

An aerial photograph of a residential area in Sandnes, Norway. The scene shows a mix of traditional houses with red-tiled roofs and modern, multi-story apartment buildings. A large body of water, Gandsfjorden, is visible in the background, along with rolling hills under a clear blue sky. A prominent red arrow points downwards towards a modern, two-story house with large glass windows and a flat roof, which is the subject of the advertisement.

aktiv.

Høgsfjordgata, 4307 SANDNES

**Attraktiv boligomt på Trones med  
nydelig utsikt utover Gandsfjorden**





Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

## Svend Tjelta

**Mobil** 980 17 222  
**E-post** svend.tjelta@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sola**  
Sandesletta 21 A, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 083 890,-  
**Selger:** Morten Andreassen  
Marianne H. Andreassen

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**Tomt:** 409 kvm  
**Tomtstr.:** 409 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 70, bnr. 1010

**Oppdragsnr.:** 1406240026

# Attraktiv boligtomt på Trones med nydelig utsikt utover Gandsfjorden

Sjelden mulighet til å bygge drømmeboligen i et attraktivt nabolag på Trones.

Tomten er uten byggeklausul.

Høgsfjordgata ligger sentralt til på Trones i et skrånende terreng med nydelig utsikt utover Gandsfjorden. Et rolig, etablert og barnevennlig boligområde bestående av i hovedsak eneboliger.

Sentral beliggenhet med kun ca. 1km inn til Sandnes sentrum. I motsatt retning har man 3-4km til Forus med et mangfold av arbeidsplasser, og ca 1,5 km til Lurabyen og Kvadrat.

Gode bussforbindelser fra Roald Amundsens gate. Fremtidig bussvei vil i enda større grad sikre et godt kollektivtilbud i kort avstand fra eiendommen.

3D illustrasjoner er kun illustrasjoner. Kjøper må selv søke om godkjenning av planer samt bekoste tilknytning til V/A m.m.

Husk å melde din interesse for å bli holdt oppdatert angående bud på eiendommen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	12
Egenerklæring .....	19
Nabolagsprofil .....	39
Budskjema .....	50

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

409 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomt i et skrånende terreng hvor man får flott utsikt utover Gandsfjorden.

Ingen byggeklausul.

### Beliggenhet

Sentralt beliggende på Trones med en nydelig, vidstrakt utsikt utover Gandsfjorden.

Attraktiv beliggenhet i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde bestående av i hovedsak eneboliger. Gang-/sykkelavstand til Trones skole, Giske ungdomsskole, Sandnes Videregående skole, Giskehallen m.m.

I gaten Høgsfjordgata har man en fin blanding av eldre boliger og nye funkisboliger som bidrar til at man har et pent nabolag som gir et godt inntrykk.

Sandnes sentrum med et mangfold av servicetilbud, butikker, restauranter, kjøpesentre og togstopp er kun ca. 1 km unna, som gjør at man enkelt kan spasere eller trille på sykkelen ned til sentrum på kort tid.

### Adkomst

Se kartlenke på [finn.no](http://finn.no).

### Radonmåling

Tomten har ikke blitt radonmålt, og det er heller ikke krav til det.

Selger opplyser å ha radonmålt naboboligen (en eldre bolig uten radonduk) og har ved første måling fått forhøye verdier. Dette ble løst ved å legge radonduk og installere balansert ventilasjonsanlegg.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 990 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling.

### **Info formuesverdi**

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 70, bruksnummer 1010 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/70/554:

08.05.1968 - Dokumentnr: 1487 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

25.07.1968 - Dokumentnr: 2387 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

08.05.1968 - Dokumentnr: 1487 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:70 Bnr:3

16.09.1994 - Dokumentnr: 8546 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1994 - Dokumentnr: 8546 - Målebrev

Areal 1132.2 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1761605 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:70 Bnr:554

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei.

Vann- og avløpsledninger ligger i Høgsfjordgata. Kjøper må selv sørge for og bekoste tilkobling av vann og avløp samt tilknytningsavgift i forbindelse med dette.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med bolighus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.
2. Bolighus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten, og fastsetter uthusenes plassering. Før det finner sted bebyggelse i et kvartal, skal det foreligge bebyggelsesplan for dette kvartal.
3. Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonsplanen være vist hvordan en garasje pr. leilighet kan plasseres, selv om sådan ikke aktes oppført i første omgang. Det må likeledes i tillegg være minst 1 parkeringsplass pr. leilighet på egen grunn.
4. Bolighusenes størrelse må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. Uthus og garasjer må ikke være over 30m<sup>2</sup>.
5. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre særlige trafikkmessige ulemper.
6. Gjerder mellom naboer og mot veg skal ikke være høyere enn 1,0m. Bygningsrådet kan tillate at gjerde sløyfes og erstattes med lav hekk eller busker. Slik tillatelse gis ikke for tomter ved vegkryss.
7. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
8. Unntak fra disse vedtekter kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for bygningsvesenet i Høyland

Reguleringsbestemmelse for ny tomt på gnr 70 bnr 554 med følgende tillegg:

BYA = maks 40% (summen av bolig, garasje, bod og parkering). Boligen kan bygges med 2 etasjer + underetasje der underetasjen ligger delvis under terreng.

Ny bolig kan bygges med flatt tak. Ny bolig kan inneholde kun en boenhet.

Høyde ferdig gulv 1. etasje = maks kote 44,50 og topp gesims = maks kote 52,00.

Nødvendige trapper, gjerder, forstøtningsmurer o.l. tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser.  
Økt overvannsavrenning som følge av forettingen skal håndteres på eiendommen

Gjeldende planer:

PlanID 202005 - Kommuneplan Sandnes 2023-2038.  
Areal er under "andre sikringssoner" og "ras og skredfare".

PlanID 6203 - Reguleringsplan for deler av Trones og Lura.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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



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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

93 890,- (Omkostninger totalt)

3 083 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 93 890

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Andre forhold**

Garasje i tomtens sørvestre hjørne og halve veksthuset (inntil tomtegrensen) påligger det selger å rive/fjerne innen nærmere avtalte frister.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Egenerklærings skjema.

Reguleringskart.

Reguleringsbestemmelser.

Kommuneplankart.

Planopplysninger.

Eiendomskart.

Matrikkelrapport.

Grunnkart.

Ledningskart.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-, markedspakke kr 17.900,- og oppgjørshonorar kr 5.900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Svend Tjelta

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

svend.tjelta@aktiv.no

Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sola , Sandesletta 21 A

4050 Sola

Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

05.06.2024





Illustrasjon: Sjelden mulighet til å bygge drømmeboligen i et attraktivt nabolag på Trones. Dataanimerte 3D-bilder er ikke nøyaktig målsatt, og er kun for å illustrere muligheter.



Illustrasjon: Høgsfjordgata ligger sentralt til på Trones i et skrånende terreng med nydelig utsikt utover Gandsfjorden. Dataanimerte 3D-bilder er ikke nøyaktig målsatt, og er kun for å illustrere muligheter.





Illustrasjon: Muligheten til å bygge din drømmebolig sentralt beliggende på Trones. Dataanimerte 3D-bilder er ikke nøyaktig målsatt, og er kun for å illustrere muligheter.



Illustrasjon: Beliggende i et skrånende terreng får man en nydelig utsikt utover Gandsfjorden. Dataanimerte 3D-bilder er ikke nøyaktig målsatt, og er kun for å illustrere muligheter.





Illustrasjon: Fremtidig bussvei i området vil i enda større grad sikre et godt kollektivtilbud i kort avstand fra eiendommen. Dataanimerte 3D-bilder er ikke nøyaktig målsatt, og er kun for å illustrere muligheter.



Illustrasjon: Høgsfjordgata ligger her en sentral beliggenhet med kun ca. 1km inn til Sandnes sentrum. Dataanimerte 3D-bilder er ikke nøyaktig målsatt, og er kun for å illustrere muligheter.





Tilbaketrukket og sentrumsnært...



...samtidig som man "vender ut" mot fjord og fjell.





Eiendommen slik den ser ut i dag. Selger vil sørge for riving av eksisterende bygningsmasse innen avtalte frister.





Meget fint beliggenhet i et etablert villastrøk kun ca. 1 km fra Sandnes sentrum. Skrånende terreng med mulighet for 2 etasjer + underetasje/sokkeletasje.

# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sola	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1406240026	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Marianne Hauge Andreassen	Morten Andreassen
<b>Gateadresse</b>	
Høgsfjordgata	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDNES	4307
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	1424097

Document reference: 1406240026

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Initialer selger: MHA, MA

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Dette er en ubebygd tomt regulert til boligformål.

Document reference: 1406240026



## Tilleggs kommentar

Ubebygd tomt regulert til boligformål.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1406240026

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Hauge Andreassen	8b0950c0d8097d2deed7d5 97e2dcda8f0c93cedd	04.06.2024 20:48:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Andreassen	dfb8b1b9fd6d812113b9e5e7 a4eb10ba5e1edb3b	04.06.2024 09:27:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1406240026

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



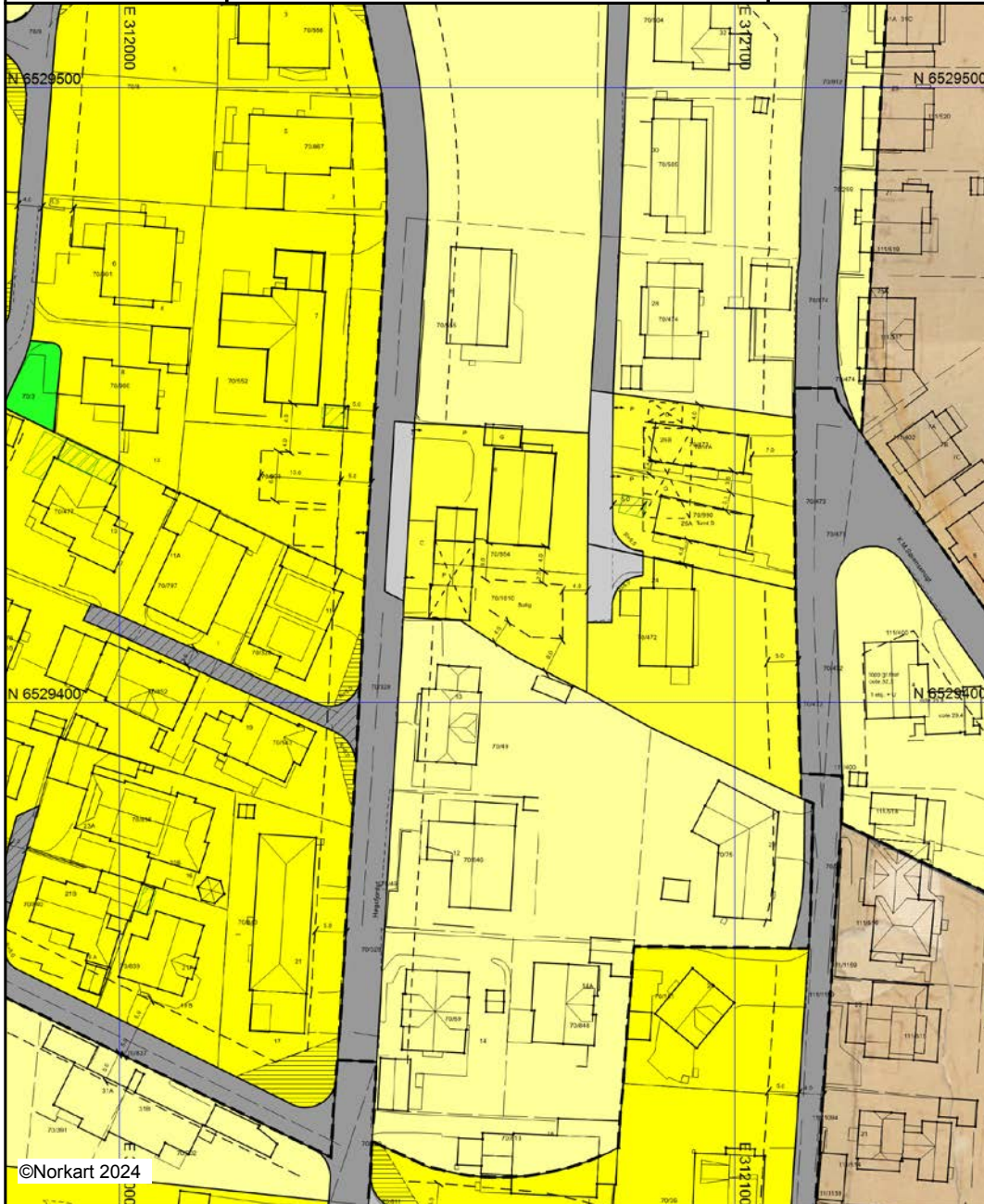
Sandnes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 70/1010  
Adresse:  
Utskriftsdato: 23.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

























































©Norkart 2024

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



## Tegnforklaring

<i>Tiltak</i>			Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 BygningTiltak			Planens begrensning
<b>VEG</b>			Formålsgrense
 Annet vegareal			Regulert tomtegrense
 Avgrensning mot annet vegareal			Eiendomsgrense som skal oppheves
 Autovern			Byggeline
<i>Eiendomsinformasjon</i>			Byggelinje
 Eiendomsgrense			Bebyggelse som inngår i planen
 Eiendomsteig			Bebyggelse som forutsettes fjernet
Abc Gårds- og bruksnummer			Frisiktslinje
<i>Bygninger</i>			Målelinje/Avstandslinje
 Bygningsdelelinje			Avkjørsel
 Taksprang Bunn		Abc Påskrift feltnavn	
 Takriss		Abc Påskrift areal	
 Takoverbygg kant		Abc Påskrift utnyttning	
 Trapp inntil bygg, kant		Abc Påskrift bredde	
 Veranda		Abc Påskrift radius	
 Bygningslinje		Abc Påskrift plantilbehør	
 Taksprang			
 Mønelinje			
 Vegg frittstående			
<i>Adresser</i>			
Abc Adressepunkt tekst			
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>			
 Område for boliger med tilhørende anlegg			
 Frittliggende småhusbebyggelse			
 Konsentrert småhusbebyggelse			
 Blokkbebyggelse			
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>			
 Offentlige trafikkområder			
 Kjøreveg			
 Gate med fortau			
 Annen veggrunn			
 Gang-/sykkelveg			
 Gangveg			
 Jernbane			
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			
 Friområder			
 Anlegg for lek			
 Anlegg for idrett og sport			
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			
 Frisiktsone ved veg			
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			
 Felles avkjørsel			
 Felles parkeringsplass			
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
 Grense for restriksjonsområde			
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>			
Abc Navn på samferdsel			
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
 Boligbebyggelse			
 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg			
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
 Veg			
 Kjøreveg			
 Fortau			
 Gang/sykkelveg			
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
 Sikringsone - Frisikt			
 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø			
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			

## Reguleringsplan for deler av Lura og Trones.

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 6203

##### Saksnummer

---

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med bolighus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.
2. Bolighus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten, og fastsetter uthusenes plassering. Før det finner sted bebyggelse i et kvartal, skal det foreligge bebyggelsesplan for dette kvartal.
3. Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonsplanen være vist hvordan en garasje pr.leilighet kan plasseres, selv om sådan ikke aktes oppført i første omgang. Det må likeledes i tillegg være minst 1 parkeringsplass pr.leilighet på egen grunn.
4. Bolighusenes størrelse må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. Uthus og garasjer må ikke være over 30m<sup>2</sup>.
5. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre særlige trafikkmessige ulemper.
6. Gjerder mellom naboer og mot veg skal ikke være høyere enn 1,0m. Bygningsrådet kan tillate at gjerde sløyfes og erstattes med lav hekk eller busker. Slik tillatelse gis ikke for tomter ved vegkryss.
7. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
8. Unntak fra disse vedtekter kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for bygningsvesenet i Høyland.

**Endringer etter vedtak:**

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
27.10.2003	200304814	Parsell av gnr. 69, bnr. 308 tillates bebygd med en boenhet
11.05.2005	200501713	Den fraskilte parsell av gnr. 69, bnr. 327 tillates bebygd med en boenhet.
10.11.2011	201105314	På gnr. 69, bnr. 10 og den framålte parsell skal ikke bolighusenes størrelse overstige 25% av tomtens nettostørrelse eksklusiv garasje. Begge tomtene kan bebygges med en tomannsbolig.
31.05.2012	201202239	Gnr. 69, bnr. 866 og den framålte tomt tillates bebygd med u-grad 25% (eks. garasje).
11.12.2013	13/08898	Alle tre tomtene på gnr 69 bnr. 866 og 2519 kan bebygges med BYA på maksimum 30 % eks.garasje. Det tillates kun en boenhet pr. tomt.
20.06.2014	14/01561	Gjeldende for begge tomtene på gnr.69, bnr.244:  Den innerste tomt kan bebygges med en bolig med en tilleggsleilighet på maks 70m <sup>2</sup> BRA, den ytterste tomt kan bebygges med en boenhet. Utnyttelsen på tomtene økes fra 20% til 25%. Tillatt garasjeareal er 45m <sup>2</sup> BYA.Garasje kan være sammenbygd med bolig med avstand fra vegg til grense på 0,6m.
21.04.2015	14/01561	Endring for gnr.69, bnr.244:  Tilbygg i sør, endret størrelse på garasje og BYA 150m <sup>2</sup> (eks.garasje/bod)  Endring for gnr.69, bnr.3075:  Tilbygg i sør og bod som tilbygg til bolig.
14.08.2017	16/12579	Eiendommene gnr.70 bnr.1 og bnr.559 endres fra to tomter til tre tomter. BYA = 40 % (bolig, garasje/carport, utvendig bod og biloppstillingsplass.  Boligene kan bygges med saltak, pulttak eller flatt tak med maks gesimshøyde 7,5 m over topp grunnmur.  Høyde topp grunnmur tomt 1 = kote 48,0 og høyde topp grunnmur tomt 2 = kote 49,0.  De to ubebygde tomtene kan bebygges med kun en boenhet.  Før deling av eiendommen må regulert infrastruktur være på plass eller det må inngå utbyggingsavtale for å ivareta opparbeidelse samtidig med oppføring av boligene.



14.08.2018	17/16616	<p>Reguleringsbestemmelsene til plan 6203 gjelder for begge tomtene på gnr.69 bnr.411 med følgende tillegg:</p> <p>Ny bolig skal bygges i to etasjer med plate på mark.</p> <p>Maks mønehøyde = 7,7 m målt fra ferdig gulv i 1.etasje.</p> <p>Boligen skal bygges med saltak.</p> <p>BYA = 45 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod).</p> <p>Garasje til ny bolig skal bygges vest for boligen, den kan bygges utenfor regulert byggesone og den kan bygges sammen med bolig.</p> <p>Økt overvannsrenning som følge av fortetting må disponeres lokalt innenfor tomtene.</p>
08.11.2018	18/07995	<p>Reguleringsbestemmelsene til plan 6203 gjelder for gnr 70 bnr 473 og den nye tomten med følgende tillegg :</p> <p>BYA=40% (inkludert bolig, garasje/carport, utvendig bod og biloppstillingsplass).</p> <p>Begge tomtene kan bebygges med kun en boenhet.</p> <p>Boligene kan på grunn av terrengtilpassing bygges med 3½ etasje (halvplan).</p> <p>Boligene kan bygges med flate tak og takterrasser i forbindelse med stuer i 1. og 2.etasje.</p> <p>Garasje/carport kan bygges i byggelinjen også når den er sammenbygd med boligen, garasje/carport kan bygges utenfor regulert byggesone.</p> <p>Nødvendige murer, trapper o.l. kan bygges utenfor regulert byggesone.</p> <p>Topp gulv laveste nivå ( mot nedre vei) = ca.35,2, gulv mot øvre vei = ca. 39,2. Boligene skal avtrappes mellom øvre og nedre vei.</p> <p>Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendringer må disponeres lokalt innenfor tomtene. Fortettingen skal ikke medføre økt overvannsbelastning på offentlig overvannsnett.</p> <p>Tomtene ligger i et område som er registrert med mindre god byggegrunn, leire i skrått terreng, og hvor utgraving og fundamentering av bygninger ikke bør utføres uten forundersøkelser og geologiske vurderinger.</p>
23.05.2019	17/16616	<p>Reguleringsbestemmelsene til plan 6203 gjelder for begge tomtene på gnr.69 bnr.411 med følgende tillegg:</p> <p>Ny bolig skal bygges i to etasjer med plate på mark.</p> <p>Maks mønehøyde = 7,7 m målt fra ferdig gulv i 1.etasje.</p> <p>Boligen skal bygges med saltak.</p> <p>Det tillates kun en boenhet på hver tomt.</p> <p>BYA = 45 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod).</p> <p>Garasje til ny bolig skal bygges vest for boligen, den kan bygges utenfor regulert byggesone og den kan bygges sammen med bolig.</p>

		Økt overvannsrenning som følge av fortetting må disponeres lokalt innenfor tomtene. Nødvendige murer, trapper, gjerder o.l. kan bygges utenfor regulert byggesone.
13.06.2019	19/01393	Eiendommen gnr 69 bnr 420 tillates bygd ut med BYA = 40% (bolig, garasje, parkering og bod), garasje tillates bygd med maks størrelse på 50 m <sup>2</sup> . Garasje kan sammenbygges med bolig. Maks gesimshøyde bolig og garasje er 3,5 m målt fra overkant gulv 2.etasje. Boligen skal bygges med to etasjer ( en underetasje/1.etasje og en 2.etasje). Kote gulv underetasje/1.etasje = +31,50. Det tillates nødvendige forstøtningsmurer utenfor regulert byggesone, disse kan sammenbygges med boligen i de områder på eiendommen der nivåsprang ikke kan tas forsvarlig med terrengtilpassing.
23.06.2020	19/14501	Tomtedeling gnr 69 bnr 296 med tillegg i bestemmelsene for tomtene: Maks tillatt utnyttelsesgrad (BYA ) = 45 % ( inkl. bolig, bod og all parkering ) Før tomannsboligen kan oppføres skal eksisterende bolig og garasje være revet. Det tillates maks 1 boenhet i hver del av tomannsboligen. Maks mønehøyde er fastsatt med kote på plankart. Bygget kan oppføres med maks gesimshøyde på 6,5 m og maks mønehøyde 8,5 m - målt over ferdig gulv i 1.etasje. Tomannsboligen skal ha saltak. Det tillates ikke takterrasser. Garasje og bod tillates oppført utenfor byggegrense. Garasje skal plasseres som angitt (G) på plankart.
10.09.2020	20/22936	Gjelder for gnr 69 bnr 199 og den nye tomten med følgende tillegg: BYA for ny tomt = 40% ( bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass ). Boligen kan oppføres med inntil 2 fulle etasjer. Høyde topp grunnmur maks kote 46,00. Ny bolig skal oppføres med saltak med maks gesimshøyde 6,0 m og maks mønehøyde 8,0 m. Garasje kan oppføres i eiendomsgrense til eksisterende bolig. Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder, levegger o.l. kan oppføres utenfor regulerte byggelinjer. Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendring skal håndteres lokalt på tomten.
17.09.2020	20/29078	Gjelder for gnr 69 bnr 463 med følgende tillegg: BYA = 40% ( bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass ). Boligene kan bygges i to etasjer ( inkludert underetasje) med pulttak eller flatt tak. Maks gesimshøyde 7,0 m, målt fra ferdig gulv underetasje. Maks kote gesims bolig i nord = 38,7 og maks kote gesims bolig i sør = 40,5. det tillates utspring/utstikk inntil 1 m ut over regulert byggegrense. Garasje sammenbygget med bolig innenfor byggegrenser kan ha gesims som bolig.

		<p>Garasje kan bygges med inntil 50m<sup>2</sup> BYA med maks høyde for flatt tak 4,0 m. Garasje kan bygges sammen med bolig.</p> <p>Begge tomtene skal ha adkomst til Flørliveien.</p> <p>Nødvendige trapper, leegger, gjerder, forstøtningsmurer o.l. kan bygges utenfor regulert byggegrense.</p> <p>Økt overvannsavrenning som følge av klimaendring og fortetting, skal håndteres på eiendommen.</p>
12.10.2020	20/29078	<p>Gjelder for gnr 69 bnr 463 med følgende tillegg:</p> <p>Garasje/carport tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser også når den er sammenbygd med bolig.</p>
15.09.2021	20/22936	<p>Gjelder for gnr 69 bnr 199 og den nye tomten med følgende tillegg:</p> <p>BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass).</p> <p>Boligen kan oppføres med inntil to fulle etasjer + underetasje/kjeller.</p> <p>Høyde topp grunnmur maks kote 45,50 (ned fra kote 46,0).</p> <p>Ny bolig skal oppføres med saltak med maks gesimshøyde 6,0m og maks mønehøyde 8,0m.</p> <p>Carport/garasje kan oppføres i eiendomsgrense til eksisterende bolig, høyde gulv kote 46,3.</p> <p>Nødvendige forstøtningsmurer, trapper, gjerder, leegger o.l. kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser.</p> <p>Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendring skal håndteres lokalt på tomten.</p>
22.01.2024	22/00394	<p>Gjelder for ny tomt på gnr 70 bnr 554 med følgende tillegg:</p> <p>BYA = maks 40% (summen av bolig, garasje, bod og parkering).</p> <p>Boligen kan bygges med 2 etasjer +underetasje der underetasjen ligger delvis under terreng.</p> <p>Ny bolig kan bygges med flatt tak.</p> <p>Ny bolig kan inneholde kun en boenhet.</p> <p>Høyde ferdig gulv 1.etasje = maks kote 44,50 og topp gesims = maks kote 52,00.</p> <p>Nødvendige trapper, gjerder, forstøtningsmurer o.l. tillates bygd utenfor regulerte byggegrenser.</p> <p>Økt overvannsavrenning som følge av fortettingen skal håndteres på eiendommen.</p>





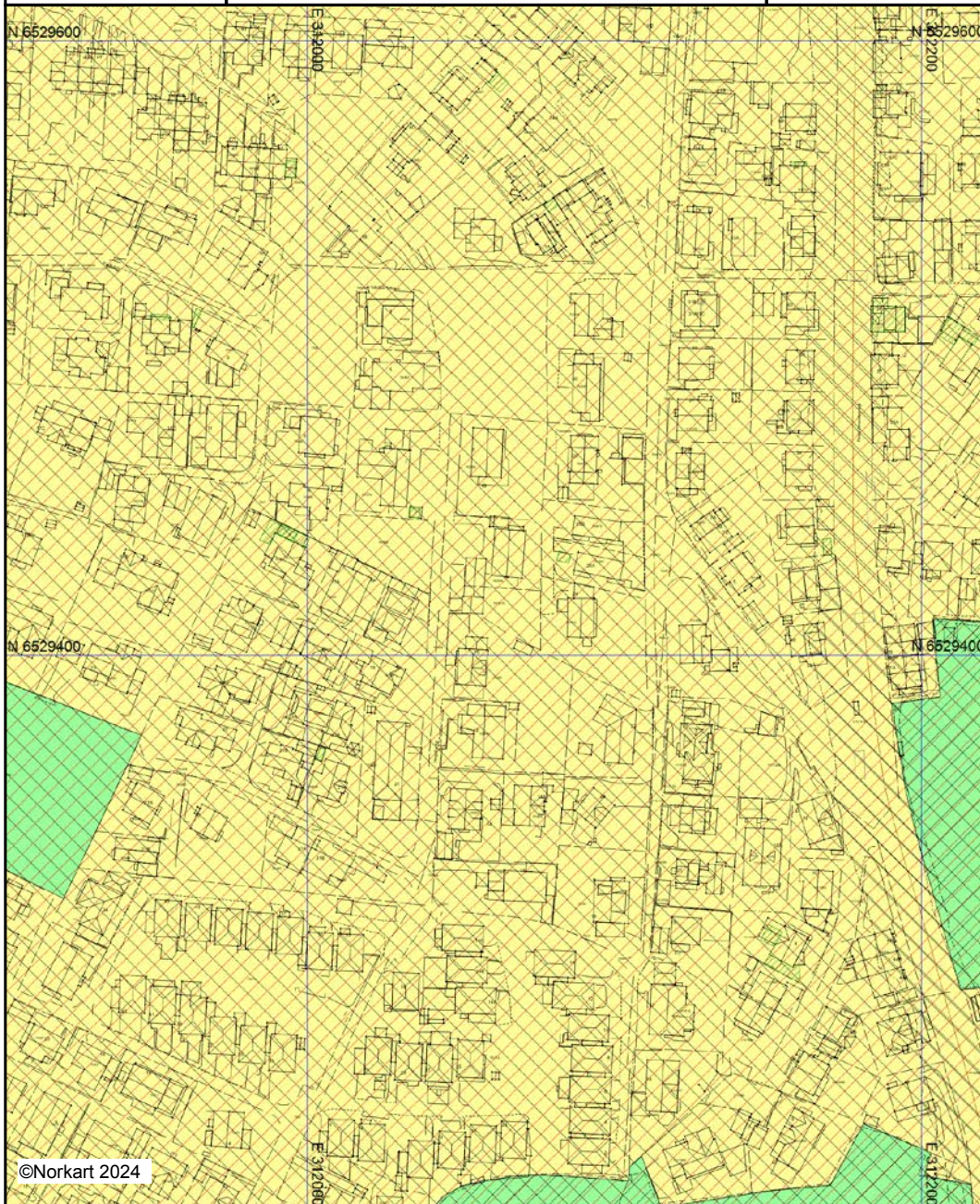
Sandnes kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 70/1010  
Adresse:  
Utskriftsdato: 23.05.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring


### Tiltak

 BygningTiltak

### VEG

 Annet vegareal  
 Avgrensning mot annet vegareal  
 Autovern  
 Gangfeltavgrensning  
 Vegskulderkant  
 Vegbom


### Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

### Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrense  
 Eiendomsteig  
Abc Gårds- og bruksnummer





### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Grønnstruktur - nåværende



### Bygninger

 Bygningsdelelinje  
 Taksprang Bunn  
 Takriss  
 Takoverbygg kant  
 Trapp inntil bygg, kant  
 Veranda  
 Bygningslinje  
 Taksprang  
 Mønelinje  
 Vegg frittstående







### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Faresone - Ras- og skredfare  
 Sikringsone - Andre sikringssoner  
 Støysone - Rød sone iht. T-1442  
 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense  
 Støysonegrense  
 Angitthensyngrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde  
 Grense for arealformål  
 Turveg/turdrag - nåværende  
 Turveg/turdrag - framtidig  
 Jernbane - nåværende  
 Kollektivtrase - nåværende

### Adresser

Abc Adressepunkt tekst

### Stedsnavn og andre tekster

Abc Navn på samferdsel



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4308 SANDNES

Telefon: 97749838

Utskriftsdato: 23.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandnes kommune

Kommunenr.	1108	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	1010	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005		
<b>Navn</b>	Kommuneplan Sandnes 2023-2038		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	15.05.2023		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/35960/Bestemmelser-og-retningslinjer-etter-sluttbehandling_vedtatt_150523.pdf">https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/35960/Bestemmelser-og-retningslinjer-etter-sluttbehandling_vedtatt_150523.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	409 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H190_1	
	<b>KPSikring</b>	Andre sikringssoner	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	409 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_3	
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare	
<b>Delareal</b>	409 m <sup>2</sup>		
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende		
<b>Delareal</b>	<b>Delareal</b>	409 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Parkeringszone 2	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	fysisk utforming av anlegg	

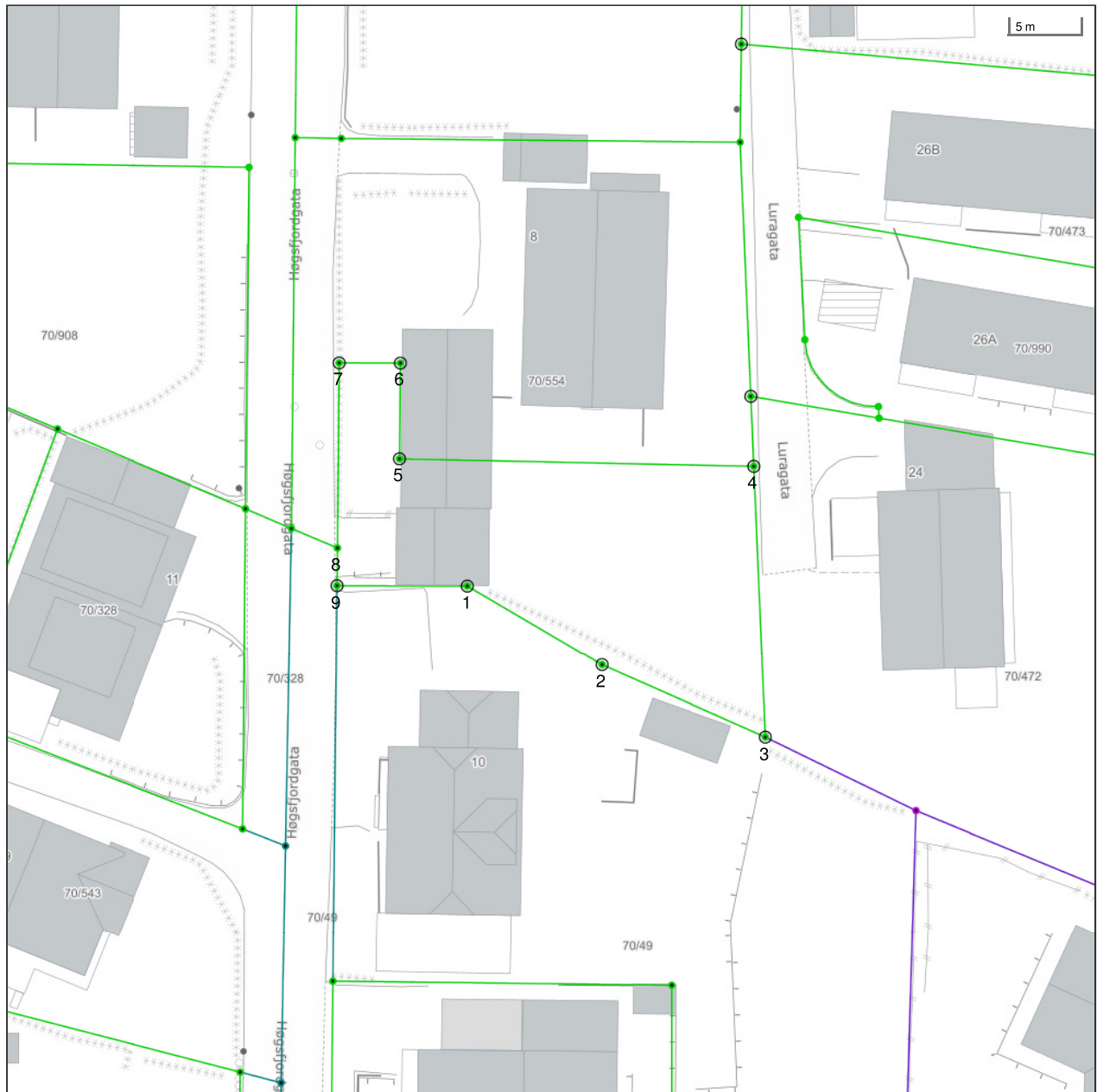


# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	6203
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for deler av Trones og Lura
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.07.1963
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/7045/Gjeldende_bestemmelser_6203.pdf">https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/7045/Gjeldende_bestemmelser_6203.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 409 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse <b>Feltnavn</b> o_KV

# Eiendomskart for eiendom 1108 - 70/1010//



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

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	409,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6529416,526628	<b>Øst</b>	312060,220508

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6529413,47	312055,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,28	
2	6529407,41	312064,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,07	
3	6529401,72	312075,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,70	
4	6529420,93005	312076,079268	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,21	
5	6529422,69	312050,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,21	
6	6529429,5	312051,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,82	
7	6529429,724753	312047,001066	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,33	
8	6529416,61	312046,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,14	
9	6529413,95	312046,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,66	



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	409.4
Etablert dato	22.05.2024	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	22.05.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom	21.05.2024	24/00989	Tinglyst	70/554 (-409,4), 70/1010 (409,4)
Oppmålingsforr.	22.05.2024		22.05.2024	70/49, 70/472

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6529416.53	312060.22		Ja	409.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN MARIANNE HAUGE F090565*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dyre Vaas vei 11 C 4317 SANDNES	Bosatt (B)
ANDREASSEN MORTEN F260365*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dyre Vaas vei 11 C 4317 SANDNES	Bosatt (B)



Sandnes kommune

## Grunnkart

Eiendom: 70/1010  
Adresse:  
Dato: 23.05.2024  
Målestokk: 1:1000









UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

### Tiltak

-  BygningTiltak



### VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Gang/Sykkelveg
-  Vegdekkkant
-  Autovern
-  Vegbom
-  Veg



### Matrikel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Igangsettingstill.
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt

### Ledningsnett

-  Trase
-  Mast

### Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

### Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

### Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde
-  Steingjerde
-  Trapp
-  Frittstående mur
-  Lodrettforstøtningsmur


### Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

### Bygninger

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

### Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

### Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



# 1108-70/1010/0/0

Nabolaget Trones/Altona - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Roald Amundsens gate Linje 6, 21, 42, X60, N84	4 min 0.3 km
Sandnes Sentrum stasjon Linje 50, 59	19 min 1.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 14.1 km
Stavanger Sola	17 min

## Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 451 elever, 30 klasser	18 min 1.3 km
Lura skole (1-7 kl.) 335 elever, 23 klasser	21 min 1.6 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 332 elever, 25 klasser	22 min 1.6 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 461 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	22 min 1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	21 min 1.6 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

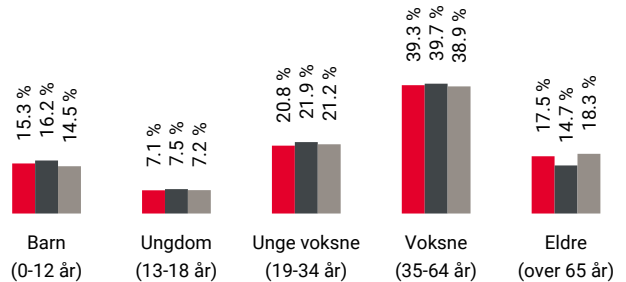
Bra 68/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trones/Altona	1 908	867
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	10 min 0.7 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (1-5 år) 90 barn	12 min 0.9 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	16 min 1.2 km


## Dagligvare


Rema 1000 Varatun	9 min
Kiwi Lura	16 min





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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 79/100

## Sport

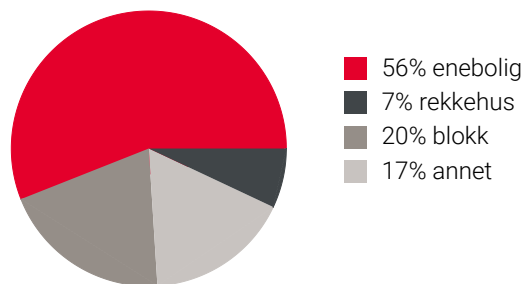
 Nærmiljøanlegg- prof. dahlsgt. 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Lysemarka balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km

 InterPadel Sandnes 16 min 

 Robust Trening Sandnes 20 min 

## Boligmasse



«Nært alt (skole, butikk, kollektivtransport, etc.)»

Sitat fra en lokalkjent

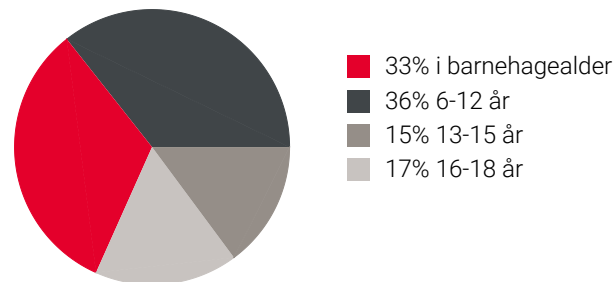


## Varer/Tjenester

 AMFI Vågen 22 min 

 Apotek 1 Hegren Sandnes 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



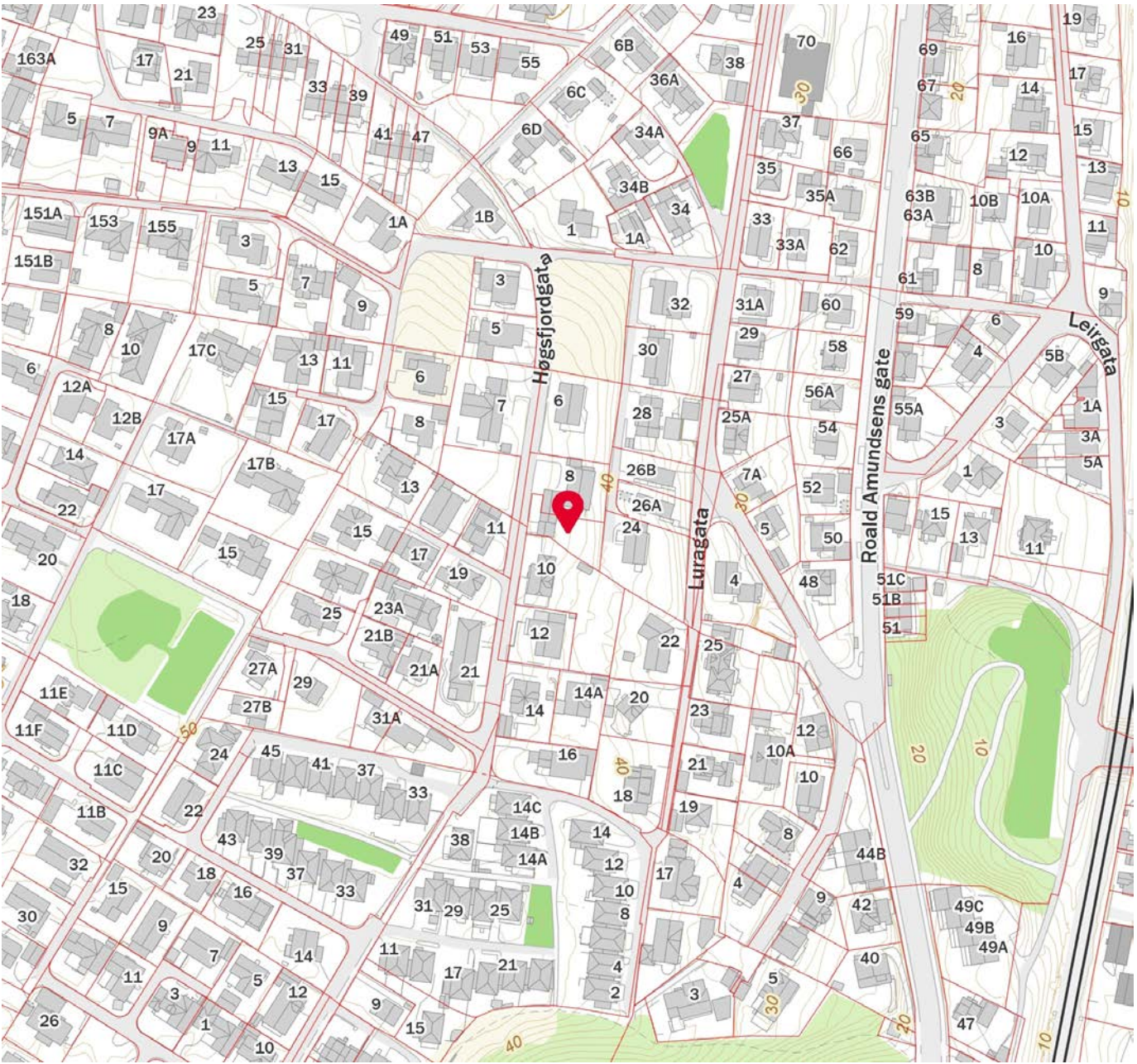
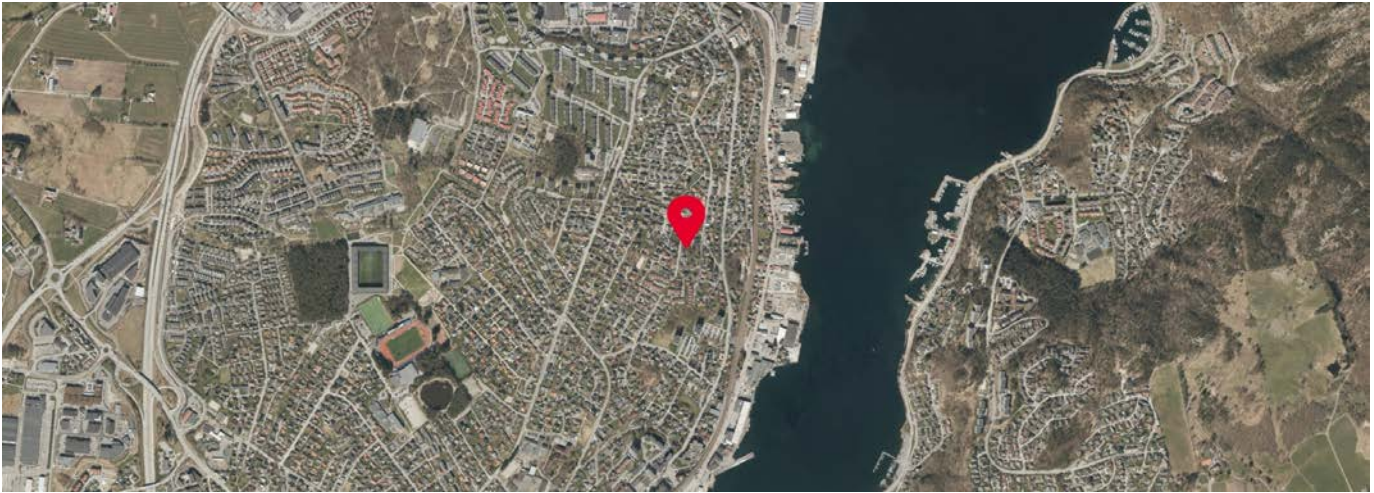
0% 49%


 Trones/Altona  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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





Sandnes kommune

# Ledningskart

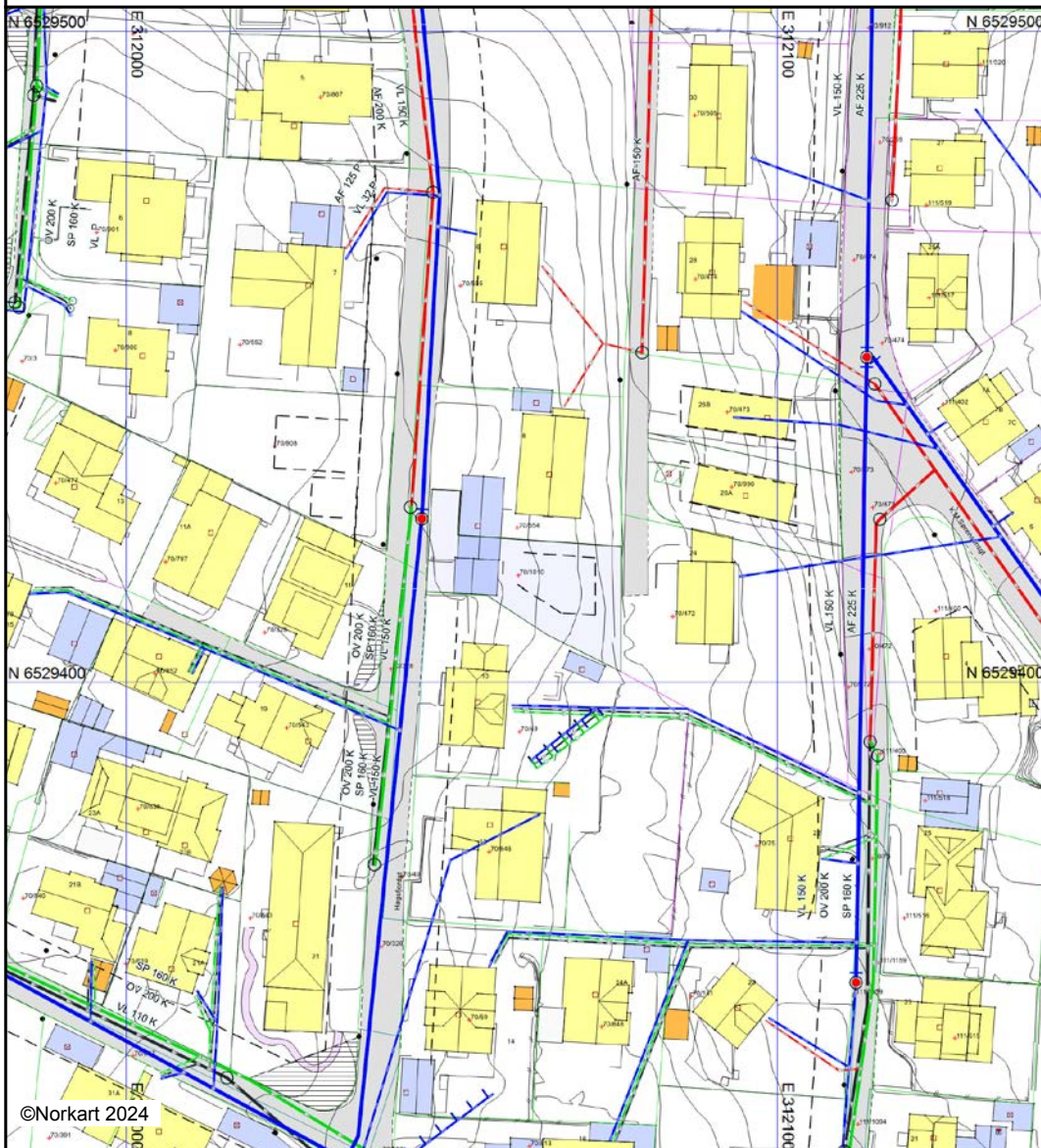
Eiendom: 70/1010  
Adresse:  
Dato: 23.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2024

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Høgsfjordgata  
4307 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Svend Tjelta

**Oppdragsnummer:** 1406240026

**Telefon:** 980 17 222  
**E-post:** svend.tjelta@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

05.06.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre