

# aktiv.



Asheimveien 178B, 4318 SANDNES

**Tidsriktig og flott rekkehus  
beliggende i et etterspurt og rolig  
bo-område - 3 soverom  
Fast p-plass m/elbil lader!**



Eiendomsmegler MNEF

**Trond Kristoffersen**

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sandnes**

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 114 190,-  
**Total inkomk.:** Kr 4 104 190,-  
**Selger:** Karoline Solheim  
Jacob Solheim

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 74/79 kvm  
**Tomtstr.:** 94.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 424  
**Oppdragsnr.:** 1405240112

## En attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og nyetablert boligområde Sandved

Et flott og tiltalende rekkehus med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Boligen fremstår som lys og innbydende med gode planløsninger og gjennomgående god standard.

Fra boligen er det kort vei til både skole, barnehager, lekeplasser, Sandneshallen og en kort sykkel tur til Sandnes sentrum og Helgø Meny. Med kort avstand til RV44 og E-39 kommer man seg raskt til både Sandnes, Stavanger og Forus.

Kort oppsummert om boligen:

- Tidsriktige fargevalg.
- Tre soverom.
- Sørvendt uteområde.
- Balansert ventilasjon.
- Integreerte hvitevarer.
- Pent opparbeidet og solrik tomt.
- Fast parkering i garasjeanlegg m/elbil lader installert.
- Vannbåren gulvvarme på bad, samt stue, kjøkken og gang i 1. etg.
- Svært god lagring i en innvendig bod og loft, samt sportsbod på utsiden.

Velkommen!



## Velkommen til Asheimveien 178b

Et innbydende og flott rekkehus.

Pent opparbeidet og solrik hage, samt terrasseplattning.

# Koselig uteplass

En flott plass å tilbringe fine sommerdager.





# Velkommen inn!

Innhold

1.etg.: Gang, bod, soverom, kjøkken, stue.

2.etg.: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom.



# Stuen er lys og trivelig

Her vil mange føle seg hjemme.

Store vindusflater ut mot hagen/terrassen gir en god opplevelse i rommet.





# Åpen og sosial løsning

Mye skap- og benkeplass.  
Integrerte hvitevarer som  
medfølger i handelen.





# Tre soverom

Soverom 1 (1.etg)

2 soverom og et lekkert bad  
i andre etasje.







1. etasje

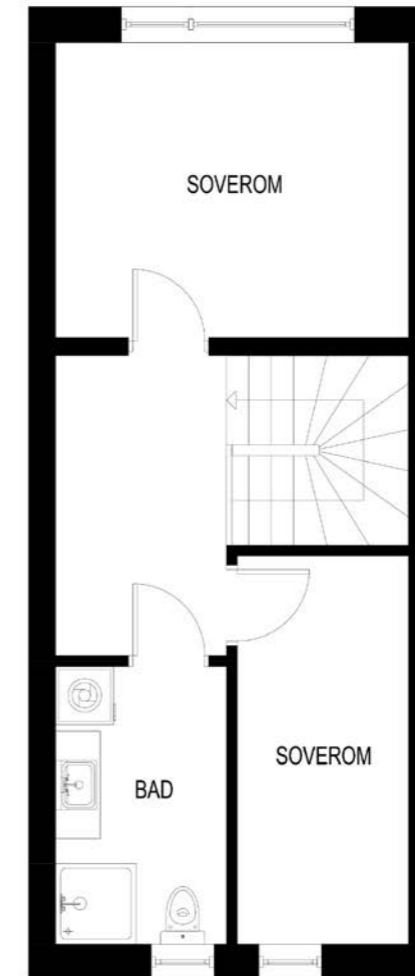


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Stort loftsrom for oppbevaring

I tillegg til den innvendige boden i 1.etg, er det et stort

loftsrom for den beste oppbevaring.



## Om eiendommen

### Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Entre/gang/stue/kjøkken, soverom og bod/teknisk rom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m<sup>2</sup> Terrasser på begge sider av boligen.

Ikke målbare arealer

Loft har en høyde på 1,89 fra ferdig gulv til underliggende drager, krav til målbart areal er 1,90. (umålbar høyde bredde/lengde ca 2,30x3,90)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Utforing på våtrom 2. etasje medregnet i arealer.

Terrasse ved utvendig bod - 8,80 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasse - 5,50 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Loft har en høyde på 1,89 fra ferdig gulv til underliggende drager, krav til målbart areal er 1,90. (umålbar høyde bredde/lengde ca 2,30x3,90)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

94.1 m<sup>2</sup>

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiertomt.

Beliggenhet

Asheimveien 178b har en attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og nyetablert boligområde på Sandved. Fra boligen er det kort vei til skole, barnehager, lekeplasser, Sandneshallen og en kort sykkeltur til Sandnes sentrum og Helgø Meny. Med kort avstand til RV44 og E-39 kommer man seg raskt til både Sandnes, Stavanger og Forus. Det er også gode bussforbindelser i området. Dersom man ønsker å være sporty er det sykkelsti like utenfor boligen som tar deg sør- og nordover langs RV44

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er vindtettet og kledd med liggende og stående trepaneler.

Etasje skillet i tre bjelkelag.

Saltak i antatt tre som er teknet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

#### Innhold

1.etg.: Gang, bod, soverom, kjøkken, stue.

2.etg.: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom.

#### Standard

Velkommen til Asheimveien 178a!

Et flott og tiltalende rekkehus med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Boligen fremstår som lys og innbydende med gode planløsninger og gjennomgående god standard. Pent opparbeidet og solrik hage, samt terrasseplatting. Frittstående utebod på 5 m<sup>2</sup>, med pergola.

Her får man en flott familiebolig, med vannbåren gulvvarme og utstrakt bruk av down-lights. Boligen inneholder bl.a. lys og romslig stue med utgang til solrik terrasse og hage, åpent kjøkken med delikat innredning med slette fronter og integrerte hvitevarer, totalt 3 soverom av god størrelse, tidsriktig bad/vaskerom, samt god oppbevaringsplass i flere boder.

Fra boligen er det kort vei til både skole, barnehager, lekeplasser, Sandneshallen og en kort sykkeltur til Sandnes sentrum og Helgø Meny. Med kort avstand til RV44 og E-39 kommer man seg raskt til både Sandnes, Stavanger og Forus.

#### Kort oppsummert om boligen:

- Tidsriktige fargevalg.
- Tre soverom.
- Sørvendt uteområde.
- Balansert ventilasjon.
- Integrerte hvitevarer.
- Pent opparbeidet og solrik tomt.
- Fast parkering i garasjeanlegg m/elbil lader installert.
- Vannbåren gulvvarme på bad, samt stue, kjøkken og gang i 1. etg.
- Svært god lagring i en innvendig bod og loft, samt sportsbod på utsiden.

Velkommen til en hyggelig visning!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Det er ingen forhold som har fått TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater:

Overflater generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Vindu er plassert i våtsone. Funksjon ivaretatt med tett dusjdør.
- Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser på gulv, hovedsakelig langs vegg.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av

keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Kontroll av oppbrett membran i dørterskel.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

#### Parkering

Fast parkering i garasjeanlegg m/elbil lader installert.

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli

meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang i 1.etg, samt bad. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 372

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 886 513

Formuesverdi primær år  
2022

Formuesverdi sekundær  
Kr 3 368 748

Formuesverdi sekundær år  
2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 41, bruksnummer 424 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:

1108/41/424:

15.11.1824 - Dokumentnr: 900006 - Rettsbok  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1827 - Dokumentnr: 900005 - Utskifting  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1937 - Dokumentnr: 3530 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 921448 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Nærenergi AS  
Org.nr: 992 143 843  
Plikt til å inngå avtale om kjøp av fjernvarme  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2015 - Dokumentnr: 940492 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Sandnes Kommune  
Org.nr: 964 965 137  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2015 - Dokumentnr: 940492 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lyse AS  
Org.nr: 980 001 482  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2015 - Dokumentnr: 940492 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Telenor Asa  
Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2015 - Dokumentnr: 940492 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Nærenergi AS  
Org.nr: 992 143 843  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2015 - Dokumentnr: 940492 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Sandnes Kommune  
Org.nr: 964 965 137  
Bestemmelse om kantstein, trafikkskilt og tekniske anlegg  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2015 - Dokumentnr: 940492 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2015 - Dokumentnr: 940492 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2016 - Dokumentnr: 196879 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lnett AS  
Org.nr: 980 038 408  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2022 - Dokumentnr: 128846 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1108 Gnr:41 Bnr:406

Ferdigattest/brukstillatelse  
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 25.05.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 25.05.2022.

Vei, vann og avløp  
Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger er separert.

Regulerings og arealplaner  
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. Detaljregulering for gnr 41 bnr 29 og gnr 61 bnr 8-9, Asheimveien med PlanID 2011109. Vedtatt dato: 03.09.2013. Dato for siste endring: 28.07.2022.

Adgang til utleie  
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

## Kontrakt grunnlag

### 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.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på 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, 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  
3 990 000,- (Prisantydning)  
0,- (Andel av fellesgjeld)

### Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,00))

114 190,- (Omkostninger totalt)

4 104 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp  
Kr 114 190

### 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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag  
Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle

beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig  
Trond Kristoffersen  
Eiendomsmegler MNEF  
trond.kristoffersen@aktiv.no  
Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler  
Trond Kristoffersen  
Eiendomsmegler MNEF  
trond.kristoffersen@aktiv.no  
Tlf: 450 07 761

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes  
, Rådhusgata 3  
4306 Sandnes  
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato  
02.09.2024

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240112	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jacob Solheim	Karoline Solheim
Gateadresse	
Asheimveien 178B	
Poststed	Postnr
SANDNES	4318
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88836196

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Rørene har ligget feil, de har derfor fikst rørene etter 1 årsbefaring.

Initialer selger: JS, KS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacob Solheim	b60717299058289eaecea0 a5d1ff461031be92d6	10.06.2024 18:50:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Solheim	0e7b2ccc171aa7fc82bf0a87 6eba8c4e6ce991f	10.06.2024 18:49:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240112

Document reference: 1405240112

- 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>

# Asheimveien 178 B 4318 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2022

BRA: 79 m<sup>2</sup>

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22266>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Våtrom: Bad/vaskerom

##### Oppsummering av overflater

Overflater generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Vindu er plassert i våtzone. Funksjon ivaretatt med tett dusjdør.
- Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser på gulv, hovedsakelig langs vegg.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

##### Anbefalte tiltak overflater

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Kontroll av oppbrett membran i dørterskel.

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Utvendig er ringmuren tildekt med konstruksjoner.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 27.8.2024  
Rapportdato: 30.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Jacob Solheim  
Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Navn: Karoline Solheim  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland  
Telefon: 902 97 450  
Firma: Duo Takst AS  
Epost: KV@DUOTAKST.NO  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig/garasjer.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Asheimveien 178 B, 4318 Sandnes  
Kommunenr: 1108  
Gårdsnr: 41  
Bruksnr: 424  
Festenr:  
Seksjonsnr:  
Andelsnr:  
Leilighetsnr:  
Byggeår: 2022 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er vindtettet og kledd med liggende og stående trepaneler. Etasje skillete i tre bjelkelag. Saltak i antatt tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i god stand, registrerte merknader skyldes i hovedsakelig konstruksjon og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Rekkehus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	37	5	0	14
2. etasje	37	37	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>79</b>	<b>74</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	35	2	Entre/gang/stue/kjøkken og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	37	37	0	Gang, 2 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>74</b>	<b>72</b>	<b>2</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.  
Utforing på våtrom 2. etasje medregnet i arealer.

Terrasse ved utvendig bod - 8,80 m<sup>2</sup> - TBA  
Terrasse - 5,50 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Loft har en høyde på 1,89 fra ferdig gulv til underliggende drager, krav til målbart areal er 1,90.  
(umålbar høyde bredde/lengde ca 2,30x3,90)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Tg:1. Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.  Terrengret omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Terrengret må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengret for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Utvendig er ringmuren tildekt med konstruksjoner.	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>
Støttemur oppført i betong, ingen spesielle merknader registrert.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasseplatting ved pergola/utvendig bod ble oppført i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Normal slitasje i overflater, stedvis noe tørke sprekker, påregnelig normalt. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av treverk som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

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

### Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer og dører fra byggeåret vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.  
Merknader:

Merknad:  
-Vindu på soverom ved bad 2. etasje har behov for mindre justering.  
-Terrasse dør henger og tilslutter karm skjevt, behov for mindre justering.

Ellers ingen registrerte skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-1
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.</p> <p>Det er ikke synlig drengs/luftespalte på øvre vinduer. Trolig ivaretatt via overliggende lufting.</p> <p>Musetetting er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende ytterdører. Tg:2.</p> <p>Tiltak: Påregnelig montering av musekoster. Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
<p>Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, ingen avvik registrert.</p> <p>Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p>	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
<p>Ingen avvik registrert.</p>	

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
<p>Taket er tekket med takstein fra byggeåret, ingen avvik registrert.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	

## 6.11 Utstyr på tak

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

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registrert.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
2.etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad. Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom. Ved enkel nivellering registreres det ca 9 mm avvik på total planhet gulv i gang, noe spenninger i toppdekke.	
1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken. Ved enkel nivellering registreres det ca 3 mm avvik på total planhet gulv på soverom	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Toppdekker og overflater i bolig med normal slitasje ift. alder.  Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.  Merknader: - Stedvis noe spenninger og bruksmerker i parkett/skjøter, påregnelig normalt. Eier opplyser at gulv har blitt forbedret etter 1 års befarings av Norges Gulv - Riss i plateskjøt over dør soverom ved bad.	

## 6.13 Kjøkken: Aubo

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate. Integreerte hvitevarer. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.  Generell info: Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

## 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår. Stedvis noe mindre bruksmerker registrert, påregnelig normalt.	



## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Feil tilknyttet avløps fra toalett i 2. etasje ble utbedret i regi av utbygger i 2024. For nærmere informasjon konferer med eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. -Det registreres sen avrenning i servant på bad/vaskerom, anbefaler rengjøring av vannlås. Tg:2.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Vannledninger fra byggeår, ingen merknader registrert på synlig opplegg. Merknad: - Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

## 6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De/remonterte spotter på kjøkken i forbindelse med utbedring av avløpsrør til toalett i 2024. Samsvarserklæring foreligger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring fremlagt. Merknader: Eiere opplyser at det forekommer at sikring for kontakt ved terrasse løses ut. Sikring vil bli utbedret av eiers far(faglært elektriker) foran salg. Konferer med eier for nærmer opplysning.	
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.	

## 6.19 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Vannbåren varme i gulv på bad/vaskerom og stue/kjøkken/entre, ingen avvik registrert eller opplyst. Tilstand satt iht. alder. Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.	

## 6.20 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Bolig tilknyttet fjernvarme, varmesentral og service/vedlikeholds intervaller er ikke vurdert. Tilstand satt iht. alder.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vifte skiftet av Systemair.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført, filter skiftet jevnlig, senest 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.	

## 6.22 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt vegg flater, med flis på vegg i dusjnisen. Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, toalett og vannuttak for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 32 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til nedsenk dusjnise. 22 mm dørterskel, oppbrett av membran er ikke synlig grunnet overgangs list.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater TG-2

Overflater generelt er i normal stand iht. alder.  
 Merknader:  
 -Vindu er plassert i våtsone. Funksjon ivaretatt med tett dusjdør.  
 -Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser på gulv, hovedsakelig langs vegg.  
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
 Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak overflater

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.  
 Kontroll av oppbrett membran i dørterskel.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
 Membran synlig ført under klemring.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, toalett og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder, ingen spesielle merknader registrert.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

#### Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
 Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.23 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse	
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser, stedvis noe mindre bruksmerker. Merknader: - Enkelte dører tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justeringer.	

## 6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

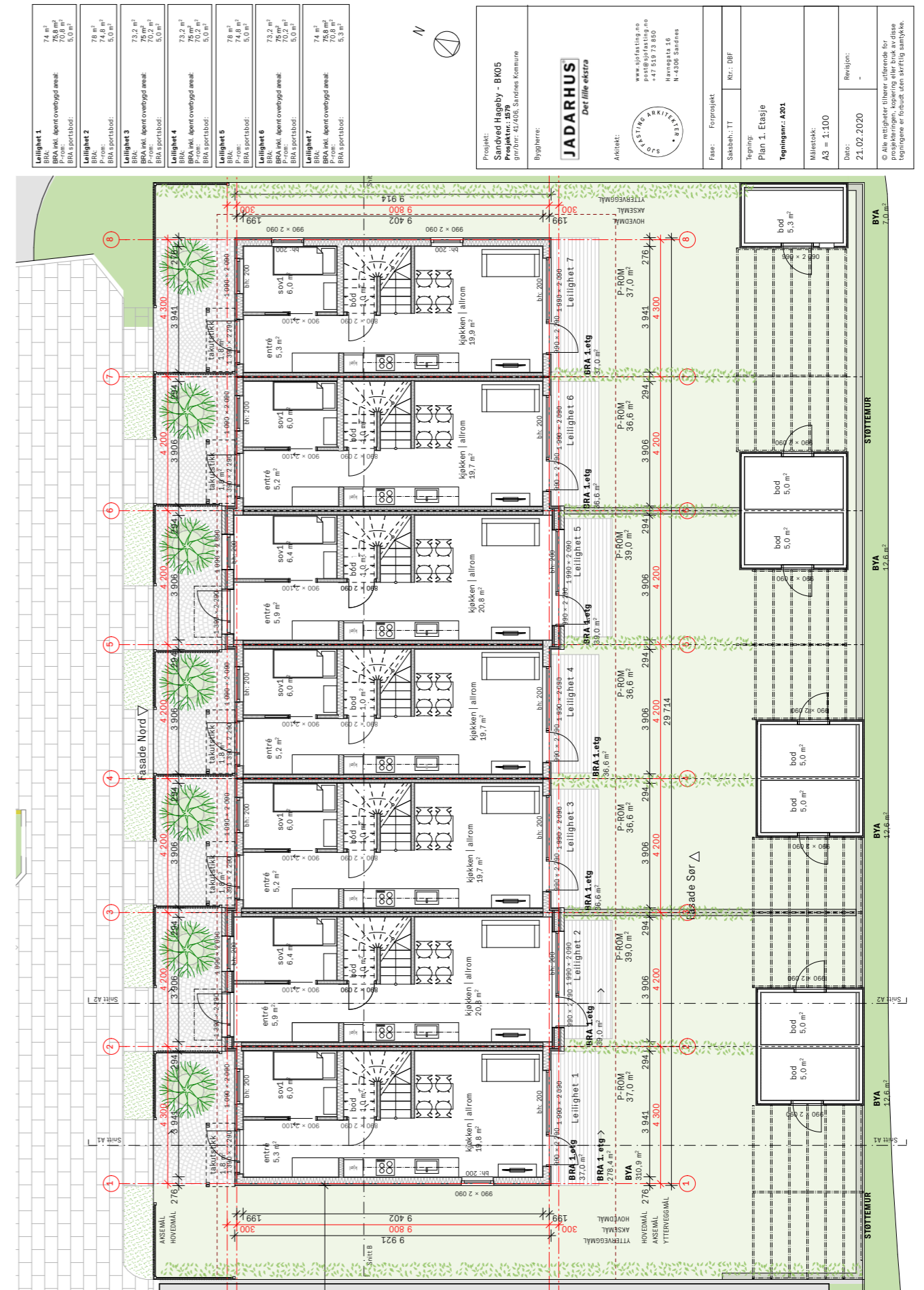
Tilgjengelighet

Ikke relevant

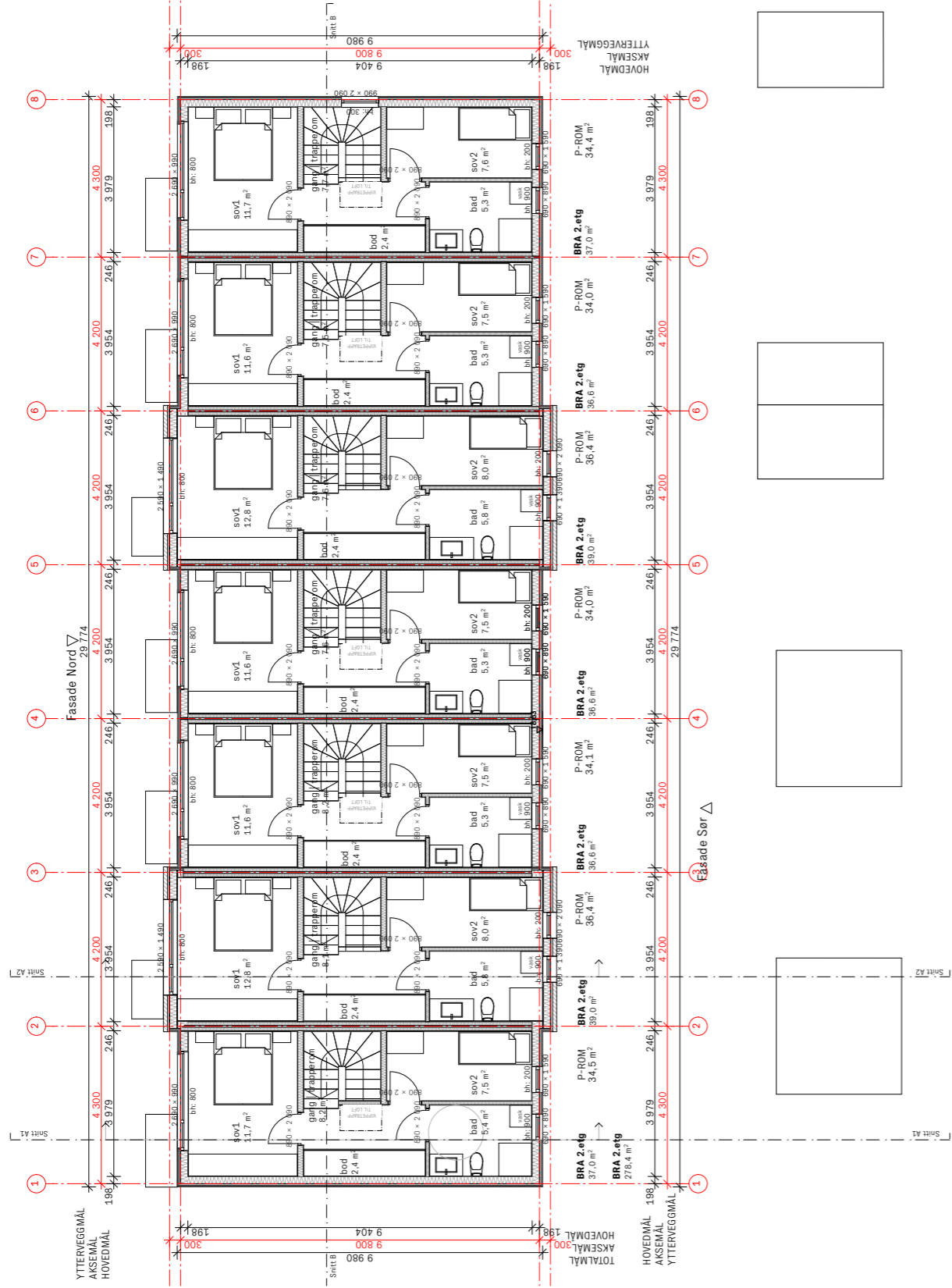
## 6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant



BVA bygning:	310,9 m <sup>2</sup>
BVA sportstader:	44,9 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL BVA:</b>	<b>355,7 m<sup>2</sup></b>
<b>1. etg:</b>	
BIAk likert overbygning areal:	10,8 m <sup>2</sup>
BIAk sportstader:	23,6 m <sup>2</sup>
BIAk sportsboder:	35,3 m <sup>2</sup>
<b>2. etg:</b>	
BIAk boenheter:	278,4 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL BIA:</b>	<b>692,9 m<sup>2</sup></b>



Projekt: **Sandøved Hageby - BK05**  
 gnr/bnr: 42/06, Sandnes Kommune  
 Byggherre:

**JADARHUS**  
 Det lille ekstra  
 Arkitekt

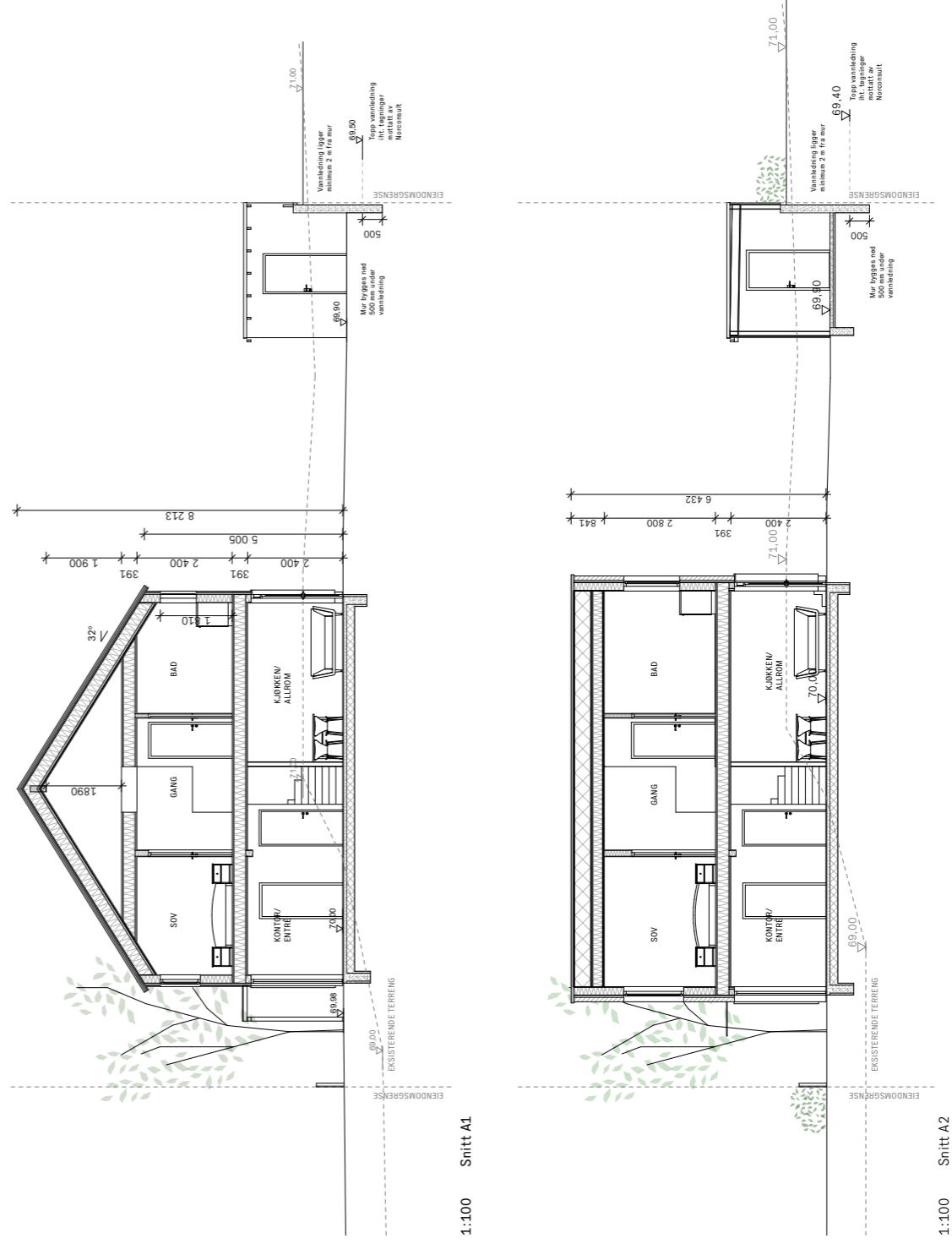
www.jadarhus.no  
 post@jadarhus.no  
 +47 935 70 800  
 Havnegata 10  
 N-4206 Sandnes

Fase: Forprosjekt  
 Saksh.: TT  
 R.T.: DBF

Tegning: **Plan 2. Etasje**  
 Tegningsnr.: **A302**

Målestokk: **A3 = 1:100**  
 Dato: **17.02.2020**  
 Revisjon: -

© Alle rettigheter tilhører utøvere for disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

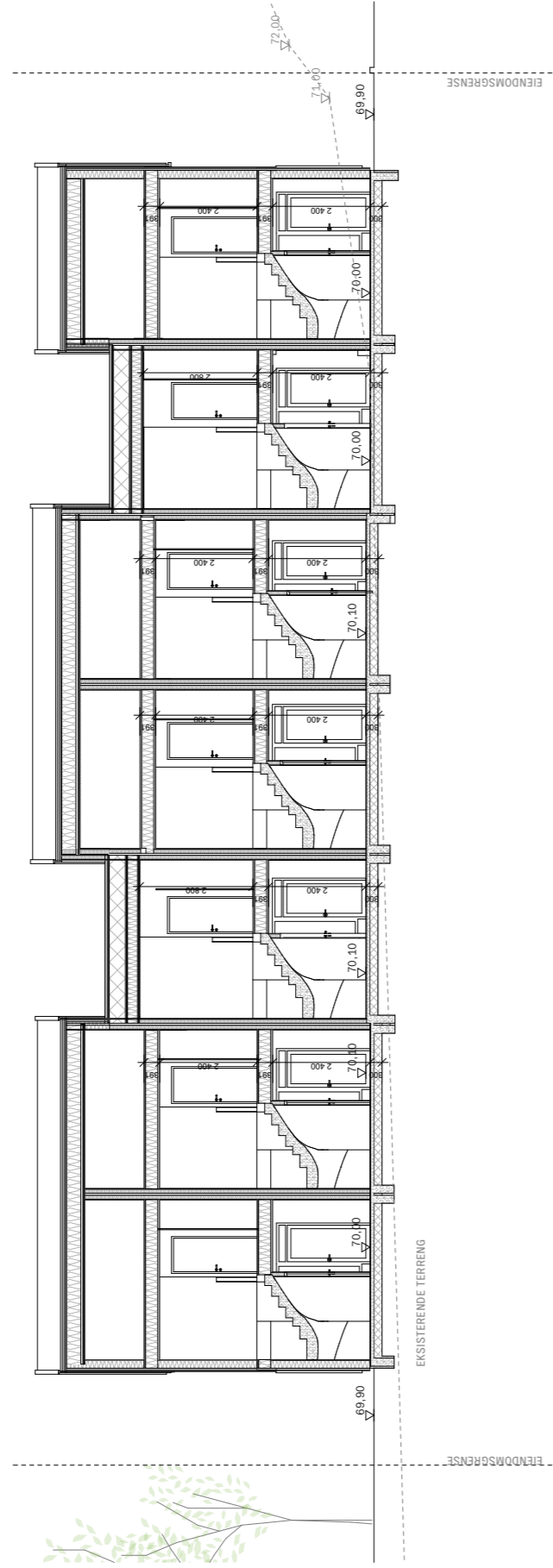


Projekt: **Sandøved Hageby - BK05**  
 gnr/bnr: 42/06, Sandnes Kommune

**JADARHUS**  
 Det lille ekstra

Tegning: **Snitt A1 og A2**  
 Tegningsnr.: **A301**

Målestokk: **A3 = 1:100**  
 Dato: **17.02.2020**  
 Revisjon: **Forprosjekt**



Projekt:  
Sandvold Hageby - BK05  
Projektnr.: B79  
gr/bnr.: 42/06, Sandnes Kommune

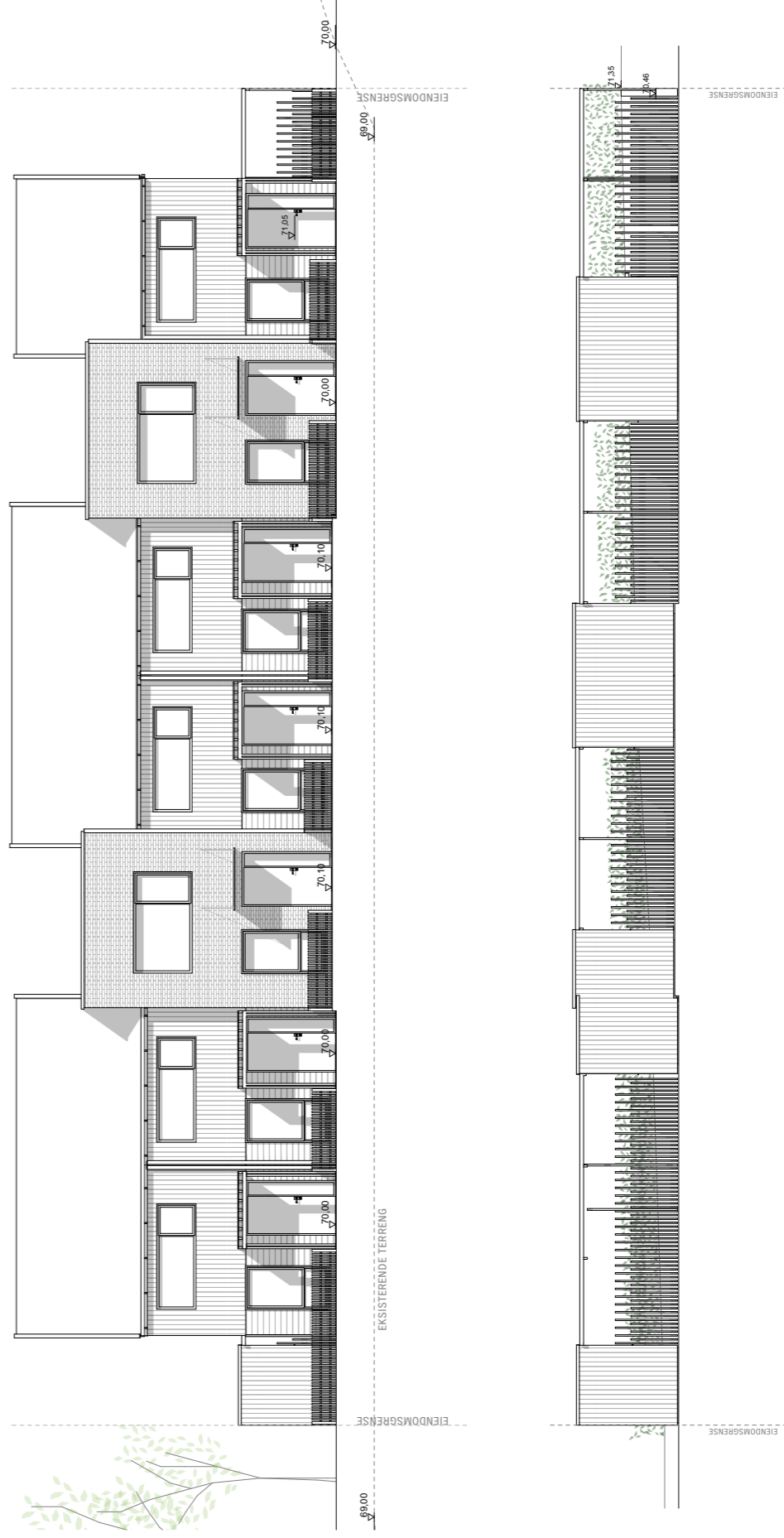
Tegning:  
Snitt B  
Tegningnr.: A204

Målestokk:  
A3 = 1:100

Dato:  
17.02.2020

Revisjon:  
Forprosjekt

**JADARHUS**  
Det fjerde etasje



Projekt:  
Sandvold Hageby - BK05  
Projektnr.: B79  
gr/bnr.: 42/06, Sandnes Kommune

