

An aerial photograph of a scenic landscape. In the foreground, there are several houses with red-tiled roofs and white walls, surrounded by lush green trees. A large red arrow points downwards from the top center of the image towards a specific area in the forest. In the middle ground, a wide, calm lake reflects the sky and the surrounding mountains. The background features high, rugged mountains under a clear blue sky with a few white clouds. The overall scene is bright and sunny.

aktiv.

Mælshammaren 57, 4110 FORSAND

**Romslig boligomt på ca. 1 mål**  
**Flott sjøutsikt - Vestvendt**





Eiendomsmegler MNEF

**Geir Helgeland**

**Mobil** 450 07 762

**E-post** geir.helgeland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sandnes**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 180 000,-  
**Omkostn.:** Kr 23 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 203 640,-  
**Selger:** Sandnes Kommune

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

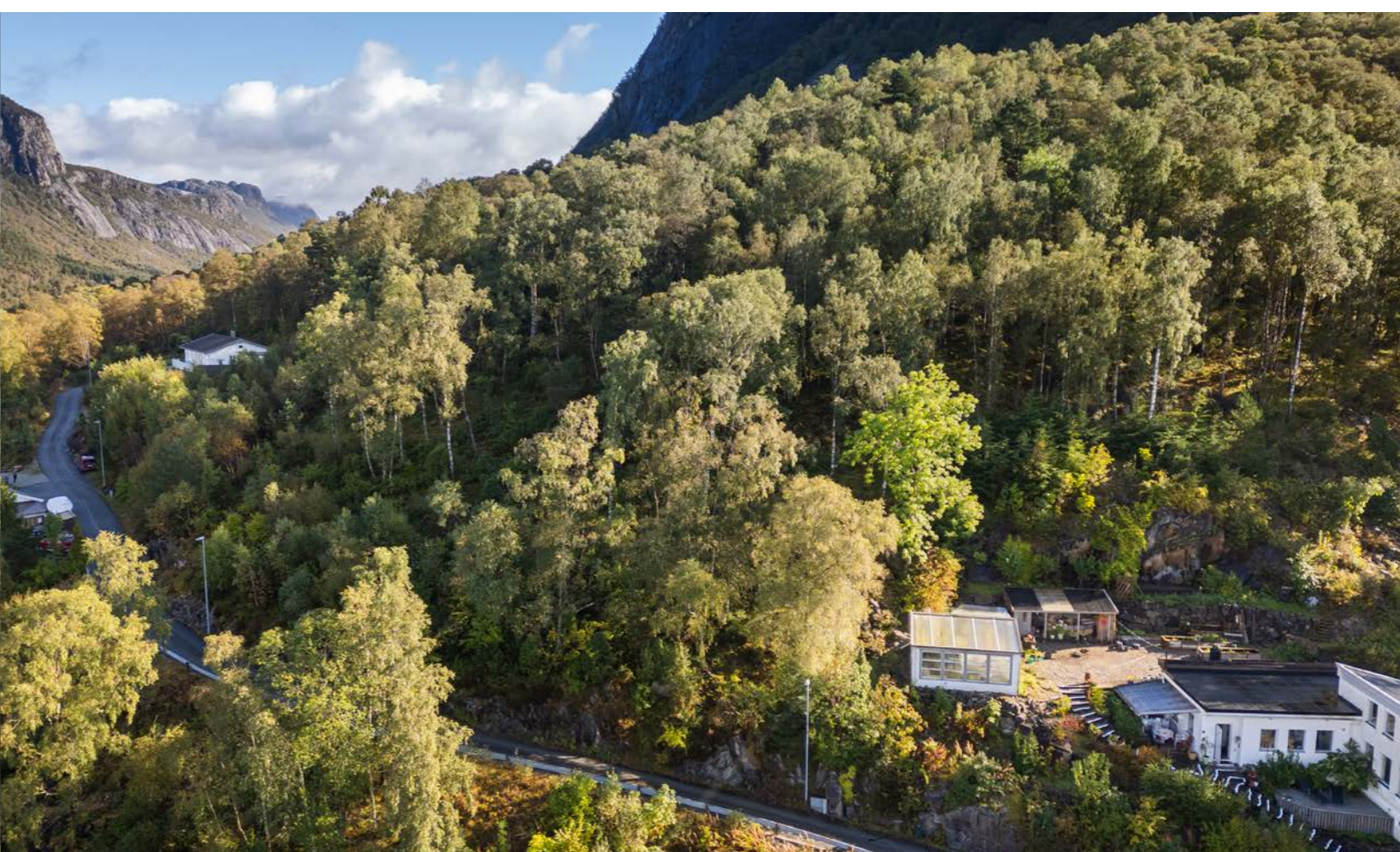
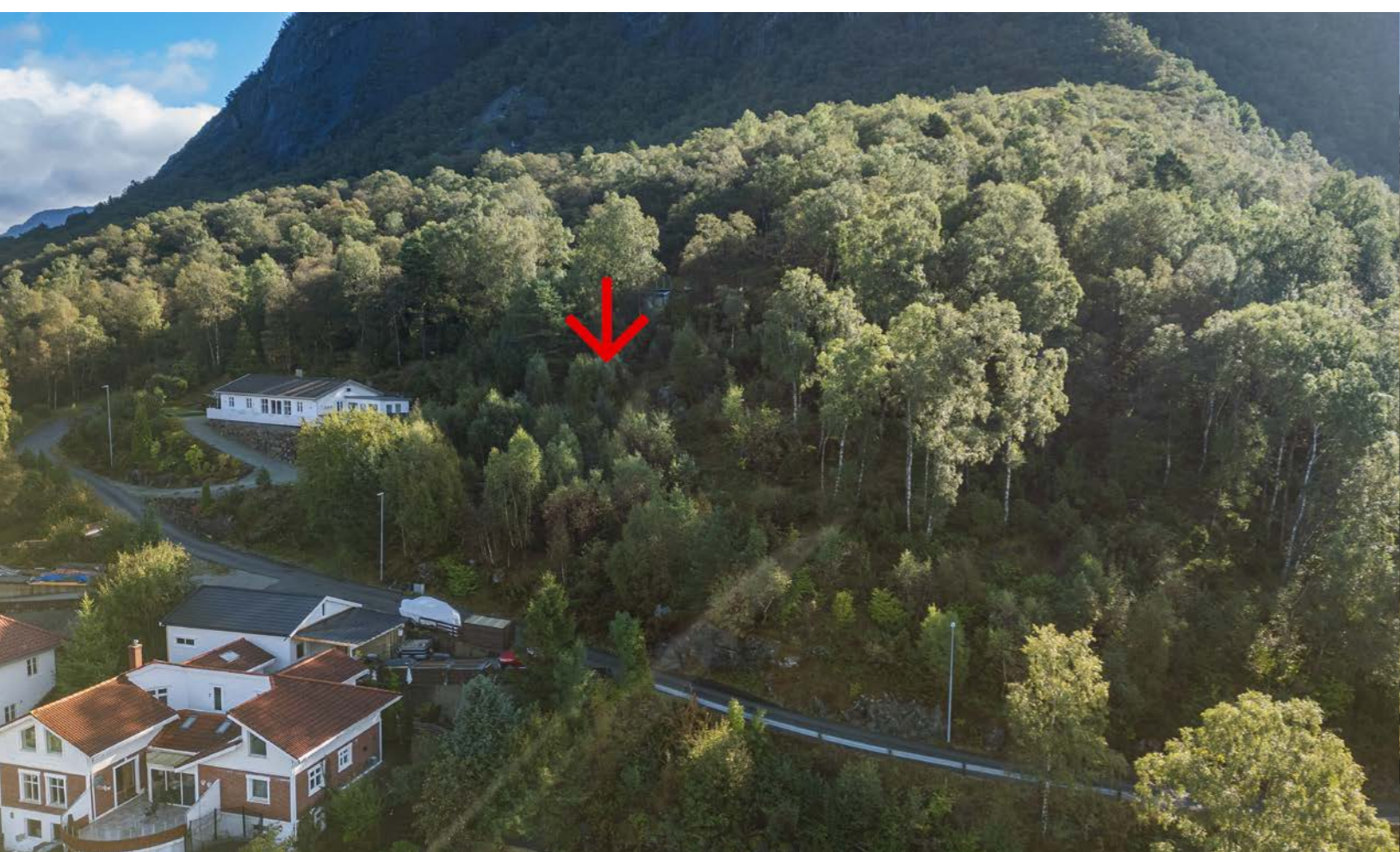
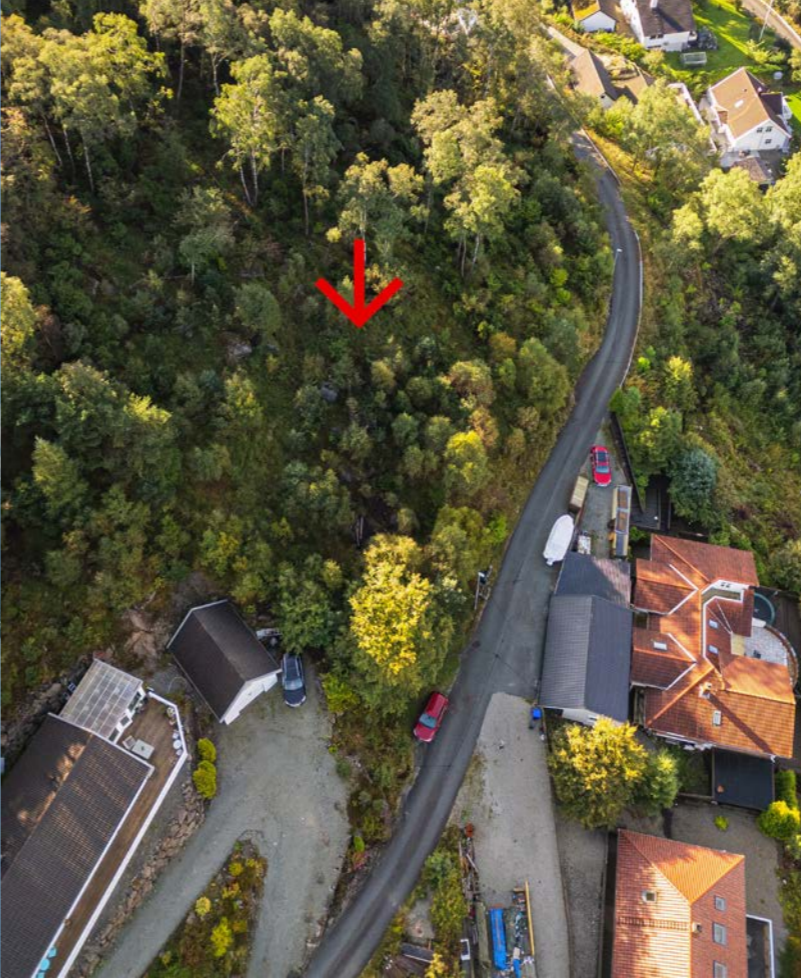
**Tomtstr.:** 1048.3 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 254, bnr. 67  
**Oppdragsnr.:** 1405240185

## Fin beliggenhet i etablert og barnevennlig boligfelt på Mælshammaren

Flott natur og kjekke turområder like  
i nærheten.

















# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1048.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt.

Se vedlagt reguleringsplan for utnyttelse av tomten.

### Beliggenhet

Fin beliggenhet i etablert og barnevennlig boligfelt på Mælshammaren. Flott natur og kjekke turområder like i nærheten.

### Adkomst

Se vedlagt kart.

### Diverse

- Byggearbeidene på boligen skal være påbegynt senest 2 år etter tinglysing av skjøte. I motsatt fall har Sandnes kommune tilbakekjøpsrett, men ingen tilbakekjøpsplikt. Tilbakekjøpssum settes til opprinnelig kjøpesum uten tillegg av tinglysningsomkostninger, indekstillegg eller renter.
- Sandnes Kommune (org. nr. 964965137) har rett til å ha liggende og vedlikeholde kommunale vann og avløpsledninger.
- Pliktig medlemskap i områdetets velforening.

Ovennevnte heftelser hefter like fullt på eiendommen selv om ikke disse skulle bli tinglyst.

- Tomten selges som råtomt og selger fraskriver seg ethvert ansvar for grunnens beskaffenhet.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 180 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling av boliger på tomtene.

### Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### 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 254, bruksnummer 67 i Sandnes kommune.

### Vei, vann og avløp

Offentlig.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og er omfattet av gjeldende reguleringsplan med planID 84R01 (Reguleringsplan for Mælshammaren bustadfelt, Mælsosen og Osaheia industriområde), vedtatt 30.08.1984, sist endret 11.04.2002. Plan følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Ifølge kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger 475 kvm av eiendommen i hensynssone H310\_1 (ras- og skredfare).

973 kvm av tomten er regulert til bolig.  
76 kvm er regulert til kjørevei.

### Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelte etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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**

180 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
4 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 180 000,00))

23 640,- (Omkostninger totalt)

203 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 23 640

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på eiendommen i henhold til vilkår.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

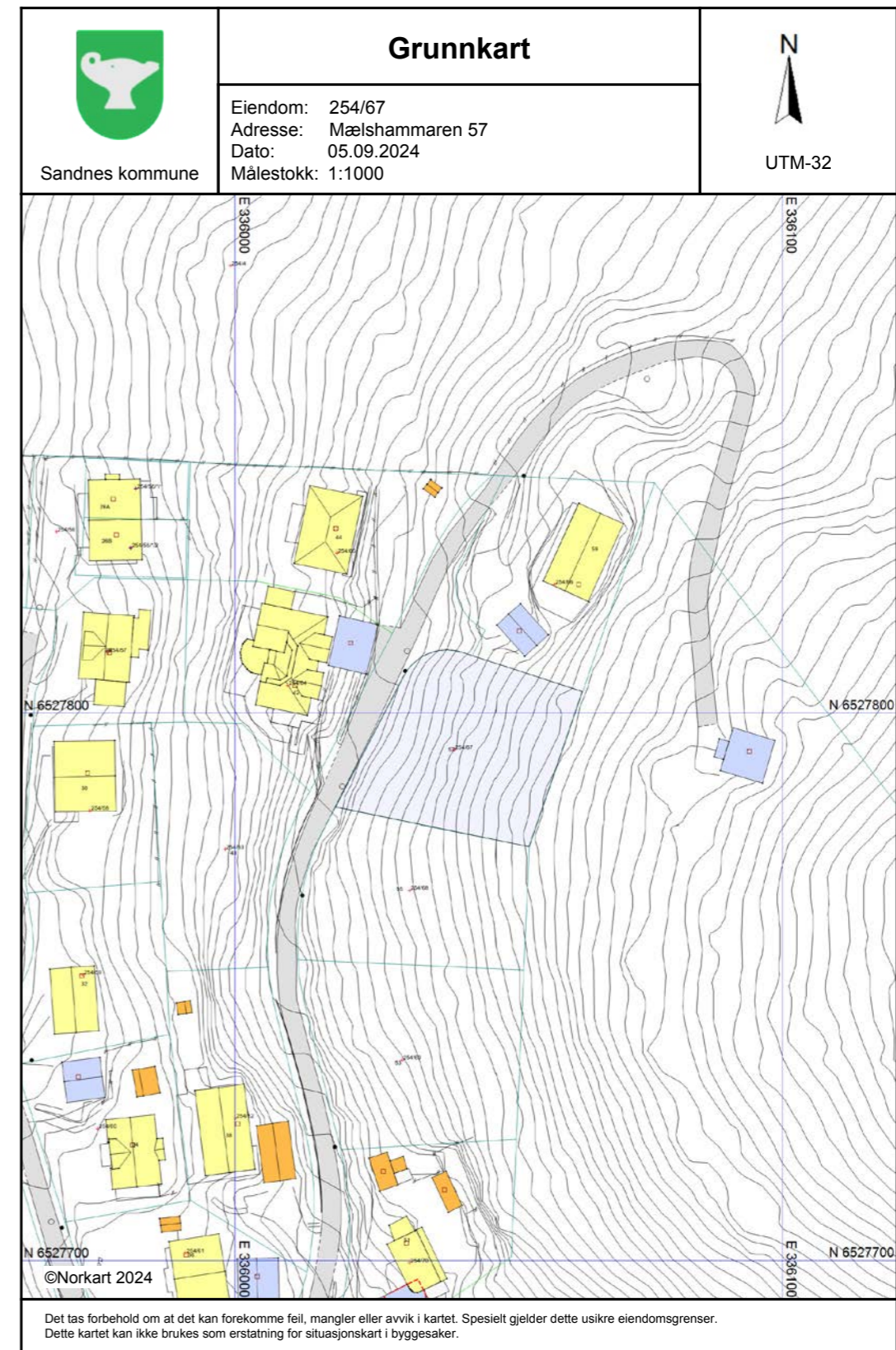
#### **Oppdragsansvarlig**

Geir Helgeland  
Eiendomsmegler MNEF  
geir.helgeland@aktiv.no  
Tlf: 450 07 762

**Ansvarlig megler**  
Geir Helgeland  
Eiendomsmegler MNEF  
geir.helgeland@aktiv.no  
Tlf: 450 07 762

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

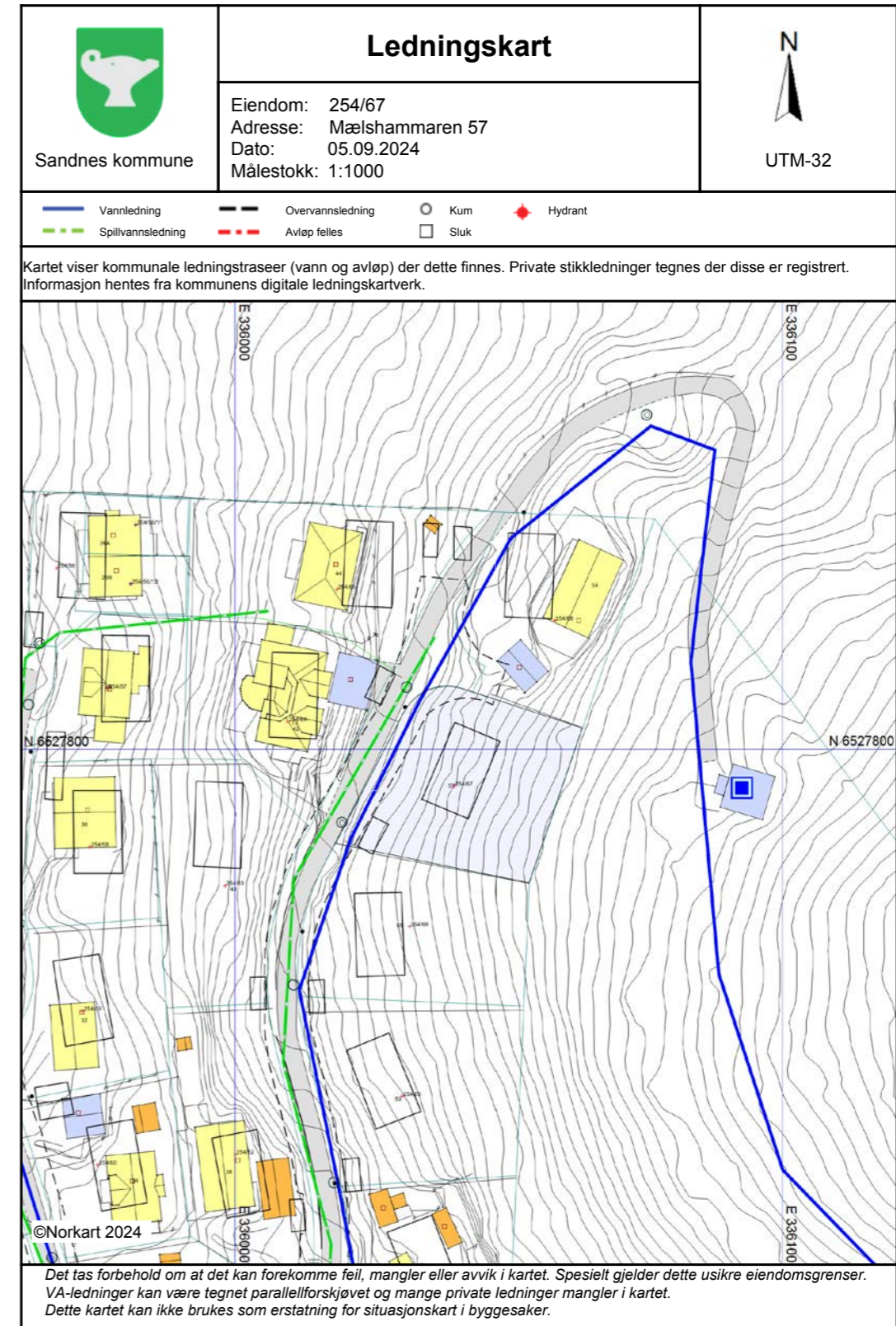
**Salgsoppgavedato**  
16.09.2024





## Tegnforklaring

- Matrikkelkart**
- Grunneiendom
  - Seksjon
  - Hjelpelinje fiktiv
  - Grense <= 10 cm
  - Grense <= 30 cm
- VEG**
- Annet vegareal
  - Avgrensning mot annet vegareal
  - Vegdekkekant
  - Autovern
  - Veg
- Matrikel Bygning**
- Bygning, Boligbygg
  - Bygning, Boligbygg
  - Bygning, Boligbygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Andre bygg
  - Bygning, Ferdigattest
  - Bygning, uten Bygningspunkt
  - ABC Bygningsavgrensning av tiltak
- Ledningsnett**
- Mast
  - Kumlokk
- Høydeinformasjon**
- Høydekurve 5m
  - Høydekurve 1m
- Eiendomsinformasjon**
- ABC Gårds- og bruksnummer
- Bygningsmessige anlegg**
- Annet gjerde
  - † Flaggstang
  - Trapp
  - Frittstående mur
  - Lodrett forstøtningsmur
- Adresser**
- ABC Adressepunkt tekst
- Bygninger**
- Bygningsdelelinje
  - Taksprang Bunn
  - Takriss
  - Takoverbygg
  - Takoverbygg kant
  - Trapp inntil bygg, kant
  - Veranda
  - Bygningslinje
  - Taksprang
  - Mønelinje
- Bygningsmessige anlegg**
- Vegg frittstående





## Reguleringsplan for Mælshamaren bustadfelt, Mælsosen og Osaheia industriområde

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 84R01

Saksnummer XX/XXXXX

#### Områder for boliger

##### §1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

##### §2

Det kan føres opp frittliggende boliger på inntil 3 etasjer. Maks. mønehøyde 8,0 m. I tillegg kommer garasje mm for bustad.

Der terrenget ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

##### §3

Bygningens grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

##### §4

Gesimshøyden må ikke overstige 5 meter for 1 etasjes hus over ferdig planert terreng.

##### §5

Garasjer kan oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknad for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil for kvar bueining inklusiv garasje.

##### §6

Det faste utvalg for plansaker kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

##### §7

Gjerdehøyden må ikke overstige 1 meter inklusiv eventuell sokkel. Forstøtningsmur skal bygges med helning 4:1.

Felles lekeområder tilhører samtlige 29 boligtomter i boligområdet.

#### Områder for industri

§ 9. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Parsellene skal ha en mest mulig regelrett form.

§ 10 A. Hus skal ikke ha vindu mot nord der det er til sjenanse for nabo.

§ 10 B. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av det faste utvalg for plansaker, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industriområder. Der hvor industriområdet støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for boligområdet

§ 11. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 12 meter.

§ 12. Bygningens grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal. Skjemmende utelagring tillates ikke.

§ 12 A. I området kan det drives grustak innenfor den terrengmessige ramme og med den etterfølgende terrengbehandling som er angitt i reguleringsplanen. Området skal avskjermes og sikres som vist på planen.

§ 13. I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Det faste utvalg for plansaker kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

§ 14. Inngjerding av tomtene skal godkjennes med tanke på gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og/lage.

§ 15. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate for industri og pr. 200 m<sup>2</sup> gulvflate for lager.

#### FRIOMRÅDER

##### § 16.

I friområdene kan det oppføres bygning som har naturlig tilknytning til friområdene f eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

#### FELLESBESTEMMELSER

##### § 17.

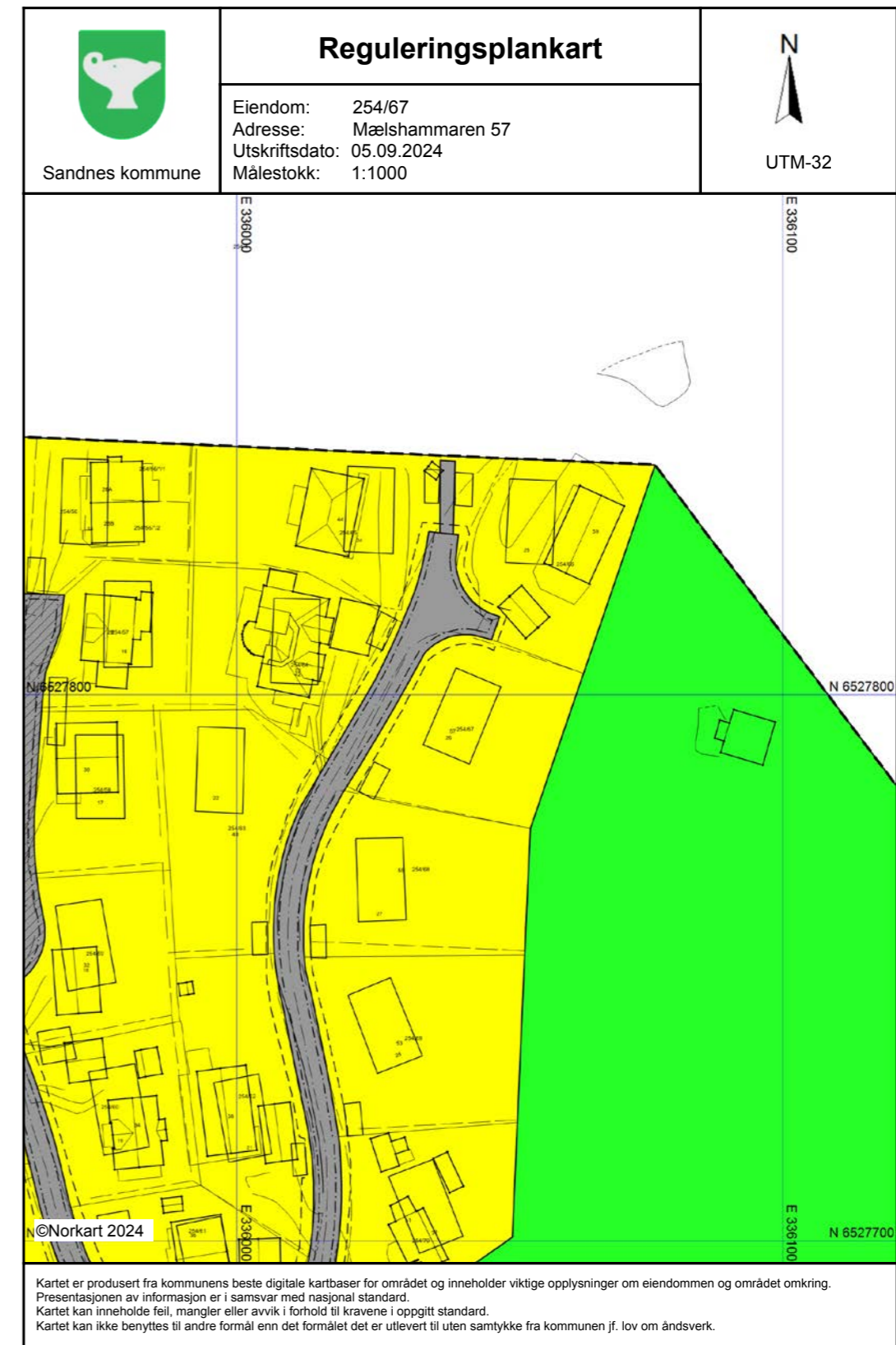
- Det skal ved behandlingen av byggesøknader påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.



- e) *Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.*

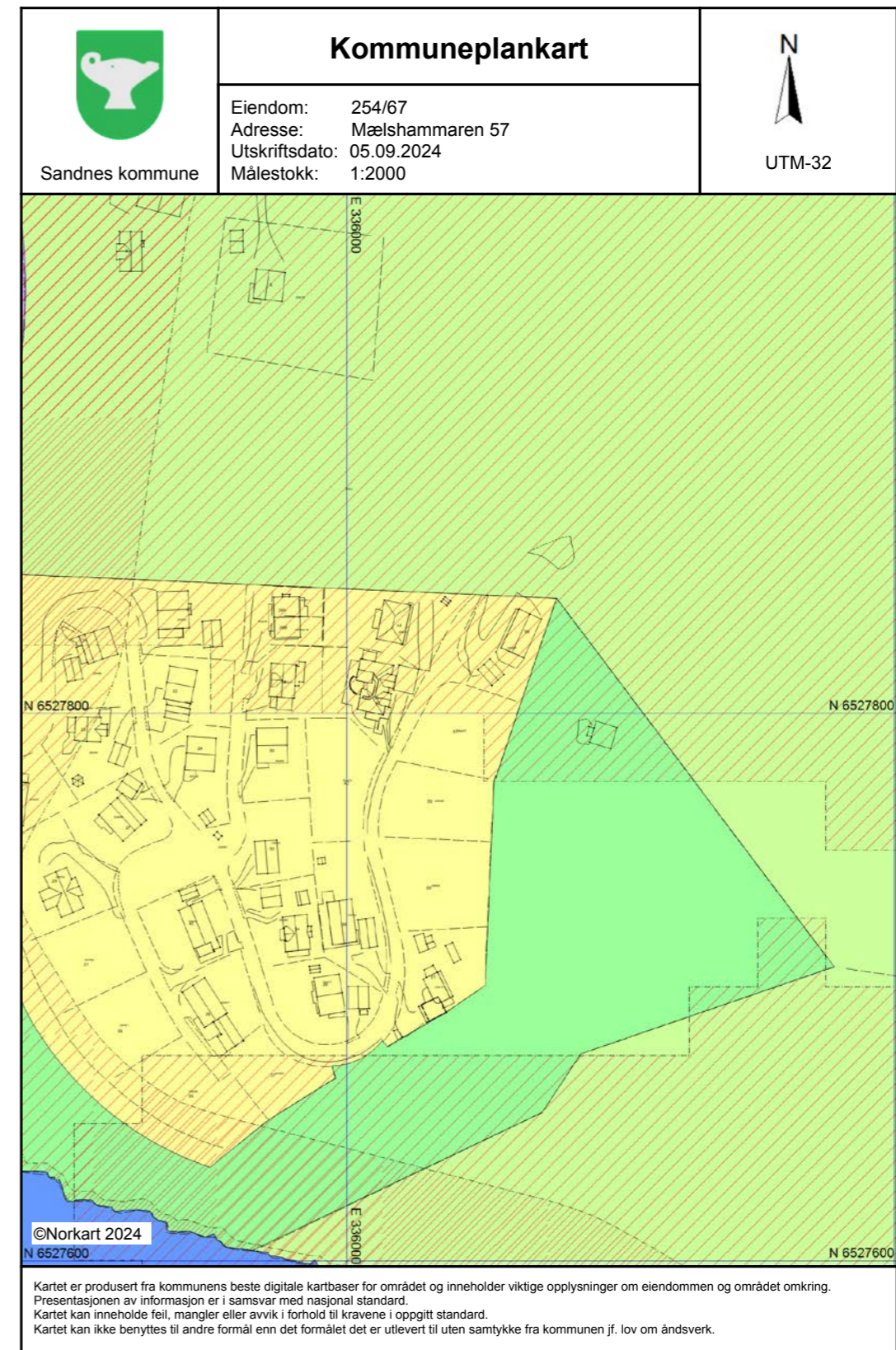
**Endringer etter vedtak:**

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
11.02.2002	02/00374	Driftsutvalget sak 02/027 Vedtektene endret i §§ 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10B, 17a, 17d og 17e





Tegnforklaring	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern
<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer
<b>Bygninger</b>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
<b>Adresser</b>	
	Adressepunkt tekst
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 20)</b>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 21)</b>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>	
	Friområder
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)</b>	
	Parkbelte i industristøk
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)</b>	
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Påskrift plantilbehør





Tegnforklaring	
<b>VEG</b>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern
<b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</b>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<b>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</b>	
	Grønnstruktur - nåværende
<b>Bygninger</b>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
<b>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv</b>	
	LNFR-areal - nåværende
<b>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</b>	
	Fiske - nåværende
<b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</b>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</b>	
	Faresone grense
	Båndlegginggrense
	Forbudsgrense sjø
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Farled - nåværende
<b>Adresser</b>	
Abc	Adressepunkttekst

# Nabolagsprofil

Mælshammaren 57

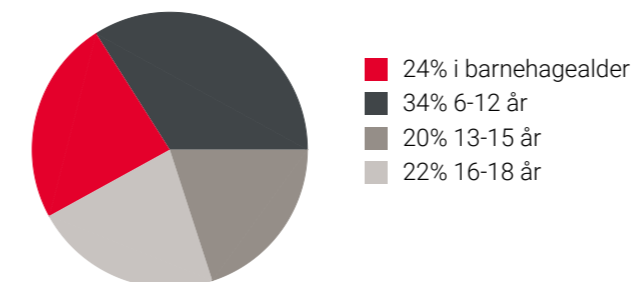
## Offentlig transport

	Mæle	11 min	
	Linje 122	0.9 km	
	Stavanger Sola	1 t 4 min	

## Skoler

Forsand skule (1-10 kl.)	9 min	
140 elever, 11 klasser	6.2 km	
Strand videregående skole	38 min	
400 elever	34.3 km	
St. Olav videregående skole	55 min	
790 elever, 34 klasser	53.2 km	

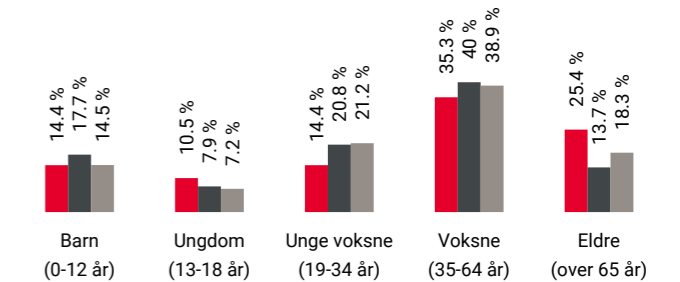
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Helle	201	104
Kommune: Sandnes	81 305	33 457
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Forsand barnehage (1-5 år)	11 min	
41 barn	8.3 km	
Jørpeland barnehage (1-5 år)	27 min	
61 barn	24.3 km	
Bekkevegen barnehage (1-5 år)	28 min	
111 barn	24.7 km	

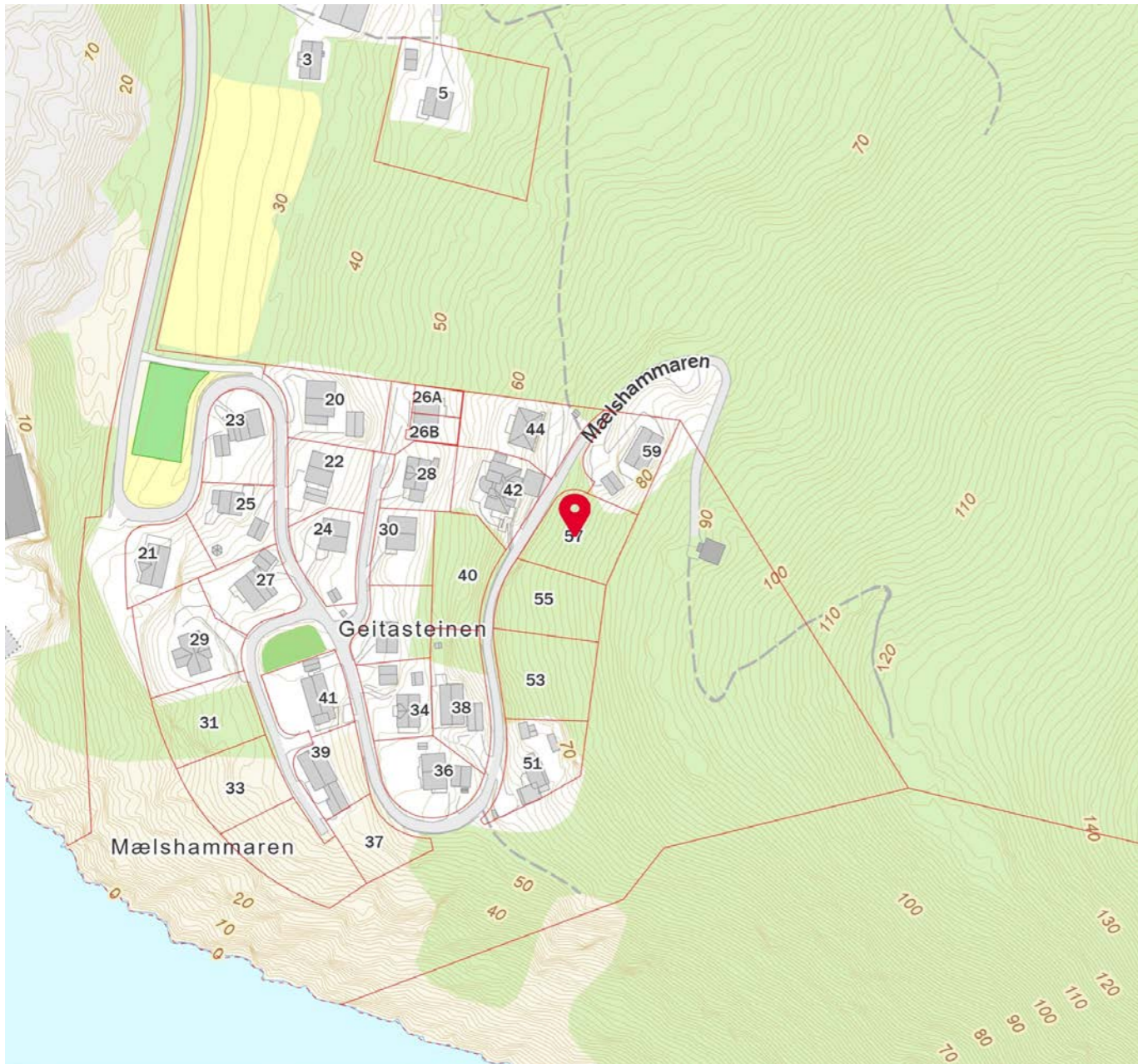
## Dagligvare

Joker Lysefjorden	13 min	
Post i butikk	9 km	
Coop Marked Forsand	13 min	
PostNord	9.6 km	

## Sport

Skogabakke ballbane	6 min	
Fotball	3.5 km	
Forsand skule	9 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	6.2 km	
Fitnesspoint Jørpeland	25 min	
Akilles Treningssenter	29 min	





# 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.

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

## 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.

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Mælshammaren 57  
4110 FORSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandnes  
**Saksbehandler:** Geir Helgeland

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 450 07 762  
**E-post:** geir.helgeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre