



aktiv.

Stangelandsforen 94, 4318 SANDNES

**STANGELAND - Innbydende
rekkehus med 4 soverom - Solrik
terrasse og hage - Barnevennlig
område**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Selger: Monica Dahl Frøiland

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 111/116 kvm
Tomtstr.: 165 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 275
Oppdragsnr.: 1412250093

Innbydende rekkehus med 4 soverom - Solrik terrasse og hage

Innhold:

1.et.: Entré, stue, kjøkken, toalettrom og bod under trapp.

2.et.: Gang, bad, 4 soverom og bod.

Bod med utvendig adkomst.

Innbydende rekkehus med solrik terrasse og hage. Boligen er oppført i 2012, går over to etasjer og holder en gjennomgående god standard. God planløsning med stue og kjøkken i første etasje og soverom og bad i andre.

Område byr også på flotte turområder, og det er fotballøkke og lekeplasser like i nærheten. Sandneshallen ligger ca. 1 km fra boligen og har et meget flott innendørs friidrettsanlegg, klatrevegger og boblefootball. En sykkelturn unna finner du Sandnes idrettspark, med svømmehall, flerbrukshall, styrkerom, friidretts- og tennisanlegg. Fra boligen er det gangavstand til Sandved barneskole og Skeiene ungdomsskole.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	59
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, stue, kjøkken, toalettrom og bod under trapp

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 55 m² Gang, bad, 4 soverom og bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

165 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og inngjerdet hage med gode solforhold.

Beliggenhet

Stangelandsforen 94 har en tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet på Stangeland.

Fra huset er det kort vei til offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikk, skole og barnehager.

Område byr også på flotte turområder, og det er fotballøkke og lekeplasser like i nærheten. Sandneshallen ligger ca. 1 km fra boligen og har et meget flott innendørs friidrettsanlegg, klatrevegger og boblefotball. En sykkelturn unna finner du Sandnes idrettspark, med svømmehall, flerbrukshall, styrkerom, friidretts- og tennisanlegg. Her er også hjemmebanen til byens fotballhelter i Sandnes Ulf.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Helgø Meny. Ønsker du et større utvalg er det ikke langt til Langgata og sentrum med et godt shoppingtilbud. Nærmeste bussholdeplass er ved Heigreveien, kun et par minutters gange fra boligen.

Fra boligen er det gangavstand til Sandved barneskole og Skeiene ungdomsskole. I tillegg har området et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Sandnes har flere videregående skoler samlet rundt sentrum.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

1.et.: Entré, stue, kjøkken, toalettrom og bod under trapp.

2.et.: Gang, bad, 4 soverom og bod.

Bod med utvendig adkomst.

Standard

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.

Utvendig

Vinduer, TG3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist råteskader i fire vinduer.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Eier opplyser at råteskadede vinduer vil bli skiftet før overlevering til ny eier.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm målt fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Altibox

Parkering

Parkering med el-bil lader

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

4916820

Energi

Oppvarming

Gasspeis fra Lyse med egen måler og varmepumpe i stue, ellers elektrisk

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kr 13 013

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiegebyr

Formuesverdi primær

Kr 1 113 138

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 452 552

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening

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 59, bruksnummer 275 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/59/275:

23.04.2012 - Dokumentnr: 313619 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

23.04.2012 - Dokumentnr: 313619 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lyse Marked AS

Org.nr: 980 335 178

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

20.05.2025 - Dokumentnr: 565537 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

24.02.2012 - Dokumentnr: 159874 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:59 Bnr:205

01.01.2020 - Dokumentnr: 1644637 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:59 Bnr:275

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.04.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.04.2012.

Vei, vann og avløp

Offetlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Bebyggelsesplan felt B7, Stangelandsforen, plan ID: 97301-04, vedtatt dato: 17.06.2009, sist endret: 25.01.2018

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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 med selger

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

122 600 (Omkostninger totalt)

133 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 983 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 986 300 (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 122 600

Betalingsbetingelser

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.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

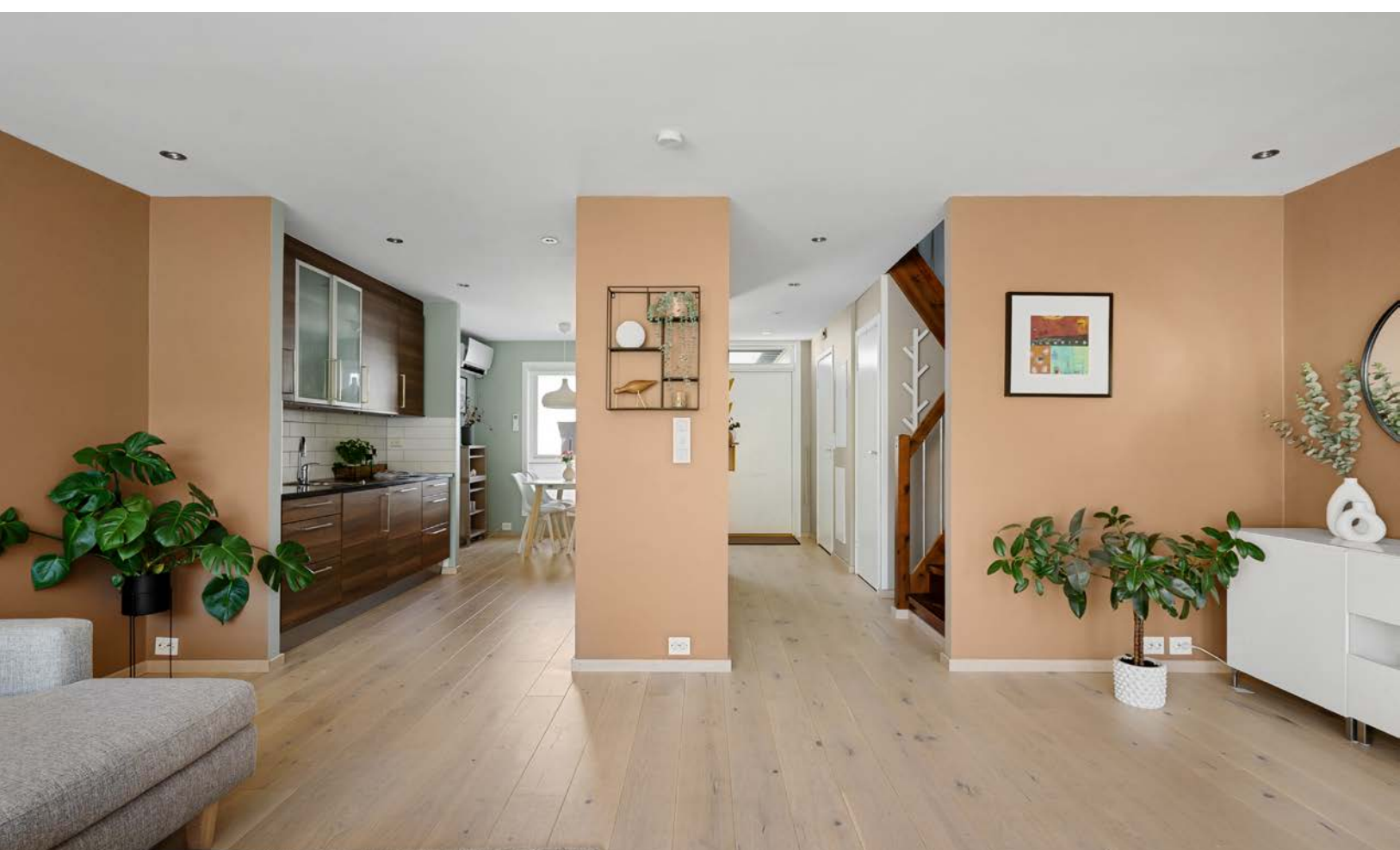
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

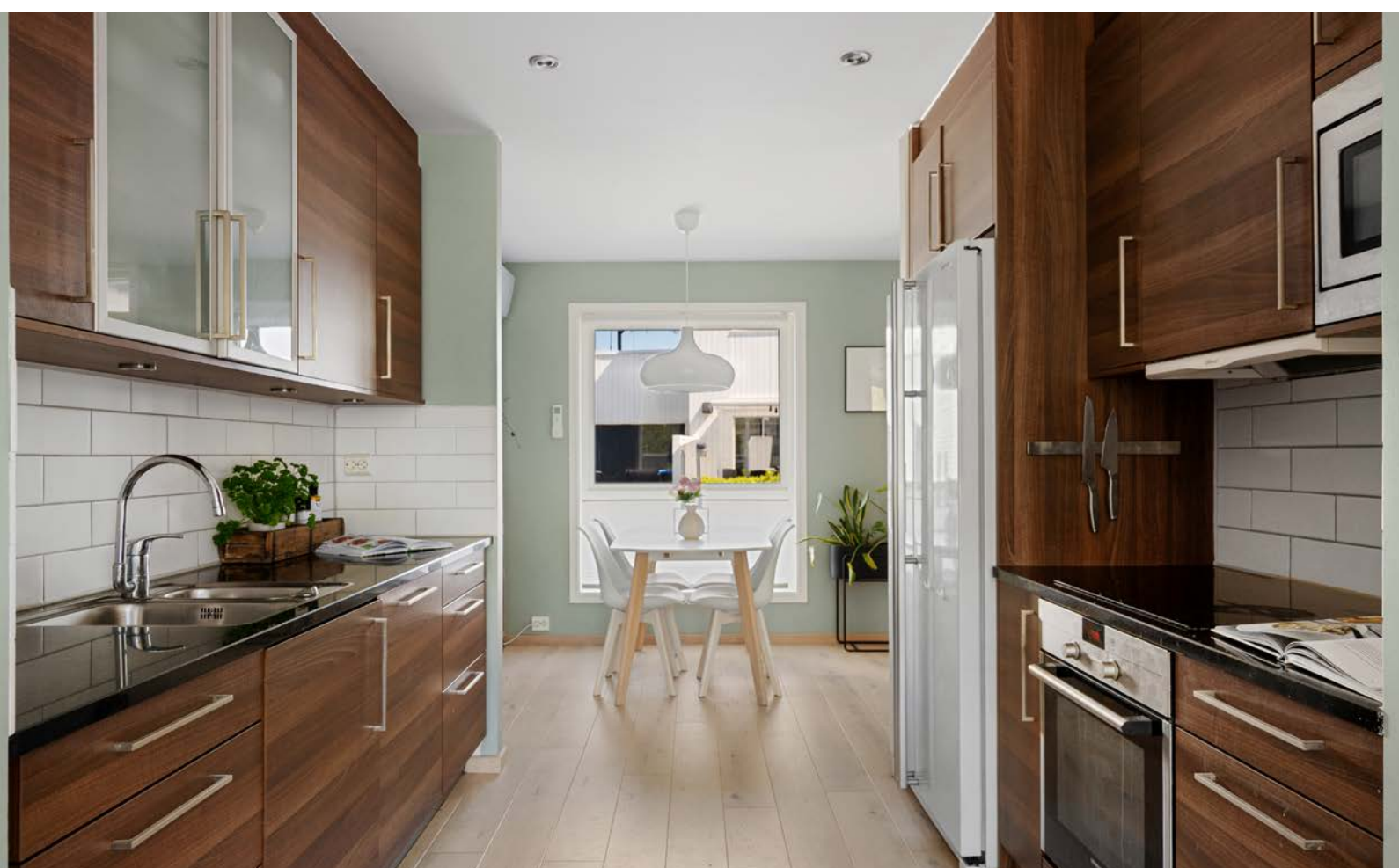
Salgsoppgavedato
22.05.2025





















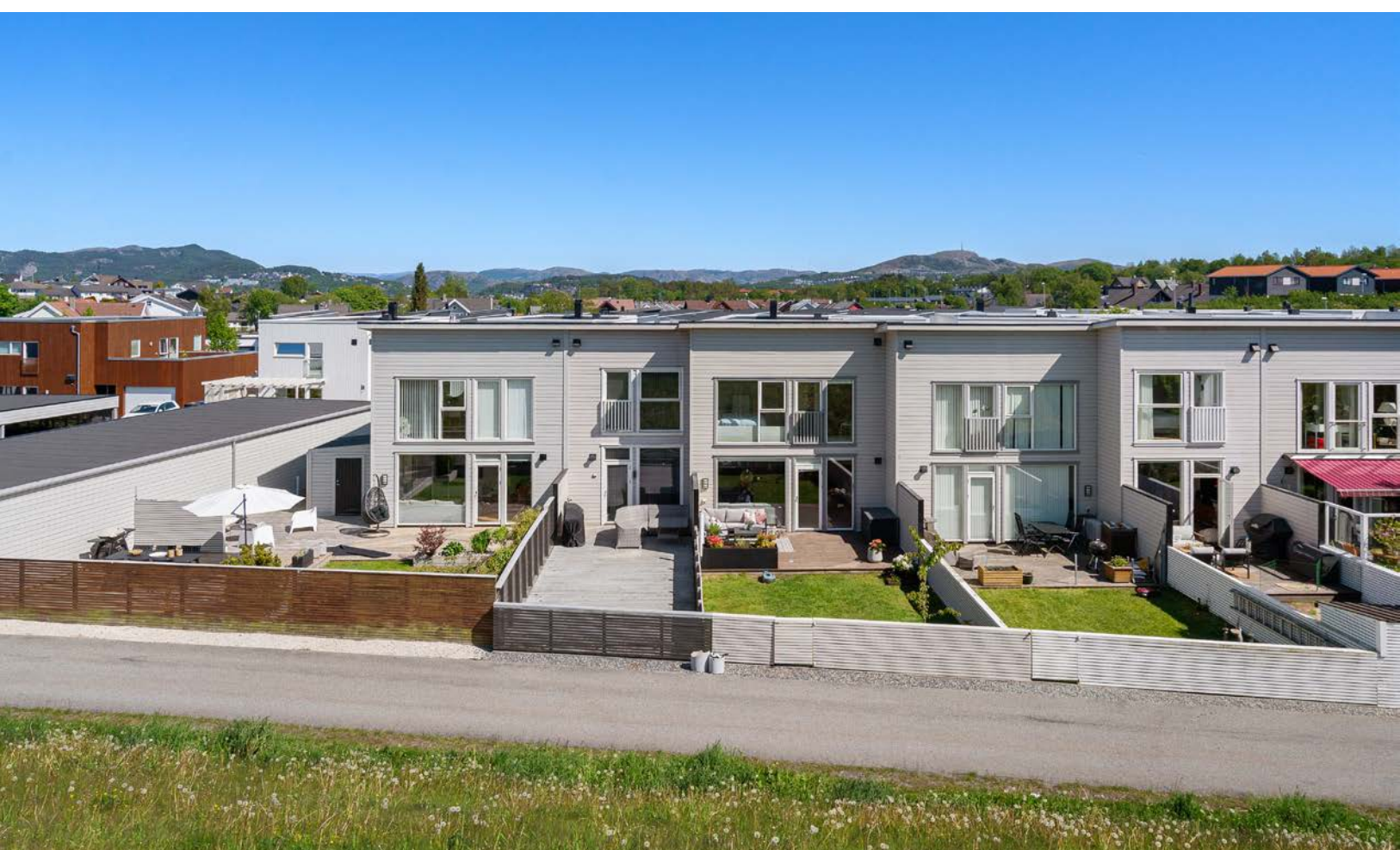








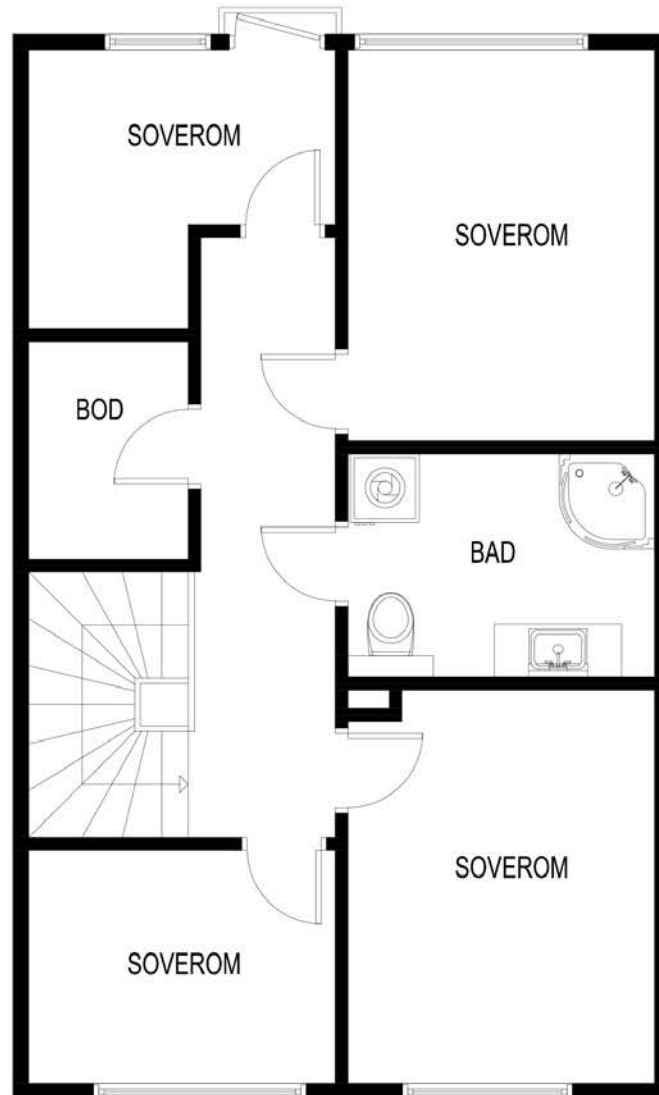












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Stangelandsforen 94, 4318 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 59, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 12162-1676

Referansenummer: JS4763

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 007878



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2012 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Det er registrert avvik på vinduer som eier opplyser om at vil bli skiftet før overtakelse av kjøper.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Rekkehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Renner og nedløp i aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse ut fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, betonggulv på grunn.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger (ferdigattest).
Gasspeis med utkast i vegg.
Boligen har beiset/lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
Ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm målt fra dør til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask. fliser på gulv og vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2012.
Bygningen har grunnmur og plate på mark i betong.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

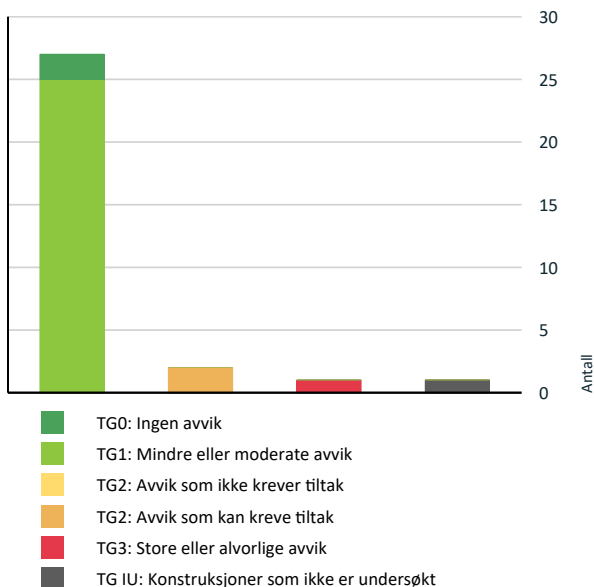
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er mottatt og gjennomgått.

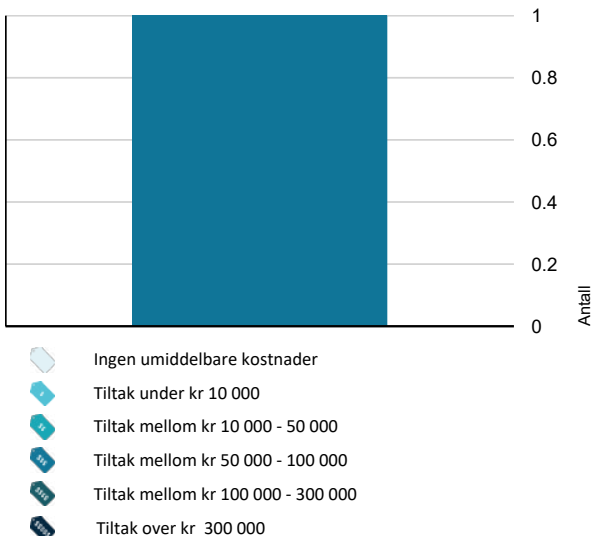
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2012

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

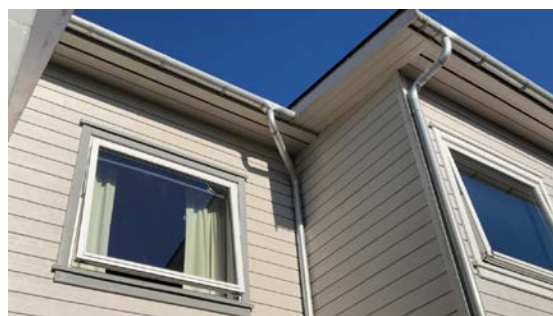
Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen har en dokumentert utførelse via ferdigattest.



Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader i fire vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

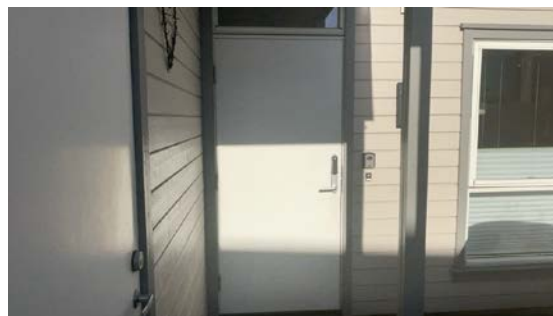
Eier opplyser at råteskadede vinduer vil ble skiftet før overlevering til ny eier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betonggulv på grunn.

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger (ferdigattest).

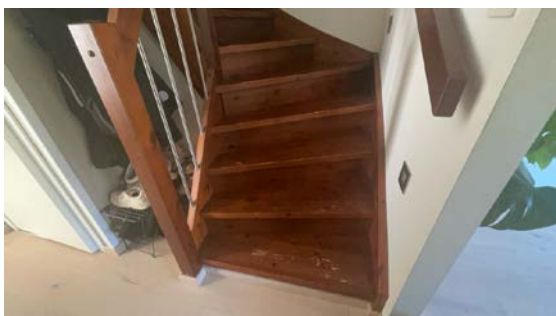
! TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis med utkast i vegg.



! TG 1 Innvendige trapper

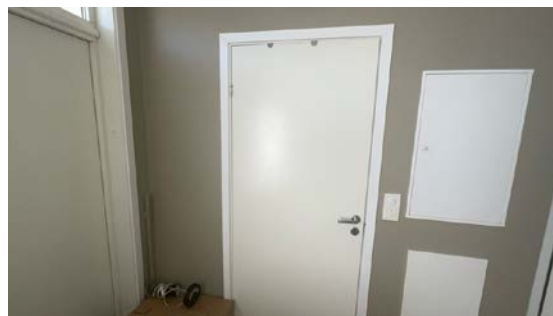
Boligen har beiset/lakkert tretrapp.



Noe slitasje på overflater i trinnene.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



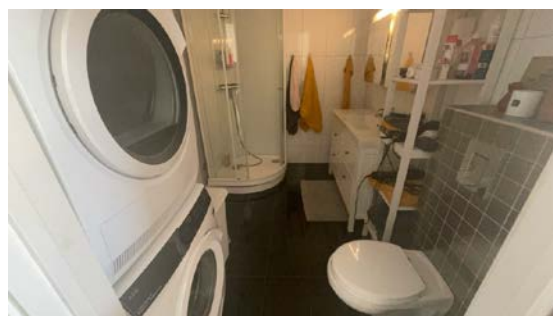
Enkelte dører har noe bruksslitasje

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm målt fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

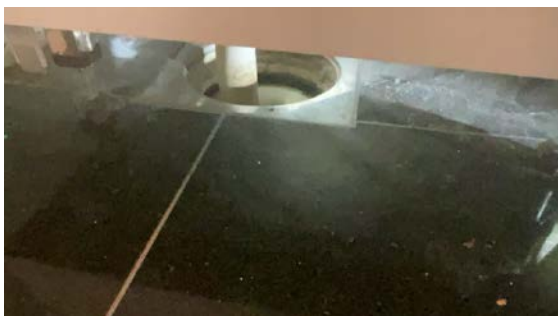
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot bad.

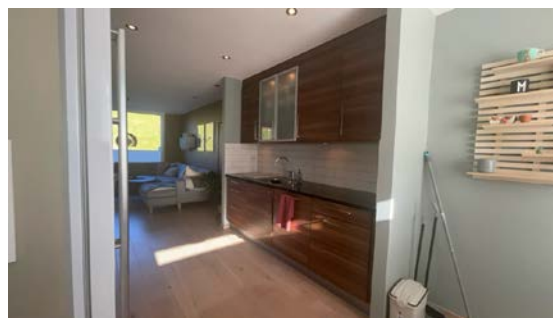


KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

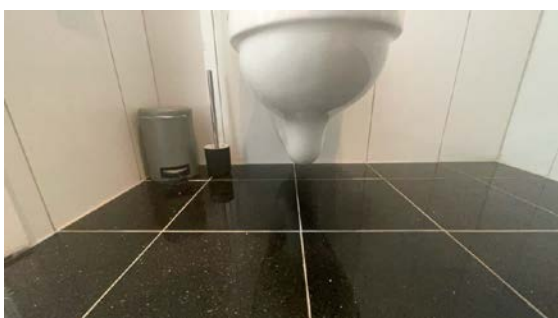


SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask, fliser på gulv og vegger.

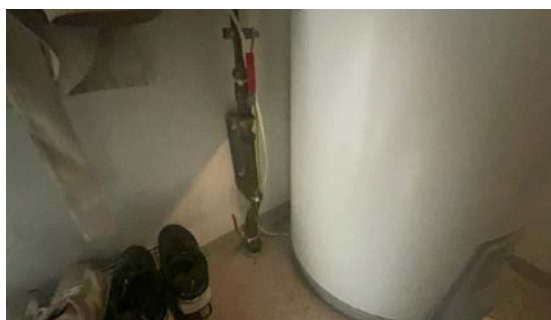


Eventuelt lekkasjevann vil dreneres ut i boden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Anlegget er fra da bygningen var ny, det er ikke utført arbeider siden på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ut fra alder er det naturlig at samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Samsvarserklæringa gir fem års garanti på arbeidet og installert utstyr

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2012.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og plate på mark i betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	56	5		61	24
2. Etasje	55			55	
SUM	111	5			24
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bod undertrapp	Bod med utvendig adkomst.	
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod		

Kommentar

To soverom er under 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Det er skiftet to vinduer, byttet parkett og lister i hele første etasje, pluss to soverom og gang i 2. etasje.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	106	5

Kommentar

Rekkehus

Bod med utvendig adkomst på 5 kvm er ikke medtatt i gammelt arealoppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Monica Dahl Frøiland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	59	275		0	165 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stangelandsforen 94

Hjemmelshaver

Frøiland Monica Dahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stangeland i Sandnes i et etablert boligområde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.04.2012	Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JS4763>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250093	
Selger 1 navn	
Monica Dahl Frøiland	
Gateadresse	
Stangelandsforen 94	
Poststed	Postnr
SANDNES	4318
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	4916820

Document reference: 1412250093

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Så 3-4 stykker når jeg overtok i 2020, ikke sett etterpå

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

Fikk installert stikk ute på boden i 2022

Arbeid utført av

Carlsen Elektro installasjon

Filer

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader i felles carport

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet to vinduer, et i 2023 og et i 2024

Arbeid utført av

Joliv

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

Document reference: 1412250093

Tilleggs kommentar

Hadde vannlekkasje under kjøkkenbenk i mars 2022. Dekket av forsikringen; ble tørket opp og lagt ny parkett i deler av stue og kjøkken. Fikk installert waterguard etterpå som bryter vanntilførsel ved en evt lekkasje.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Dahl Frøiland	374709c85865a724c925b aae66aa28a60b68db7a	19.05.2025 07:05:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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>

Nabolagsprofil

Stangelandsforen 94 - Nabolaget Skeiane vestre/Sandve nordre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gamle Folkvord vei Linje 62	4 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	6 min 2.6 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.3 km

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	16 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	18 min 1.6 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	6 min 2.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	5 min 2.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km

«Bodd der i 8 år, trives godt, rolig strøk med svært hyggelige naboer:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

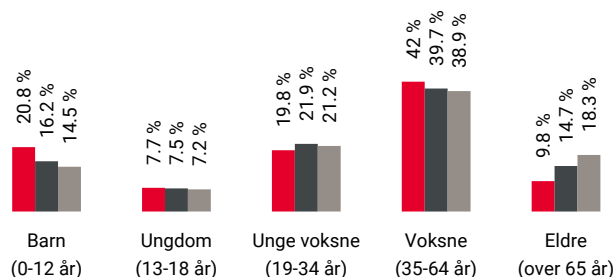
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeiane vestre/Sandve nor...	2 494	962
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stangelandsforen barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Hans og Grete barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Helgø Meny Sandved	11 min
Rema 1000 Stangeland PostNord	19 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



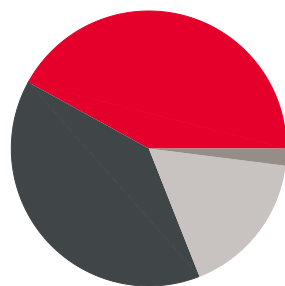
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Bekkasinveien balløkke	8 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Tjeldeveien balløkke	10 min	
	Ballspill	0.7 km	
	EVO Sandnes	23 min	
	SATS Sandnes	6 min	

Boligmasse



42% enebolig
39% rekkehus
2% blokk
17% annet

«Det er plass til trær og annet grønt. Det tar ikke lang tid å gå til Sandnes sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bystasjonen Sandnes

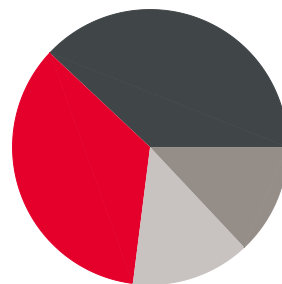
6 min



Vitusapotek Sandve

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
38% 6-12 år
13% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



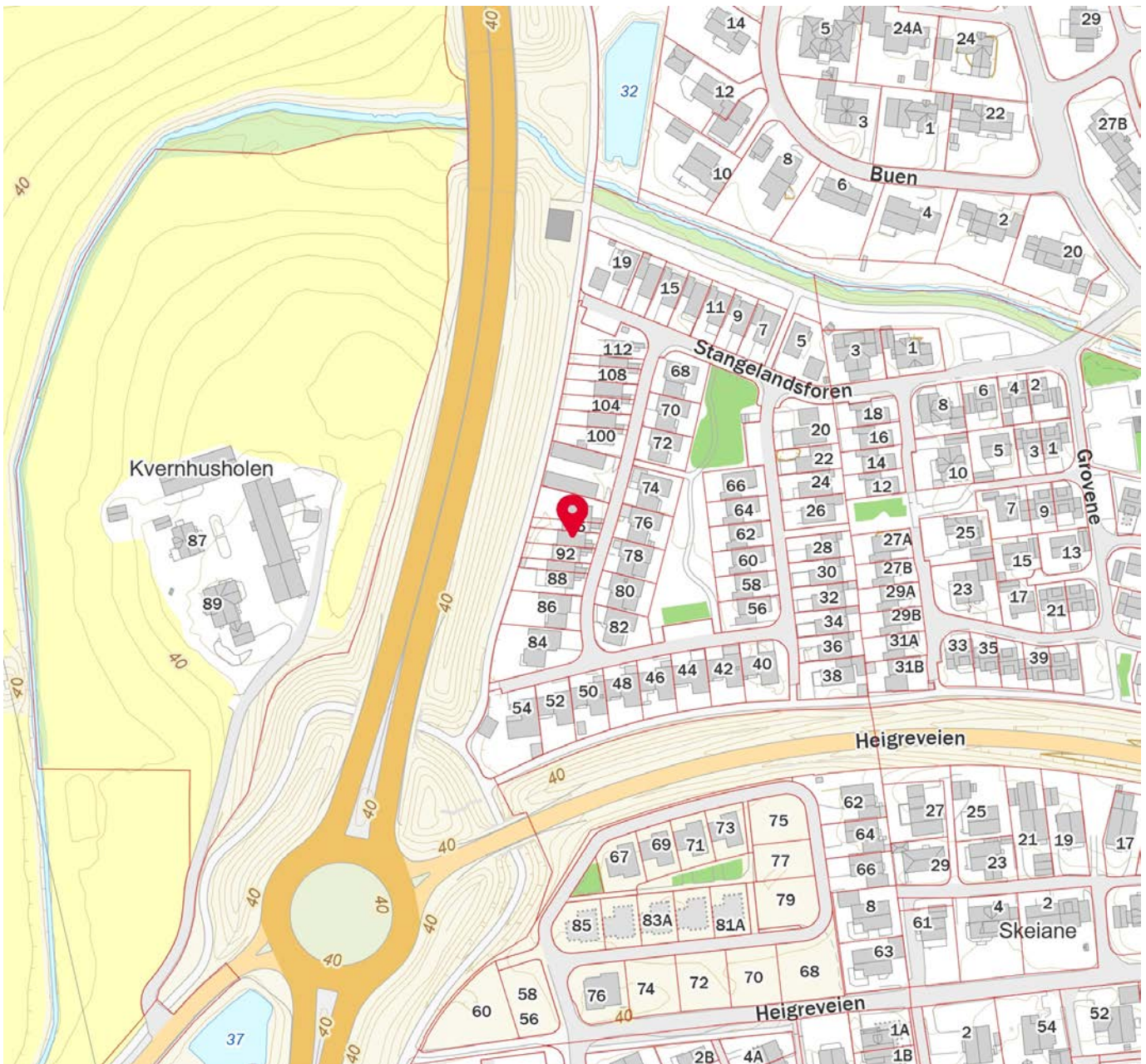
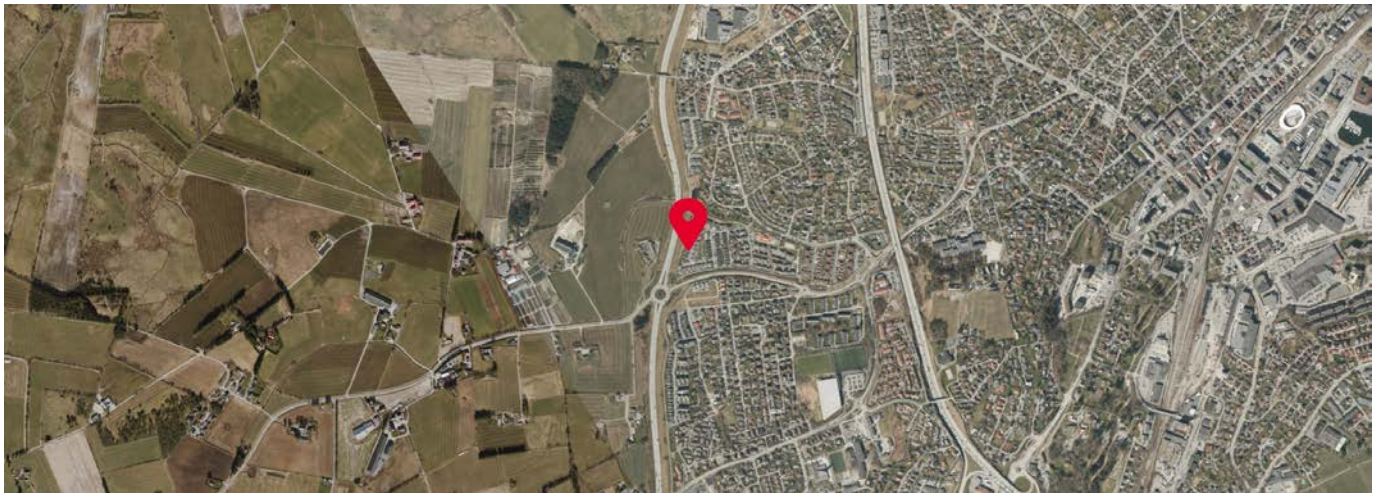
0%

43%

Skeiane vestre/Sandve nordre
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Adresse: Stangelandsforen 94, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 59/275/0/0
Dato: 2025-05-14 Planident: 97301-04
Målestokk: 1:1.000 Ikrafttredelsesdato: 17.6.2009



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



Bebyggelsesplan felt B7, Stangelandsforen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97301-04

Saksnummer 200602029

Bestemmelsene gjelder i tillegg til og foran bestemmelsene til reguleringsplan nr. 97101 der det er uoverensstemmelser.

§ 1 FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealbruken være som vist på planen.

§ 2.00 FELLESBESTEMMELSER

2.01 TERRENGTILPASSING

Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.

Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.

Bortsprengeing av terreng som gir synlige skjæringer skal unngås.

Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

Gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ligge maks. 0,4 meter under topp grunnmur.

Ved utforming av estetisk uheldige vegetasjons- og terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende utformings- eller materialutførelser for å oppnå et godt estetisk resultat.

2.02 TEKNISKE PLANER

Tekniske planer skal sikre at det verken i anleggsperioden eller senere blir tilført forurensinger til Stangelandsåna.

I tekniske planer skal det innarbeides fartsdempende tiltak langs alle internveger

Behovet for å skilte for parkering- forbudt på det interne vegnettet skal vurderes i tekniske planer.

I tekniske planer skal strømbehov og tilrettelegging for alternativ energi avklares.

2.03 UNIVERSELL UTFORMING

Boligene i delfelt B4 og B8 skal tilrettelegges med livsløpsstandard.

En av adkomstene til lekeplassene skal tilrettelegges i henhold til prinsippene for universell utforming.

§ 3.00 BESTEMMELSER BOLIG**3.01 ANTALL BOENHETER**

Det tillates en boenhet pr. tomt. Det kan tillates to boenheter pr bolig på tomt 1, 8, 9, 25, 32 og 33 under forutsetning av at det etableres tilfredsstillende løsninger for parkering og uteoppholdsareal for begge boenhetene.

3.02 PLASSERING

Boligene skal plasseres innenfor vist byggegrense for den enkelte tomt, og i prinsippet som planen viser.

Garasje / carport kan plasseres i nabogrense også når den er sammenbygget med hovedhuset.

Boder kan plasseres utenfor viste byggegrenser og inntil nabogrense, dog ikke nærmere veikant enn 1,0 m.

Takutstikk på bolig og garasje / carport tillates inntil 0,5 meter over på naboeiendom der boligene plasseres i grensen. Nærmeste bygningsdel må komme minst 0,5 m fra tomtengrense mot veg.

Garasje/carporter kan plasseres min. 1,0 m fra veikant når den er parallell med veien. Når garasjen står vinkelrett på veien skal avstanden være min. 5,0 m.

Utkjørsel fra garasje/carport skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

3.03 UTFORMING

Bygninger innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, takteking, materialbruk og fargenyanser.

Ved pulttak regnes gesimshøyden der ytterveggen skjærer takflaten hvor taket har lavest høyde, og mønehøyden regnes ved ytterveggenes skjæring av taket der taket har størst høyde.

Der boligene ligger fra 2-4 m fra nabogrense tillates bare høytsittende vindu med brystning høyere eller lik 1,5 m over ferdig gulv i 1. etasje.

Der vegg ligger nærmere enn 2 m fra nabogrense tillates ikke vindu, bortsett fra glassfelt ved siden av hoveddør (maks bredde 0,6 m) eller i dørblad.

Garasje/carport skal ha flatt tak/pulttak med inntil 10 graders helning, innenfor hvert delfelt skal den være lik. Garasje/carport skal harmonere med bolighuset i materialer, farge og form. Det skal søkes byggetillatelse for garasje/carport samtidig med bolighuset.

Garasje/carport skal ha maksimal høyde 3,5 m over gulv.

Maks høyde på bod er 3 m eller tilsvarende høyde som garasje dersom bod er sammenbygd med denne. Bod skal ha samme takform som garasje/ carport.

Maks høyde på levegg mellom boliger settes til 1,80 m. Leveggen skal følge byggemeldingen for bolighusene. Levegger må ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse. Leveggene tillates å bryte byggelingen og til sammen ha en lengde på 2,6 m.

Gjerder skal ha en maksimum høyde på 1,5 m. Disse er søknadspliktige og skal ikke settes opp i frisisiksonene.

Forstøtningsmur skal settes opp i naturstein. Det tillates støpt mur der disse henger sammen med bygning. Murer over 0,5 m må byggemeldes. Murer må trekkes 0,5 m inn fra veg/ fortau og 0,25 m inn fra gang- sykkelveg.

3.04 BRANNKRAV

Der det er mindre avstand mellom boligene enn angitt i pbl § 70, skal boligene utformes i tråd med tekniske forskrifter hva angår krav til brannmotstand.

Garasje/carport nærmere annen bruksenhet enn 2,0 m må brannsikres.

3.05 DELFELT B1 tomt 2-7, B2 tomt 10-17, B3: ENEBOLIG I REKKE

Antall:	20 boliger
Utnyttelse:	maks BYA 65 %
Etasjetall:	2 etasjer, evt. kjeller der terreng tillater dette.
Maks mønehøyde/høyeste gesims:	7,5 meter fra overkant ferdig gulv i 1.etasje
Maks laveste gesims:	6,0 meter fra overkant ferdig gulv i 1. etasje
Tak:	Boligene innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, takteking og takform.
Parkering:	1 garasje/carport og 1 biloppstillingsplass pr. bolig på egen grunn.

3.06 DELFELT B6, B7: REKKEHUS

Antall:	13 boliger
Utnyttelse:	maks BYA 50 %
Etasjetall:	2 etasjer
Maks mønehøyde/høyeste gesims:	7,5 meter fra overkant ferdig gulv i 1.etasje
Maks laveste gesims:	6,0 meter fra overkant ferdig gulv i 1. etasje
Tak:	Boligene innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, takteking og takform.
Parkering:	1 garasje/carport pr. bolig i felles anlegg. 4 gjesteplasser.

Det skal plasseres levegger mellom boligene mot vest som vist i planen. Disse skal ha en høyde på 2,1 m og en bredde på 2,6 m.

3.07 DELFELT B1 tomt 1 og 8, B2 tomt 9 og 18, B4, B5, B8: ENEBOLIG / ENEBOLIG I REKKE

Antall:	22 boliger
Utnyttelse:	maks BYA 65 %
Etasjetall:	2 etasjer, evt. kjeller der terreng tillater dette.
Maks mønehøyde/høyeste gesims:	7,5 meter fra overkant ferdig gulv i 1.etasje
Maks laveste gesims:	6,0 meter fra overkant ferdig gulv i 1. etasje

Tak:	Boligene innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, taktekking og takform.
Parkering:	2 garasje/carport og 2 biloppstillingsplass pr. bolig på egen grunn.

3.08 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL

Delfelt B1a, B1b og delfelt B8a og B8b, tomt 48-49 og 52-54 skal ha minimum 8 m avstand fra bygning til tomtegrense ved utplasser.

Delfelt B2a og b og delfelt B3 skal ha minimum 7,6 m avstand fra bygning til tomtegrense ved utplasser.

Delfelt B4 tomt 25-29 skal ha minimum 9 m avstand fra bygning til tomtegrense ved utplasser.

Delfelt B8a og B8b, tomt 50 og 51 skal ha minimum 6 m avstand fra bygning til tomtegrense ved utplasser.

Delfelt B4, tomt 29-32, delfelt B5, B6 og B7 og B8a, tomt 55, skal ha minimum 10 m avstand fra bygning til tomtegrense ved utplasser.

§ 4.00 BESTEMMELSER PARKERING

Parkering skal være i henhold til Sandnes kommunes parkeringsvedtekt, og denne skal gjelde i sin helhet.

§ 5.00 AVFALLSHÅNDTERING

Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan for området. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune som del av tekniske planer.

For eneboligene, delfelt B1, B2, B3, B4, B5, B8, skal det opparbeides plass til 3 stk. avfallsbeholdere pr. boenhet på den enkelte tomt. Beholderne skal skjermes i bod, garasje, carport eller egen innhegning. Plassering av avfallsbeholdere og utforming av skjerming skal fremgå av søknad om byggetillatelse.

For rekkehusene, delfelt B6 og B7 skal det oppføres felles anlegg for felles avfallsbeholdere plassert som vist i planen.

§ 6.00 STØYSKJERMING

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av bebyggelsesplanen. Dette innebærer at det for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, ikke skal overstige 55 dBA Lden. Maks lysnivå (L5AF) om natten (kl. 23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leq24.

Støyrapport Sandved Vest B7 og B8, datert 19.10.06 utarbeidet av SINUS A/S skal legges til grunn for støyskjermingstiltakene i planområdet.

Dersom ikke nye støyberegninger viser at støyskjerm langs rv. 44 gir tilfredsstillende støynivå, skal det settes opp lokal støyskjerm på tomt 32. Høyde og utforming av lokal støyskjerm skal

avklares i byggesaken. For boligene i delfelt B4, B5 og B6 skal det etableres fasadetiltak som sikrer tilfredsstillende innendørs støynivå.

Støyskjermingstiltakene skal plasseres og bygges med høyder som vist på plankartet.

Det skal søkes om byggetillatelse for støyskjermingstiltakene.

§ 7.00 TRAFIKKOMRÅDER

Innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveier samt gang- og sykkelveger som legges frem for offentlig godkjenning. Opparbeidelsen skal skje i henhold til Sandnes kommunes normer.

Det skal etableres sykkelsluser i enden av alle kjøreveiene som går over til gang- og sykkelveger.

§ 8.00 FRISIKTSONER

I frisiktzone skal det være fri sikt i høyde lik 0,5m over de tilstøtende veiens nivå.

§ 9.00 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Eksisterende spillvannsledning nordvest i planområdet må flyttes dersom denne kommer i konflikt med ny bebyggelse.

Eventuelle tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som også gir en god tilpasning til bebyggelsen og terrenget.

§ 10.00 FELLESOMRÅDER

10.01 FELLES LEK OG KVARTALSLEKEPLASS

Felles lekeplass og kvartalslekeplass er felles for alle boligene innenfor planområdet.

Lekeplasser opparbeides parallelt med utbyggingen. Det skal utarbeides detaljplan, i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser, som skal være godkjent av parksjefen før arbeidet igangsettes. Planen skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:200 og skal vise eksisterende og planlagt terreng, overflatebehandling, beplantning, utstyr og materialbruk.

10.02 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Det skal utarbeides plan for grønnstruktur og overordnet treplanting som skal være godkjent av parksjefen før arbeidene startes.

10.03 FELLES PARKERING

FP1, FP3 OG FP4 er felles gjesteparkering for hele feltet. FP2 er felles for rekkehusene i delfelt B6 OG B7.

10.04 FELLES OPPSTILLINGSPASSER FOR AVFALLSDUNKER

Felles oppstillingsplass FAv 2 og FAv 3 er felles for boenhetene i delfelt B1, B2, B3, B4, B5 og B8. Arealet skal benyttes som felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere på tømmedag.

FA1 skal benyttes som permanent oppstillingsplass for felles avfallsbeholdere for boenhetene i delfelt B6 og B7.

§11.00 REKKEFØLGESKRAV

Utbygging kan ikke igangsettes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet, både i barne- og ungdomstrinnet.

Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være analysert og avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, som kabler og rørdninger for energi, skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltene starter.

Før anleggsstart skal den delen av Stangelandsforen som inngår i planen og offentlig parkering nord for Stangelandsforen være opparbeidet i henhold til plan.

Fartsdempende tiltak på alle internveger skal være etablert på alle internveger før første bolig i feltet kan tas i bruk.

I henhold til planer godkjent av Sandnes kommune skal følgende opparbeides samtidig:

1. kommunaltekniske anlegg
2. felles lekeplasser
3. offentlig adkomst og felles parkeringsplasser
4. støydempingstiltak iht. støyrapport Sandved Vest B7 og B8, datert 19.10.06 utarbeidet av SINUS A/S. Det skal også dokumenteres tilfredsstillende støyforhold på tomt 32 og i delfelt B4, B5 og B6.
5. offentlige friområder

Anleggene 1-6 skal, for det enkelte delområde, være ferdig opparbeidet før første innflytting.

Det skal opparbeides 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass i minimum gruset stand før innflytting.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
25.01.2018	17/11218	Følgende tillegg i § 3.02 –Plassering Delfelt B8a – for Stangelandsforen 78 og 80, innenfor rekkene 74 – 82, kan det føres opp sportsbod i 1.etasje. Det kan føres opp påbygg til bod som kan benyttes til boligrom i henhold til tegning datert 24.11.16 (vedlegg 4) og situasjonskart datert 15.05.17 (vedlegg 4) Delfelt B4 – for Stangelandsforen 40, 44, 46 og 52, innenfor rekkene 40 – 52, kan det føres opp påbygg til garasje som kan benyttes til boligformål i henhold til tegning datert 07.11.16 (vedlegg 4) og situasjonskart datert 15.05.17 (vedlegg 4).

Reguleringsplan for ny rv.44 fra Stangeland til Skjæveland

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97101

Saksnummer 199701155

Godkjent bystyret: 17.12.2002

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealbruken være som vist på planen.

BYGGEOMRÅDER

§ 2 BOLIGER

2.1 Felt B1, B2, B3 og B13

Feltene skal bygges ut med tomtestørrelse som er nyttet i nåværende boligfelt, med frittliggende boliger.

2.2 Felt B7, B8, B9, B10, B12 og B14

Før bygging på felt B7-B10, B12 og B14 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

Feltene skal samlet bygges ut med gjennomsnittlig tetthet på minimum 2 boliger pr. da og maksimum 3 bol pr. da, i form av frittliggende boliger, tett og lav bebyggelse (rekkehus - kjedehus) eller mindre leilighetsbygg.

I bebyggelsesplanen for det enkelte boligområdet skal det avsettes areal/tomt for nettstasjon dersom kraftlaget eller -verket krever det.

I forbindelse med utbygging av felt B9 og B10 skal det vurderes anlagt kollektivtrase mellom Asheimveien og Heigreveien.

2.3 Felles bestemmelser for boligområdene

Største tillatte byggehøyde for nye boliger:

For hus med underetasje:

Mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m over grunnmur.

For hus uten eller med nedgravd kjeller:

Mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over grunnmur.

Bygningssjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde. Det faste utvalg for plansaker kan tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.

Eneboligtomter skal bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet. Leiligheten må ikke overskride 80 m². Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til gjeldende kommunal parkerings norm og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

Bebygget flate BYA kan være maks. 30 % av netto tomt. Garasje kommer i tillegg. Garasje kan ikke ha grunnflate over 40 m².

Parkering skal tilfredsstille Sandnes kommunes gjeldende parkeringsnorm. Garasje kan plasseres utenfor viste byggegrenser og inntil nabogrense. Minste avstand til veg/fortau skal være 1 m dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med vegen, og 5 m dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på vegen.

Det skal være min. 10 m avstand mellom bolig- og eiendomsgrense ved uteplasser. Uteplasser må kunne gi ettermiddags- og kveldssol.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Taket utformes som saltak med takvinkel 30-45°. Samlet bredde av takoppløft og arker er begrenset til 1/3 av takflatens lengde.

Situasjonsplan som følger byggemelding skal vise disponering av hele tomta med plassering av bolig, garasje, ytre boder, plassering av 3 bossdunker, høyder på ferdigformet terreng, forstøtningsmurer osv.

Det faste planutvalget kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter utvalgets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til lukt, støy, trafikk, parkering m.m.

Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om en felles løsning.

§ 3 INDUSTRI

3.1 Industri – I 1

Området skal nyttes til kontor/lett industrivirksomhet med tilhørende kontor- og lagerfunksjoner. Kommunen kan nekte etablert virksomhet som etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene. Eksisterende enebolig tillates opprettholdt. Leilighet i kontor-/industribygg skal tilbakeføres til kontor-/industriformål når det faste utvalg for plansaker krever dette jf. tinglyst hefte.

Største tillatte gesimshøyde er 7 m og største mønehøyde skal være 9,5 m i forhold til topp grunnmur.

Tillatt utnytting for området (TU) er maksimum 30 % for vestre planalternativ for rv. 44 og 40 % for østre alternativ.

3.2 Industri – I 2

På arealet for industri kan det oppføres bygg for lett industrivirksomhet, engrosvirksomhet med tilhørende kontor- og lagerfunksjoner. Det faste utvalg for plansaker kan nekte etablert virksomhet som etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene.

Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde skal være 12 m i forhold til topp grunnmur. Tillatt utnytting for området (TU) er maksimum 90 %.

Ved byggemelding skal det leveres inn utomhusplan som skal vise hele tomtens arealbruk. Planen skal vise plassering av bygninger, parkeringsanlegg, trafiksikker avkjørsel, gjerder, beplantning og plass for utendørs lagring.

Det faste utvalg for plansaker kan kreve at skjemmende tekniske anlegg og områder med utendørs lagring, blir skjermet av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn.

§ 4 ALLMENNYTTIG FORMÅL

Tomta kan nyttes til bygg for allmenntilgang formål, forsamlingslokale. Største tillatte byggehøyde er 9,5 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde over grunnmur. Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Parkering skal dekkes på egen grunn i henhold til gjeldende kommunal parkeringsnorm.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL

5.1 Kombinert formål mellom B1 og B14

Arealet for kombinert formål er avsatt til kombinasjonen industri/allmenntilgang formål. Tomta kan nyttes til bygg for allmenntilgang formål, forsamlingslokale og til bygg for lett industrivirksomhet, engros, og servicevirksomhet med tilhørende kontor- og lagerfunksjoner. Det faste utvalg for plansaker kan nekte etablert virksomhet som etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene.

I tilslutning til virksomheten kan det innredes vaktmesterbolig.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Største tillatte byggehøyde er 9,5 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde i forhold til topp grunnmur. Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Parkering skal dekkes på egen grunn i henhold til gjeldende kommunal parkeringsnorm.

5.2 Kombinert formål vest for B7

Arealet for kombinert formål er avsatt til kombinasjonen friområde/bolig. Området kan kun tas i bruk til boligformål dersom høyspentlinje i østre kant av området legges i kabel. Ved bruk som boligområde vil dette området inngå i B7 m/tilhørende reguleringsbestemmelser. Hvis ikke, vil området omfattes av reguleringsbestemmelsene som for friområder jf. § 11.

§ 6 FAREOMRÅDE

All bygging eller annet anlegg innenfor området skal godkjennes av det kraftlag eller verk som eier høyspentlinjene.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

7.1 Frisiktsoner

Areal i frisiktsoner skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

7.2 Spesialområde for gravlund

Område skal nyttes til gravlund med nødvendige bygninger, tekniske anlegg samt veier og parkering. Arealet mellom kraftlinje og ny rv. 44 skal ikke tas i bruk som gravlundareal før evt. kraftlinje legges i bakken. Arealet kan nyttes til parkering samt massedeponering av egnede masser og skal opparbeides parkmessig. Før arealet tas i bruk som massedeponi må det utarbeides terrengplan som godkjennes av parksjefen.

Redskapshus og lignende skal utformes i maks 1 et og gis en utforming som harmonerer med omgivelsene.

Gravlundens skal bygges ut etter detaljplan godkjent av parksjefen. Planen skal vise plassering av gravplasser, interne veier, parkeringsplasser og plassering av nødvendige bygninger som har tilknytning til bruken av gravlundens. Videre skal planen gjøre greie for nødvendig støyskjerming.

7.3 Spesialområde byggesone

Det tillates ikke etablert bygninger eller faste innretninger innenfor byggesonen.

§ 8 TRAFIKKFORMÅL

Veganleggene som er en nødvendig følge av anlegg av ny rv. 44, slik som kjørebane og gang- og sykkelveger i retning nord-sør, med tilhørende underganger/broer, skal bygges ut samtidig med rv. 44.

Inngrep i botanisk område nord for Børskådå, som følge av ny rv. 44, skal være minst mulig.

Det kan anlegges fordrøyningsbasseng/reusepark innenfor areal regulert til trafikkformål.

Overvann som ledes til Figgjovassdraget eller Storånavassdraget må føres via sedimenteringsdammer og sandfilter/våtmarksfilter.

Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkelførsel til vassdragene. Midlertidige riggplasser skal også utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. De midlertidige anleggene skal godkjennes av kommunalteknisk sjef.

Bro over rv. 44 ved Leiteveien, Asheimveien og Årsvollveien skal ha en bredde på ca. 10 m.

Steingjerder/pansermur som evt. må flyttes i forbindelse med anleggelse/opprusting av g/s-veg/ny rv. 44 og tekniske anlegg skal legges tilbake/løs opp på nytt tilpasset veganlegget.

§ 9 AVKJØRSLER/SIKTFORHOLD

Det faste utvalg for plansaker skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Busker, trær mv. må ikke plantes nærmere veikant enn 0,75 m.
Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

§ 10 STØYSKJERMING

Nødvendig støyskjerming for eksisterende og planlagt bebyggelse er vist på plankartet. Eksisterende boliger skal støyskjermes før veganlegget tas i bruk. Støytiltakene skal tilfredsstille Miljøverndepartementets krav om at utendørs støynivå for eksisterende boliger ikke skal overstige 55 dBA ved første etasje.

For 2. etasje skal utendørs støynivå ikke overstige 55 dBA, med unntak for de eiendommer som er beskrevet i støyrapport som følger reguleringssaken. For disse skal det gjennomføres nødvendige fasadetiltak som oppfyller Miljøverndepartementets krav om at innendørs støynivå ikke skal overstige 30 dBA. Dersom støynivå og fasadetiltak umuliggjør utlufting vha. vindu skal det gis tilbud om mekanisk ventilasjon.

For friområder og gravlund skal tiltak som beskrevet i støyrapport gjennomføres. Utendørs støynivå for gravlunden skal ikke overstige 55 dBA. Det må utarbeides egen plan for disse tiltakene som skal godkjennes av parksjefen.

For nye boligområder kan tiltak som beskrevet i støyrapport som følger reguleringssaken gjennomføres som en del av veganlegget. Før nye boliger bygges må utbygger utarbeide oppdaterte støyvurderinger og nødvendige støyskjermingstiltak må gjennomføres før eller samtidig med utbyggingen av boligene.

Ved trafikkøkning på tilstøtende veier innen det første året, som skyldes anleggelse av ny Rv 44 og som medfører økt støy, skal det gjennomføres avbøtende tiltak innen rimelig tid. Det skal lages plan for tiltakene som skal godkjennes av byplansjefen. Innen samme tid skal det også, dersom det er behov for det, foretas støymålinger for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene langs ny rv. 44.

Det skal foretas beplantning ved støyskjermer og på støyvoller etter en plan der plantevalg og omfang er stedstilpasset til omkringliggende miljø.

For områder regulert til industri og for kombinert område mellom B1 og B14 skal støynivået ikke overstige retningslinjer fra SFT (TA-506) for industriområder.

§ 11 FRIOMRÅDER

Frnområdene skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Det tillates anlagt gang- og sykkelveger innenfor frnområdene.

I frnområdene kan det faste utvalg for plansaker tillate oppført bygning som har tilknytning til bruken av frnområdene.

Likeledes kan det tillates oppført kommunaltekniske anlegg når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som frnområde, eller medfører miljømessige farer eller ulemper.

Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget.

Eksisterende vegetasjon og steingarder i frnområder skal søkes bevart.

Innenfor frnområdene tillates anlagt renseparker.

§ 12 LANDBRUKSOMRÅDER**12.1 Område for jordbruk**

Det kan oppføres kommunaltekniske anlegg etter godkjenning av det faste utvalg for plansaker.

Det kan ikke settes opp bygg eller anlegg uten at tiltaket er meldt til kulturminnevernmyndighetene, og at disse har fått anledning til å uttale seg.

Dersom det er behov for jordbruksadkomst til del av gnr. 47 bnr. 11 vest for ny rv. 44, gis det mulighet for å utvide den langsgående g/s-vegen til 4 meter fra profil 5100 og sør til og med planfri jordbrukskryssing på gnr. 47 bnr. 74, med nødvendig tilpasninger til nevnte planfrie krysning.

12.2 Område for gartneri

Det kan kun oppføres bygninger som har direkte tilknytning til driften av gartnerivirksomhet. Nødvendige parkeringsplasser i forbindelse med salg, skal dekkes innenfor område regulert til gartneri.

§ 13 MASSEDEPONERINGSOMRÅDE

Langs veganlegget gis vegvesenet muligheter til å deponere masser midlertidig på areal inntil 50 m fra senterlinje på begge sider av veitraseen til Rv 44, med unntak av vestsiden av vegtraseen nord for Børskådå (fra profil 0 til profil 340) samt innenfor eksisterende frnområder. Innen anleggets avslutning skal vegvesenet tilbakeføre disse arealene til tilnærmet opprinnelig tilstand med mindre annet er avtalt med grunneier.

Innenfor massedeponeringsområde vist på planen tillates permanent lagring av masser i den kotehøyde som er vist på planen.

§ 14 REKKEFØLGEKRAV

Før ny rv. 44 åpnes skal følgende deler av ny Heigrevei regulert i plan 91109, *Reguleringsplan for Stangelandsforen* være bygd:

- ny Heigrevei
- gjenværende deler av regulerte støyvoller på begge sider av veien
- gjenværende deler av regulert gang- og sykkelvei og undergang

§ 15 GENERELT

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

Det faste utvalg for plansaker kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

KLEPPHUS AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 23.04.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 200904798-14✓
Arkivkode : O: : 59-7

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 59/7 Byggeadresse: STANGELANDSFØREN 88-98 (tomt 35-40)

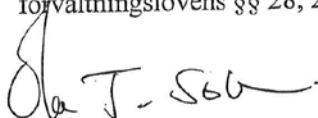
Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål over 70 m2
Byggets/anleggets art: Rekkehus
Ansvarlig søker: KLEPPHUS AS, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: KleppHus AS

D-sak nr: 1183/2010

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 ferdigattest for tiltaket.

Det er ikke foretatt befaringsav arbeid.

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


Ola T Solheim
bygningssjef


Alida Dzudza
overingeniør tilsyn

Kopi til: Tiltakshaver
 Oppmåling, her
 Brannsjefen

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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 kontraktsignering. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
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: Stangelandsforen 94
4318 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@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 viderefremidlet 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