Tegning:  
Fasade nord  
Tegningnr.: A401

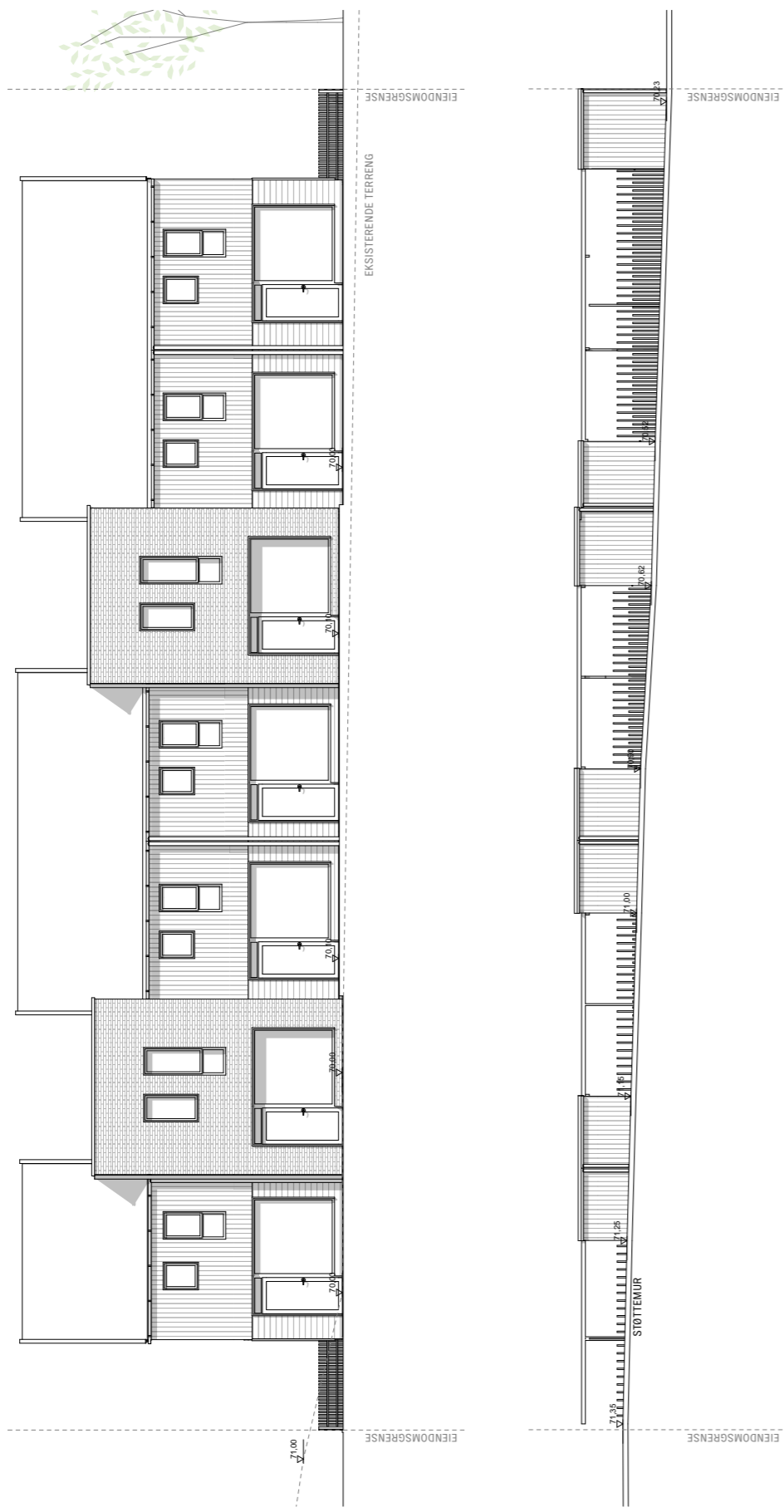
Målestokk:  
A3 = 1:100, 1:50

Dato:  
17.02.2020

Revisjon:  
Forprosjekt

**JADARHUS**  
Det fjerde etasje





Projekt:  
Sandvød Hageby - BK05  
Projektnr.: B79  
gr/bnr.: 62/606, Sandnes Kommune

Tegning:  
Fasade sør  
Tegningnr.: A402

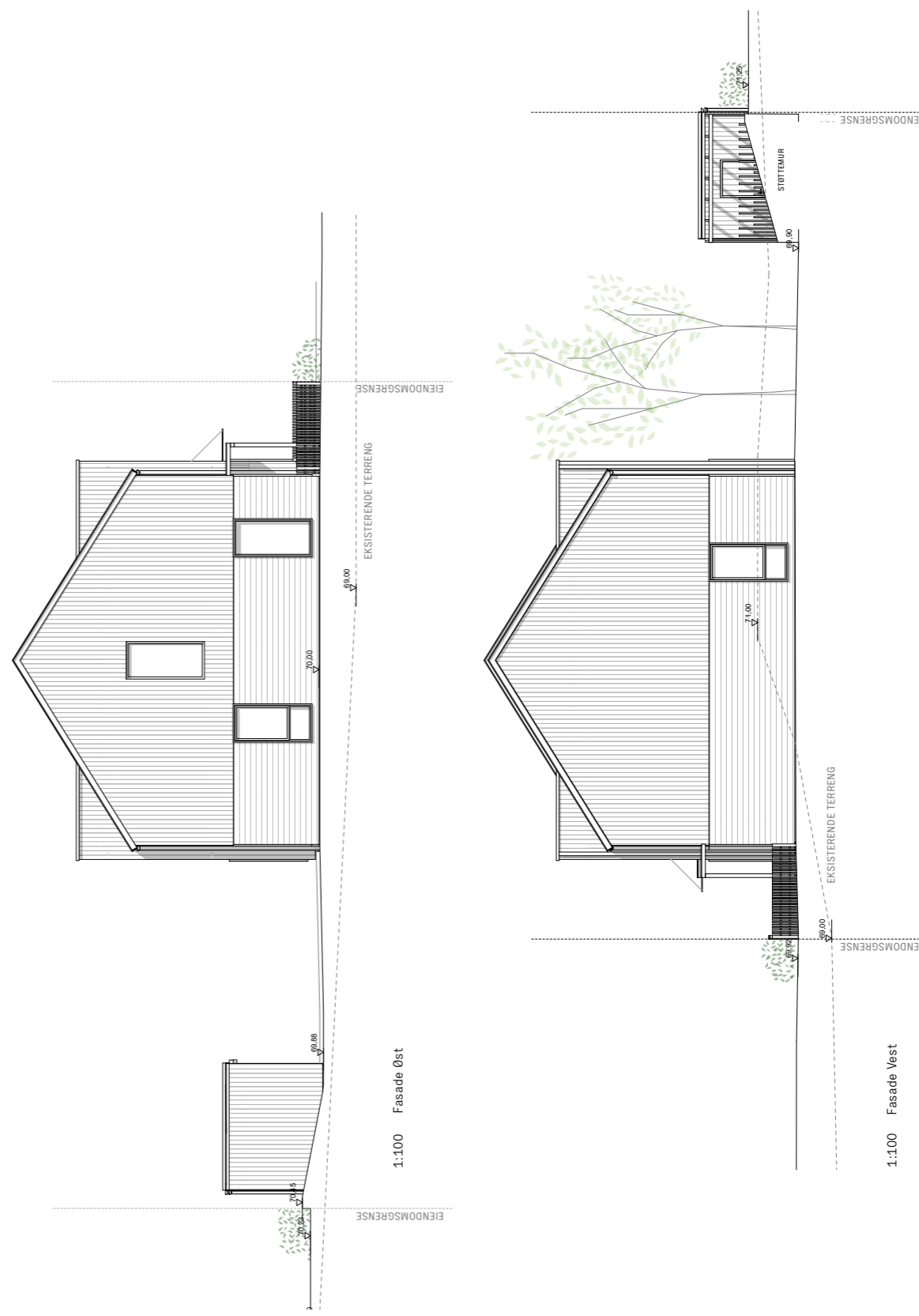
Målestokk:  
A3 = 1:100

Date:  
17.02.2020

Revisjon:  
Forprosjekt



**JADARHUS**  
Det lille ekstra



Projekt:  
Sandvød Hageby - BK05  
Projektnr.: B79  
gr/bnr.: 62/606, Sandnes Kommune

Tegning:  
Fasade Øst og Fasade Vest  
Tegningnr.: A207

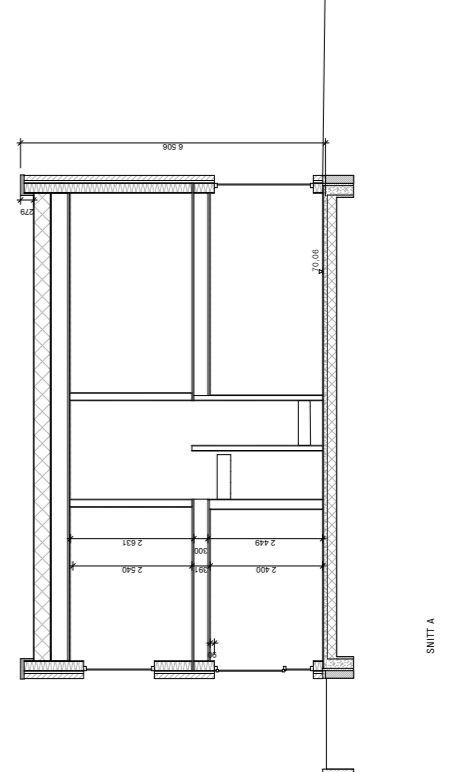
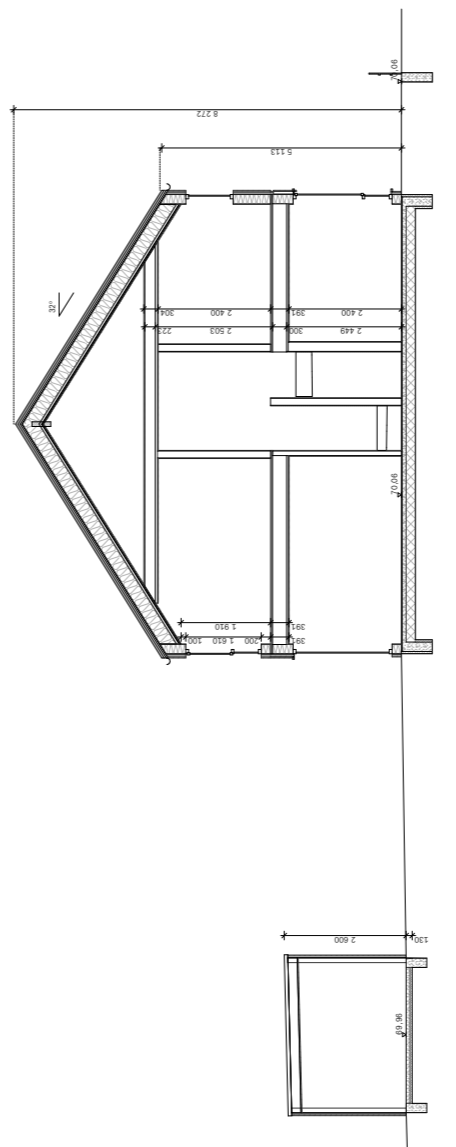
Målestokk:  
A3 = 1:100

Date:  
17.02.2020

Revisjon:  
Forprosjekt



**JADARHUS**  
Det lille ekstra



Rev.:	Beskrivelse:	Dato:
1	Rev. 1	
2	Rev. 2	
3	Rev. 3	
4	Rev. 4	
5	Rev. 5	
6	Rev. 6	
7	Rev. 7	
8	Rev. 8	
9	Rev. 9	
10	Rev. 10	
11	Rev. 11	
12	Rev. 12	
13	Rev. 13	
14	Rev. 14	
15	Rev. 15	
16	Rev. 16	
17	Rev. 17	
18	Rev. 18	
19	Rev. 19	
20	Rev. 20	

Rev.:	Beskrivelse:	Dato:
1	Rev. 1	
2	Rev. 2	
3	Rev. 3	
4	Rev. 4	
5	Rev. 5	
6	Rev. 6	
7	Rev. 7	
8	Rev. 8	
9	Rev. 9	
10	Rev. 10	
11	Rev. 11	
12	Rev. 12	
13	Rev. 13	
14	Rev. 14	
15	Rev. 15	
16	Rev. 16	
17	Rev. 17	
18	Rev. 18	
19	Rev. 19	
20	Rev. 20	

Prosjekt:	Sandved Hageby, BK05
Program:	Program A101
Bygghjørne:	
Arkitekt:	JADARHUS
Arkitektansvarlig:	
Arkitektkontor:	
Arkitektadresse:	
Arkitekttlf. 1:	
Arkitekttlf. 2:	
Arkitekttlf. 3:	
Arkitekttlf. 4:	
Arkitekttlf. 5:	
Arkitekttlf. 6:	
Arkitekttlf. 7:	
Arkitekttlf. 8:	
Arkitekttlf. 9:	
Arkitekttlf. 10:	
Arkitekttlf. 11:	
Arkitekttlf. 12:	
Arkitekttlf. 13:	
Arkitekttlf. 14:	
Arkitekttlf. 15:	
Arkitekttlf. 16:	
Arkitekttlf. 17:	
Arkitekttlf. 18:	
Arkitekttlf. 19:	
Arkitekttlf. 20:	





SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 25.05.2022

Deres ref:  
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 21/04076-8  
Arkivkode: 41/406

#### Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

John Kåre Gabrielsen  
Fagleder tilsyn

Alida Dzudza  
Overingeniør tilsyn

#### Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr./Bnr: 41/406

Byggeadresse: Asheimveien 176 B

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2  
181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2  
Ansvarlig søker m/adr: Novaform Sandnes AS, Stokkamyrveien 22, 4313 SANDNES  
Tiltakshaver m/adr: Jadarhus AS, Gamle Forusveien 10 A, 4031 STAVANGER

#### Vedtak om midlertidig brukstillatelse

Vi gir midlertidig brukstillatelse for rekkehus med 7 boliger og frittliggende boder med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

#### Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 21.05.2022 og siste dokument datert 25.05.2022.

Dere har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk, og er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 19.04.2021.

Dere har oppgitt at du/dere skal søke om ferdigattest innen 19.01.2024, og at følgende arbeider gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

- resterende del av f\_GP2
- lekeplass

#### Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

#### Kopi:

Jadarhus AS, Gamle Forusveien 10 A, 4031 STAVANGER  
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Kart, oppmåling og analyse		Postboks 583	4305
Novaform Sandnes AS		Stokkamyrveien 22	SANDNES
			4313
			SANDNES

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

### **Hvem kan du klage til?**

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

### **Klagefrist**

**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**

### **Rett til å kreve begrunnelse**

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

### **Hva skal være med i klagen**

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

### **Du kan be om utsetting av vedtaket**

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

### **Rett til å se saksdokumentene og få veiledning**

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside [www.sandnes.kommune.no](http://www.sandnes.kommune.no).

### **Kostnader ved klagesaken**

**Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.**

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

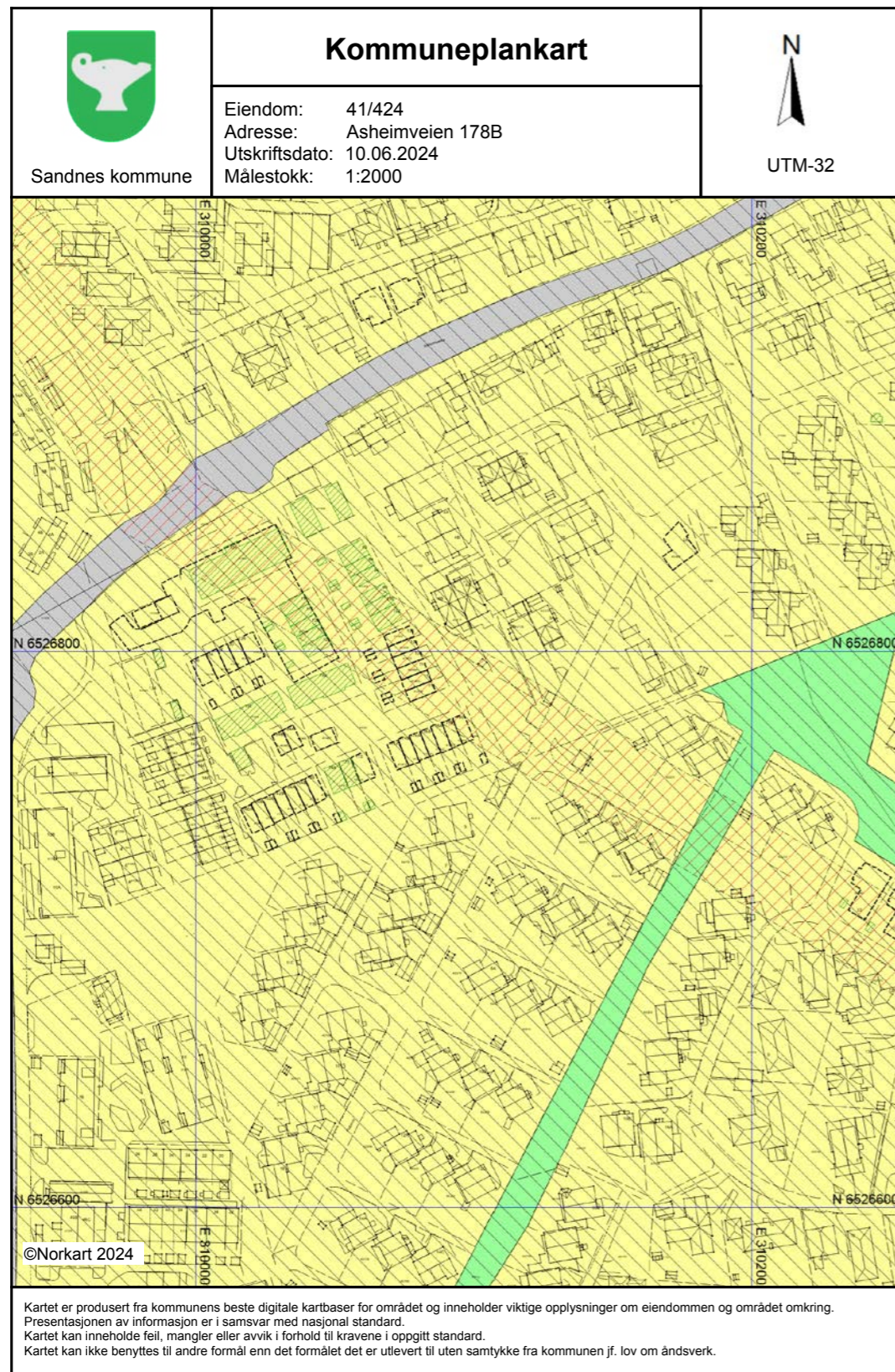
---

































---

---



Tegnforklaring	
<b>Tiltak</b>	Gårdsplass
<b>VEG</b>	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
BygningTiltak	Veg
Annet vegareal	Kjøreveg
Avgrensning mot annet vegareal	Fortau
<b>Eiendomsinformasjon</b>	Gang/sykkelveg
Eiendomsgrense	Gangveg/gangareal/gågate
Eiendomsteig	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Abc Gårds- og bruksnummer	Annen veggrunn - grøntareal
<b>Bygninger</b>	Parkering
Bygningsdelelinje	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12)
Taksprang Bunn	Grønnstruktur
Takriss	Turveg
Takoverbygg kant	Friområde
Trapp inntil bygg, kant	Park
Veranda	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Bygningslinje	Faresone - Høyspeningsanlegg (ink høysper
Taksprang	Sikringszone - Frisikt
Mønelinje	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Bygningsavgrensning på tiltak	Sikringszonegrense
Vegg frittstående	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
<b>Adresser</b>	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Abc Adresspunkttekst	Planens begrensning
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>	Faresonegrense
Område for boliger med tilhørende anlegg	Formålsgrense
Frittliggende småhusbebyggelse	Regulert tomtegrense
Konsentrert småhusbebyggelse	Byggegrense
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</b>	Planlagt bebyggelse
Kjøreveg	Bebyggelse som inngår i planen
Annen veggrunn	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Gang-/sykkelveg	Regulert senterlinje
Gangveg	Frisiktslinje
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>	Regulert kant kjørebane
Friområder	Regulert parkeringsfelt
Anlegg for lek	Målelinje/Avstandslinje
<b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>	Stenging av avkjørsel
Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transfo	Avkjørsel
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</b>	Abc Påskrift feltnavn
Område for anlegg og drift av kommunaltekn	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Frisiktsone ved veg	Abc Påskrift areal
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</b>	Abc Påskrift bredde
Felles avkjørsel	Abc Påskrift radius
Felles gangareal	Abc Påskrift kotehøyde
Felles parkeringsplass	Abc Påskrift plantilbehør
Felles lekeareal for barn	
Felles grøntanlegg	
Annet felles areal for flere eiendommer	
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>	
Grense for restriksjonsområde	
<b>Stedsnavn og andre tekster</b>	
Abc Navn på samferdsel	
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg	
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg	
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Uteoppholdsareal	



Tegnforklaring	
<p><b>Tiltak</b></p> <p> BygningTiltak</p> <p><b>VEG</b></p> <p> Annet vegareal</p> <p> Avgrensning mot annet vegareal</p> <p> Vegbom</p> <p> Fartsdemper</p> <p> Avgrensning</p>	<p><b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</b></p> <p> Boligbebyggelse - nåværende</p> <p><b>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</b></p> <p> Veg - nåværende</p> <p><b>Eiendomsinformasjon</b></p> <p> Eiendomsgrænse</p> <p> Eiendomsteig</p> <p>Abc Gårds- og bruksnummer</p> <p><b>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</b></p> <p> Grønnstruktur - nåværende</p> <p><b>Bygninger</b></p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Grunnmur</p> <p> Taksprang Bunn</p> <p> Takriss</p> <p> Takoverbygg kant</p> <p> Trapp inntil bygg, kant</p> <p> Veranda</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Mønelinje</p> <p> Bygningsavgrensning på tiltak</p> <p> Vegg frittstående</p> <p><b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</b></p> <p> Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)</p> <p> Sikringsone - Andre sikringssoner</p> <p> Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø</p> <p><b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)</b></p> <p> Faresone grænse</p> <p> Sikringsonegrænse</p> <p> Angitthensyngrænse</p> <p><b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b></p> <p> Planområde</p> <p> Grænse for arealformål</p> <p> Turveg/turdrag - nåværende</p> <p><b>Adresser</b></p> <p>Abc Adressepunkttekst</p> <p><b>Stedsnavn og andre tekster</b></p> <p>Abc Navn på samferdsel</p>

# Nabolagsprofil

Asheimveien 178B - Nabolaget Sandve vestre - vurdert av 91 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Opalveien Linje 24, 25, X40	5 min	0.4 km
Ganddal stasjon Linje L5	7 min	2.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min	16.8 km
Stavanger Sola	18 min	

## Skoler

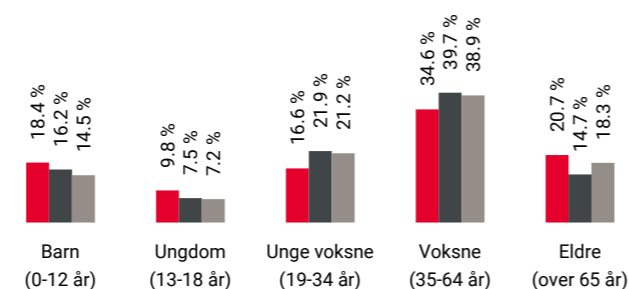
Sandved skole (1-7 kl.) 673 elever, 45 klasser	12 min	0.9 km
Ganddal skole (1-7 kl.) 541 elever, 31 klasser	5 min	2.6 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 163 elever, 15 klasser	6 min	2.7 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 28 klasser	6 min	2.8 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	18 min	1.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min	2.5 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	6 min	2.9 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandve vestre	1 396	536
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min	0.4 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	9 min	0.7 km
Stangelandsforen barnehage (1-5 år) 61 barn	17 min	1.3 km

## Dagligvare

Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min	1.1 km
Helgø Meny Sandved	14 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået  
Lite støynivå 94/100

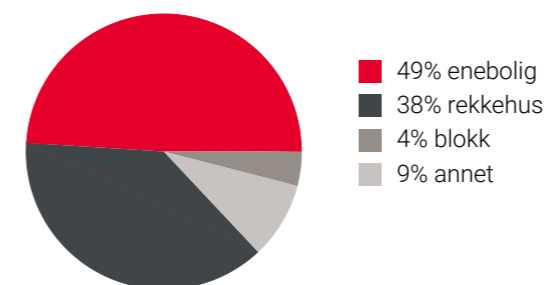
Gateparkering  
Lett 88/100

Vedlikehold hager  
Godt velholdt 88/100

## Sport

Sandved skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min	0.5 km
Tjeldeveien balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
EVO Sandnes	5 min	
SATS Sandnes	7 min	

## Boligmasse



«Veletablert villastrøk i fredelige omgivelser med god utsikt.»

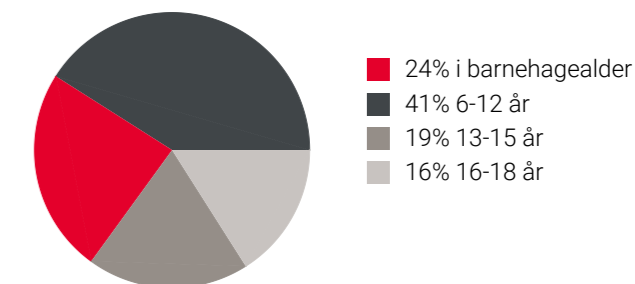
Sitat fra en lokalkjent



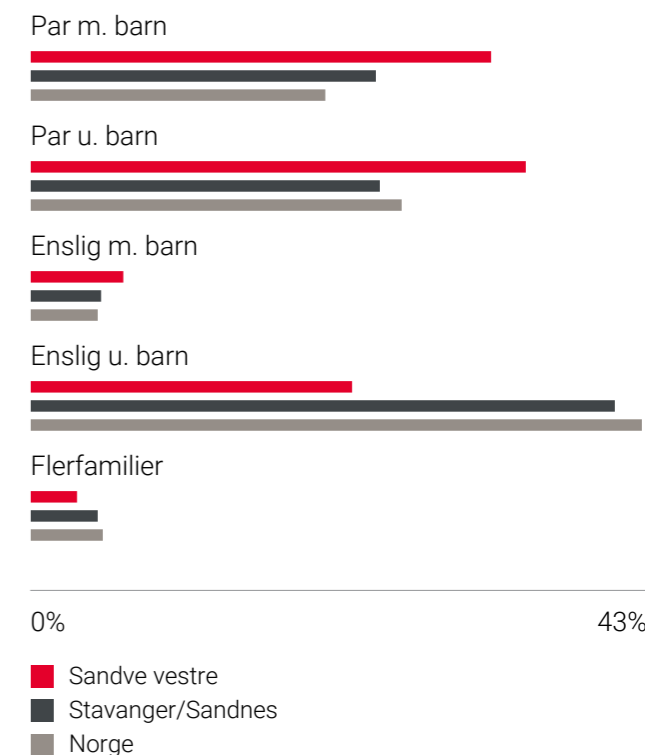
## Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	25 min
Vitusapotek Sandve	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

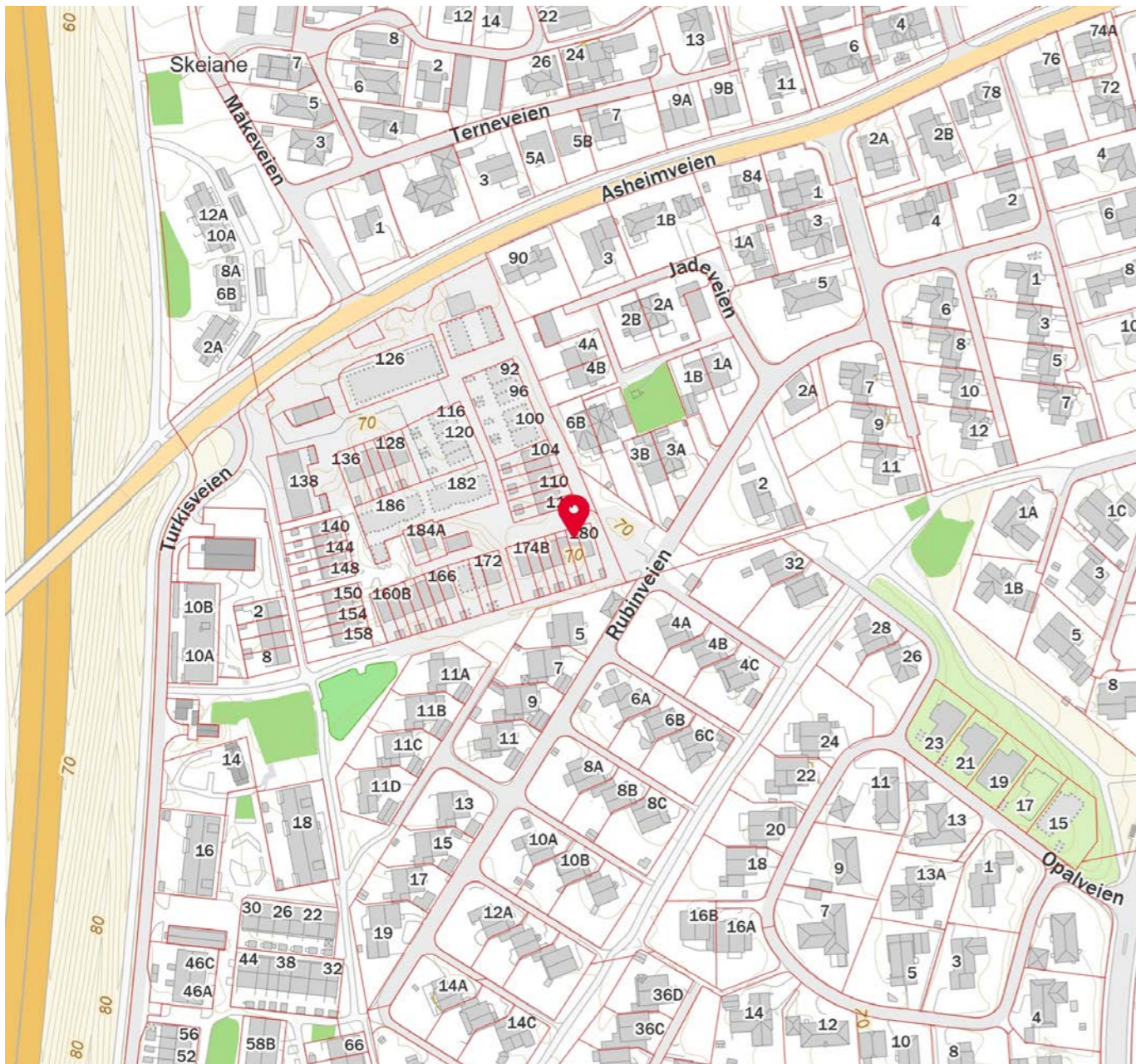
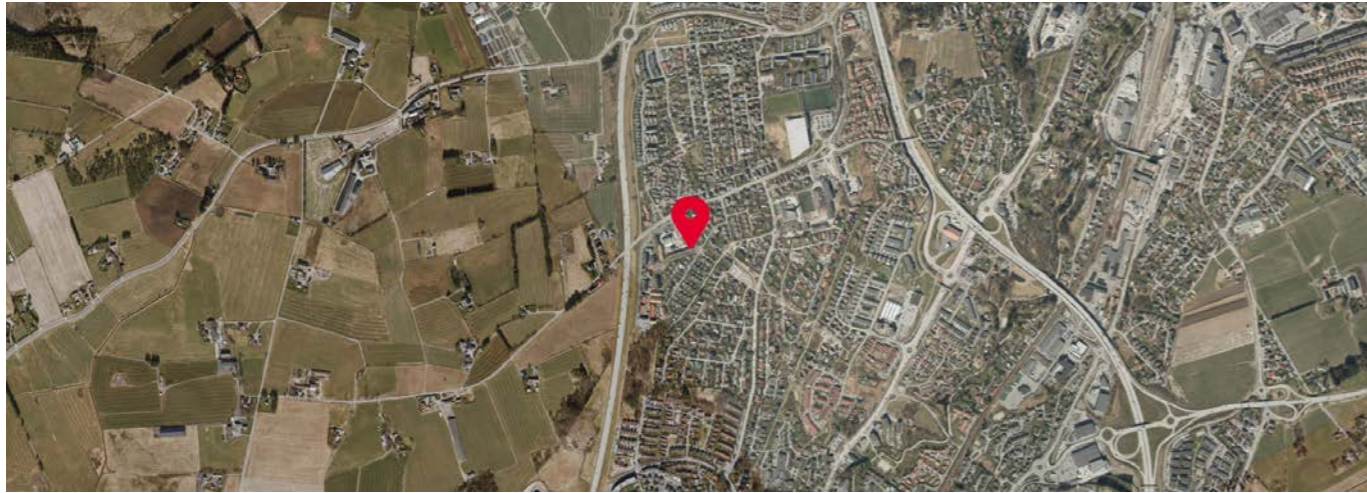


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



## 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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 PLUS.

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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# 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.



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 risikopplysninger 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.





## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- 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.

- 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.

- 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.

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

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Asheimveien 178B  
4318 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandnes  
**Saksbehandler:** Trond Kristoffersen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 450 07 761  
**E-post:** trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre