

aktiv.

Kløverveien 26C, 4326 SANDNES

Pent rekkehus med solrik veranda og terrasse. Ny takteking fra 2021.



Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Svend Tjelta

Mobil 980 17 222

E-post svend.tjelta@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sola

Sandesletta 21 A, 4050 Sola. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 490,-
Total ink omk.: Kr 3 988 490,-
Selger: Lars Ivar Larsson

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 113/125 kvm
Tomtstr.: 204.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 877
Oppdragsnr.: 1406240070

Pent rekkehus med solrik veranda og terrasse. Ny taktekking fra 2021.

Pent og innbydende rekkehus med sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Austrått.

Boligen ligger fint til på feltet med kort avstand til biloppstillingsplasser, samtidig som man har et lunt uteområde som vender mot vest og byr på meget gode solforhold fra ettermiddagen og utover kvelden.

God planløsning med totalt 3 soverom, bad, gjestetoalett, god lagringsplass og kjøkken/stue med utgang til en solrik veranda.

Iglemyr skole, barnehage og idrettsanlegg ligger alt innenfor ca. 6-700m fra boligen.

Oppusset i nåværende eiers tid med blant annet:

Nytt dusjkabinett installert i 2022.
Ny taktekking lagt i 2021 av Sandnes Tak.
Varmepumpe installert i 2019.
Kjøkken oppusset i ca. 2012.
Bad oppusset i 2008/2009.
Lagt ny drenering ut mot terrasse i vest samt spylt øvrig drenering i 2018.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	74
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré/gang, 2 boder, gjestetoalett, baderom og 2 soverom hvorav ett av soverommene har utgang til terrasse.

BRA-e: 12 m²

2. etasje

BRA-i: 58 m² Soverom, kjøkken og stue med utgang til veranda.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m²

2. etasje

14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

204.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet uteområde både på for- og baksiden av boligen.

Inngangsparti et belagt med belegningsstein, det samme er ytre del av uteområdet på baksiden av boligen. Stor treterrasse på bakkeplan samt at man har en romslig veranda ut fra stuen i 2. etasje.

Terrasse og veranda vender mot vest og byr på gode solforhold fra ettermiddagen og

utover kvelden.

En liten del av det steinsatte uteområdet i sørvest (mot naboboden tilhørende 26B) går over på naboens tomt. Det er snakk om en liten flik som ble planert og opparbeidet av nåværende eier etter muntlig avtale med naboen. Man har ikke en skriftlig rett til bruk av dette arealet, og videre bruk må evt avklares med naboen.

Beliggenhet

Romslig rekkehus med flott beliggenhet på feltet. Her er man i kort avstand fra biloppstillingsplasser og har vestvendt veranda og terrasse som gir gode solforhold på ettermiddagen og utover kvelden.

Et etablert og barnevennlig boligfelt på Austrått med lekeplasser og friområde på feltet, samt at man har drøyt 500 meter ned til idrettsanlegg på Iglemyr og Austrått svømmehall.

Fra boligen er det ca. 5-600 meter til Iglemyr skole og Iglemyr barnehage.

Ca. 1,5 -2 km ned til sentrum, og i motsatt retning har man også kort avstand til turområder i nærmiljøet som Riaren, Vedafjell og Melshei.

Kort vei til påkjørsel til E39. Gode bussforbindelser fra Austråttveien.

Adkomst

Se kartlenke på finn.no.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørdsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

1. etasje: Entré/gang, 2 boder, badrom, toalettrom og 2 soverom. Utgang fra det ene soverommet til terrassen.

2. etasje: Soverom, kjøkken og stue. Utgang fra stuen til veranda.

Utvendig bod på ca. 12 m².

Standard

Pent og innbydende rekkehus med sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Austrått.

Boligen ligger fint til på feltet med kort avstand til biloppstillingsplasser, samtidig som man har et lunt uteområde som vender mot vest og byr på meget gode solforhold fra ettermiddagen og utover kvelden.

Utvendig biloppstillingsplass til 1-2 biler på grunn tilhørende stedets velforening. Det foreligger ikke tinglyst rett til parkeringsplassen, men den har vært brukt av nåværende eier i hele hans eiertid.

Inngangspartiet er belagt med belegningsstein, og her har man en stor sportsbod på ca. 12m².

Man kommer inn i gang belagt med belegg på gulv. Adkomst fra gangen til to innvendige boder på totalt ca 8m².

Videre har man et stort og pent baderom i denne etasjen. Badet er flislagt med varme i gulv og ble opparbeidet i 2008/09.

Innredet med vask i stor seksjon, dusjkabinett og wc. På badet har man en egen vaskeromsavdeling med varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg for vask/tørk.

Separat gjestetoalett med adkomst fra gangen.

2 gode soverom i 1. etasje, begge med god plass til seng og garderobe. Utgang fra det ene soverommet til terrasse og uteområde på baksiden av boligen.

Opp i 2. etasje har man det tredje soverommet, kjøkken og stue med utgang til veranda.

Soverommet er belagt med parkett på gulv, har stedbygget garderobe og god plass til seng.

Kjøkkenet ligger separat fra stuen og ble oppusset i ca. 2012. Her har man gode arbeidsflater, mye skapplass og godt med lys via stort vindu over benk og spotter under overskap. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Lys og romslig stue med gode vindusflater som gir mye naturlig lys. God plass til flere soner i stuen, samt at man har vedovn som bidrar til varme og god stemning på kalde dager.

Utgang fra stuen til en romslig, vestvendt veranda med gode solforhold på ettermiddagen og utover kvelden.

Boligen er oppusset i nåværende eiers tid med blant annet:

Nytt dusjkabinett installert i 2022.
Ny taktekking lagt i 2021 av Sandnes Tak.
Varmepumpe installert i 2019.
Kjøkken oppusset i 2008/2009.
Bad oppusset i 2008/2009.
Lagt ny drenering ut mot terrasse i vest samt spylt øvrig drenering i 2018.

Kjøleskap medfølger ikke i handelen.
Vedkasse og blomsterkasser medfølger ikke i handelen.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering: Deler av dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Anbefalte tiltak: Vurdere å skifte drens mot Øst.

Krypkjeller Oppsummering: Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Anbefalte tiltak: Anbefaler å bedre luftsirkulasjonen i krypkjeller.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering: Det registreres skjevheter i rekkverk mot Øst, stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Anbefalte tiltak: Anbefaler å rette opp skjevheter i rekkverk mot Øst, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører Oppsummering: Det registreres punktert glass på kjøkken og soverom 2 etg. værslitte karmen og balkongdører. På bakgrunn av alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass er / vil punktere. Anbefalte tiltak: Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet og overflatebehandle værslitte overflater.

Renner og nedløp Oppsummering: TG-2 pga. alder på takrenner / nedløp.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på kjøkken målt fra dør til vegg mot Øst og 5 mm. avik på soverom 2 etg. målt fra dør til vegg mot Øst. I tillegg til lokale skjevheter. Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom Oppsummering: Det er kun naturlig avtrekk på toalettrom. Anbefalte tiltak: Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk.

Trapp Oppsummering: Det registreres mangler håndløper langs veggen og noe knirk. Anbefalte tiltak: Anbefaler å montere håndløper langs vegg.

Avløpsrør Oppsummering: Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger Oppsummering: Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk Oppsummering: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad / vaskerom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt, å at membran ikke er ført inn under klemring på sluk.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Innbo og løsøre

Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Mobilt bredbånd m/antenne og parabol.

Parkering

Parkering på felles p-plass.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

Energi

Oppvarming

Varme i gulv på bad.

Varmepumpe i stue installert i 2019.

Vedovn i stue.

Oljetank ligger nedgravd under gulv i bod/verksted i 1. etasje. Selger opplyser at oljetanken er sanert av Henriksen Oljetransport.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 15 416

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 851 331

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 235 056

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Velforening

Selger opplyser at det ikke har vært noen aktiv velforening eller velforeningskontigent i nyere tid.

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 39, bruksnummer 877 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1971/3907-1/43 04.09.1971 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.06.1971.

Det er utstedt byggetillatelse til oppføring av bod datert 21.08.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende planer:

PlanID 202005 - Kommuneplan Sandnes 2023-2038.

PlanID 7001 - Reguleringsplan for Austrått Øst III.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

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

Salgsoppdrag

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 490 (Omkostninger totalt)

108 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 001 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport.

Egenerklæringsskjema.

Grunnkart.

Ledningskart.

Megleropplysninger V/A.

Reguleringskart m/bestemmelser.

Kommuneplankart.

Ferdigattest datert 21.06.1971.

Byggetillatelse datert 01.07.1970.

Plan- og fasadetegninger datert 13.05.1970.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. 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.

Oppdragsansvarlig

Svend Tjelta
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
svend.tjelta@aktiv.no
Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sola , Sandesletta 21 A
4050 Sola
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

04.11.2024



Kløverveien 26C presenteres av Svend Tjelta /Aktiv Eiendomsmegling



Pent og innbydende rekkehus med sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Austrått.



Lys og romslig stue med god plass til flere sittegrupper.

Vestvendt veranda med gode solforhold fra ettermiddagen og utover kvelden.





Stor terrasse og platting som vender mot vest på bakkeplan.



Vestvendt terrasse og plating.



Boligen har et stort og solrikt uteområde som vender mot vest.

Vedovn som varmer godt på kalde dager.





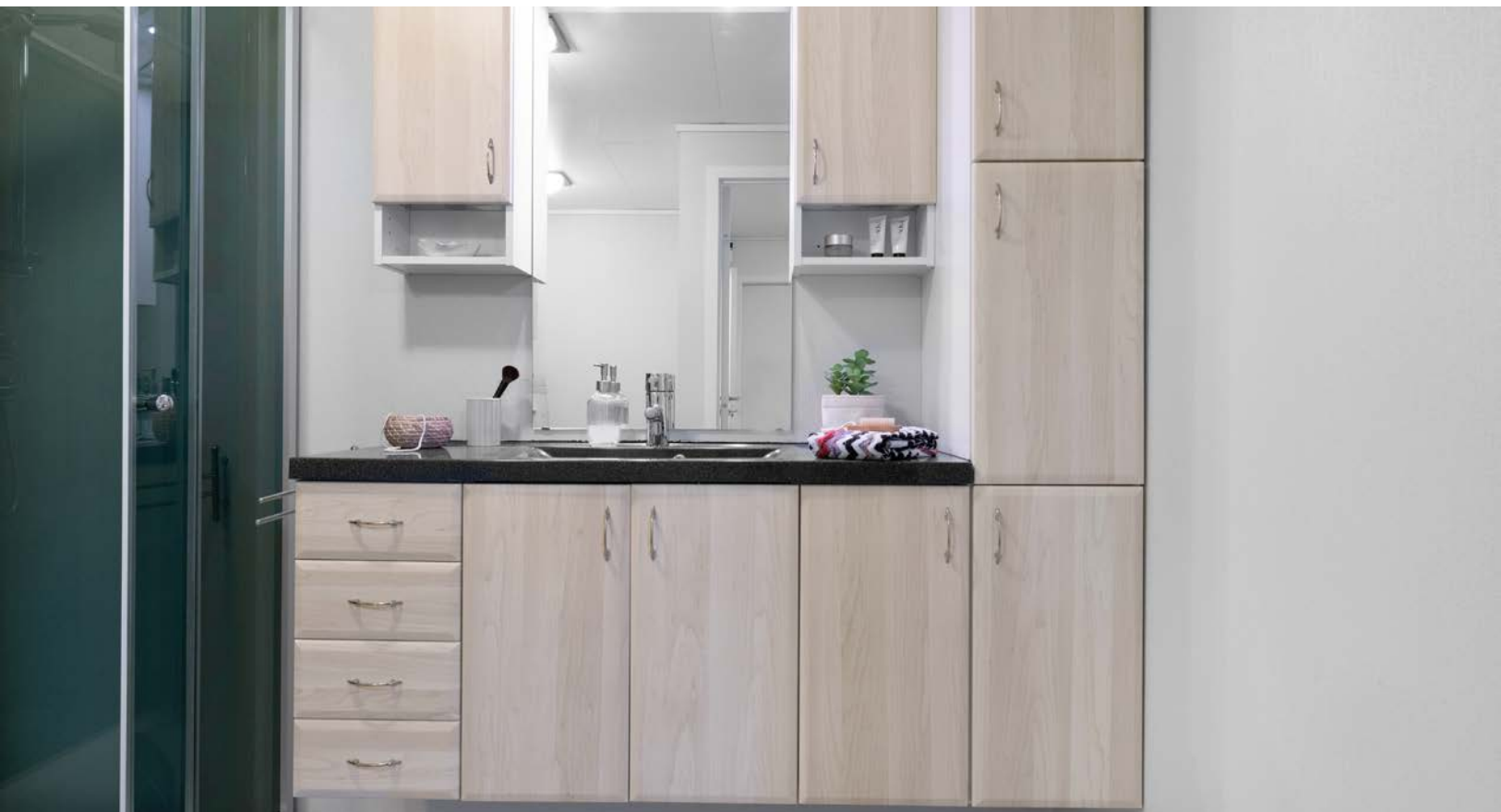
Romslig stue med god plass til flere soner.



Kjøkkeninnredning fra IKEA installert i ca. 2012. Integriert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen.



Baderommet ble oppusset i 2008/09 og er flislagt med varme i gulv.



Kombinert bad og vaskerom med fliser og varme i gulv.



Vaskeromsdel på bad med varmtvannsbereder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Gjestetoalett.

Hovedsoverom med stedbygd garderobe og utgang til terrasse og plattform.

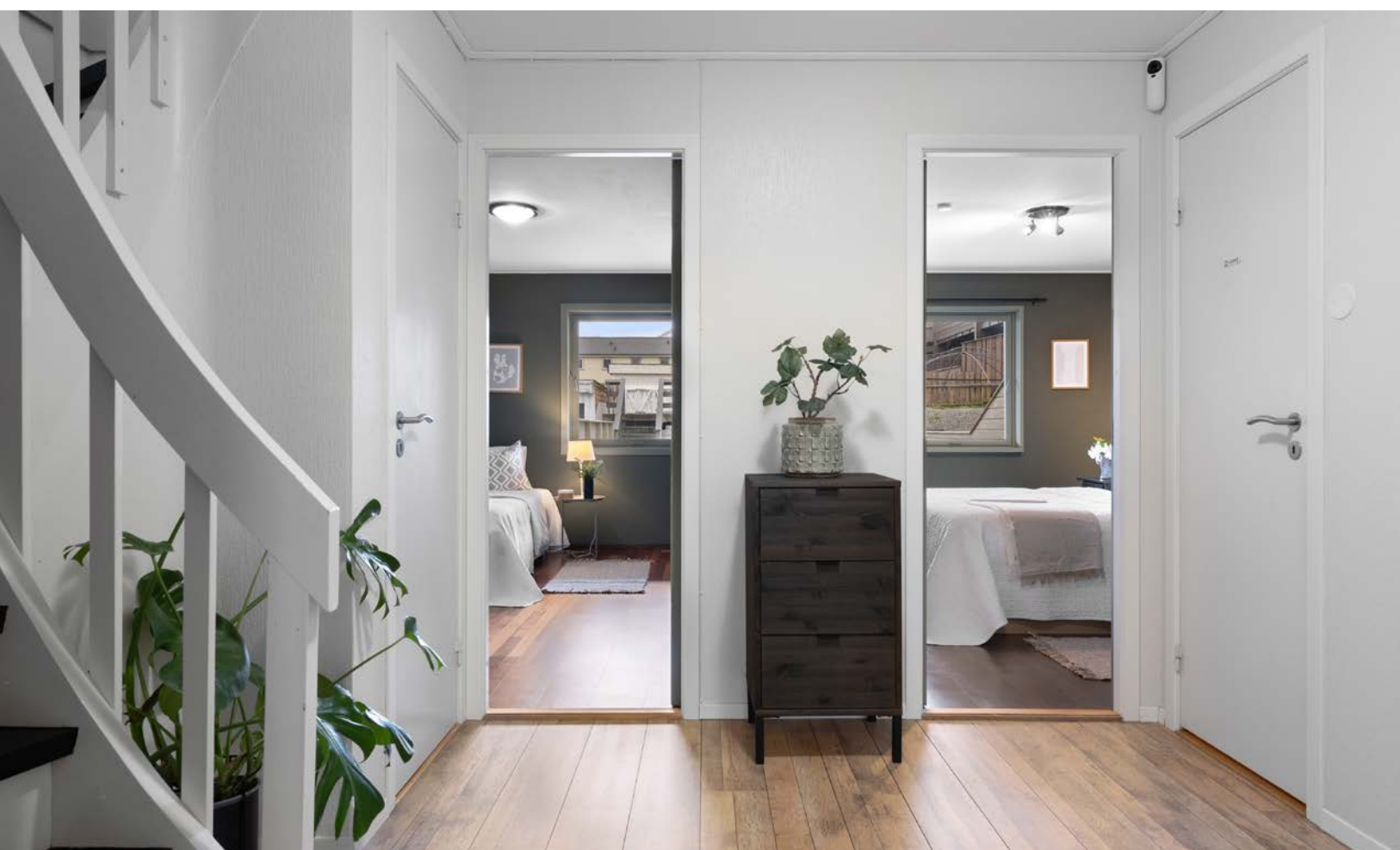




Soverom 2 av totalt 3 med stedbygd garderobe.



Soverom 3 av totalt 3. Belagt med parkett på gulv og med stedbygd garderobe.

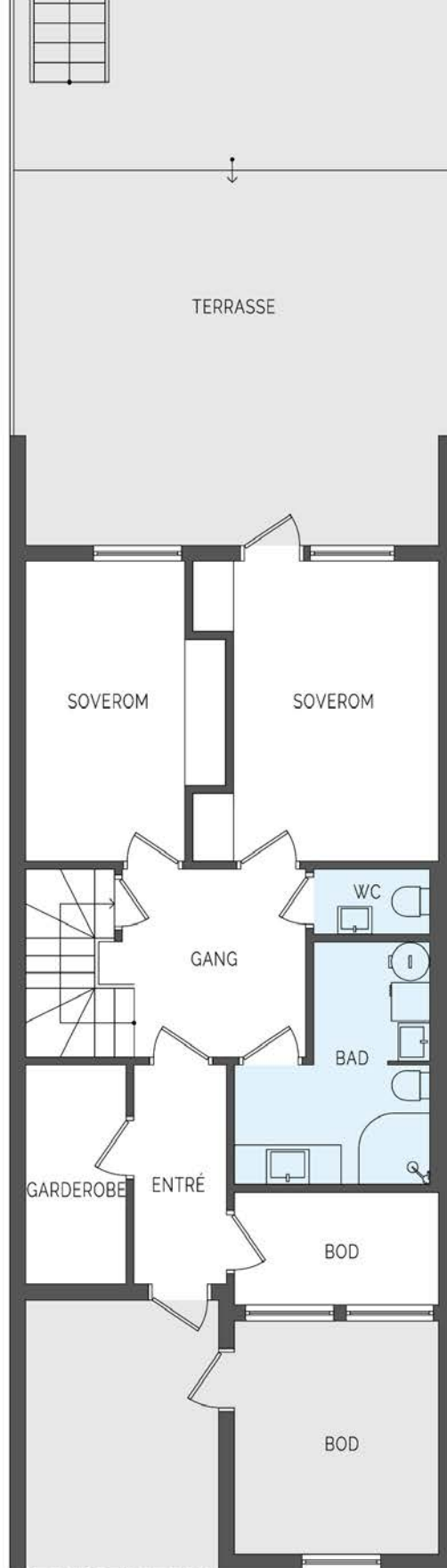




Inngangsparti belagt med belegningsstein. Utvendig sportsbod på ca. 12m².

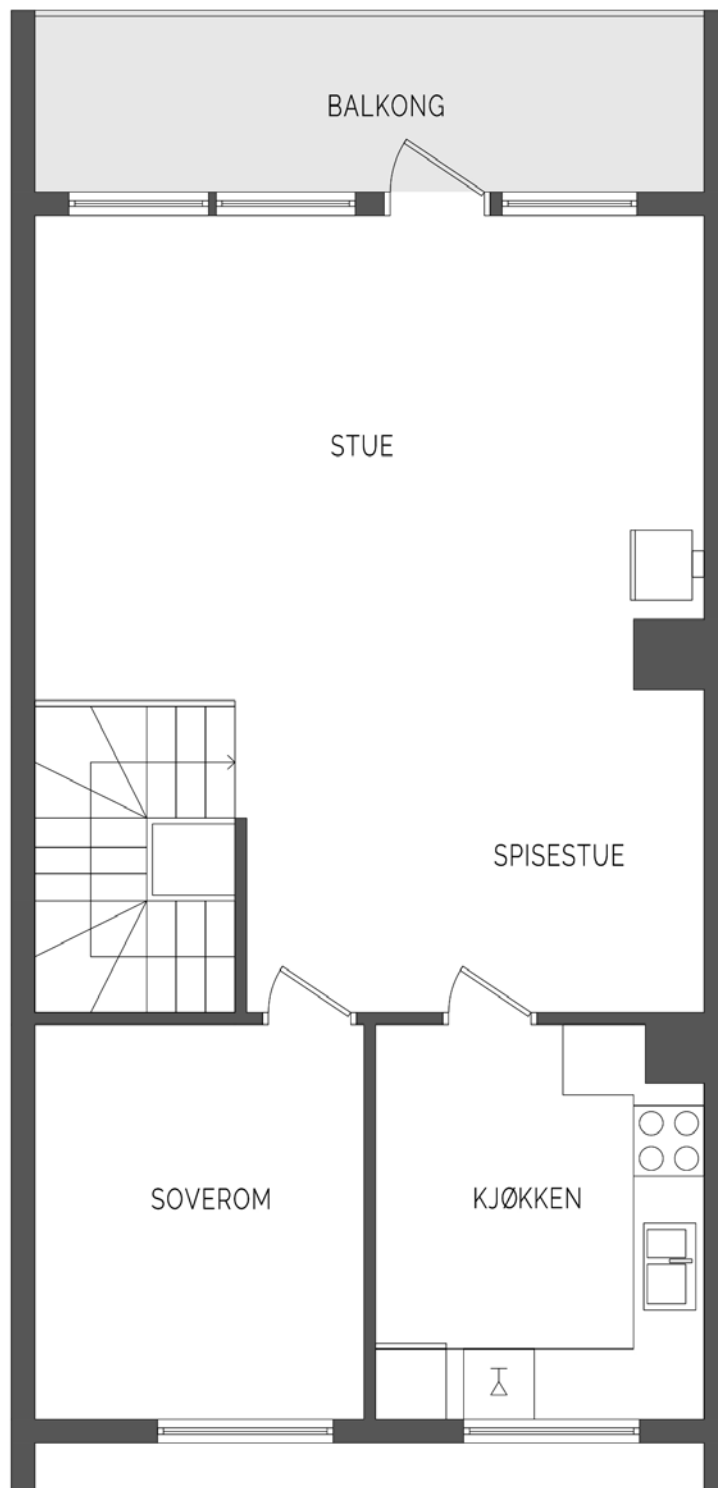


Parkering på felles p-plass.



STIAN DIRDAL
FOTOGRAF

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



STIAN DIRDAL
FOTOGRAF

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Vedlegg

Kløverveien 26 C 4326 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1971

BRA: 125 m²

BRA-i: 113 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

1

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/24296>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Drenering

Oppsummering

Deler av dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Anbefalte tiltak

Vurdere å skifte drens mot Øst.

Krypkjeller

Oppsummering

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bedre luftsirkulasjonen i krypkjeller.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i rekkverk mot Øst, stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter i rekkverk mot Øst, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass på kjøkken og soverom 2 etg. værslitte karmen og balkongdører

På bakgrunn av alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass er / vil punktere.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet og overflatebehandle værslitte overflater.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner / nedløp.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på kjøkken målt fra dør til vegg mot Øst og 5 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra dør til vegg mot Øst. I tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom

Oppsummering

Det er kun naturlig avtrekk på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Det registreres mangler håndløper langs veggen og noe knirk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere håndløper langs vegg.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad / vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt, å at membran ikke er ført inn under klemring på sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

Anbefaler inspeksjon av tak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.10.2024

Rapportdato
24.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Ivar Larsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**
Firma: **Takst Rogaland AS**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**

Telefon: **48422402**
Epost: **post@takst-rogaland.no**



Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kløverveien 26 C, 4326 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **39**

Bruksnr: **877**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Løilighetsnr:

Byggeår: **1971 - I følge Sandnes kommune**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Austrått i Sandnes kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og søyler / pilarer

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Flatt tak som er tekket med papp.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt parkett, laminat, belegget og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og takess plater.

Malte slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn og elektrisk gulvvarme på bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje i overflater og utvendig bod har fall på tak inn mot boligen.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av utvendig bod.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

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 byggeteknisk 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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	55	12	0	70
2. etasje	58	58	0	0	14
Totalt m²	125	113	12	0	84

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	47	20	Gang, bad, toalettrom og 2 soverom.	Bod 1 - 4 kvm, bod 2 - 4 kvm og BRA-e utvendig bod 12 kvm.
2. etasje	58	58	0	Stue, kjøkken og soverom.	
Totalt m²	125	105	20		

Kommentar til arealberegning

Bod under trapp inngår som p-rom for 1 etg.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering mot Vest opplyses å være skiftet i 2018 og drens mot Øst er spylt i 2018.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Deler av dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere å skifte drens mot Øst.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Krypjkjeller



Beskrivelse

Det er adkomst til kryptkjeller via luke i utvendig bod.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryptkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryptrommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryptkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryptrommet

18.9

Oppsummering av kryptkjeller

TG-2

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bedre luftsirkulasjonen i kryptkjeller.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong, Terrasse

Vest vendt balkong på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.

Vest vendt terrasse på 70 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
<p>Det registreres skjevheter i rekkverk mot Øst, stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Anbefaler å rette opp skjevheter i rekkverk mot Øst, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.</p>	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er ytterdør byttet i 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Det registreres punktert glass på kjøkken og soverom 2 etg. værslitte karmen og balkongdører</p> <p>På bakgrunn av alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass er / vil punktere.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet og overflatebehandle værslitte overflater.</p>	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder på takrenner / nedløp.	

6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Ikke inspisert pga. manglende adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler inspeksjon av tak.	

6.11 Takteking

Type teking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført ny teking av tak i 2021, arbeid utført av Sandnes tak as.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på kjøkken målt fra dør til vegg mot Øst og 5 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra dør til vegg mot Øst. I tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dovre vedovn plassert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det er utført feiing / tilsyn 12.09.2022 uten avvik.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra 2012 m/ sorte slette høyglans fronter nede, profilerte hvite fronter oppe, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, waterguard, kjølfrysenskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, og oppvaskemaskin.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er kun naturlig avtrekk på toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
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?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres mangler håndløper langs veggen og noe knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere håndløper langs vegg.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i trapp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmpumpe montert i 2018 av A.I varmpumper as	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Oljetank er tømt og sanert av Henriksen oljetransport i 2015.	
Anbefaler service på varmpumpen.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
------------------------	-----

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventil på yttervegg, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.24 Våtrom: Bad / vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og tapenserte plater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Bad er i følge eier pusset opp i 2009.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
---	-----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater

TG-1

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?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.</p> <p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt, å at membran ikke er ført inn under klemring på sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Det er etablert en utslagsvask, varmtvannsbereider, hovedstoppekran, opplegg for vaskemaskin, servant, klosett og dusjkabinett.</p> <p>Servant er plassert høyt 98,5 cm. fra gulv.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

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

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sola	
Oppdragsnr.	
1406240070	
Selger 1 navn	
Lars Ivar Larsson	
Gateadresse	
Kløverveien 26C	
Poststed	Postnr
SANDNES	4326
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind/Eika
Polise/avtalnr.	6544706 / 13

Document reference: 1406240070

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

Lekkasje til badet fra sprukket slange på kjøkkenet i 2012/13. Taket på badet ble byttet av IF forsikring.

Initialer selger: LIL

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble laget nytt bad i 2008/2009. Alt av rørleggerarbeid og elektrisk av faglært. Resten egeninnsats.

Arbeid utført av

Øyvind Asheim AS (rørlegger), Elektrosmart

Filer

[Samsvarserklæring skjult varme.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Alt ble laget nytt eller oppdatert. Dokumentert ved bilder.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørleggerarbeid ifm. fornying av bad.

Arbeid utført av

Øyvind Asheim AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

Drenering var tett ved overtakelse i 2008, med noe innsig av fuktighet i krypkjeller. Den er nå spylt, og byttet i vest, og problemet er løst

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Forrige eier har hatt rotter, nabo har hatt rotter, har ikke hatt selv. Rottesikret krypkjelleren etter anvisning fra Anticimex for å unngå problemer.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Behandlet for skjeggkre i 2019. Behandling fungerte.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sanering/rengjøring av gammel oljetank. Bytte av strømmåler.

Arbeid utført av

Henriksen Oljeservice. Oneco

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

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Laget terrasse selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sandnes tak byttet tak i 2021. Byggmester byttet ytterdør. Bråtveit støpte sokler til terrasse, laget støttemur og steinla i hage. Bygget terrassen selv. Byttet plater på østveggen selv. Byttet kledning på utebod selv.

Arbeid utført av

Sandnes Tak, Byggmester Helgaland, Bråtveit entreprenør.

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

Beskrivelse

Utvidet badet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Sørvestre del av den steinlagte platting i hagen går litt over tomtegrensen etter muntlig avtale med nabo.

Document reference: 1406240070

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Ivar Larsson	4577d7d53cc7b35410be952 b6e363ef2caf6fe81	29.10.2024 19:11:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1406240070

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



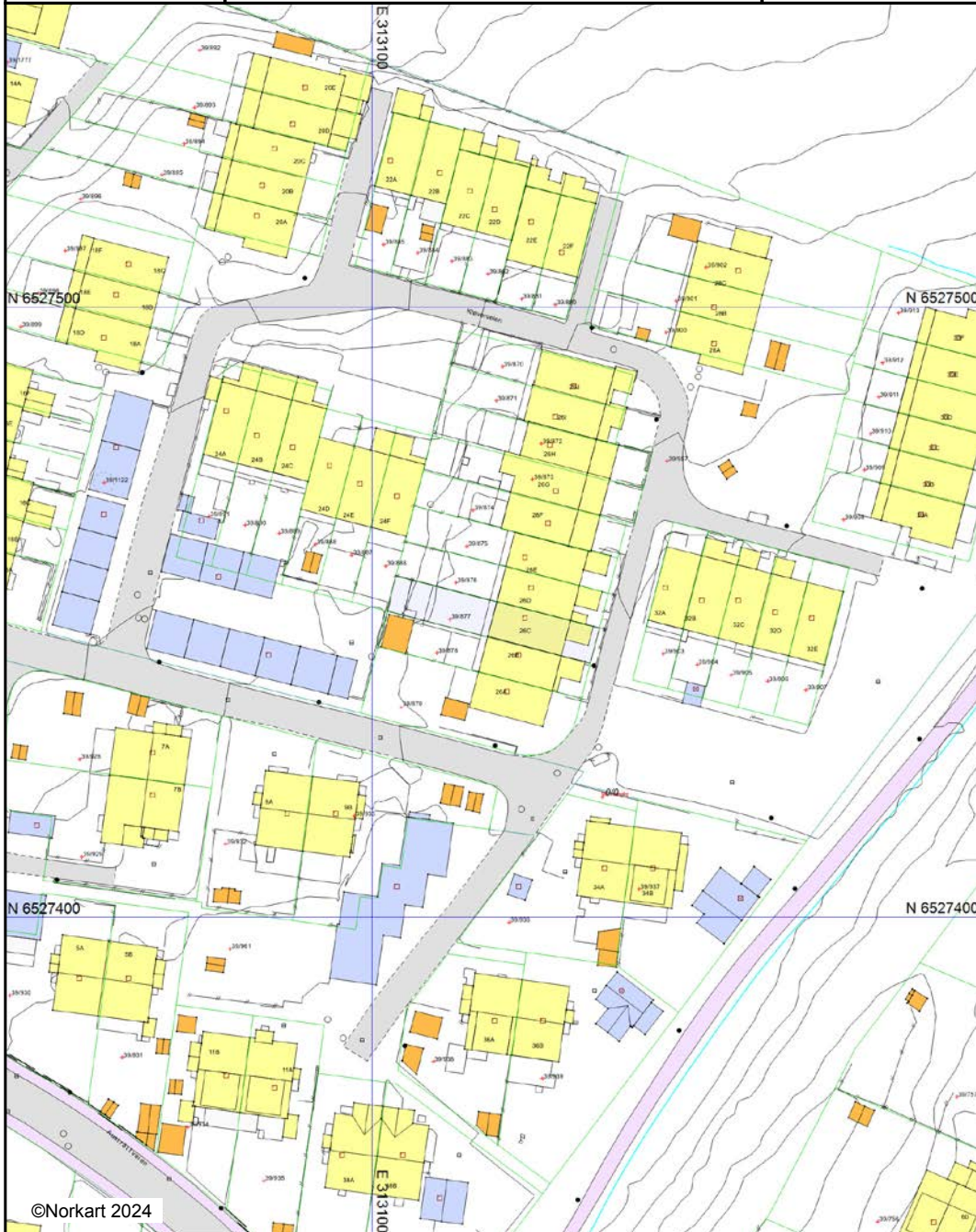
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 39/877
Adresse: Kløverveien 26C
Dato: 17.10.2024
Målestokk: 1:1000
















UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

	BygningTiltak
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekart
	Veg
Ledningsnett	
	Mast
	Sluk
	Kumlukk
Matrikel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
Høydeinformasjon	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
Innsjøer og vassdrag	
	Kanal/Grøft
Eiendomsinformasjon	
Abc	Gårds- og bruksnummer
Bygningsmessige anlegg	
	Annet gjerde
	Steingjerde
	Flaggstang
	Trapp
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
	Skjerm
Adresser	
Abc	Adressepunkt tekst
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Bygningsmessige anlegg	
	Vegg frittstående
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Navn på samferdsel



Sandnes kommune

Ledningskart

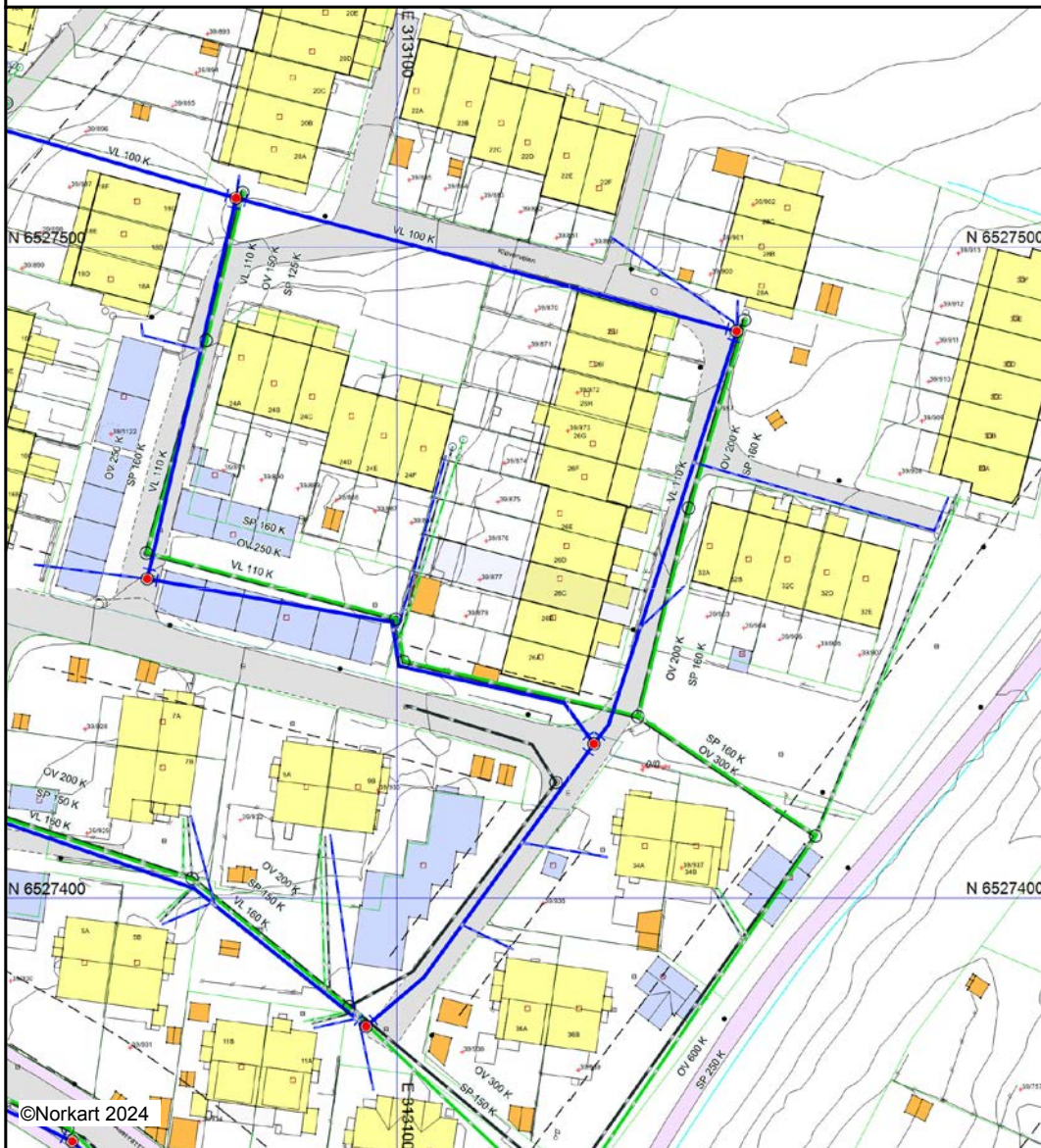
Eiendom: 39/877
Adresse: Kløverveien 26C
Dato: 17.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	39	Bnr:	877	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kløverveien 26C, 4326 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader

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

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

S K J Ø T E

Dok. 3907 1971
Sandnes herredsrett 4/1

Sandnes Kommune skjøter og overdrar herved til

herr. Rolf M. Ommundsen født 13/11 1947
adr. Austrått - hageng.nr. 39 b.nr. 877 i Sandnes Kommune.Kjøpesummen, kr. 4.250,- er avgjort på omforenet måte.

Tomten overdras fri for pengeheftelser.

Eiendommen må vederlagsfritt tåle eventuelle anlegg for vann, kloakk, elektriske kabler, gatelysmaster, vegggrøfter og skråninger mot veg, samt senere vedlikehold av disse. Eierne kan ikke kreve noen av disse anlegg fjernet.

Eieren plikter å være medlem av Velforeningen for Austrått Øst III.

Sandnes, den 5/8 1971.

For Sandnes Kommune:

ARNE TUNHEIMORDFØRER
OrdførerKlepp, den 5/8 1971.Rolf M. OmmundsenVi bekrefter herved at Rolf M. Ommundsen egenhendig og i vårt nærvær har underskrevet ovenstående skjøte og at han er over 20 år.



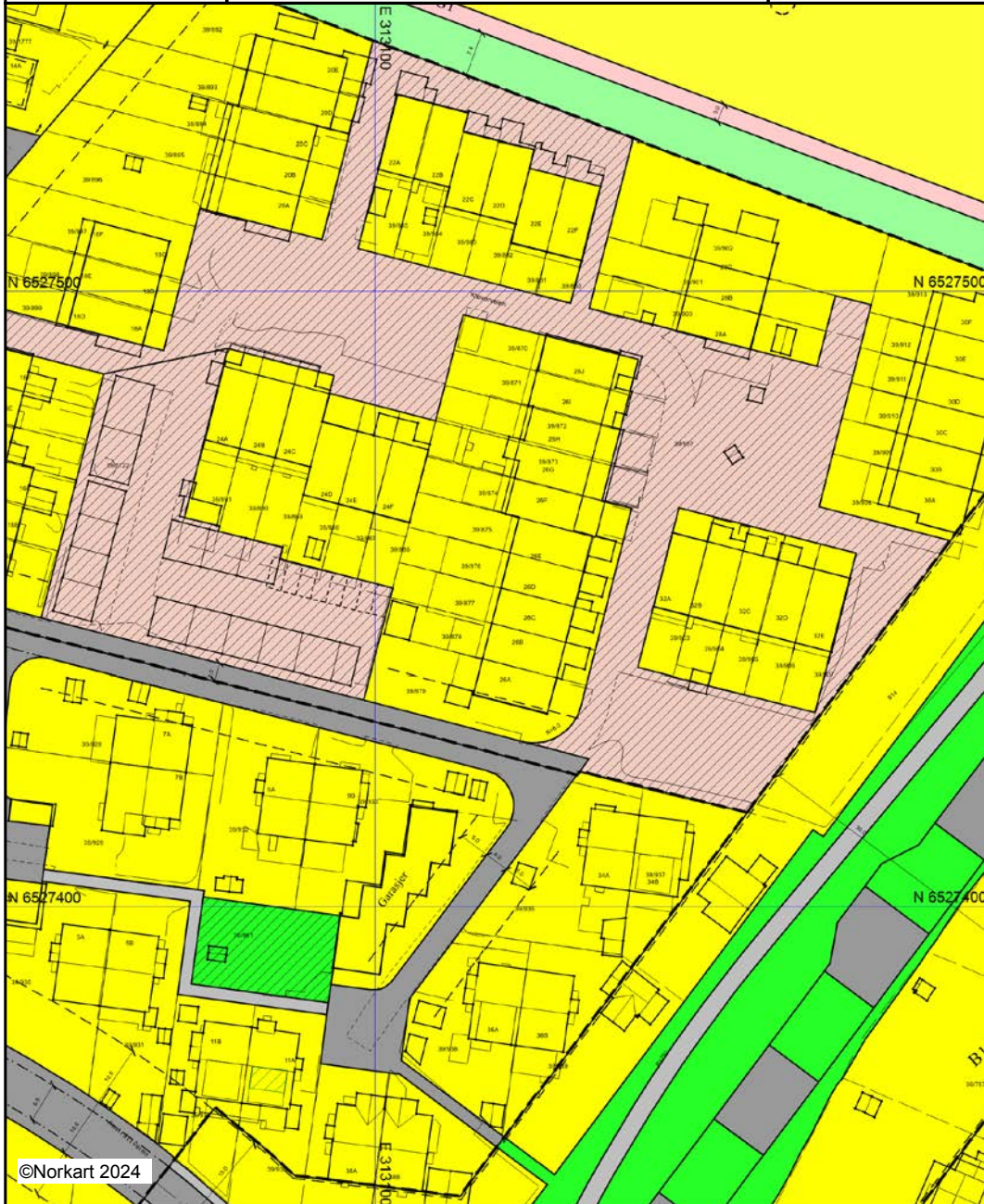
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/877
Adresse: Kløverveien 26C
Utskriftsdato: 17.10.2024
Målestokk: 1:1000































































UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Tiltak		 Friområde
 BygningTiltak		<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>
VEG		 Sikringsone - Frisikt
 Annet vegareal		<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)</i>
 Avgrensning mot annet vegareal		 Bestemmelseområde
Eiendomsinformasjon		<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL1985 § 25</i>
 Eiendomsgrense		 Sikringsonegrense
 Eiendomsteig		 Bestemmelsegrense
Abc Gårds- og bruksnummer		<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>
Bygninger		 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 Bygningsdelelinje		 Planens begrensning
 Taksprang Bunn		 Formålsgrense
 Takriss		 Regulert tomtegrense
 Takoverbygg kant		 Byggegrense
 Trapp inntil bygg, kant		 Planlagt bebyggelse
 Veranda		 Regulert senterlinje
 Bygningslinje		 Frisiktslinje
 Taksprang		 Regulert kantkjørebane
 Mønelinje		 Regulert parkeringsfelt
 Vegg frittstående		 Målelinje/Avstandslinje
Adresser		 Avkjørsel
Abc Adresspunkttekst		Abc Påskrift feltnavn
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</i>		Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
 Område for boliger med tilhørende anlegg		Abc Påskrift bredde
 Frittliggende småhusbebyggelse		Abc Påskrift radius
 Konsentrert småhusbebyggelse		Abc Påskrift plantilbehør
 Garsjer i boligområder		
 Område for forretning		
 Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		
 Offentlig barnehage		
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)</i>		
 Landbruksområder		
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</i>		
 Offentlige trafikkområder		
 Kjøreveg		
 Gate med fortau		
 Annen veggrunn		
 Gang-/sykkelveg		
 Gangveg		
 Parkeringsplass		
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>		
 Friområder		
 Annetfriområde		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</i>		
 Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</i>		
 Felles avkjørsel		
 Felles lekeareal for barn		
 Annet fellesareal for flere eiendommer		
Stedsnavn og andre tekster		
Abc Navn på samferdsel		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</i>		
 Boligbebyggelse		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
 Veg		
 Fortau		
 Gang/sykkelveg		
 Gangveg/gangareal/gågate		
 Sykkelveg/-felt		
 Annen veggrunn - grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>		

Reguleringsplan for Austrått Øst III

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7001

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Tomtene 1, 2, 3, 4 og 5 tillates bebygget med frittliggende eneboliger i en etasje på sokkeletasje. Det skal på hver tomt være oppstillingsplass for 2 biler.

§ 3

Den del av reguleringsplanen som er utformet som bebyggelsesplan skal bebygges med rekkehus i 2 etasjer innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

§ 4

Fellesarealet for rekkehusbebyggelsen skal gi plass for parkering, gang- og leikeareal.

Det skal opparbeides etter detaljert plan i mål 1:500, som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Enhetlige gjerder tillates oppsatt mot fellesarealet etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Gjerder utover dette tillates kun oppsatt etter en av bygningsrådet godkjent gjerdeplan utarbeidet for hele rekkehusområdet.

§ 6

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 7

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
25.02.2014	13/10306	For gnr.39 bnr.869 og den framålte tomt gjelder følgende tillegg: Den framålte tomt på eiendommen gnr.39 bnr.869 tillates bebygd med kun en boenhet.



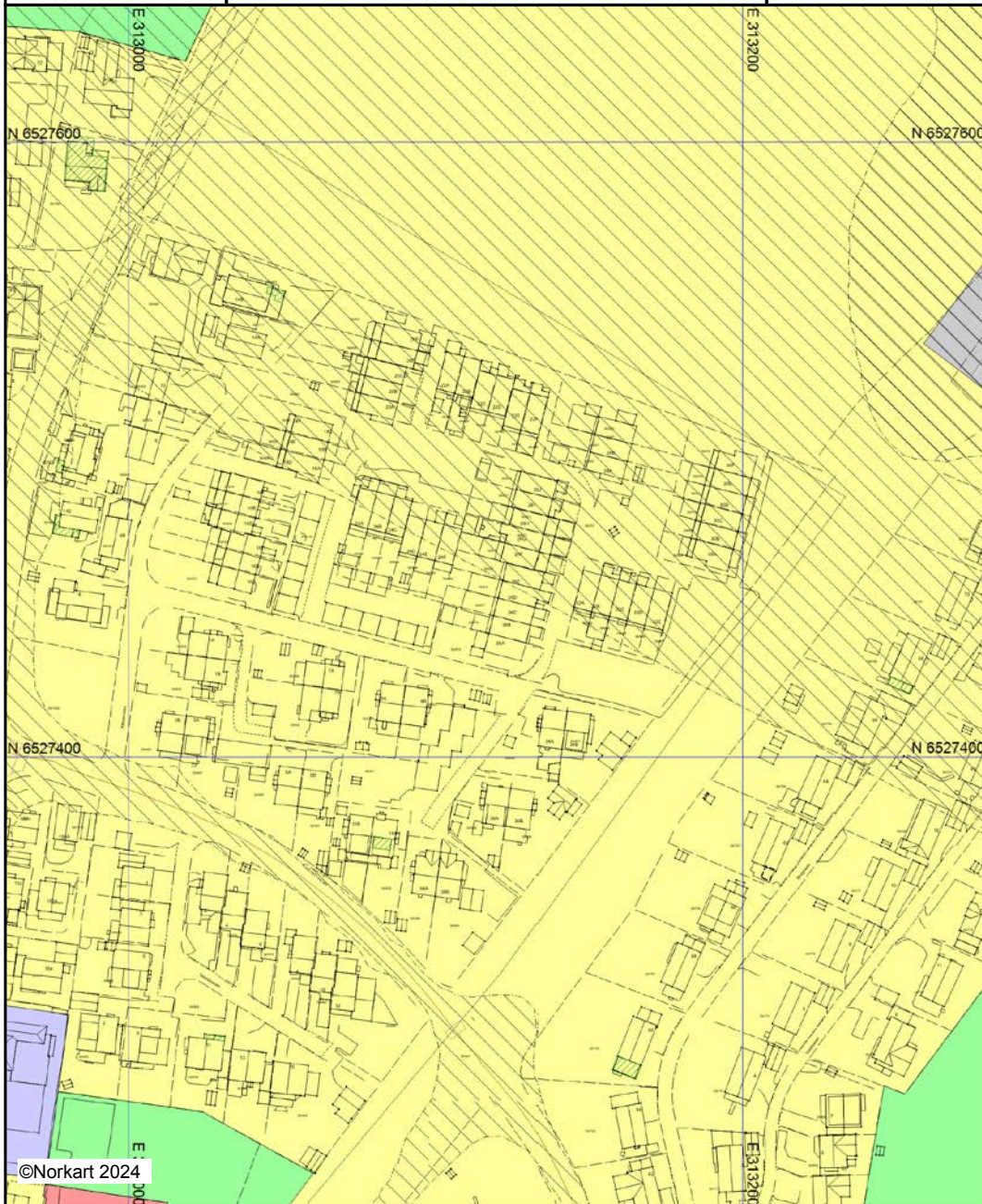
Sandnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/877
Adresse: Kløverveien 26C
Utskriftsdato: 17.10.2024
Målestokk: 1:2000








































UTM-32



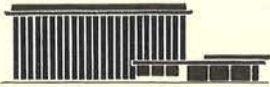
©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Kjørebane kant
	Gangfeltavgrensning
	Vegskulderkant
	Vegbom
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis</i>	
	Veg - nåværende
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
	Friområde - nåværende
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>	
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Kollektivtrase - nåværende
<i>Adresser</i>	
Abc	Adressepunkt tekst
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
Abc	Navn på samferdsel

Olsen



SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SANDNES RÅDHUS
Sentralbord 62 046

SS/akh
Ark. 39/

Herr Odin Olsen
Herr Rolf Ommundsen
Herr Roald Risa
Herr Jan Terje Sjølyst
Herr Bjørn Hisdal
Herr Gustav Ohman Noren
Herr Tor Hisdal
Sandnes Aducerverk A/S.

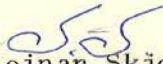
Ferdigattest.

I henhold til besiktigelse den 21.6.1971 meddeles herved ferdigattest for Deres leilighet i blokk F på gnr. 39 bnr. 865, Austrått

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av bygningsrådet i møte den 30.6.1970 sak 439/70.

Sandnes, den 21. juni 1971

Kaare Christiansen
bygningssjef


Steinar Skjørestad
ass.ing.


SANDNES KOMMUNE

 BYGNINGSSJEFEN
 SANDNES RÅDHUS
 Sentralbord 62046

SS/ET

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 30.6.70.
Sak 439/70.
G. Block Watne A/S.

Søknad, mottatt 5.6.70, om oppføring av 9 stk. rekkehus på gnr. 39 bnr. 865, Austrått (Austrått III).

Byggemåte: Tre og gipsotex.

Rekkehusene har følgende grunnflater:

A-	6	stk.	4-romsleiligheter	a	62,-	kvm	i 2	etg.	Totalt,	744	kvm.
B-	6	"	2-romsleiligheter	"	62,-	"			"-	372	"
C-	6	"	2-romsleiligheter	"	62,-	"			"-		
	+ 2	"	4-romsleiligheter	"	62,-	"	i 2	"	"-	620	"
D-	6	"	4-romsleiligheter	"	62,-	"	i 2	"	"-	744	"
E-	6	"	4-romsleiligheter	"	62,-	"	i 2	"	"-	744	"
F-	10	"	4-romsleiligheter	"	62,-	"	i 2	"	"-	1240	"
G-	6	"	2-romsleiligheter	"	62,-	"			"-	372	"
H-	5	"	4-romsleiligheter	"	62,-	"	i 2	"	"-	620	"
I-	12	"	2-romsleiligheter	"	62,-	"			"-	744	"

Brutto golvflate.

Tilsammen 30 stk. 2-romsleiligheter og 35 stk. 4-romsleiligheter.

Tilfluktsrom bygges i rekkehus B for 165 personer.

Bruttoareal 185,- kvm.

Avstand fra tilfluktsrom til rekkehus I (som ligger lengst vekk) er ca 130 m. Av den grunn behøves dispensasjon fra kravet i "Forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom", kap. 11, pkt. 9.

Rekkehus F. er delt med brannvegg, slik at kravet i bygningsforskriftenes kap. 55:451 er oppfylt.

Attester om nabovarsel foreligger.

Vedtak:

Bygningsrådet vil anbefale at det blir gitt dispensasjon fra kravet i "Forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom", kap. 11, pkt. 9, slik at byggetillatelse kan gis på følgende betingelser:

1. Spesifiserte, generelle betingelser, datert 4.6.70, må nøye etterkommes.
2. Eventuelle krav fra sivilforsvaret må til enhver tid etterkommes.

Bygningsrådet vil bemerke at det må være meget upholdig med feilsluke i stue.

 Rett utskrift: *E. J.*

Vend!

Oversendes Sør- og Vestland Sivilforsvarsdistrikt gjennom Rogaland sivilforsvarskrets under henvisning til ovenstående vedtak, vedlagt sakens dokumenter.

Sandnes, den 1. juli 1970.

Kaare Christiansen
bygningssjef.

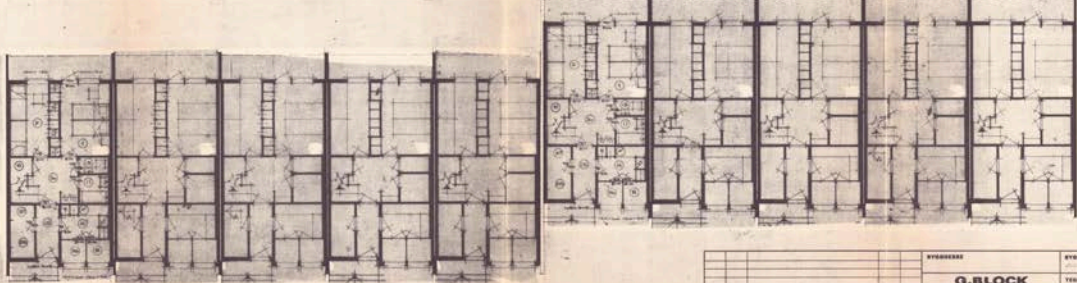
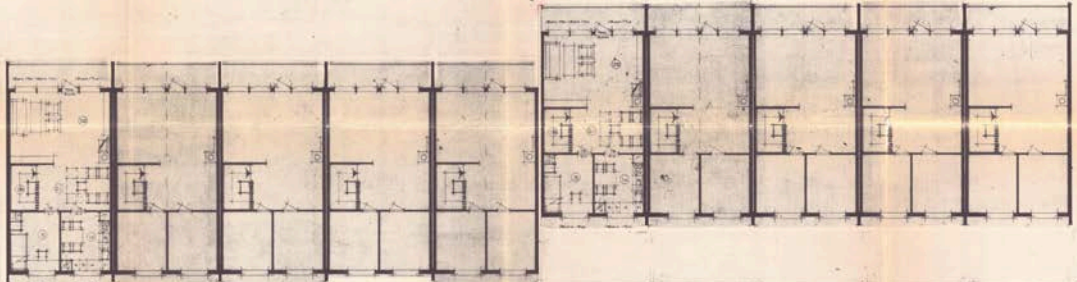
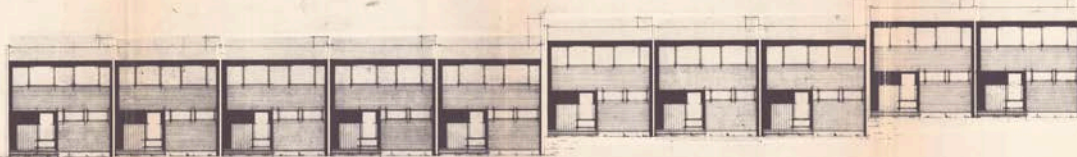
Vedlegg:

Oversendes G. Block Watne A/S under henvisning til foranstående vedtak, og til vedlagte kopi av brev fra Sør- og Vestland Sivilforsvarsdistrikt av 17.8.70, hvor dispensasjon i forbindelse med tilfluktsrom er gitt.

Sandnes, den 9. september 1970.

Kaare Christiansen
bygningssjef.

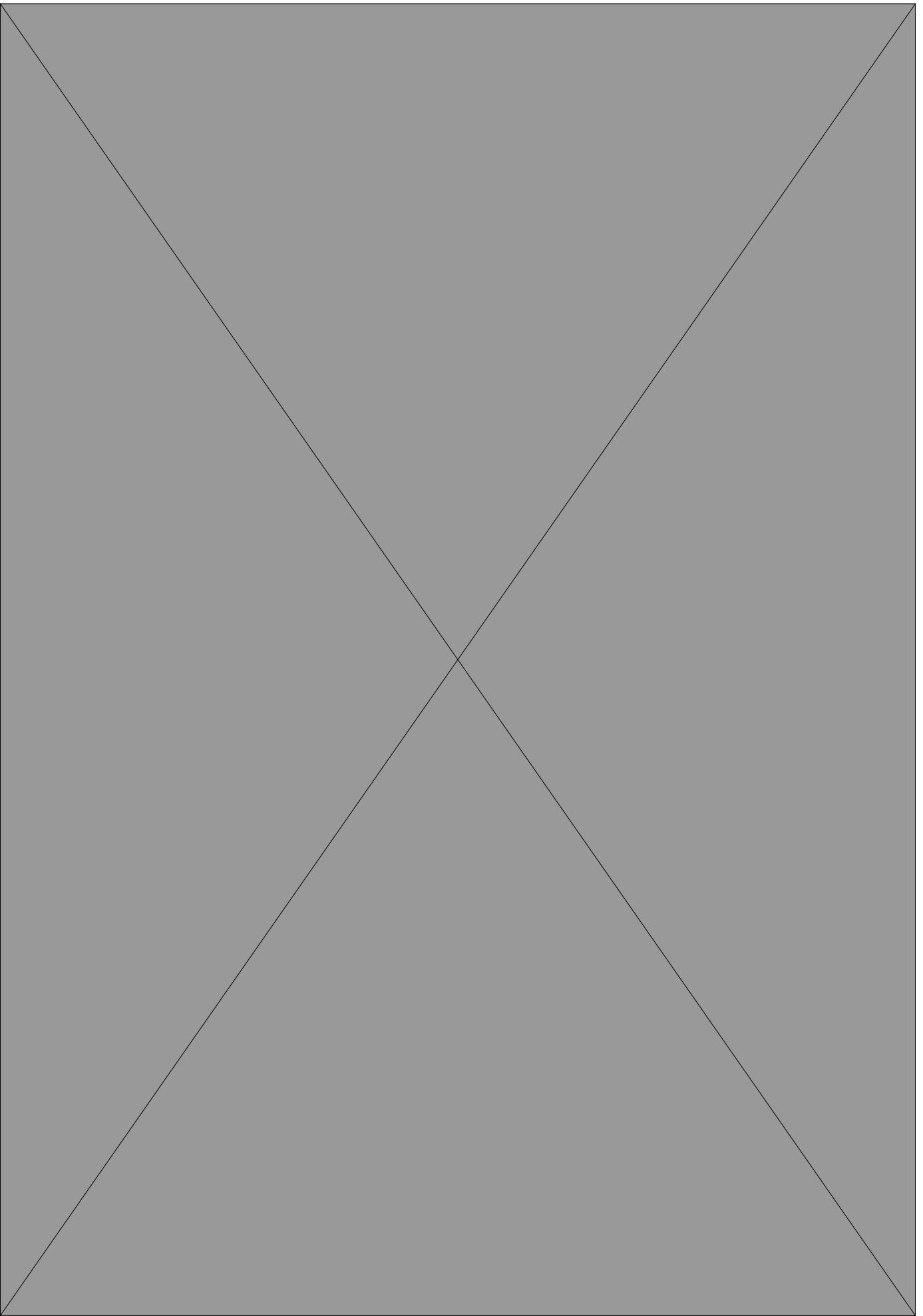
Vedlegg: 1 byggemelding m/ tegninger og situasjonsplan.
Div. sirkulæreskriv.
Generelle betingelser . . .
Kopi av Sivilforsvarets brev av 17.8.70.



1/2
A. B. L.

IND. ANT. ADDRESS		BYGGERENS		BYGGPLANS	
		G. BLOCK WATNE TELEFON 8400 - 840000		TEK. NO. _____ KORTA. _____ MAIL _____ DATO _____	
		EAT. BOK. Tegning og konstruksjon av alle andre bygninger eller bygninger og utbedringer på plottet samt G. Block-Watne A.S. bygninger.		BOKS. NO. _____ TEK. NO. _____	









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kløverveien 26C
4326 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Svend Tjelta**Telefon:** 980 17 222
E-post: svend.tjelta@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre