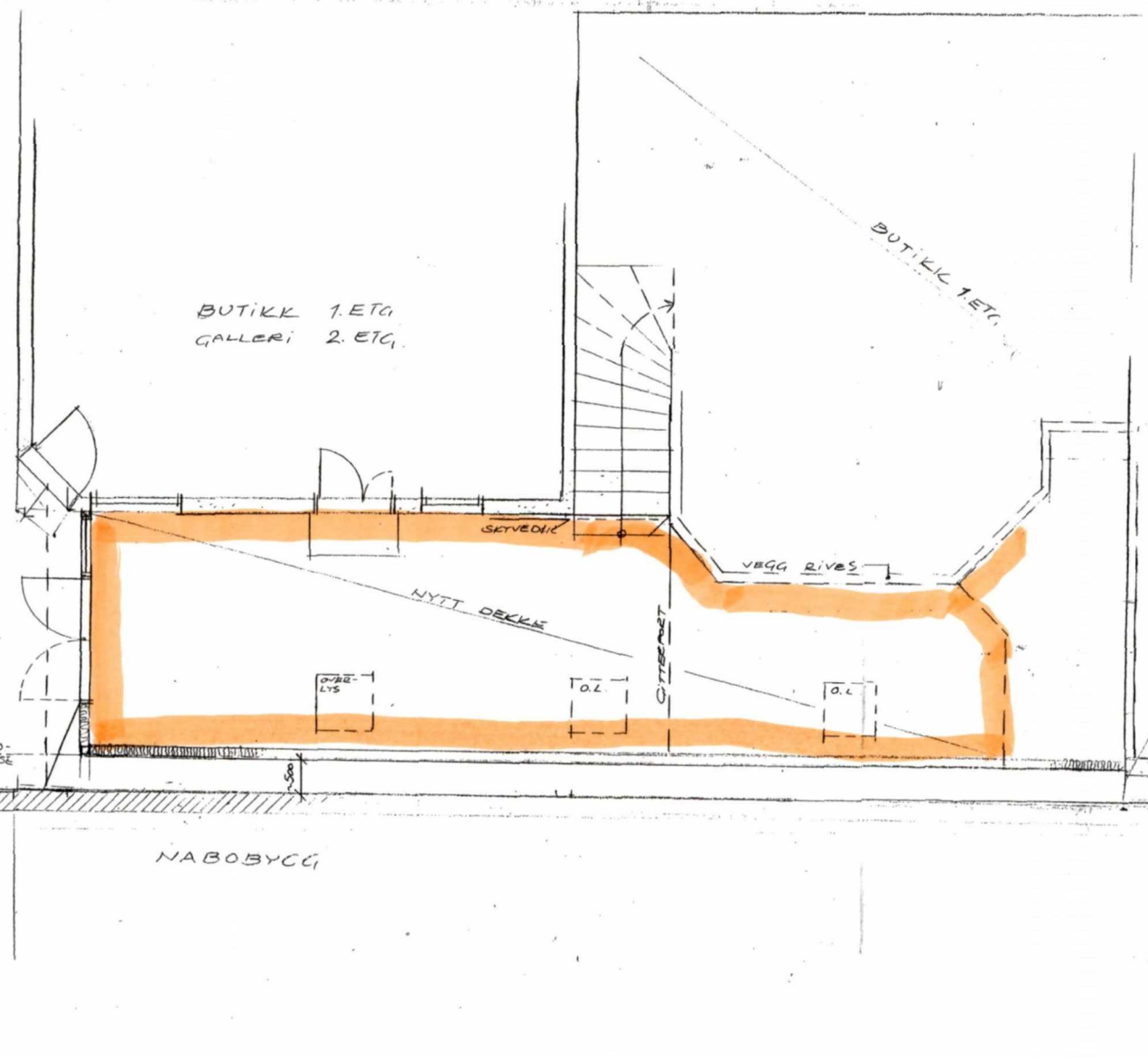
ØBRE-
LYS

ØZ

ØL

NABO-
GRENSE

NABOBYGG





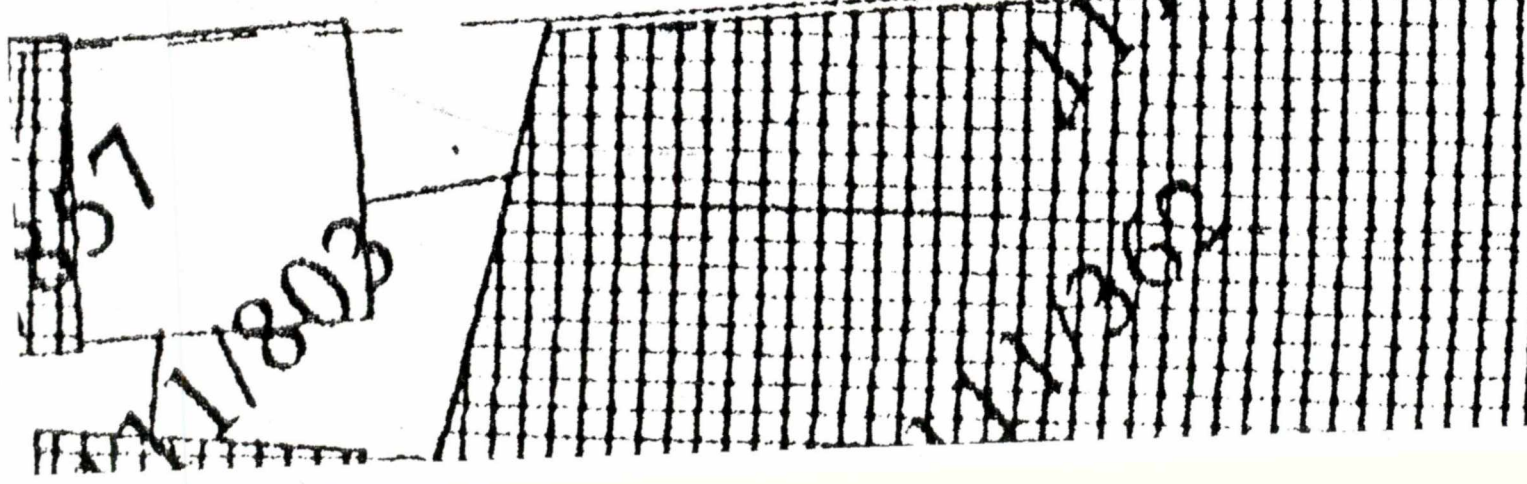
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 50/01

Sak:

18 OCT 2000

SOLA VU.



157

111/803

111/363

111/363



SHIEGÄRDEN

NABO

FASADE MOT SOLAVEIEN 1:50 - ALT III - 05.0

Sak: 382/08

Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune



FASADE MOT SOLAVEIEN 1:50 - ALT III - 05.0



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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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