NORDVIK

Øvreveien 1A

4 soverom | 244 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øvreveien 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
65	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026









Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet eksklusiv enebolig fra 2024 med høy standard, attraktiv beliggenhet, gode solforhold og fantastisk utsikt

Prisantydning	**16 500 000,-**
Omkostninger	**413 590,-**
Totalpris	**16 913 590,-**
BRA-i	**244 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Øvreveien 1A – en arkitekttegnet enebolig der moderne uttrykk, god planløsning og nøye valgte detaljer går hånd i hånd. Tegnet av ArkVest og oppført av Stolt Bolig i 2024. Høy beliggenhet, store vindusflater og flott utsikt.

En bolig som virkelig skiller seg ut!

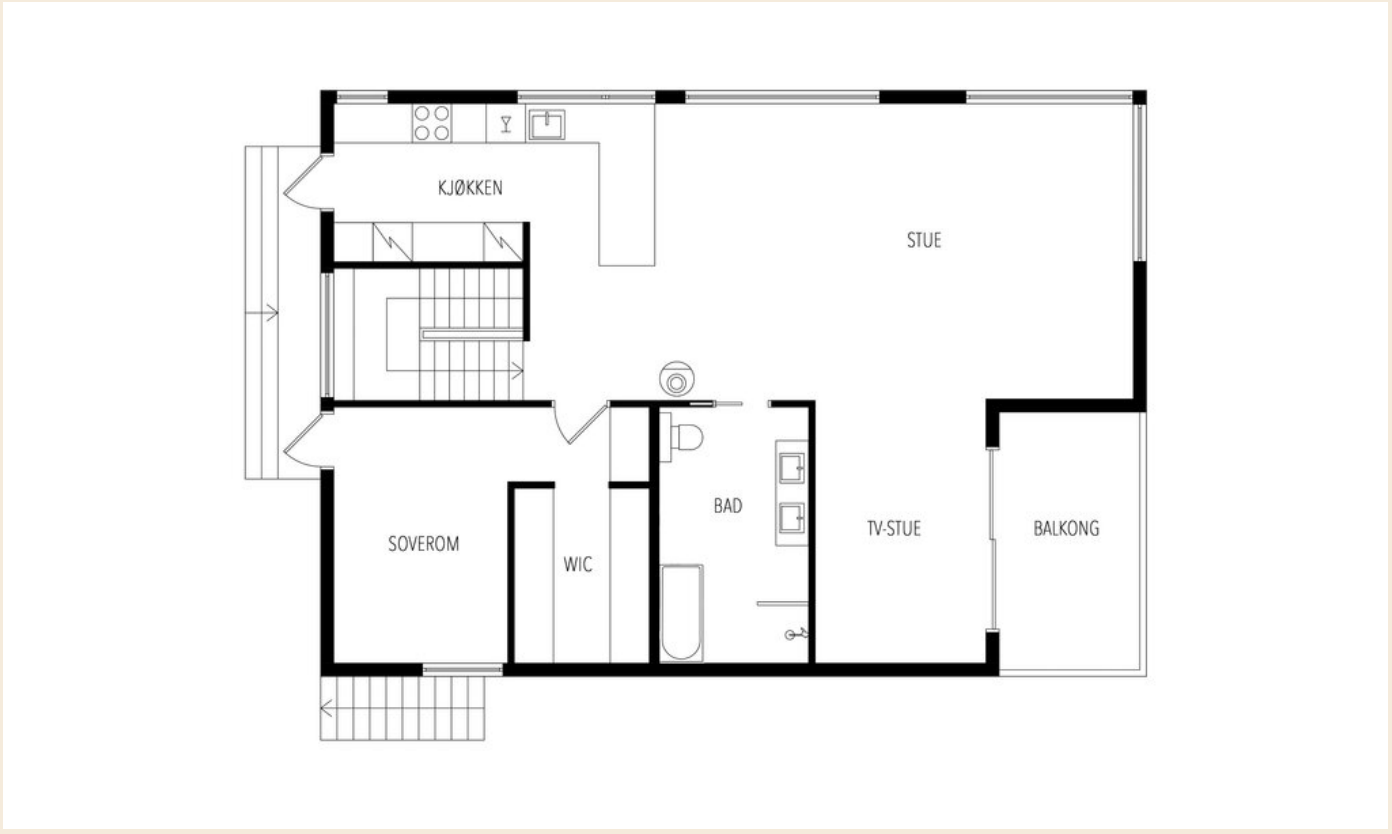
Kort fortalt

- Fire soverom og flere oppholdsrom
- Stue med fiskebensparkett og peisovn
- Kvik-kjøkken med dekton benkeplate, Quooker og vinskap
- Hovedsoverom med walk-in-garderobe
- Stort bad i 2.etg med marmorfliser, dusjhjørne og badekar
- To bad, gjestetoalett og vaskerom
- Eiketrapp med messingspiler
- Stor terrasse, balkong og drivhus
- Garasje med elbillader og sportsbod
- Solcelleanlegg og to varmepumper
- Futurehome-styring av lys, varme og varmtvannsbereder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 142 kvm
Total BRA: 142 kvm





2. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm









Skjermet uteplass ved kjøkkenet. Her har man en stor terrasse med grøntområdet som nærmeste nabo.







Kjøkkenet har godt med skap og skuffer, samt integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert mikrobølgeovn/stekeovn

Stue, spiseplass og kjøkken ligger i en stor, åpen løsning med store vindusflater og flott utsikt. Solskjerming gjør det enkelt å regulere lysinnslipp og varme på solrike dager.





Den åpne stuen har flere gode møbleringsmuligheter. Fiskebensparketten, vindusflatene og utsikten gir stuen et eksklusivt og innbydende preg.




Peisovnen er plassert sentralt i oppholdsrommet og gir ekstra varme og en lun atmosfære.






Takvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til den gode romfølelsen på hovedbadet.

Hovedsoverommet ligger i 2. etasje og har direkte tilgang til walk-in-garderoben.





Walk-in-garderoben har innredning på begge sider, med rikelig plass til klær, skuffer og hyller. Integrert belysning gir god oversikt.

Fra hovedsoverommet er det dør ut til terrassen. Perfekt for morgenkaffen.





Et innhuk i stuen gir boligen et ekstra oppholdsrom.

Kroken har rikelig med plass og de store skyvedørene inviterer dagslyset inn i rommet.





Balkongen utenfor har plass til en hyggelig sittegruppe og byr på en flott utsikt.








Vaskerommet er romslig med god skap og benkeplass, i tillegg til vask. Herfra er det direkte tilgang til garasjen

Boligen har tre gode soverom i 1. etasje, samlet på samme plan som bad, toalettrom og vaskerom.





I tillegg til boligens to bad har 1. etasje et separat toalettrom, praktisk plassert ved entreen.





Fra stuen i 1.etg er det utgang til hagen på fremsiden og en hyggelig uteplass på bakkeplan.





Rommet har god plass og kan brukes til hjemmekontor, tv-stue og gjesterom.









Den integrerte garasjen har elbillader, isolert sportsbod og direkte tilgang til vaskerommet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0251/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvreveien 1A, 4316 SANDNES
Gnr 62, bnr 1257 (ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Selgere
Inge Gudmundson Dokken
Marianne Dokken Gudmundson

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
433 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 913 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 933 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 244 kvm
Totalt BRA: 244 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 142 kvm. Entré/gang, tre soverom, stue/soverom, bad, toalettrom, vaskerom/teknisk rom, garasje, bod og sportsbod.
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 8 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Stue/kjøkken, stue, soverom og bad.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Byggetegninger
Kommentar:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger er fremlagt etter endt befaring. Tegninger er datert 21.04.22 Følgene avvik er registrert: -innvendig bod er innfelt i deler av bad i 1 etasjen.

Nyere håndverkstjenester
Kommentar:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? 2024-Boligen er bygget. 2026-utbedring av terskelhøyde på bad 2 etasje.

Solforhold
Selger informer om sol fra ca. kl. 08.00 om morgenen, til ca. kl. 21.00 om kvelden på sommertid.

Innhold
1. Etasje: Entré/gang, tre soverom, stue/soverom, bad, toalettrom, vaskerom/teknisk rom, garasje, bod og sportsbod.
2. Etasje: Stue/kjøkken, stue, soverom og bad.

Standard
Velkommen til Øvreveien 1A – en flott og innholdsrik enebolig fra 2024, oppført av Stolt Bolig. Dette er et hus hvor både planløsningen og de mange detaljene er godt gjennomtenkt. Boligen har store og lyse rom, gode løsninger for hele familien og en standard som skiller seg ut.

Fiskebensparkett, eik, mørke kontraster og detaljer i messing går igjen gjennom boligen. Det store trappevinduet med lysekrone, kjøkkenet med Dekton-benkeplate og hovedbadet med marmorfliser er blant detaljene som gir boligen et eksklusivt og helhetlig uttrykk.

1. etasje:
Du ønskes velkommen inn i en romslig og lys hall med fiskebensparkett og god plass til yttertøy og oppbevaring. Den sorte ytterdøren og de mørke detaljene gir en fin kontrast til de lyse veggene og det varme eikegulvet. Etasjen inneholder tre soverom og en ekstra stue som kan brukes som TV-stue, lekerom, hjemmekontor eller gjesterom. Flere av rommene har store vinduer, og fra den ekstra stuen er det direkte utgang til hagen og en hyggelig uteplass.

Badet har store fliser i rolige naturtoner og et stilrent uttrykk. Det er innredet med en bred servantseksjon, rundt speil, vegghengt toalett og dusj med både regn- og håndusj. Sorte detaljer gir badet et moderne preg, mens vinduet slipper inn godt med naturlig lys. I tillegg har etasjen et separat toalettrom med en lun farge på veggene, sort servantinnredning og vegghengt toalett. Vaskerommet er romslig og svært praktisk, med flislagt gulv, vask, benkeplass og rikelig med skap. Her er både vaskemaskin og tørketrommel plassert i god arbeidshøyde. Fra vaskerommet er det direkte tilgang til den integrerte garasjen med elbillader og isolert sportsbod. Boligen har også en ekstra innvendig bod.

Trappen er en av boligens flotteste detaljer. Trinn og håndløpere i eik er kombinert med slanke spiler i messing. Messingfargen går igjen på blant annet hovedbadet og kjøkkenet og binder rommene fint sammen. Det store vinduet ved trappen slipper inn mye dagslys og gir utsyn mot den beplantede hagen. Over trappen henger en stor lysekrone som fremhever takhøyden og gjør trappepartiet til et naturlig blikkfang.

2. etasje:
I 2. etasje kommer boligens flotte kvaliteter virkelig til sin rett. Her ligger den romslige stuen, kjøkkenet, en egen TV-stue, hovedsoverommet med walk-in-garderobe og boligens største bad. Store vindusflater i flere retninger fyller etasjen med dagslys og gir en vid utsikt over Sandnes. Stuen har en åpen og luftig romfølelse, med god plass til både en stor sofagruppe og et romslig spisebord. Fiskebensparketten gir rommet et varmt og eksklusivt preg, mens peisovnen skaper en lun atmosfære. Spiseplassen ligger naturlig mellom kjøkkenet og stuen og binder rommene fint sammen. I tillegg har etasjen en egen TV-stue, perfekt når man ønsker et mer skjermet sted å trekke seg tilbake. Herfra er det utgang til balkongen med plass til sittegruppe og flott utsikt.

Kjøkkenet fra Kvik er både stilrent og svært innholdsrikt. De slette, mørke frontene kombineres med en flott dekton-benkeplate og en stor kjøkkenøy med rikelig arbeidsplass. Kjøkkenøyen fungerer også som en naturlig samlingsplass og har integrert vinskap. Den messingfargede Quooker-kranen tilfører en varm detalj og passer fint sammen med messingfargen som går igjen ellers i boligen. Kjøkkenet har godt med skap og skuffer, samt integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert mikro-/stekeovn. Plasseringen av kokesone, vask og kjøkkenøy gjør kjøkkenet praktisk i bruk, samtidig som det er god plass når flere lager mat sammen. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til den store og skjermede terrassen, med plass til spisegruppe, grill og flere sittegrupper.

Hovedsoverommet har en lun og gjennomført fargesetting som gir rommet en behagelig atmosfære. Her er det god plass til dobbeltseng, og en egen utgang leder direkte til uteområdet. I tilknytning til soverommet ligger en stor walk-in-garderobe med innredning på begge sider. Garderoben har rikelig med skuffer, hyller og plass til hengende klær, mens den integrerte belysningen gir rommet et eksklusivt uttrykk.

Badet i 2. etasje er et av boligens høydepunkter. Nydelige fliser i varme naturtoner kombineres med særpregede marmorfliser ved dusjen og badekaret. Gjennomgående detaljer i messing tilfører varme og gir badet et eksklusivt preg. Badet er innredet med en stor, vegghengt baderomsinnredning med god skuffeplass og nedfelt servant, rundt speil, vegghengt toalett, badekar og håndkletørker. Den romslige dusjen har glassvegger, regndusj og en praktisk nisje. Takvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en svært god romfølelse.

Innvendig:
Boligen har fiskebensparkett og parkett på gulvflater gjennom hele boligen. Gulv i garasje/sportsbod er av betong. Boligen innvendige vegg og takflater består av malte flater. Overgang vegg/tak er i listefri utførelse. Vegg/tak i garasje består av stående trekledning og synlig betong. Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår. Gulv mot grunn er av betong. Boligen har ildsted montert i 2 etasje. Pipen er en stålpipe, fra byggeår. Boligen har en innvendig trapp av eik, fra byggeår. Trappen har håndløpere av tre og spiler av metall. Rekkverk er målt til 120,5 cm, og er utført som en halvvegg. Innvendig har boligen formpressede,slette dører. Dør til bad i 2 etasje er utført som skyvedør.

Utvendig:
Boligens tak er tekket med asfalttekking, fra byggeår. Taket er utformet som ett flatt tak. Boligen har beslag og nedløp i lakkert aluminium utførelse. Takets er utformet som et pulttak. Taket er oppført som en isolert sperrekonstruksjon, fra byggeår. Taket er igjenbygd på befaringstidspunktet. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon og betong, fra byggeår. Fasader er utført med stående trekledning i forskjellig utførelse samt synlig betong. Ved stedvis undersøkelser er det påvist musebånd og lufting bak fasade.

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass. Vinduer er datert 2023. Vinduene er utvendig beslagslått for økt brukstid. Det er også ett overlys kuppel på badet i 2 etasjen, fra byggeår. Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør av tre. Boligen har også 3 dører i garasje med samme utførelse. Dørene er fra byggeår. Boligen har også en skyvedør med utgang fra stue i 1 etasje. Døren er utstyrt med 3-lags glass datert 2020. Døren er utvendig beslagslått for økt brukstid. Boligen har adkomst til garasje via en leddport i metall, fra byggeår.

2.etasje
Skyvedør med adkomst til balkong. Døren er av tre med 3-lags glass, datert 2023. Døren er utvendige beslagslått for økt brukstid. Boligen har 2 terrassedører med adkomst til markterrasse fra 2 etasje. Dørene er av tre, med 3-lags glass. Dørene er datert 2023. Boligen har en balkong, med adkomst fra 2 etasje. Balkongen er oppmålt til ca 7 m2. Balkongen har dekke av terrassebord og tekking av asfaltbelegg. Rekkverk er målt til 105 cm og er av glass og treverk. Boligen har en utvendig markterrasse utenfor kjøkken/soverom i 2 etasje samt stue i 1 etasje. Målt til ca 37 m2 og 8 m2 opparbeidet med dekke av terrassebord av tre, etablert over bjelkelag av tre.Boligen har en utvendig trapp i hage fra hage til platting i 2 etasje. Trappen er av betong, med håndløper av tre.

Tekniske installasjoner:
Boligen har rør-i-rør-system, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og en smart varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Futurehome gir enkel styring av lys og varme, og varmtvannsberederen kan stilles inn til å varme vann i perioder med lavere strømpris. Oppvarmingen består av elektrisitet, to luft-til-luft-varmepumper, elektriske varmekabler på våtrommene og peisovn i 2. etasje. På taket er det montert et solcelleanlegg med 30 paneler og en oppgitt effekt på 11,4 kWp. Det elektriske anlegget er fra 2024, og sikringsskapet er utstyrt med jordfeilautomater. Samsvarserklæring for anlegget foreligger.

Parkering
Garasje med elbillader og rikelig med oppstillingsplass på gårdsrom. Selger nevner at det er plass til en bil i garasjen og 2-3 biler ute.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Høring om 5701 Endring av plan for gnr 62 bnr 1042 - Øvreveien 4. Saken gjelder riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av to boliger med flatt tak. Det vil ikke få noen innvirkning for Øvreveien 1A

Bygningssakkyndig
Jone Ladstein

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført som en isolert bindingsverkkonstruksjon over grunnmur av betong. Etasjeskille er av trebjelkelag. Fasader er kledd med stående kledning i forskjellig utførelse. Tak er utformet som et flatt tak, tekket med asfalt tekking.

BygningsDeler som har fått TG2:
1.ETASJE>VASKEROM/TEKNISK ROM
Boligens vaskerom har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.
Fall til sluk er målt til 2 cm, fra inngangsdør til området rundt sluket, fordelt over 180 cm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 2,4 cm.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. For å tilfredsstille dagens krav til fall i rom med bruksvann skal gulv prosjekteres med fall 1:100 mot sluket.
I området rundt sluket er gulv utført tilnærmet flatt.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
· For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2.ETASJE > BAD
Boligens bad i 2 etasje har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.
Fall til sluk er målt til 6 mm, fra inngangsdør til dusjnedsenk, fordelt over 310 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det ett fall på 1:100 eller mer.
Nedsenk er målt til 12 mm.

Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 3,8 cm.
Terskel er rundt 1 cm over ferdig flis ved dør.
Vurdering av avvik:
· Fall under badekar er målt til ca 2-6 mm fall pr meter, som ikke tilfredsstiller gjeldene krav for å lede bruksvann til sluk.
· Det er registrert noe fugeslipp i dusjsone.
Konsekvens/tiltak
· For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
· Fug i dusjsone bør fjernes og reetableres, for å forhindre videre utvikling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14.672 kWh med en kostnad på kr. 25.365,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 184,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8.688,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Lyse fiber Altibox kr 1.389,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 936 173,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 744 693,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 34132804

TV/Internett/Bredbånd
Lyse fiber med Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 476 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre.
Eiendommens tomt er på 942,2 kvm. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Øvreveien 1A har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Stangeland, i et stille og velholdt nabolag. Området preges av rolige omgivelser, velstelte boliger og hyggelige naboer. Med lekeplass like utenfor hagen og gangavstand til dagligvarebutikker ligger alt godt til rette for en enkel og komfortabel hverdag.

For deg som setter pris på tur og aktivitet, ligger Gisketjern, Sandvedparken og skogen ved Sandnes stadion i nærheten. Her finnes fine ruter for både gå- og løpeturer, blant annet langs løypen til Sandnesløpet. På sykkel kan turen legges langs Gandsfjorden eller videre ut på sykkelstamveien.

Her får du en fin kombinasjon av fredelige omgivelser, flott utsikt og nærhet til Sandnes sentrum. Gode bussforbindelser og enkel adkomst til E39 gjør det lett å komme seg videre mot blant annet Forus, Sola og Stavanger. Selgerne trekker særlig frem utsikten, stillheten og nærheten til sentrum som kvaliteter de kommer til å savne.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Øvreveien 1A tilhører Trones skolekrets. Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.09.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger som delvis ikke samstemmer med dagens situasjon og planløsning. Toalettrom i 1.etg har en annen løsning enn på byggetegninger, i tillegg er badet i 2.etg gjort større og adskilt fra soverom. Kommentar fra takstmann: Følgene avvik er registrert: -innvendig bod er innfelt i deler av bad i 1 etasjen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Reguleringsplan for deler av Stangeland og Trones" ID 5701, datert 02.07.1962 er eiendommen er regulert til boliger, frittliggende småhusbebyggelse, boligbebyggelse og kjørevei.

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 med plan id 202005, ikrafttredelse 15.05.2023, er området regulert til 12 - Fysisk utforming av anlegg, Andre sikringssoner og boligbebyggelse.

Vedrørende hensynssone- 310 - Ras- og skredfare
Forklaring: Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.
Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.
Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.
Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og

beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.
Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.
Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

HEFTELSER:
1974/1050-1/43 07.03.1974 BESTEMMELSE OM GJERDE
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Dokument 1974/1050-1/43 tinglyst 07.03.1974, omhandler bestemmelse om gjerdeplikt mot vedliggende eiendommer. Heftelsen gjelder denne og flere naboeiendommer. Bestemmelsen har normalt ingen praktisk eller økonomisk betydning for dagens eier, og innebærer ingen løpende kostnader.

RETTIGHETER:
1974/2875-1/43 19.06.1974 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 62 BNR: 639
2024/1541713-1/200 10.06.2024
Forklaring: Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 62 BNR: 2414
Bestemmelse om vedlikehold
2025/212336-1/200 24.02.2025
Forklaring: Erklæringen gir eierne av gnr 62 bnr 1257 rett til å ha liggende og vedlikeholde ledningene slik det fremgår av vedlagt kart, over eiendommen med gnr 62 bnr 2414.

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 62 BNR: 2414
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger informerer om at det er mottatt nabovarsel angående Øvreveien 4 i Sør-Vest retning for boligen over veien:
Nabovarselet beskrevet av selger:
- Øvreveien 4 skal rives og settes opp nybygg.
Tilleggsinformasjon: Det kan forekomme støy.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil.

Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg

renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 132 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Maks 2 visninger blir belastet. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 194 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

Ansvarlig megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Megler
Thomas Solland Haraldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97977706

Megler 2
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Øvreveien 1A

Nabolaget Øvre Stangaland/Smeaheia søndre - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.... 513 elever, 36 klasser	12 min 1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min 1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min 0.6 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km

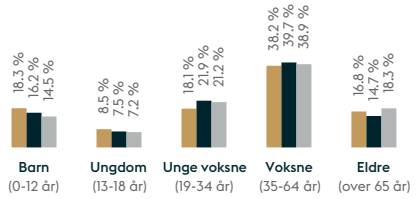
Offentlig transport

Møllegata Linje 2, 24, X40, 62	4 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 14.7 km
Stavanger Sola	15 min

Barnehager

Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0.6 km
Jønningheia barnehage (1-6 år) 86 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Jønningheia balløkke	7 min
Stangeland balløkke	7 min
EVO Sandnes	8 min
SATS Sandnes	10 min

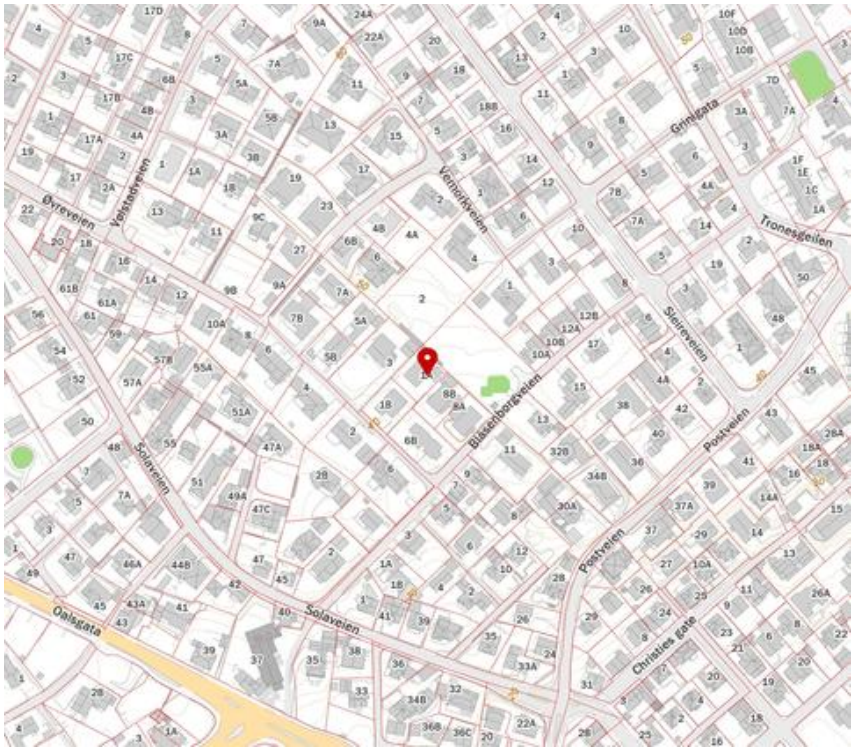
«Føles trygt og "hjemme". Bodd her i 51 år.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Gateparkering
Lett 82/100



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Øvreveien 1 A, 4316 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 62, bnr. 1257

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1231 **Eiendomsverdi ref nr:** WZ2220

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein
Uavhengig Takstingeniør
Jone@rogatakst.no
903 60 881

NITO

ROGATAKST

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført på Stangeland i Sandnes kommune.
Oppført i 2024

TOMT
Opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, biloppstillingsplass og terrasse.

PARKERING
Egen parkering i garasje.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en isolert bindingsverkkonstruksjon over grunnmur av betong.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Fasader er kledd med stående kledning i forskjellig utførelse.
Tak er utformet som et flatt tak, tekket med asfalt tekking.

OPPVARMING
Elektrisk og vedfyrt

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Boligens tak er tekket med asfalttekking, fra byggeår.
Taket er utformet som ett flatt tak.

Boligen har beslag og nedløp i lakkert aluminium utførelse.
Takets er utformet som et pulttak.

Taket er oppført som en isolert sperrekonstruksjon, fra byggeår.
Taket er igjenbygd på befaringstidspunktet.

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon og betong, fra byggeår.
Fasader er utført med stående trekledning i forskjellig utførelse samt synlig betong.
Ved stedvis undersøkelser er det påvist musebånd og lufting bak fasade.

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.
Vinduer er datert 2023.
Vinduene er utvendig beslagslått for økt brukstid.

Det er også ett overlys kuppel på badet i 2 etasjen, fra byggeår.
Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør av tre.

Boligen har også 3 dører i garasje med samme utførelse.
Dørene er fra byggeår.
Boligen har også en skyvedør med utgang fra stue i 1 etasje.
Døren er utstyrt med 3-lags glass datert 2020.
Døren er utvendig beslagslått for økt brukstid.
Boligen har adkomst til garasje via en leddport i metall, fra byggeår.

2.etasje:

Skyvedør med adkomst til balkong.
Døren er av tre med 3-lags glass, datert 2023.
Døren er utvendige beslagslått for økt brukstid.
Boligen har 2 terrassedører med adkomst til markterrasse fra 2 etasje.
Dørene er av tre, med 3-lags glass.
Dørene er datert 2023.

Boligen har en balkong, med adkomst fra 2 etasje.
Balkongen er oppmålt til ca 7 m2.
Balkongen har dekke av terrassebord og tekking av asfaltbelegg.
Rekkverk er målt til 105 cm og er av glass og treverk.

Boligen har en utvendig markterrasse utenfor kjøkken/soverom i 2 etasje samt stue i 1 etasje.
Målt til ca 37 m2 og 8 m2
Opparbeidet med dekke av terrassebord av tre, etablert over bjelkelag av tre.

Boligen har en utvendig trapp i hage fra hage til platting i 2 etasje.
Trappen er av betong, med håndløper av tre.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har fiskebensparkett og parkett på gulvflater gjennom hele boligen.
Gulv i garasje/sportsbod er av betong.
Boligen innvendige vegg og takflater består av malte flater.
Overgang vegg/tak er i listefri utførelse.
Vegg/tak i garasje består av stående trekledning og synlig betong.

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Boligen har ildsted montert i 2 etasje.
Pipen er en stålpipe, fra byggeår.

Boligen har en innvendig trapp av eik, fra byggeår.
Trappen har håndløpere av tre og spiler av metall.
Rekkverk er målt til 120,5 cm, og er utført som en halvvegg.

Innvendig har boligen formpressede,slette dører.
Dør til bad i 2 etasje er utført som skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Boligens våtrom er fra byggeår.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

Våtrommet har fliselagte veggflater med malte innvendig tak.

Beskrivelse av eiendommen

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
- vegghengt toalett
-håndkletørker

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

Våtrom › 1.etasje › Vaskerom/teknisk rom
Boligens vaskerom er fra byggeår.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

Veggene er utført med våtromssytem , og himlingen er malt innvendig.
Boligens vaskerom har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Sluk er av plast, lokalisert under innredning.

Boligens våtrom er utstyrt med
-vask med innredning
-bereder
-opplegg for vaskemaskin.

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

Våtrom › 2.etasje › Bad
Boligens våtrom er fra byggeår.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Boligens bad i 2 etasje har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Boligens bad har 2 sluk.
1 slukrenne i dusj og en sluk under badekar.

Våtrommet er utstyrt med:

- innredning med nedfelt servant
-veggmontert toalett
-badekar
-håndkletørker
-dusjvegger/hjørne.

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte rundt skyvedør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i stein utførelse.
Kjøkkenet er fra Kvik.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøleskap
-fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Stekeovn og micro
-Vask i kompositt
-Vinskap
.Quooker for kokende vann til vask.

Hvitevarer er integrerte.
Backsplash er glass montert bak kokesone
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.
Det er registrert en komfyrvakt over kokesone.

Boligen har ventilator med avtrekk ut av boligen montert over kokesone

SPESIALROM Gå til side

Boligens våtrom har fliselagte gulvflater med malte vegg og takflater
Rommet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt vask.
Toalettrommet har tilluft via luftespalte under døren og avtrekk ut via balansert ventilasjon,

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på vaskerom i 1 etasje

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert i bod ved bad i 1 etasjen.

Boligen har ca. 300 liters varmtvannsbereder montert på vaskerom i 1 etasjen.
Bereder er datert 2024

Boligen er oppvarmet via 2 luft-til-luft varmepumpe, lokalisert i stue i 2 etasje samt i hall i 1 etasjen.
Pumpen er datert 2022.

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater.
Sikringsskapet er lokalisert på vaskerom/teknisk rom i 1 etasjen
Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet.

Samsvarserklæring for anlegget er fremvist. Datert 28.06.24

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Eiendommen har forstøtningsmur av naturstein i hage.

Boligens utvendige terreng er utført med fall langs eller vekk fra bygningsmassen.
Deler av terrenget er ikke mulig å besiktige.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

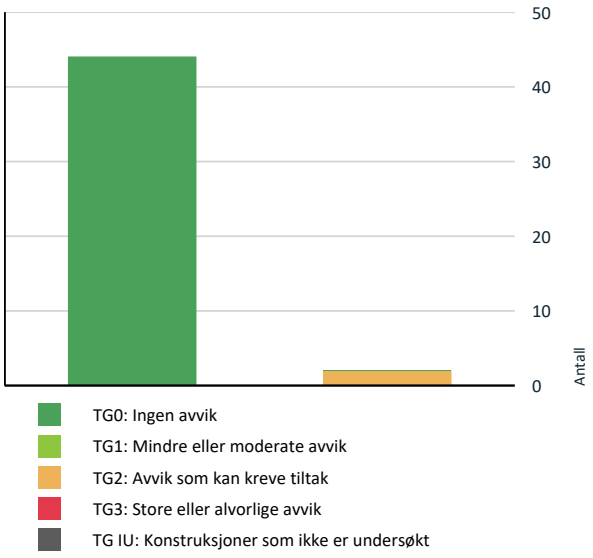
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er fremlagt etter endt befaring.
Tegninger er datert 21.04.22

Følgene avvik er registrert:
-innvendig bod er innfelt i deler av bad i 1 etasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2024

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens tak er tekket med asfalttekking, fra byggeår.
Taket er utformet som ett flatt tak.

Taket for hoveddel er besiktiget fra takfot i stige og taket over garasjen fra garasjetaket.
Større deler av boligens hovedtak er tildekket med solceller.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har beslag og nedløp i lakkert aluminium utførelse.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takets er utformet som et flatt tak.
Taket er oppført som en isolert sperrekonstruksjon, fra byggeår.

Taket er igjenbygd på befaringstidspunktet.
Tilstandsgrad er basert på hva som var synlig fra boligens inn og utside på befaringstidspunktet.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon og betong, fra byggeår.
Fasader er utført med stående trekledning i forskjellig utførelse samt synlig betong.

Ved stedvis og tilfeldige undersøkelser er det påvist musebånd og lufting bak fasade.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.
Vinduer er datert 2023.

Vinduene er utvendig beslagslått for økt brukstid.

Det er også en overlys kuppel på badet i 2 etasjen, fra byggeår.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør av tre.
Boligen har også 3 dører i garasje med samme utførelse.
Dørene er fra byggeår.

Boligen har også en skyvedør med utgang fra stue i 1 etasje.
Døren er utstyrt med 3-lags glass datert 2020.
Døren er utvendig beslagslått for økt brukstid.

Boligen har adkomst til garasje via en leddport i metall, fra byggeår.

2.etasje:

Skyvedør med adkomst til balkong.
Døren er av tre med 3-lags glass, datert 2023.
Døren er utvendige beslagslått for økt brukstid.

Boligen har 2 terrassedører med adkomst til markterrasse fra 2 etasje.
Dørene er av tre, med 3-lags glass.
Dørene er datert 2023.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong, med adkomst fra 2 etasje.
Balkongen er oppmålt til ca 7 m2.

Balkongen har dekke av terrassebord og tekking av asfaltbelegg.
Rekkverk er målt til 105 cm og er av glass og treverk.

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en utvendig markterrasse utenfor kjøkken/soverom i 2 etasje samt stue i 1 etasje.
Målt til ca 37 m2 og 8 m2
Opparbeidet med dekke av terrassebord av tre, etablert over bjelkelag av tre.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp i hage fra hage til platting i 2 etasje.
Trappen er av betong, med håndløper av tre.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har fiskebensparkett og parkett på gulvflater gjennom hele boligen.
Gulv i garasje/sportsbod er av betong.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligens innvendige vegg og takflater består av malte flater.
Overgang vegg/tak er i listefri utførelse.
Vegg/tak i garasje består av stående trekledning og synlig betong.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

1 etasje:

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 6 mm over hele flaten og 3 mm lokalt rundt laser.

Hall: Det er registrert en høydeforskjell på 5 mm over hele flaten og 4 mm lokalt rundt laser.

2.etasje:

Stue/kjøkken: Det er registrert en høydeforskjell på 1 cm over hele flaten og 3 mm lokalt rundt laser.

Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på 1 cm over hele flaten og 5 mm lokalt rundt laser.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har ildsted montert i 2 etasje.
Pipen er en stålpipe, fra byggeår.

TG 0 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligens 1.etasje består av malte plater på vegg og takflater, med parkett på gulv.
Det er boligens bakside og sider som ligger helt eller delvis under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt i rom under terreng da det foreligger dokumentasjon og garantier for utførelse.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig trapp av eik, fra byggeår.
Trappen har håndløpere av tre og spiler av metall.
Rekkverk er målt til 120,5 cm, og er utført som en halvvegg.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede,slette dører.
Dør til bad i 2 etasje er utført som skyvedør.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligens våtrom er fra byggeår.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliselagte veggflater med malte innvendig tak.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt ett fall på 1:100 eller mer.
Fall utenfor dusjsone er utført med svakt fall mot dusjsone.
Nedsenk er målt til 10 mm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis/membran ved dør er målt til 2,8 cm.





1.ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- innredning med nedfelt servant
- nedsenket dusjhjørne med glassvegger
- vegghengt toalett
-håndkletørker

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger garantier og dokumentasjon for utførte arbeider på våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Boligens vaskerom er fra byggeår.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtromstapet/belegg, og himlingen er malt innvendig.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligens vaskerom har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 2 cm, fra inngangsdør til området rundt sluket, fordelt over 180 cm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 2,4 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. For å tilfredsstille dagens krav til fall i rom med bruksvann skal gulv prosjekteres med fall 1:100 mot sluket.
I området rundt sluket er gulv utført tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.



1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på gulvflater med jotuns våtromssystem på veggflater.
Sluk er av plast, lokalisert under innredning.
Høydeforskjell på topp sluk til topp membran ved terskel er målt til 2,4 cm.



1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Boligens våtrom er utstyrt med
-vask med innredning
-bereder
-opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger garantier og dokumentasjon for utførte arbeider på våtrommet.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligens våtrom er fra byggeår.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Boligens bad i 2 etasje har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 6 mm, fra inngangsdør til dusjnedsenk, fordelt over 310 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det ett fall på 1:100 eller mer.
Nedsenk er målt til 12 mm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 3,8 cm.

Vurdering av avvik:

- Fall under badekar er målt til ca 2-6 mm fall pr meter, som ikke tilfredsstiller gjeldene krav for å lede bruksvann til sluk.
- Det er registrert noe fugeslipp i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
- Fug i dusjsone bør fjernes og reetableres, for å forhindre videre utvikling.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Boligen bad har 2 sluk.
1 slukrenne i dusj og en sluk under badekar.
Slukrenne har ingen synlig membran ,grunnet utforming.
Sluk under badekar har membran ført inn under klemring i sluket.





2.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar,håndkletørker og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte rundt skyvedør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger garantier og dokumentasjon for utførte arbeider på våtrommet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i stein utførelse.
Kjøkkenet er fra Kvik.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøleskap
-fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Stekeovn og micro
-Vask i kompositt
-Vinskap
-Quooker for kokende vann til vask.

Hvitevarer er integrerte.
Backsplash er glass montert bak kokesone
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.
Det er registrert en komfyrvakt over kokesone.
Boligen er utstyrt med mengdemåler/vannstrømningsventil, som sikkerhetstiltak mot lekkasje.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Boligen har ventilator med avtrekk ut av boligen montert over kokesone

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligens våtrom har fliselagte gulvflater med malte vegg og takflater

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt vask med innredning.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tilluft via luftespalte under døren og avtrekk ut via balansert ventilasjon,

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på vaskerom i 1 etasje



TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert i bod ved bad i 1 etasjen.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har ca. 300 liters varmtvannsbereder montert på vaskerom i 1 etasjen.
Bereder er datert 2024



TG 0 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet via 2 luft-til-luft varmepumpe, lokalisert i stue i 2.etasjen samt i hall i 1.etasjen.
Pumpen er datert 2022.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater.
Sikringsskapet er lokalisert på vaskerom/teknisk rom i 1 etasjen
Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet.

Samsvarserklæring for anlegget er fremvist. Datert 28.06.24

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll utover synlig grunnmursplast enkelte steder.
Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder og forventbar levetid

Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.





TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

TG 0 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmur av naturstein i hage.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligens utvendige terreng er utført med fall langs eller vekk fra bygningsmassen.
Deler av terrenget er ikke mulig å besiktige.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

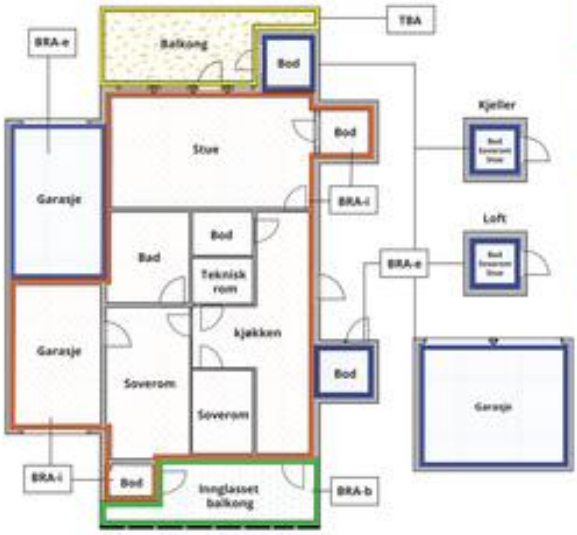
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	142			142	8
2.etasje	102			102	44
SUM	**244**				**52**
SUM BRA	**244**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Bad, bod, sportsbod, vaskerom/teknisk rom, hall, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, garasje		
2.etasje	Soverom, bad, stue, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremlagt etter endt befaring.
Tegninger er datert 21.04.22

Følgene avvik er registrert:
-innvendig bod er innfelt i deler av bad i 1 etasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024-Boligen er bygget.
2026-utbedring av terskelhøyde på bad 2 etasje.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør
	Inge Gudmundson Dokken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	1257		0	476.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvreveien 1 A

Hjemmelshaver
Dokken Inge Gudmundson, Gudmundson Marianne Dokken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Stangeland i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten består av plen,terrasser og biloppstillingsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026	Fremvist etter endt befaring	Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.09.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	21.04.2022		Gjennomgått	9	Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Gudmundson	9578-5995-4-562118	2026-08-11 22:56:09
Inge Dokken	9578-5990-4-2135278	2026-08-11 22:53:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. aug. 2026

Oppdragsnummer
43-0251/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvreveien 1A, 4316 SANDNES

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Inge Gudmundson Dokken, Marianne Dokken Gudmundson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 34132804
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Høring om 5701 Endring av plan for gnr 62 bnr 1042 - Øvreveien 4. Saken gjelder riving av eksisternde bebyggelse og oppføring av to boliger med flatt tak. Det vil ikke få noen innvirkning for Øvreveien 1A.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

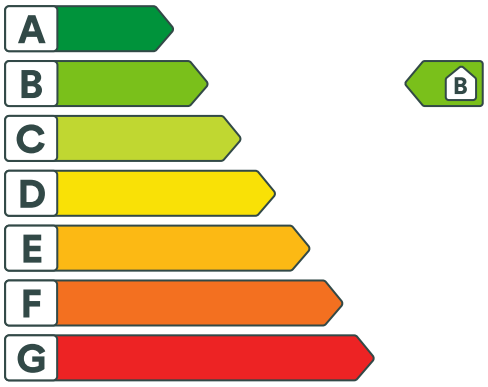
Oppdragsnummer: 43-0251/26

enova

Energiattest



Adresse **Øvreveien 1A, 4316 SANDNES**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329827**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301081860**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **1257**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **247,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **207,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **62,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **59,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 745 kWh**



Øvreveien 1A, 4316 SANDNES

Detaljering

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



Øvreveien 1A, 4316 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Fasade Sørvest 1:100

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	0	Terreng og mur	11.05.22	RJ	TF

Merknaden nordpil

Fase: Tomtedeling

Tiltakshaver: Stolt Prosjekt AS

2 Boliger, Bolig A
Sandnes, Øvreveien 1

Gnr. / Bnr. 62/1257

Tittel: Fasade Sørvest

Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Rev:	Saksnr.:	Arkitekt: TF
A40-01	1:100	21.04.22		119-2796	Tegnet av: RJ Kontroll: TF

ARKVEST

Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 68 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no

© Alle rettigheter tilhører Arkvest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/Ark.Vest/BOLIG - ENEBOLIG/119-2796 Øvreveien 1 - 2 Hus/00-PROSJEKTFILER/119-2796 Øvreveien Hovedfil Bolig A 2022 02 09_V24.pln



Fasade Sørøst 1:100

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	0	Terreng og mur	11.05.22	RJ	TF

Merknaden nordpil

Fase: Tomtedeling

Tiltakshaver: Stolt Prosjekt AS

2 Boliger, Bolig A
Sandnes, Øvreveien 1

Gnr. / Bnr. 62/1257

Tittel: Fasade Sørøst

Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Rev:	Saksnr.:	Arkitekt: TF
A40-04	1:100	21.04.22		119-2796	Tegnet av: RJ Kontroll: TF

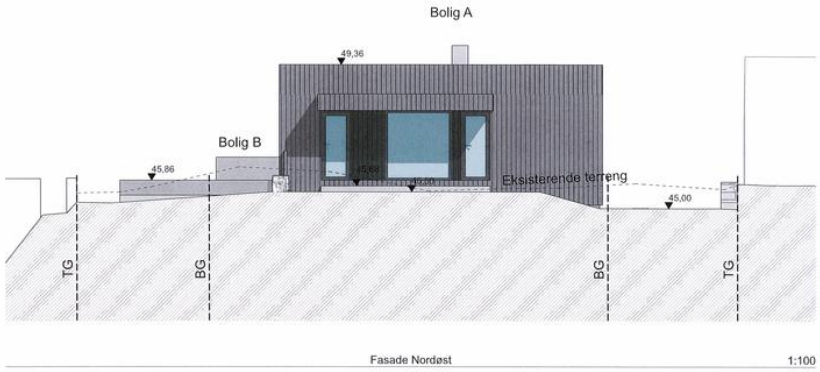
ARKVEST

Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 68 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no

© Alle rettigheter tilhører Arkvest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/Ark.Vest/BOLIG - ENEBOLIG/119-2796 Øvreveien 1 - 2 Hus/00-PROSJEKTFILER/119-2796 Øvreveien Hovedfil Bolig A 2022 02 09_V24.pln



Fasade Nordøst 1:100

		VINDU	23.05.22	EK	
A	0	Terreng og mur	11.05.22	RJ	TF
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Merknader/ nordpil

Fase:
Tomtedeling

Tiltakshaver:
Stolt Prosjekt AS

2 Boliger, Bolig A
Sandnes, Øvreveien 1

Gnr./ Bnr.
62/1257

Tittel:
Fasade Nordøst

Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Rev:	Saksnr.:	Arkitekt: TF Tegnet av: RJ Kontrollr: TF
A40-03	1:100	21.04.22		119-2796	

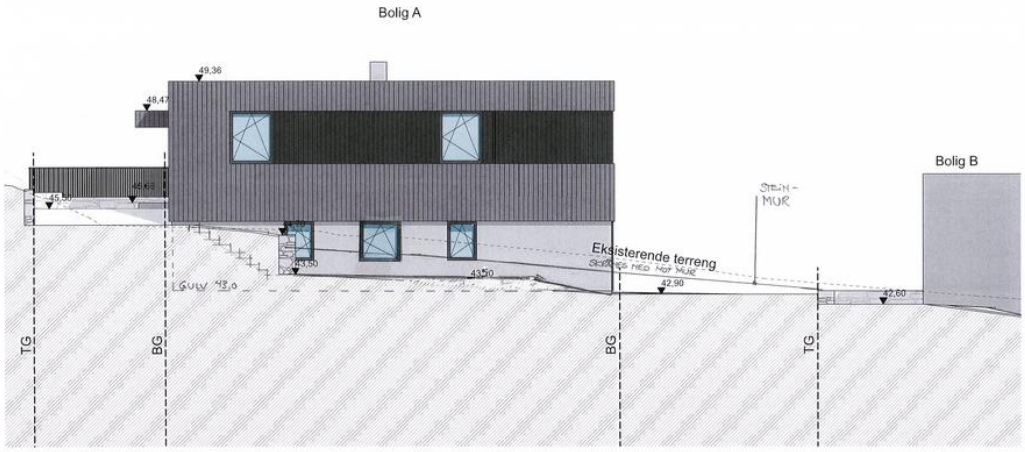
ARKVEST

Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 68 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no

© Alle rettigheter tilhører Arkvest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/Ark.Vest/BOLIG - ENEBOLIG/119-2796 Øvreveien 1 - 2 Hus/00-PROSJEKTFILER/119-2796 Øvreveien Hovedfil Bolig A 2022.02.09_V24.pln



Fasade Nordvest 1:100

		VINDU	23.05.22	EK	
A	0	Terreng og mur	11.05.22	RJ	TF
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Merknader/ nordpil

Fase:
Tomtedeling

Tiltakshaver:
Stolt Prosjekt AS

2 Boliger, Bolig A
Sandnes, Øvreveien 1

Gnr./ Bnr.
62/1257

Tittel:
Fasade Nordvest

Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Rev:	Saksnr.:	Arkitekt: TF Tegnet av: RJ Kontrollr: TF
A40-02	1:100	21.04.22		119-2796	

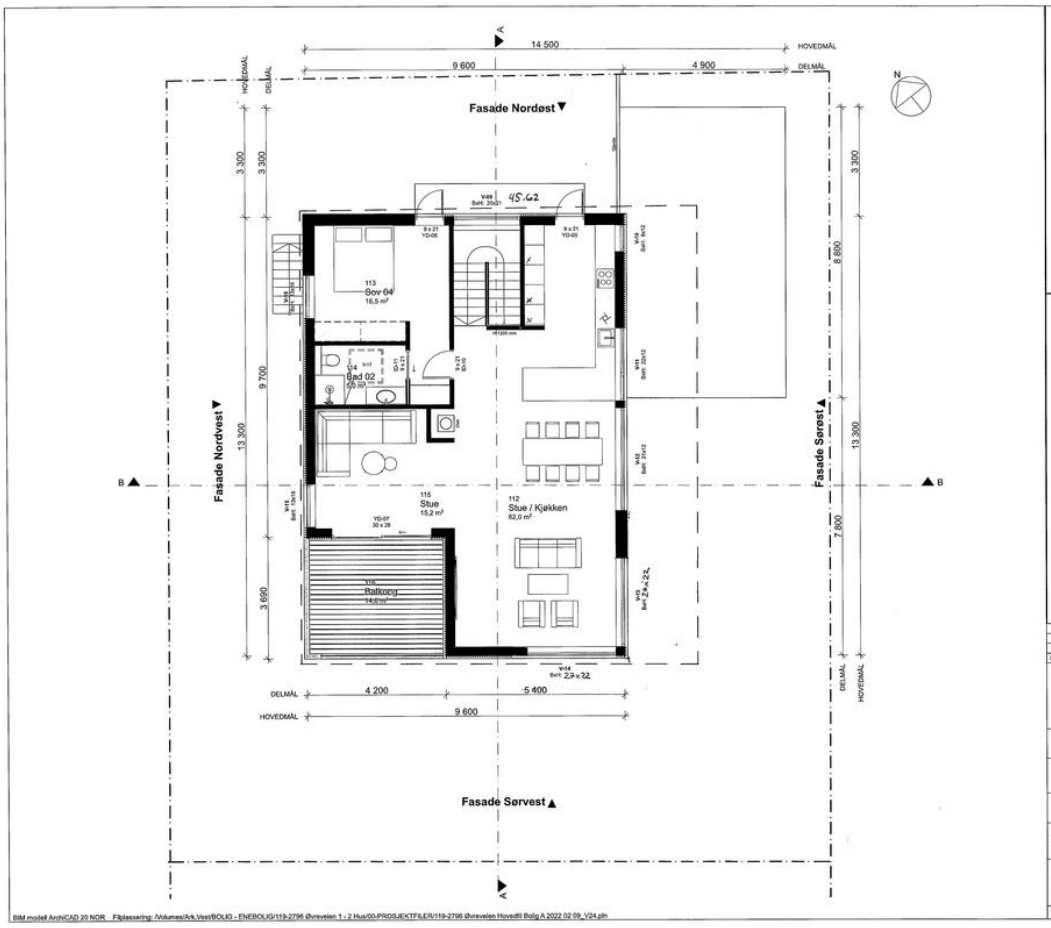
ARKVEST

Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 68 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no

© Alle rettigheter tilhører Arkvest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

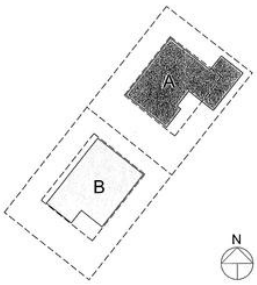
A3

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/Ark.Vest/BOLIG - ENEBOLIG/119-2796 Øvreveien 1 - 2 Hus/00-PROSJEKTFILER/119-2796 Øvreveien Hovedfil Bolig A 2022.02.09_V24.pln



AREALOVERSIKT BOLIG A

BYA Bolig: 171,5 m²
BRA bolig: 101,6 m²



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
		YINGU	29.05.22	EE	
A	0	Terreng og mur	11.05.22	RJ	TF

Merknader/ nordpil

Fase: Tomtedeling

Tiltakshaver: Stolt Prosjekt AS

2 Boliger, Bolig A
Sandnes, Øvreveien 1

Gnr./ Bnr. 62/1257

Tittel: Plan 2. Etasje

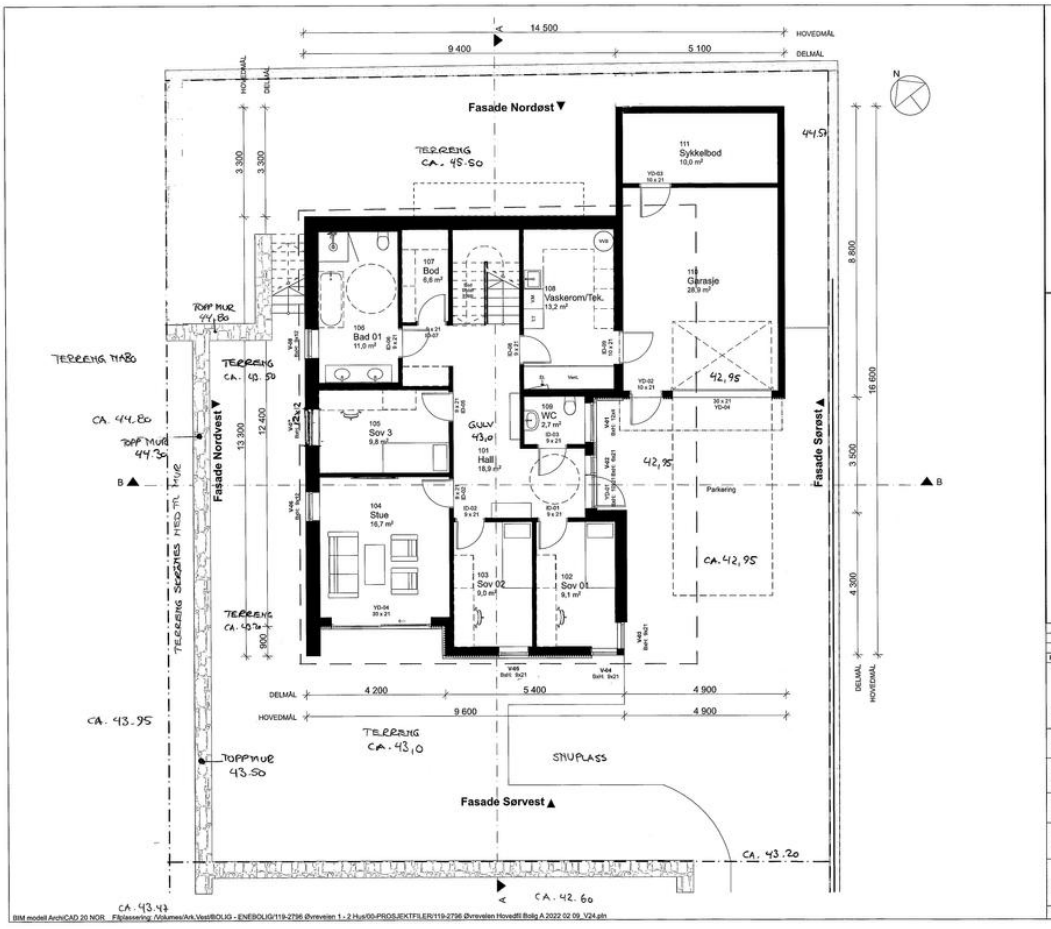
Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Rev:	Saksnr.:	Arkitekt: TF Tegnet av: RJ Kontrollt: TF
A20-02	1:100	21.04.22		119-2796	

ARKVEST
Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 68 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

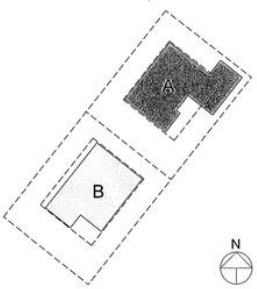
BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/Ark.Vest/BOLIG - ENEBOLIG/119-2796 Øvreveien 1 - 2 Hus/00-PROSJEKTFILER/119-2796 Øvreveien Hovedfil Bolig A 2022 02 09_V24.pln



AREALOVERSIKT BOLIG A

BYA Bolig: 171,5 m²
BYA Parkering: 18 m²
BYA sum: 189,5 m²
BRA bolig: 105,5 m²

Tomteareal: 476,3 m²
TU 40% = 190,5 m²



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	0	Terreng og mur	11.05.22	RJ	TF

Merknader/ nordpil

Fase: Tomtedeling

Tiltakshaver: Stolt Prosjekt AS

2 Boliger, Bolig A
Sandnes, Øvreveien 1

Gnr./ Bnr. 62/1257

Tittel: Plan 1. Etasje

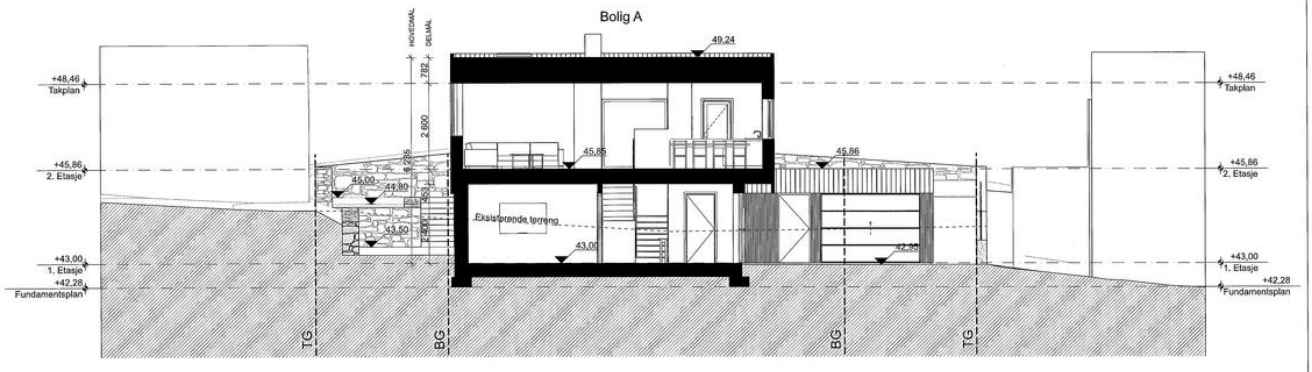
Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Rev:	Saksnr.:	Arkitekt: TF Tegnet av: RJ Kontrollt: TF
A20-01	1:100	21.04.22		119-2796	

ARKVEST
Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 68 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/Ark.Vest/BOLIG - ENEBOLIG/119-2796 Øvreveien 1 - 2 Hus/00-PROSJEKTFILER/119-2796 Øvreveien Hovedfil Bolig A 2022 02 09_V24.pln



		VINDU	23-08-22	ELK	
A	0	Terreng og mur	11.05.22	RJ	TF
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Merknader/ nordpil

Fase:
Tomtedeling

Tiltakshaver:
Stolt Prosjekt AS

2 Boliger, Bolig A
Sandnes, Øvreveien 1

Gnr./ Bnr.
62/1257

Tittel:
Snitt B

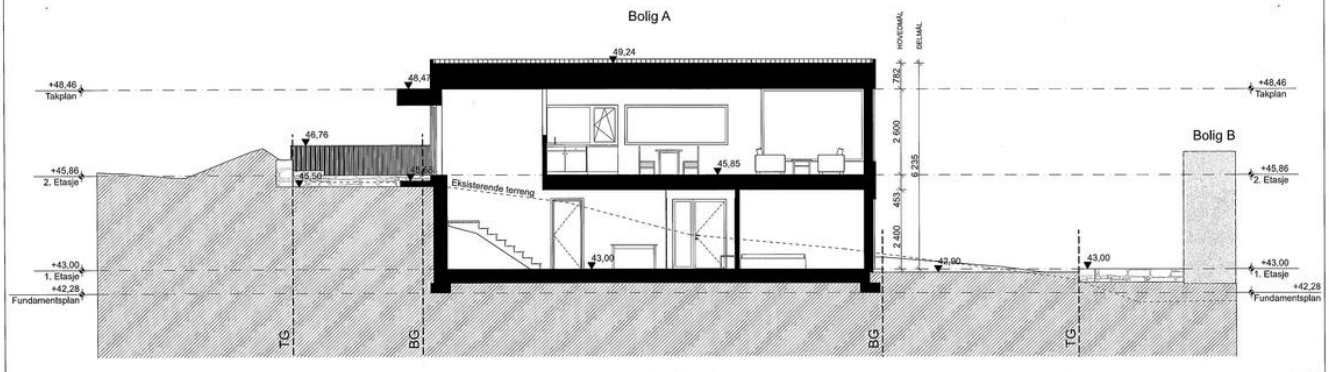
Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Rev:	Saksnr.:	Arkitekt: TF
A30-02	1:100	21.04.22		119-2796	Tegnet av: RJ Kontroll: TF

ARKVEST
Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 68 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/Ark.Vest/BOLIG - ENEBOLIG/119-2796 Øvreveien 1 - 2 Hus/00-PROSJEKTFILER/119-2796 Øvreveien Hovedfil Bolig A 2022 02 09_V24.pln



		VINDU	23-08-22	ELK	
A	0	Terreng og mur	11.05.22	RJ	TF
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Merknader/ nordpil

Fase:
Tomtedeling

Tiltakshaver:
Stolt Prosjekt AS

2 Boliger, Bolig A
Sandnes, Øvreveien 1

Gnr./ Bnr.
62/1257

Tittel:
Snitt A

Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Rev:	Saksnr.:	Arkitekt: TF
A30-01	1:100	21.04.22		119-2796	Tegnet av: RJ Kontroll: TF

ARKVEST
Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 68 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

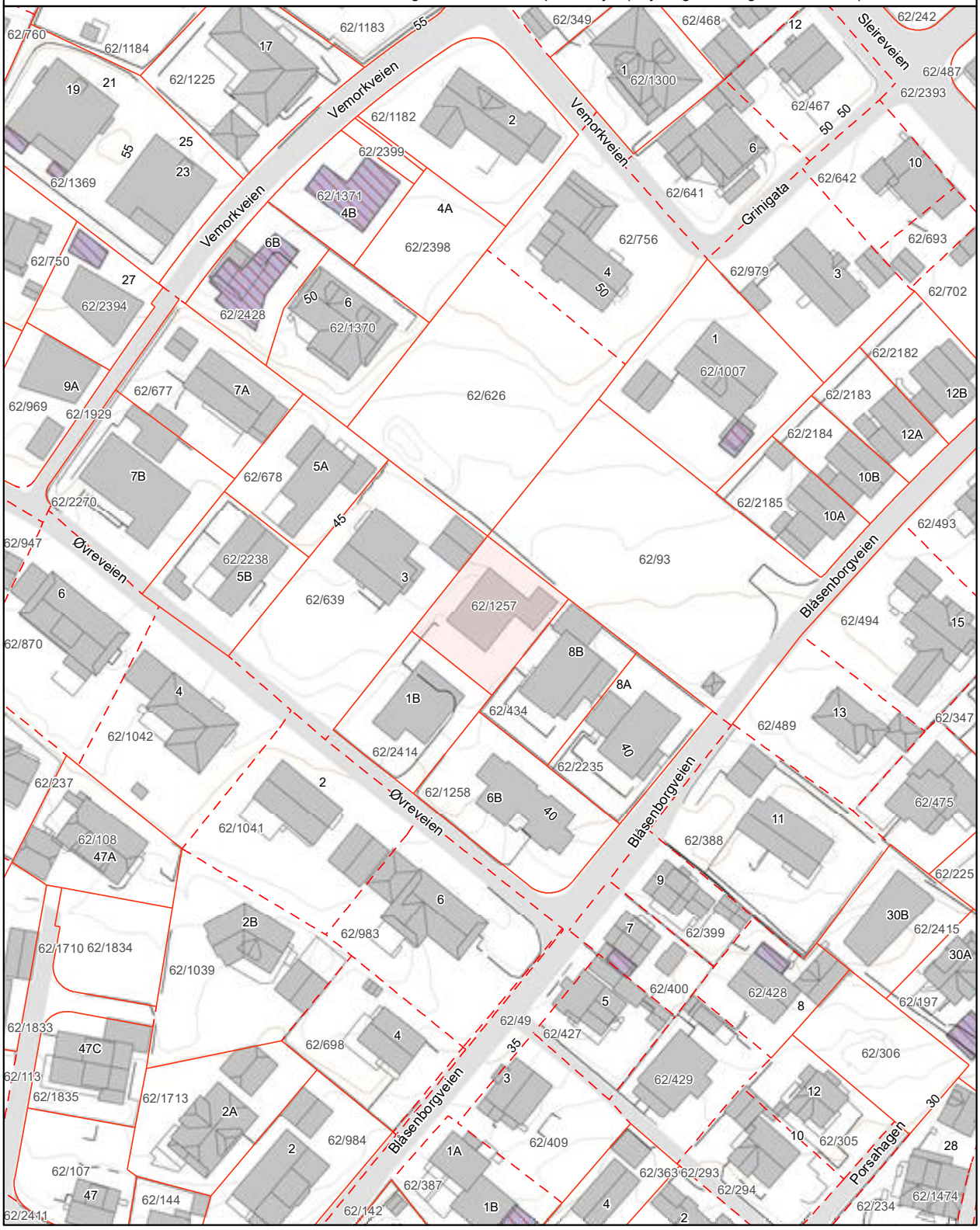
A3

BIM modell ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/Ark.Vest/BOLIG - ENEBOLIG/119-2796 Øvreveien 1 - 2 Hus/00-PROSJEKTFILER/119-2796 Øvreveien Hovedfil Bolig A 2022 02 09_V24.pln

Grunnkart

Adresse: Øvreveien 1A, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 62/1257/0/0
Dato: 2026-08-10
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)


N
SANDNES KOMMUNE
Vemorkveien
Øvreveien
Blåsenborgveien
Grinigata
Sleireveien
Porsahagen
62/1257
62/93
62/626
62/1258
62/1370
62/1371
62/2428
62/2399
62/2398
62/1182
62/1183
62/1184
62/1225
62/1369
62/760
62/750
62/2394
62/969
62/1929
62/677
62/678
62/2270
62/947
62/2238
62/639
62/870
62/1042
62/237
62/108
62/1041
62/1710
62/1834
62/1039
62/1833
62/1835
62/1713
62/113
62/107
62/2411
62/144
62/142
62/984
62/698
62/983
62/2414
62/1007
62/1300
62/641
62/756
62/979
62/2182
62/2183
62/2184
62/2185
62/434
62/2235
62/1042
62/1041
62/1039
62/1833
62/1710 62/1834
62/108
62/237
62/870
62/947
62/969
62/1929
62/2270
62/2394
62/1369
62/760
62/1184
62/1225
62/1183
62/1182
62/2399
62/1371
62/2398
62/2428
62/1370
62/626
62/1257
62/639
62/2238
62/678
62/677
62/1007
62/1300
62/641
62/756
62/979
62/2182
62/2183
62/2184
62/2185
62/434
62/2235
62/2414
62/1258
62/1041
62/983
62/698
62/984
62/142
62/144
62/2411
62/107
62/113
62/1833
62/1710 62/1834
62/1039
62/1713
62/1835
62/108
62/237
62/870
62/947
62/969
62/1929
62/2270
62/2394
62/1369
62/760
62/750

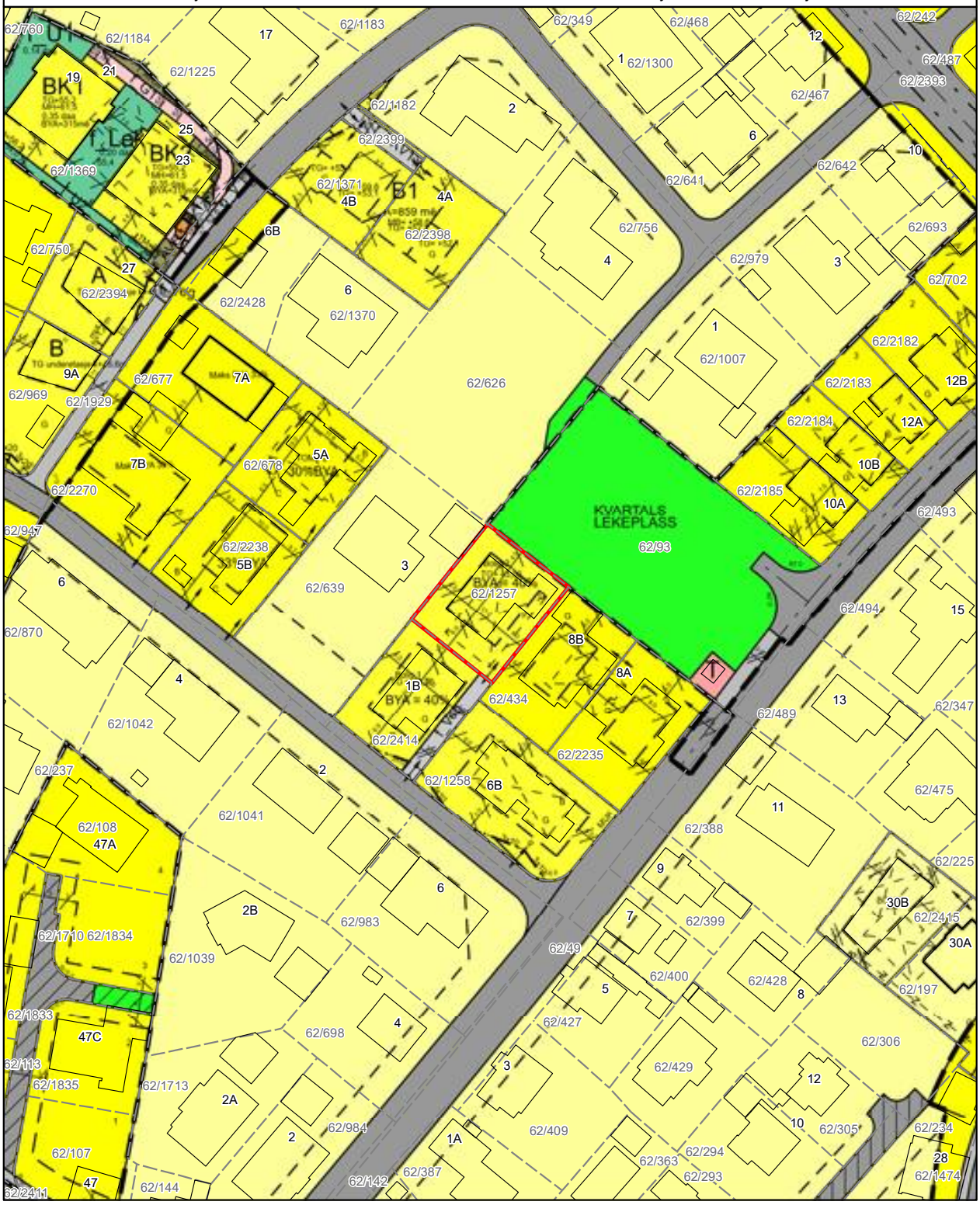
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Øvreveien 1A, 4316 SANDNES
Gnr/Bnr: 62/1257/0/0
Dato: 2026-08-10 Planident: 5701
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 7.2.1962

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



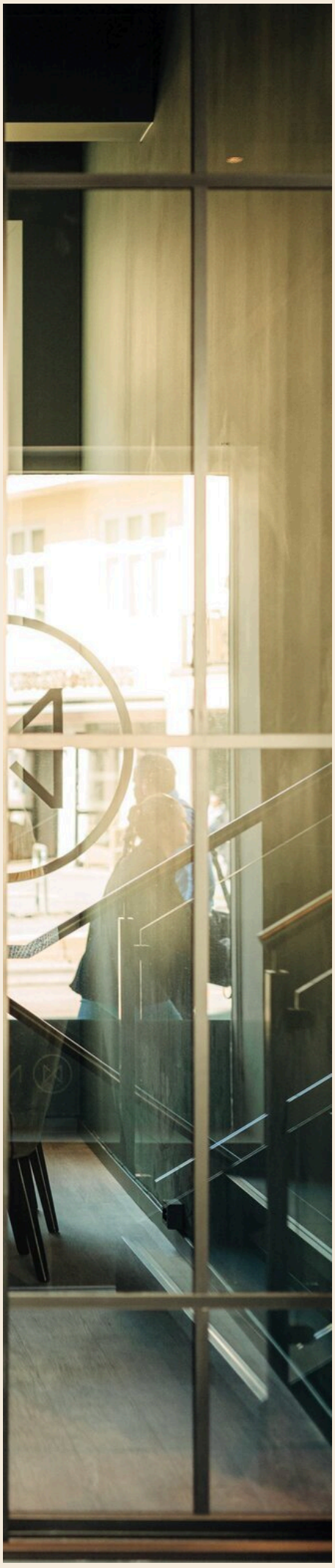
Velkommen til

Nordvik Stavanger

Vi er her for deg fra første prat til nøklene er overlevert. I Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal er vi lokalkjente fagfolk med dyp kjennskap til markedet og menneskene i det. Vi tror at et godt boligsalg handler like mye om tillit og ærlighet som om tall og teknikk. Hos oss møter du meglere som setter seg inn i din situasjon, gir deg ærlige råd og jobber målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, enten det gjelder bolig, fritidseiendom, tomt, nybygg eller næring. Du får én dedikert megler gjennom hele prosessen, men med et helt team i ryggen: fagansvarlig, oppgjørsansvarlig, takstmann, fotograf og eventuelt stylist. Vi vil det beste for deg og din eiendom.

Lurer du på hva boligen din er verdt? Kontakt oss for verdivurdering eller e-takst, snakk med en av våre meglere om hva som er riktig for deg, eller se boligene vi har til salgs i området.

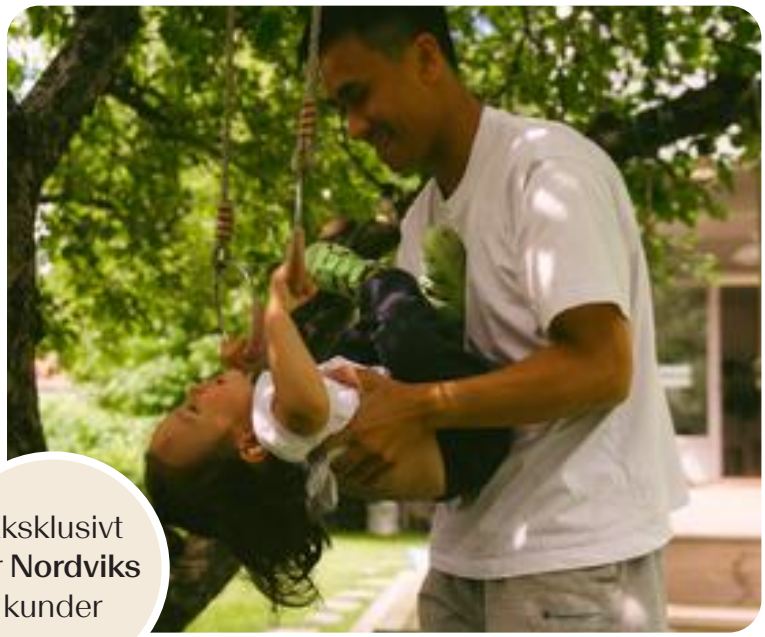
Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0251/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvreveien 1A 4316 SANDNES
Matrikkel: Gnr 62, bnr 1257 (ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Solland Haraldsen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
t.haraldsen@nordvikbolig.no
979 77 706