



aktiv.

Hafrakveien 129, 4320 SANDNES

Tiltalende rekkehus med god standard - bilfri og barnevennlig beliggenhet!



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 Sandnes. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 125 990,-
Total ink omk.: Kr 5 115 990,-
Selger: Mette Ingebrigtsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 126/134 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 243
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1405240186

Velkommen hjem!

Velkommen til Hafrakveien 129!

Et flott og tiltalende rekkehus med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Boligen fremstår som lys og innbydende med gode planløsninger og gjennomgående god standard. Pent opparbeidet og solrikt terrasseområde. Frittstående utebod på ca 8m²

Kort oppsummert om boligen:

- Tidsriktige fargevalg.
- Tre soverom.
- Sør-vest vendt uteområde.
- Balansert ventilasjon.
- Norema kjøkken m/integrerte hvitevarer.
- Pent opparbeidet og solrikt.
- Bilfritt.
- Fast parkering i garasjeanlegg.
- Vannbåren gulvvarme via radiator, samt i gulv på bad, wc og gang.
- Svært god lagring i en utvendig sportsbod.
- Kort veil til flotte turområder.
- Rolig og barnevennlig beliggenhet.

Velkommen til en hyggelig visning!





En lekker og kvalitetsrik bolig med god standard.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken og bod.

BRA-e: 8 m² Utvendig sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 59 m² Stue/gang, 3 soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse og balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Utvendig bod ved terrasse- 8 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse - 19 m² - TBA

Balkong - 33 m² - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles. Denne seksjon disponerer sin del ihht eierbrøk.

Beliggenhet

Boligen ligger meget sentralt til med bl.a. få meter å gå til både Kiwi og søndagsåpen Rema 1000. Ut fra feltet har du direkte tilgang til påkjørsel motorvei, eller du kan trille ned bakken til Sandnes sentrum, med alle fasiliteter du kan ha behov for.

Få minutters gange ned til Stokkelandsvannet og flotte turområder videre, f.eks gjennom Sandvedparken. Et supert utgangspunkt for tur og trening med grønne lunger.

Et moderne etablert felt i rolige omgivelser. Parkering i garasjeanlegg. God gjesteparkering. Fin mix av eneboliger, store og små rekkehus, samt noen leilighetsbygg. I gaten er det også barnehage. Kort vei til barne- og ungdomsskoler.

Det er gode bussforbindelser, og nærmeste holdeplass ligger ved Hoveveien. I tillegg har man gåavstand til togstasjon på Ganddal hvor man enkelt kan komme seg til Sandnes og Stavanger sentrum, eller sørover mot Bryne og resten av Jæren.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til både barnehage, skoler og flere fritidsaktiviteter.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler. Antatt betongdekke og trebjelkelag mellom etasjer. Pulttak, tekket med papp Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1.etg.: Gang m/gulvvarme, gjestetoalett m/gulvvarme, kjøkken m/integrerte hvitevarer og utgang terrasse, stue m/utgang balkong, bod.
2.etg.: Loftstue, 3 soverom, bad/vaskerom m/dobbel vask/dusj/wc/badekar og gulvvarme. Utevendig sportsbod.

Standard

Velkommen til Hafrakveien 129!

Et flott og tiltalende rekkehus med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Boligen fremstår som lys og innbydende med gode planløsninger og gjennomgående god standard. Pent opparbeidet og solrikt terrasseområde. Frittstående utebod på ca 8m²

Her får man en flott familiebolig med vannbåren varme via radiator, samt i gulv på på bad, wc og gang. Boligen inneholder bl.a. lys og romslig stue med utgang til balkong, solrik terrasse og hage, stilsikkert kjøkken med åpen planløsning og utgang til terrasse, 3 soverom av god størrelse, tidsriktig bad/vaskerom, samt god oppbevaringsplass.

Fra boligen er det kort vei til både skole, barnehager, lekeplasser, samt flotte turområder. Det er gode bussforbindelser, og nærmeste holdeplass ligger ved Hoveveien. I tillegg har man gåavstand til togstasjon på Ganddal hvor man enkelt kan komme seg til Sandnes og Stavanger sentrum, eller sørover mot Bryne og resten av Jæren.

Kort oppsummert om boligen:

- Tidsriktige fargevalg.
- Tre soverom.
- Sør-vest vendt uteområde.
- Balansert ventilasjon.
- Norema kjøkken m/integrerte hvitevarer.
- Pent opparbeidet og solrikt.
- Bilfritt.
- Fast parkering i garasjeanlegg.
- Vannbåren gulvvarme via radiator, samt i gulv på bad, wc og gang.

- Svært god lagring i en utvendig sportsbod.
- Kort veil til flotte turområder.
- Rolig og barnevennlig beliggenhet.

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

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering: Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis noe småhakk/riper, enkelte gliper og noe falming på parkett. Toppdekker og overflater i bolig fremstår med normal brukslitasje iht. alder. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknad overflater:

- Stedvis krakelering innvendige hjørner vegg.

Ventilasjon Oppsummering:

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert, filter skiftet okt. 2024. Skadet bryterpanel i ventilasjons aggregat. Noe iring/korrodering i ventilasjons skap, dette skyldes trolig kondensering. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Anbefalte tiltak: Nærmere kontroll av iring/korrodering anbefales.

Våtrom: 2 .etasje - Bad/vaskerom - Oppsummering av overflater:

Flislagte overflater generelt er i normal stand iht.

alder.

Merknader:

-Registrert "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under enkelte fliser langs vegg. Trolig oppstått ved utløst spenning. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

"Bom" kan normalt sett utbedres med bi-imp er eller lignende.

-Skap montert over badekar i våtsone, ikke egnet ift. fuktbelastning.

-Mindre soppdannelser i deler av fuger i dusjnisen.

Sprikk i flis under toalett, skyldes utløs spenning.

Tg:3. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

Anbefalte tiltak overflater:

Skifte skadet flis under vegg hengt toalett

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

P-plass i felles parkeringsanlegg.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme til radiator, samt i gulv på gang, gjestettoalett og bad.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 116 pr. 2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 234 725 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 691 955 pr. 2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 243, seksjonsnummer 3 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:

1108/44/243/3:

18.12.2013 - Dokumentnr: 1101040 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hove Utbyggingsselskap AS

Org.nr: 988 666 335

Rettighetshaver: Nærenergi AS

Org.nr: 992 143 843

Bestemmelse om utbygging av fjernvarmesentral og distribusjonsnett

Hjemmelshaverne plikter å inngå avtale med

Nærenergi AS om kjøp av fjernvare

Overført fra: Knr:1108 Gnr:44 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2015 - Dokumentnr: 487732 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

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

Bestemmelse om beplantning

Bestemmelse om kanstein, trafikkskilt m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2015 - Dokumentnr: 487732 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lyse Marked AS

Org.nr: 980 335 178

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.

Bestemmelse om beplantning

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2015 - Dokumentnr: 487732 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om beplantning

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2015 - Dokumentnr: 487732 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Nærenergi AS

Org.nr: 992 143 843

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om beplantning

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2015 - Dokumentnr: 487732 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2015 - Dokumentnr: 569360 - Bestemmelse

iflg. skjøte

Rettighetshaver: Hove Gård Velforening

Org.nr: 915 269 419

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

30.03.2015 - Dokumentnr: 281831 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 127/584

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 02.06.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private avløpsledninger er separert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. Detaljregulering for feltene B1, B2, B3, BN1 og A1, Hove med PlanID 2006326-01.

Vedtatt dato: 18.12.2012. Dato for siste endring: 15.07.2013. 25 kvm av eiendommen er regulert til frisikt, jf. samme reguleringsplan.

Ifølge gjeldende kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger deler av eiendommen i hensynsone H220 (Gul støysone iht. T-1442) og hensynsone H210 (Rød støysone iht. T-1442). Kommuneplanbestemmelser med nærmere beskrivelse fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

124 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

125 990 Omkostninger totalt

136 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 115 990 Totalpris. inkl. omkostninger

5 126 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 129 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 44.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761 Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

02.10.2024



Lækker nordisk stil med store vindusflater, rene linjer og avstemte fargevalg.







L-formet kjøkken i en sort utførelse med integrerte hvitevarer.





Lofstue og 3 flotte soverom i 2. etasje.





Gjestetoalett og bad som gir skikkelig spaopplevelse.



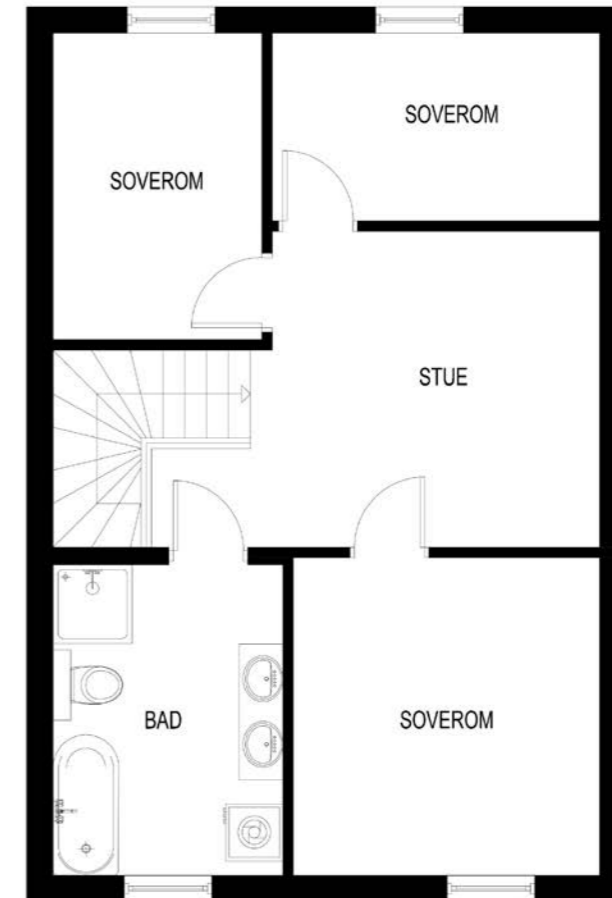
1. etasje



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

aktiv.

2. etasje



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

aktiv.

Hafrakveien 129 4320 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2015

BRA: 134 m²

BRA-i: 126 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23580>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis noe småhakk/riper, enkelte gliper og noe falming på parkett. Toppdekker og overflater i bolig fremstår med normal brukslitasje iht. alder. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknad overflater:

- Stedvis krakelering innvendige hjørner vegg.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.

Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert, filter skiftet okt. 2024.

Noe iring/korrodering i ventilasjons skap, dette skyldes trolig kondensering.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av iring/korrodering anbefales.

Våtrom: 2 .etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Registrert "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under enkelte fliser langs vegg. Trolig oppstått ved utløst spenning. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

"Bom" kan normalt sett utbedres med bi-imp er eller lignende.

-Skap montert over badekar i våtsone, ikke egnet ift. fuktbelastning.

Sprekk i flis under toalett, skyldes utløst spenning. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: under 10 000,-

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Skifte skadet flis under vegg hengt toalett.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 25.9.2024
Rapportdato: 4.10.2024

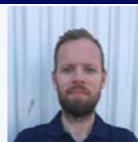
Hjemmelshavere

Navn: Mette Ingebrigtsen
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Hafrakveien 129, 4320 Sandnes
Kommunen: 1108 Gårdsnr: 44 Bruksnr: 243 Festenr:
Seksjonsnr: 3 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2015 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler. Antatt betongdekke og trebjelkelag mellom etasjer. Pulttak, tekket med papp. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal god stand iht. alder, mindre tilstand anmerkninger registrert. Dette er merknader som hovedsakelig er tilknyttet konstruksjon og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	67	8	0	52
2. etasje	59	59	0	0	0
Totalt m²	134	126	8	0	52

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	53	4	Entre/gang, wc, og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	59	59	0	Stue/gang, 3 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	116	112	4		

Kommentar til arealberegning

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

Utvendig bod ved terrasse- 8 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse - 19 m²- TBA
Balkong - 33 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse utvidet av eier i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollert
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Stedvis noe tørkesprekker og i overflater terrassebord, påregnelig normalt. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (rekkverk, søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter terrasse når bjelker er montert direkte i terrenget. Tekking og sluk på balkong er ikke besiktet. Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte foringer i 1. og 2. etasje skiftet sep. 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Merknader: -Påregnelig med mindre justering av enkelte vinduer. -Skrapemerker i foring ytterdør entre.	
Tiltak -Stedvis overflatebehandlinger må påregnes, utføres normalt sett i regi av sameiet. -Justeringer/smøring anbefales.	
Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
2.etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 7mm avvik på total planhet gulv i stue/gang. Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad/vaskerom.	
1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 14 mm avvik på total planhet gulv i stue del. Ved enkel nivellering registreres det ca 14 mm avvik på total planhet gulv i kjøkken del.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis noe småhakk/riper, enkelte gliper og noe falming på parkett. Toppdekker og overflater i bolig fremstår med normal brukslitasje iht. alder. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Merknad overflater: - Stedvis krakelering innvendige hjørner vegg.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med svart slette fronter, heltre benkeplate, og integrerte hvitevarer. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe mindre bruksmerker. Merknader: -Påregnelig med mindre justering av beslag/filter tilknyttet avtrekksvifte. Tg:2 -Begynnende svelling bunnplate under frys, ingen utslag på fukt. Tg:2 -Sprekk i skuffe frys. Tg:2.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

6.6 Lovlighet

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

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Blandebatteri spylar over servant ved full styrke, anbefaler justering av trykk/skifte blandebatteri. Stedvis krakelering i hjørner tapet.	

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, god stand iht. alder. Stedvis spenninger i trinn, kan med fordel etterstrammes.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Merknad: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Vannledninger fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Merknad:</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Elektriske anlegget er fra antatt byggeåret, samsvarserklæring foreligger. -Merknad: -Lysbryter montert på motsatt side ift. slag retning dør til bod.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>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. EI-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.</p>	

6.12 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
<p>Vannbåren varme/radiator, og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann utover visuell besiktelse. Ingen spesielle merknader registrert. Tilstand satt iht. alder. Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år. Anbefaler jevnlig service.</p>	

6.13 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral TG-1	
Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold vil normalt sett falle inn under sameiets ansvar. Tilstand satt iht. alder.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service feb. 2024, vifte skiftet i den forbindelse. Filter skiftet okt. 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert, filter skiftet okt. 2024. Noe iring/korrodering i ventilasjons skap, dette skyldes trolig kondensering. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll av iring/korrodering anbefales.	

6.15 Våtrom: 2 .etasje - Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, og vannuttak for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 32 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Oppbrett membran er ikke synlig ved dørterskel. Sluk under badekar er ikke besikket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater TG-2	
Flislagte overflater generelt er i normal stand iht. alder. Merknader: -Registrert "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under enkelte fliser langs vegg. Trolig oppstått ved utløst spenning. Ingen umiddelbar behov for utbedring. "Bom" kan normalt sett utbedres med bi-imp er eller lignende. -Skap montert over badekar i våtsone, ikke egnet ift. fuktbelastning. Sprekk i flis under toalett, skyldes utløs spenning. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad: under 10 000,- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Skifte skadet flis under vegg hengt toalett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluk under badekar er ikke besikket. Ellers ingen registrerte merknader på synlig opplegg. Membran synlig ført inn under klemring i dusjnisen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen spesielle merknader utover normale brukslitasjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

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

6.16 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse	
Innvendige dører med slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: - Dør til bod 1. etasje tar i karm, påregnelig med mindre justering. - Hull i dørlad på mindre soverom nord. - Sprekk i enkelte dørlister tilknyttet soverom.	

6.17 Øvrig: Generelt

Beskrivelse	
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.	
Merknad kledning: Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng/terrasse, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng. -Ikke synlig anbefalt dreneringsluftespalte over dør/vindu. -Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker vedlikeholdsbehovet av kledningen.	
Anbefalte tiltak: Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.18 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240186	
Selger 1 navn	
Mette Ingebrigtsen	
Gateadresse	
Hafrakveien 129	
Poststed	Postnr
SANDNES	4320
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	4295747

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MI

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- Beskrivelse
- 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

Initialer selger: MI

2

Document reference: 1405240186

Document reference: 1405240186

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1405240186

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

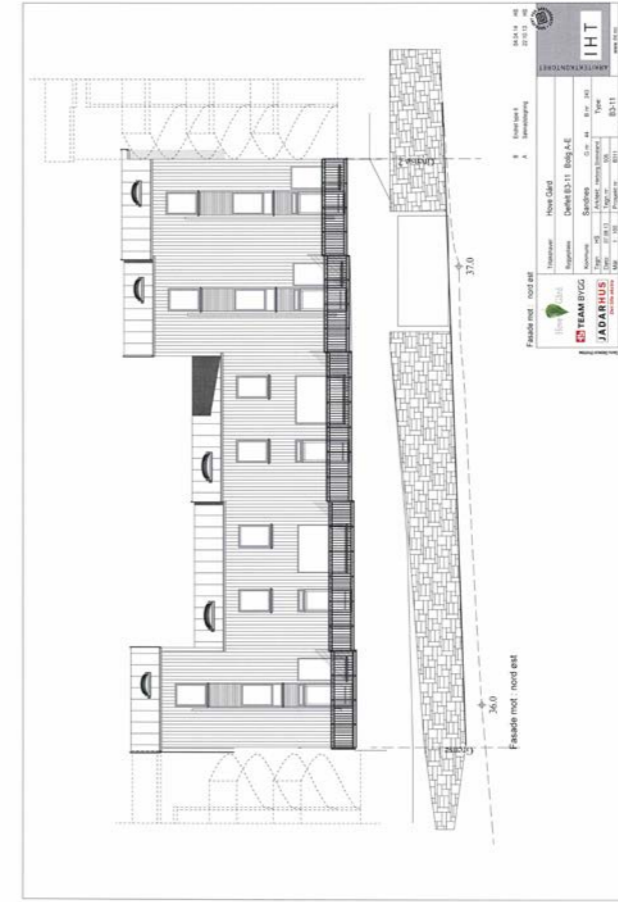
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

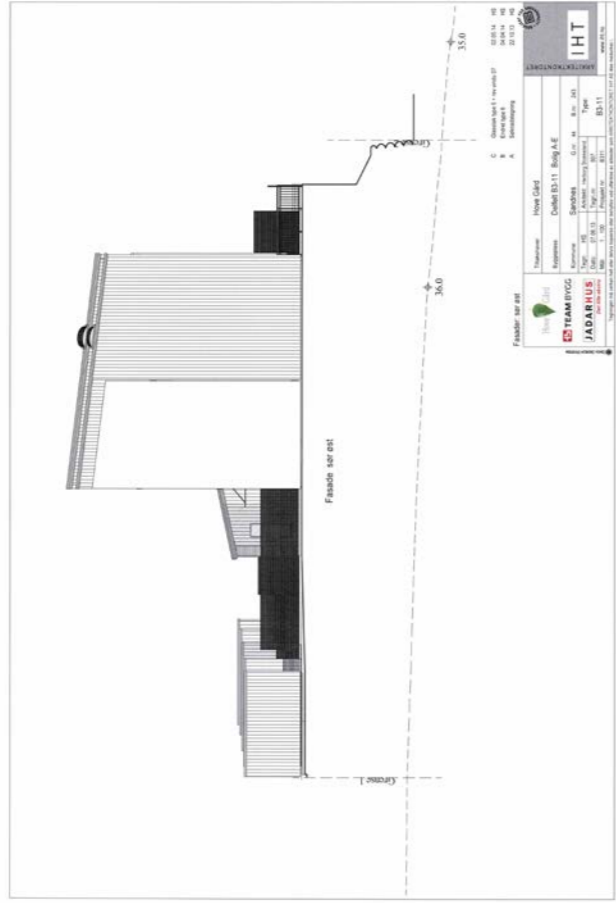
Document reference: 1405240186

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Ingebrigtsen	a2d224e9113a934353c1d30 c436837e1d271c6c6	24.09.2024 13:55:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

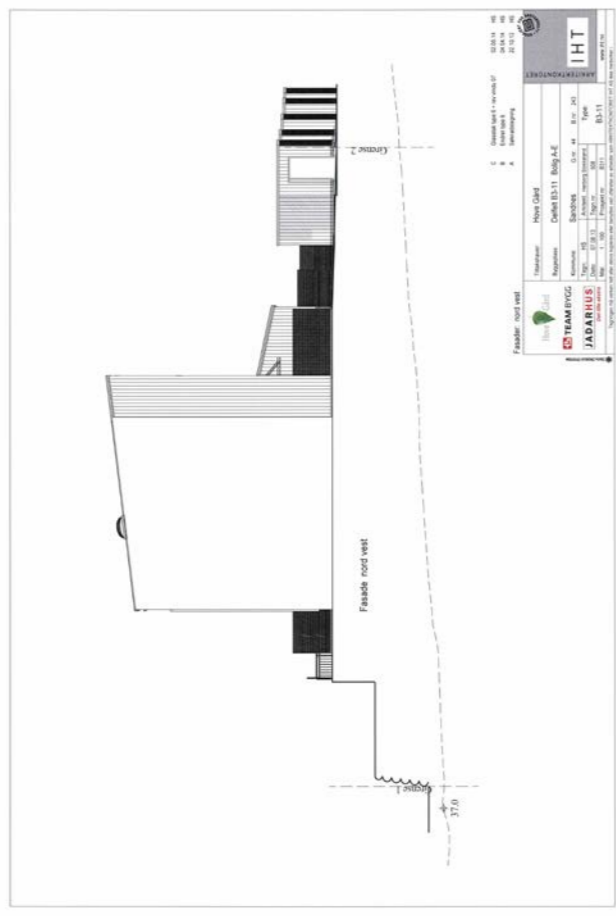
Document reference: 1405240186

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





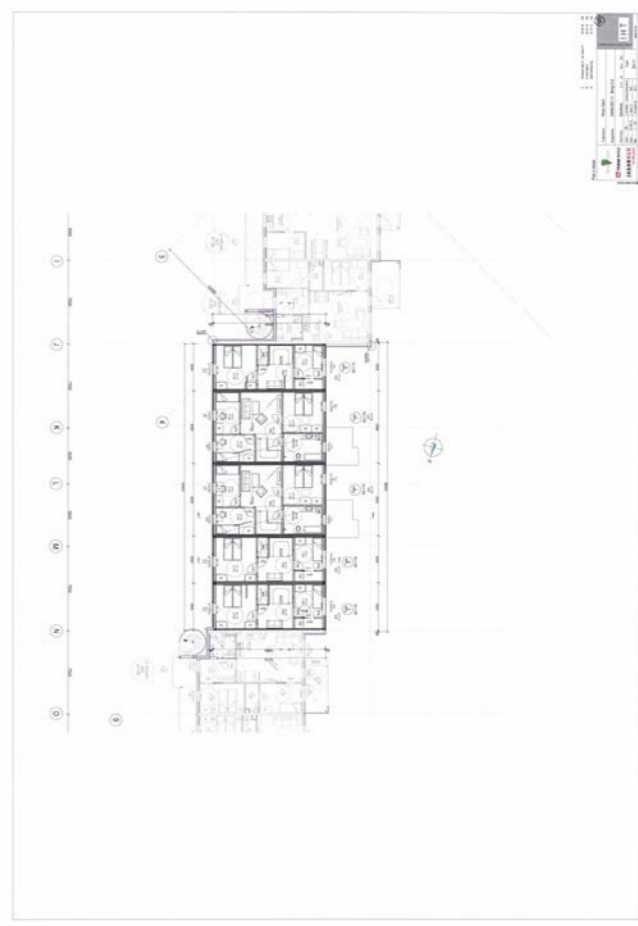
Projet	Nova Cité	Projet	Nova Cité
Adresse	Chemin D311, Bois-Jac	Adresse	Chemin D311, Bois-Jac
Client	SAJ	Client	SAJ
Phase	Architectural	Phase	Architectural
Date	2023-03-11	Date	2023-03-11



Projet	Nova Cité	Projet	Nova Cité
Adresse	Chemin D311, Bois-Jac	Adresse	Chemin D311, Bois-Jac
Client	SAJ	Client	SAJ
Phase	Architectural	Phase	Architectural
Date	2023-03-11	Date	2023-03-11



Projet	Nova Cité	Projet	Nova Cité
Adresse	Chemin D311, Bois-Jac	Adresse	Chemin D311, Bois-Jac
Client	SAJ	Client	SAJ
Phase	Architectural	Phase	Architectural
Date	2023-03-11	Date	2023-03-11



Projet	Nova Cité	Projet	Nova Cité
Adresse	Chemin D311, Bois-Jac	Adresse	Chemin D311, Bois-Jac
Client	SAJ	Client	SAJ
Phase	Architectural	Phase	Architectural
Date	2023-03-11	Date	2023-03-11



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 02.06.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 13/08815-11
Arkivkode: 44/243

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 44/243

Byggeadresse: Hafrakveien 125

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2

Ansvarlig søker m/adr:
Tiltakshaver m/adr:


Jadarhus AS, Heiamyrå 19, 4031 STAVANGER
Hove Gård AS, Heiamyrå 19, 4031 STAVANGER

Viser til tillatelse til tiltak datert 18.11.2013 og 14.07.2014.

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl. 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings.

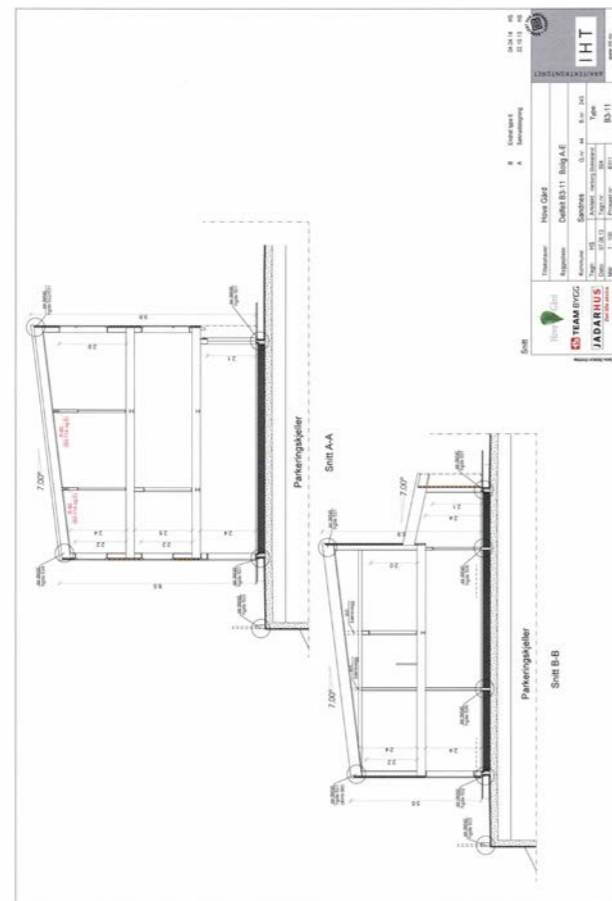
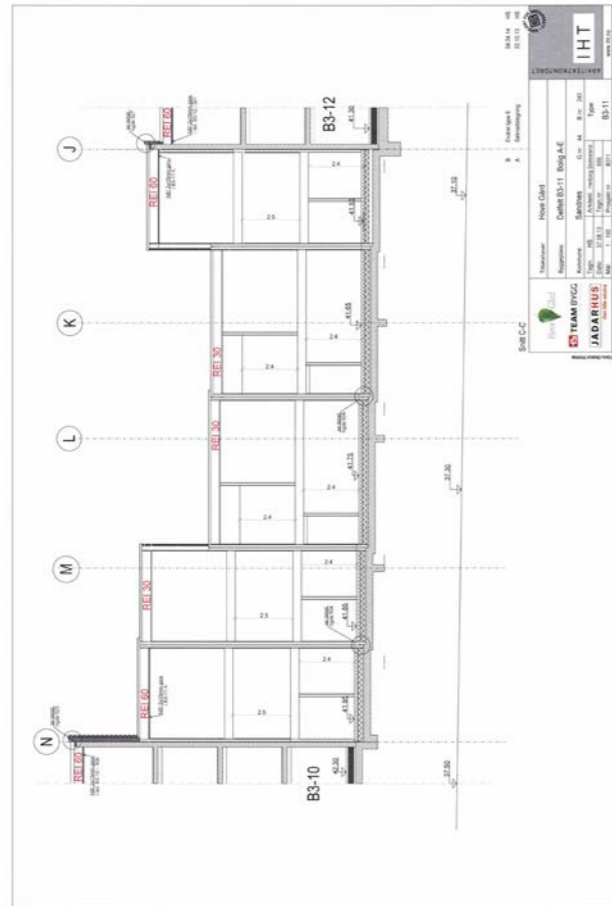
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl.08 § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.


Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



Sak 15/01504

Løpenummer for forretning: 601834638
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering


Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: SANDNES KOMMUNE
964965137

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Ordnr: HOVE UTBYGGINGSSKAP AS
988666335

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1102	44	243	0	1	110 / 584	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	44	243	0	2	110 / 584	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	44	243	0	3	127 / 584	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	44	243	0	4	127 / 584	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	44	243	0	5	110 / 584	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 281831 Tinglyst: 30.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

Sak 15/01504

Blankett nr **62-1502**

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Begjæringskjemaet sendes til Sandnes kommune. *Geodata Org.nr. PB 583 4305 Sandnes 964965137*

Begjæring om oppdeling i elerseksjoner
 Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningssetaten for viderebehandling til rekvirent.
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1102	Sandnes	44	243		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11) (i siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Idell andel ³⁾
988 666 335	Hove Utbyggingsselskap AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål (A)	Brøk (teller) ¹⁾	Tilleggsareal ²⁾	S.nr.	Formål (A)	Brøk (teller) ¹⁾	Tilleggsareal ²⁾	S.nr.	Formål (A)	Brøk (teller) ¹⁾	Tilleggsareal ²⁾	S.nr.	Formål (A)	Brøk (teller) ¹⁾	Tilleggsareal ²⁾
1	B	110	B	11				21				31			
2	B	110	B	12				22				32			
3	B	127	B	13				23				33			
4	B	127	B	14				24				34			
5	B	110	B	15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		584		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)		584	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN												

4. Supplerende tekst ³⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene børeres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, legges imidlertid signering også her.

Kurt A. Hobberstad
Kurt A. Hobberstad

Ingvor Sikveland
Ingvor Sikveland

RETT KOPPI
Dato: 250315
Sign: BS
SANDNES KOMMUNE

Side 1 av 3

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra pantehaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ¹⁾	Navn gjentas med blokkboks.	Ektefelle/registrert partner ²⁾
Stavanger 19.1.15		Kurt A. Hoberstad	For Hove Utbyggingsselskap orgnr. 988666335
Stavanger 19.1.15		Ingvar Sikveland	

RETT KOPPI
250315
B

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkboks.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
44	243			i Sandnes kommune

Dato	Underskrift	Stempel
24.3.15		SANDNES KOMMUNE ORDFØRER

- Noter:**
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
 - 3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heiltall). Alle tellere summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
 - 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
 - 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
 - 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
 - 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
 - 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

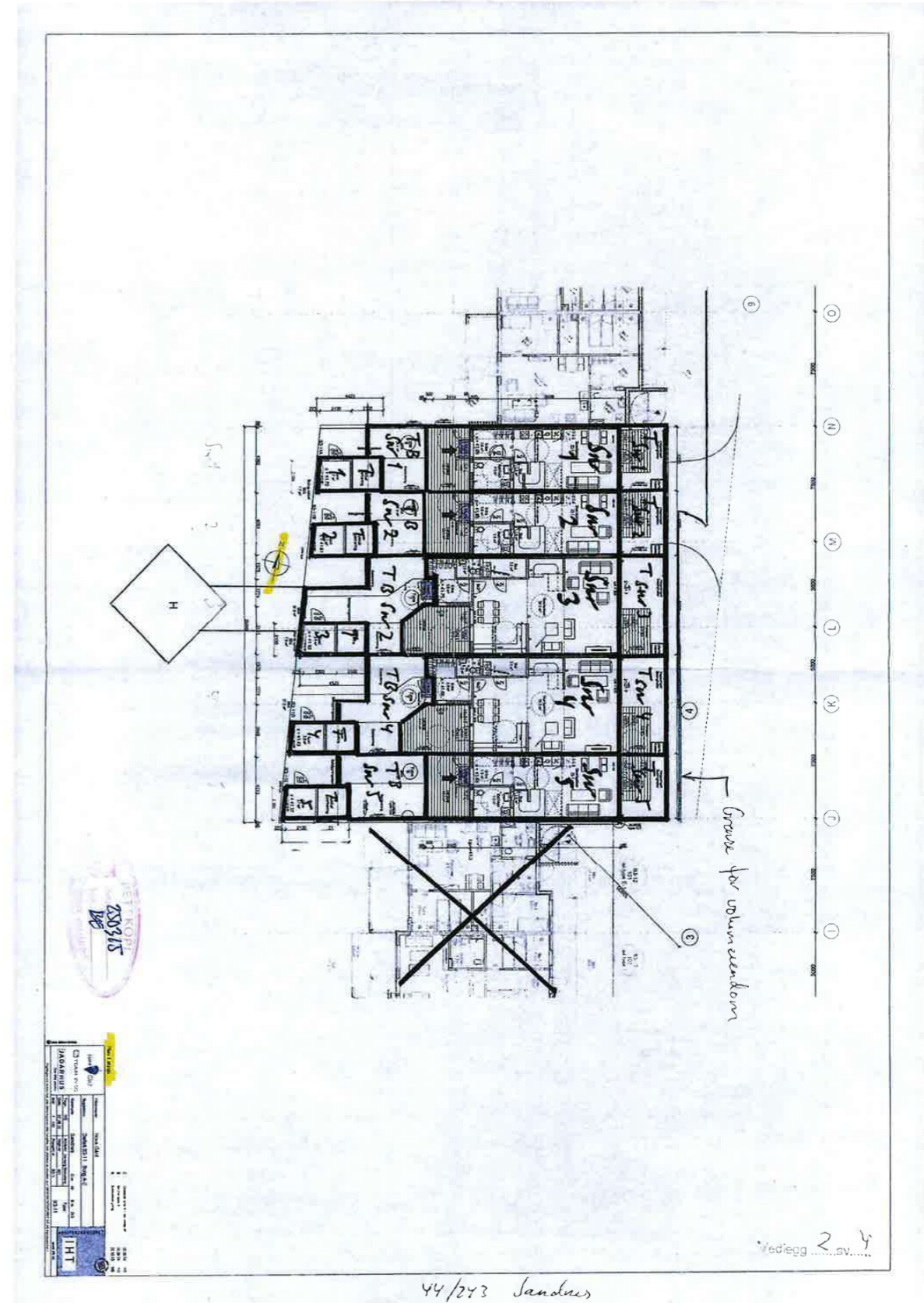
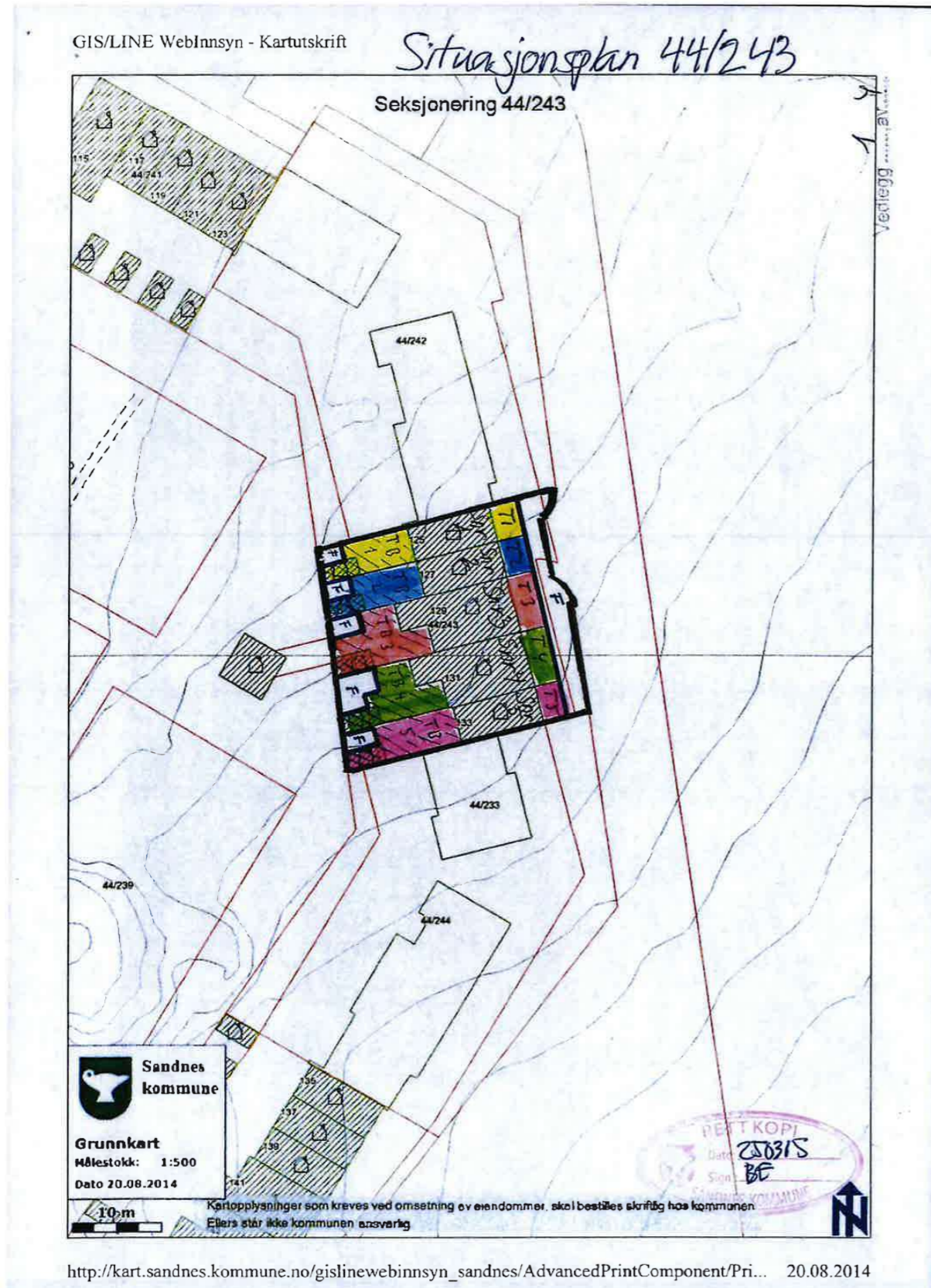
Signaturer

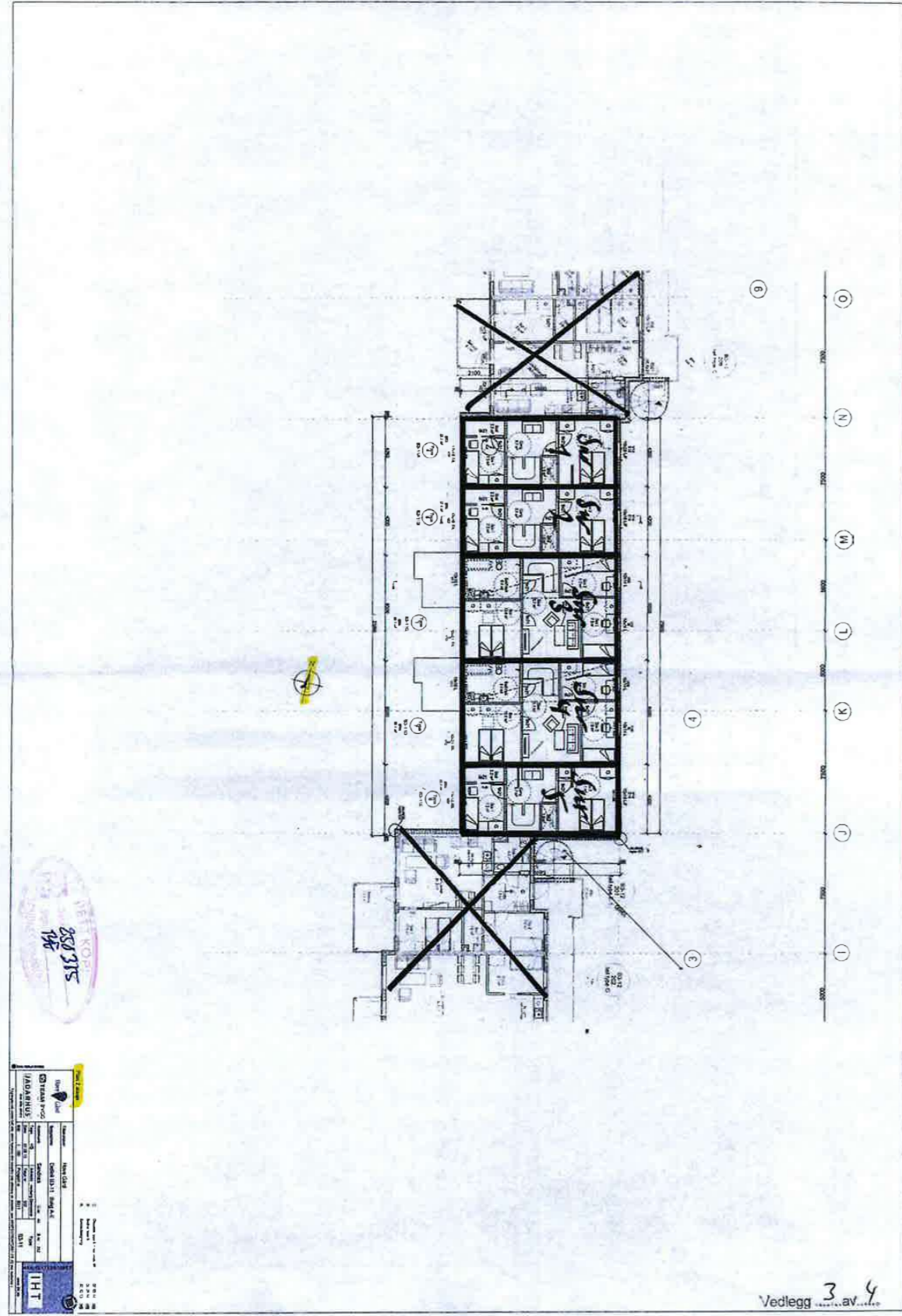
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av lese ark, kreves imidlertid signering også her.

Kurt A. Hoberstad

Ingvar Sikveland

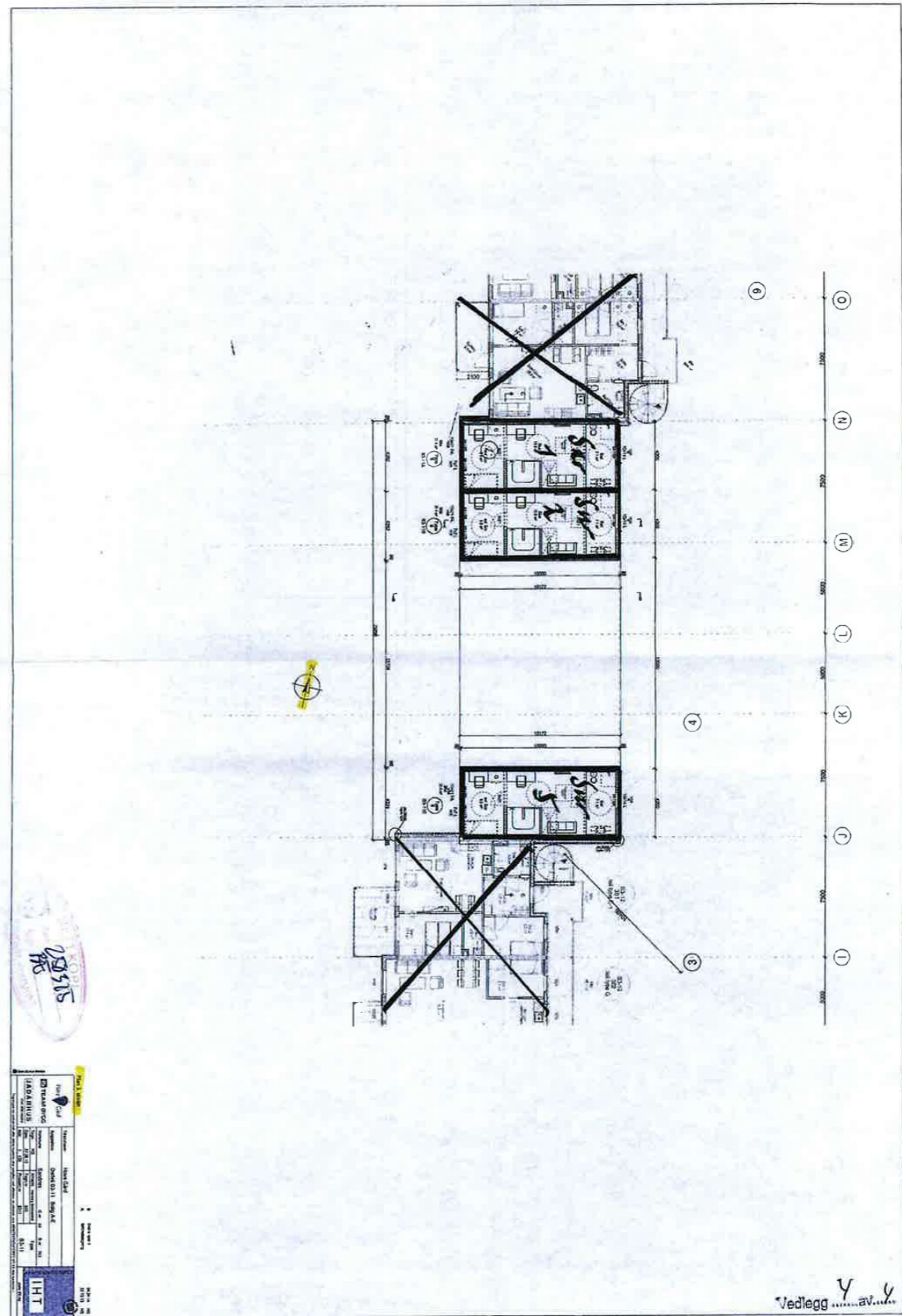
RETT KOPPI
250315
B





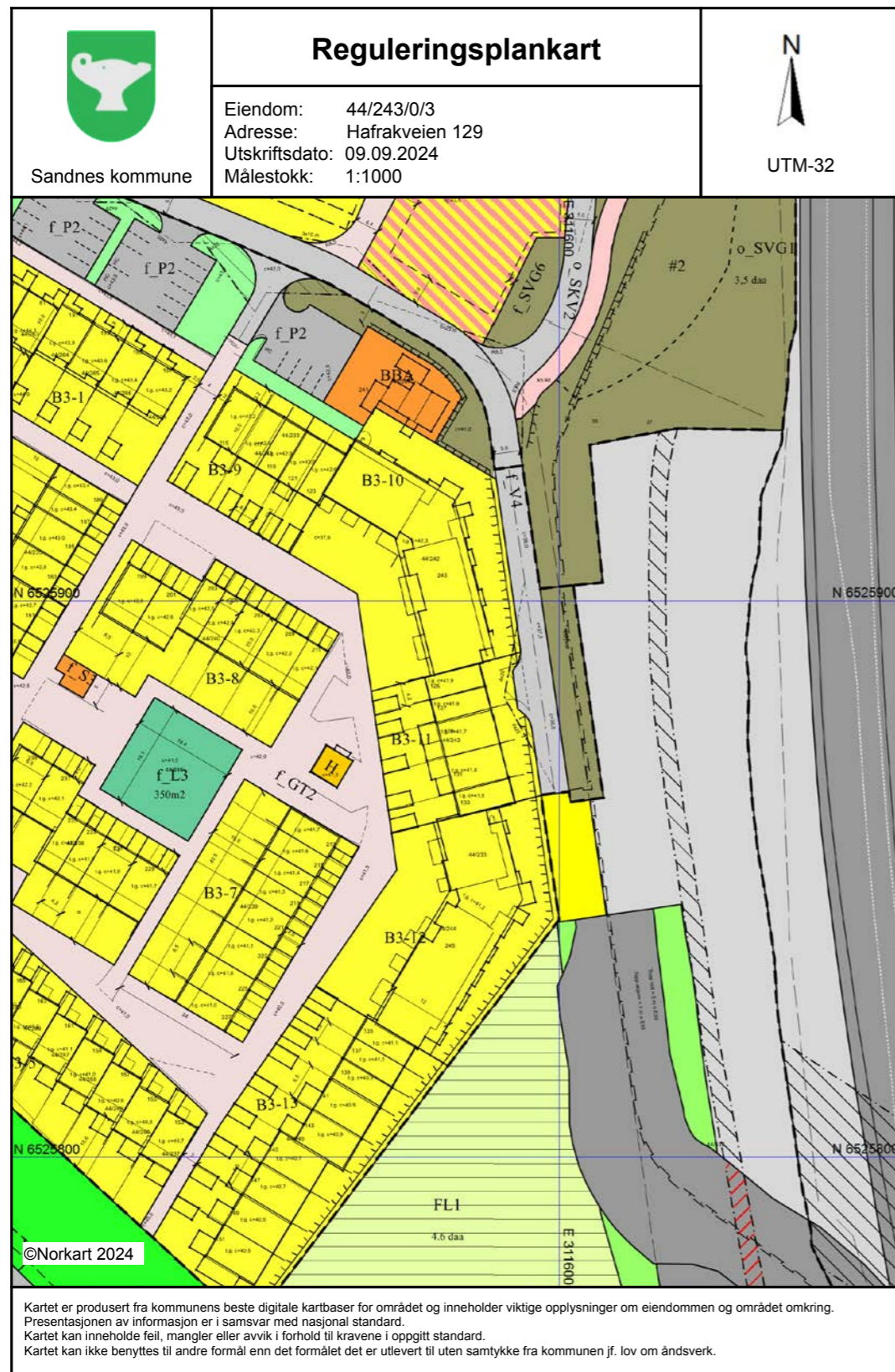
44/247 Sandnes

Vedlegg 3 av 4

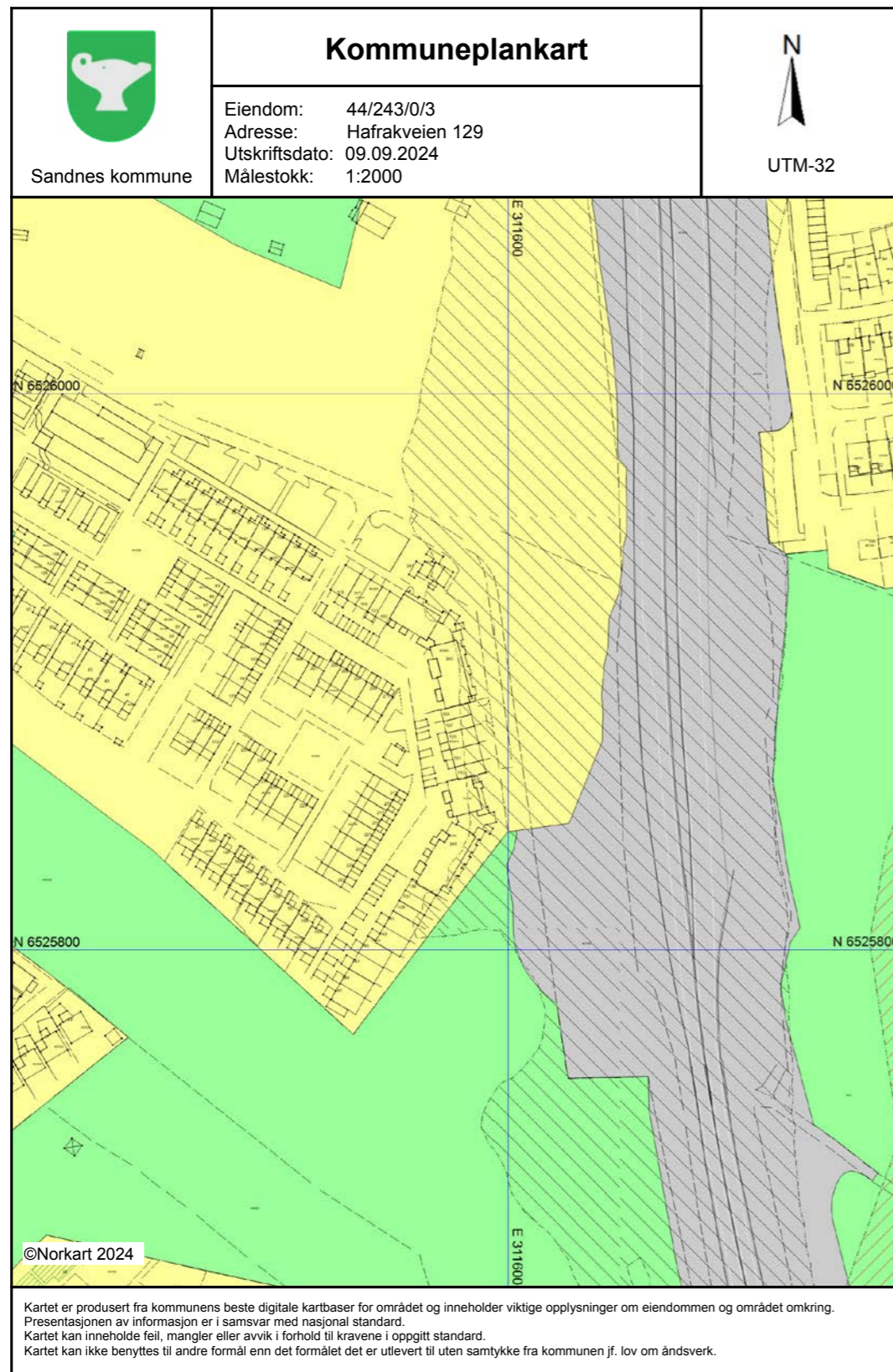


44/243 Sandnes

Vedlegg 4 av 6



Tegnforklaring	
VEG	<ul style="list-style-type: none"> Annet vegareal Avgrønsning mot annet vegareal Kjørebane kant Autovern Vegskulderkant Vegbom
Eiendomsinformasjon	<ul style="list-style-type: none"> Eiendomsgrense Eiendomsteig Abc Gårds- og bruksnummer
Bygninger	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelelinje Taksprang Bunn Takriss Takoverbygg kant Trapp inntil bygg, k. kant Veranda Bygningslinje Taksprang Mønelinje Vegg frittstående
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	<ul style="list-style-type: none"> Område for boliger med tilhørende anlegg Konsentrert småhusbebyggelse Blokkbebyggelse
Adresser	<ul style="list-style-type: none"> Abc Adressepunkt tekst
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	<ul style="list-style-type: none"> Kjøreveg Annen veggrunn Gang-/sykkelveg Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	<ul style="list-style-type: none"> Friområder Park Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	<ul style="list-style-type: none"> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	<ul style="list-style-type: none"> Friluftsområde (på land) Frisktsone ved veg Bevaring av landskap og vegetasjon
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	<ul style="list-style-type: none"> Felles avkjørsel Felles parkeringsplass Felles lekeareal for barn Felles grøntanlegg Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	<ul style="list-style-type: none"> Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	<ul style="list-style-type: none"> Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	<ul style="list-style-type: none"> Bebyggelse og anlegg Boligbebyggelse Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Forretninger Energianlegg
	<ul style="list-style-type: none"> Renovasjonsanlegg Uteoppholdsareal Lekeplass Annet uteoppholdsareal Bolig/tjenesteyting
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	<ul style="list-style-type: none"> Veg Kjøreveg Gatetun Gang/sykkelveg Gangveg/gangareal/gågate Annen veggrunn - tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal Parkering Parkeringsplasser med bestemmelser Parkeringshus/-anlegg
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)
	<ul style="list-style-type: none"> Grønnstruktur Turveg Friområde
	Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 12)
	<ul style="list-style-type: none"> Landbruksformål Friluftslivformål
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	<ul style="list-style-type: none"> Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspenningsanlegg) Sikringsone - Frisikt Sikringsone - Andre sikringssoner Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktursone Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)
	<ul style="list-style-type: none"> Bestemmelseområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL2008 § 12)
	<ul style="list-style-type: none"> Sikringsonegrense Angitthensynsgrense Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 (PBL2008 § 12)
	<ul style="list-style-type: none"> Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Faresonegrense Formålsgrense Regulert tomtegrense Byggegrense Planlagt bebyggelse Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisktslinje Regulert kant kjørebane Regulert parkeringsfelt Regulert fotgjengerfelt Regulert støyskjerm Regulert støttemur Bru Målelinje/Avstandslinje Vegstegning / fysisk spore Avkjørsel Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål Abc Påskrift areal Abc Påskrift utnyttning Abc Påskrift bredde Abc Påskrift radius Abc Påskrift kotehøyde



Tegnforklaring	
Tiltak	BygningTiltak
VEG	Annet vegareal Avgrensning mot annet vegareal Autovern på bro Vegdekkekant på bro Kjørebane kant Autovern Vegskulderkant Vegbom
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
	Frømråde - nåværende
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsbru
	Vegg frittstående
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 1985 og 2008)</i>	
	Faresone grænse
	Sikringsonegrænse
	Støysonegrænse
	Angitthensynsonegrænse
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grænse for arealformål
	Sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
<i>Adresser</i>	
Abc	Adressepunkt tekst
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
Abc	Navn på samferdsel

Nabolagsprofil

Hafrakveien 129 - Nabolaget Austrått/Hovemarka - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Prestheiveien Linje 23, 27, E90, 92, N95	12 min	0.8 km
Ganddal stasjon Linje L5	5 min	2.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min	17.7 km
Stavanger Sola	17 min	

Skoler

Sørbø skole (1-7 kl.) 547 elever, 38 klasser	17 min	1.3 km
Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	28 min	1.9 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 428 elever, 26 klasser	27 min	2 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 416 elever, 17 klasser	20 min	1.4 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 32 klasser	22 min	1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	4 min	2.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min	2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

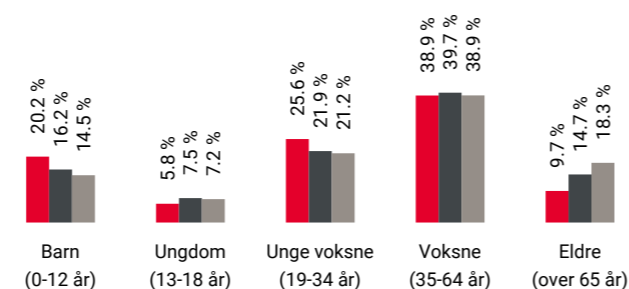
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austrått/Hovemarka	1 636	693
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	5 min	0.4 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 92 barn	13 min	0.9 km
Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	15 min	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	11 min	0.8 km
Kiwi Lundehaugen	17 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Gateparkering

Lett 81/100



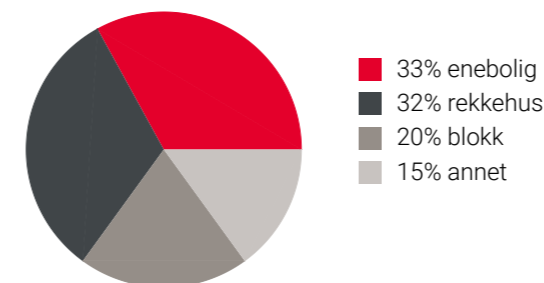
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

Lunde-skeifeltet balløkke Ballspill	15 min	1.1 km
Sørbøhallen Aktivitetshall	16 min	1.2 km
Ganddal Terapi & Trening	11 min	
Synergi Treningssenter	21 min	

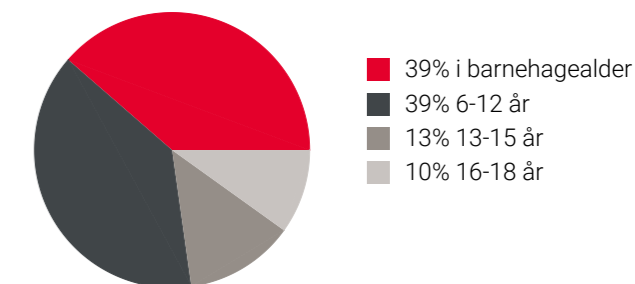
Boligmasse



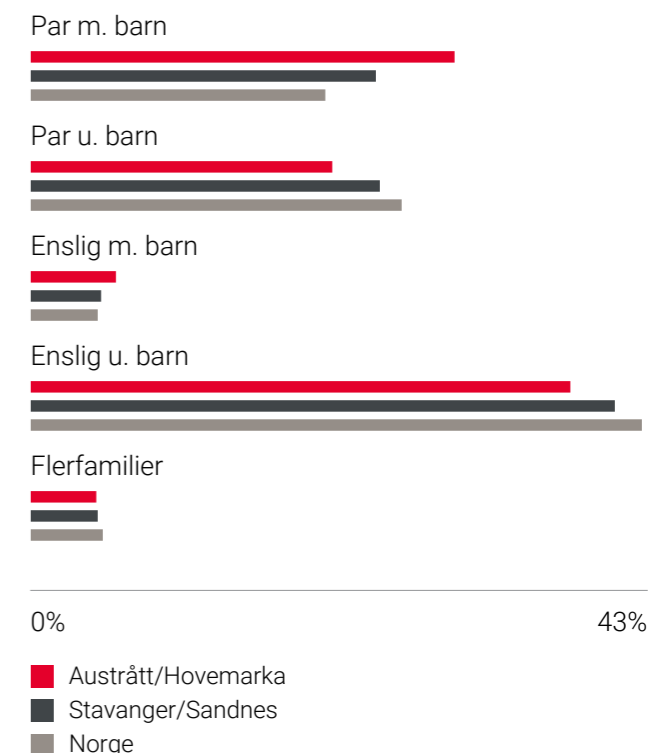
Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	5 min
Apotek 1 Brueland	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

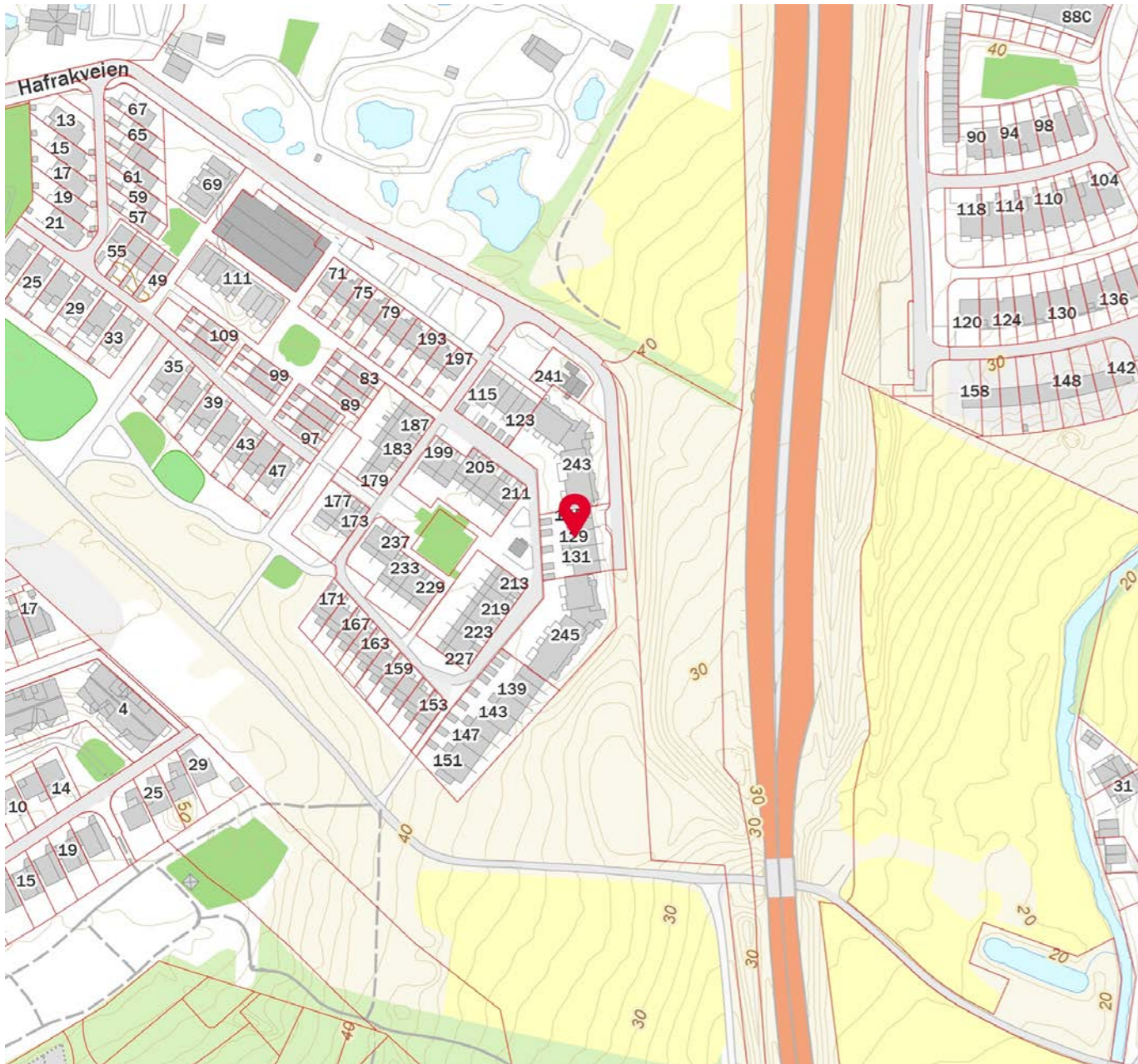


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hafrakveien 129
4320 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre