



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Tolleiv Bjerkreims vei 1, 4330 ÅLGÅRD
**Nyoppført tomannsbolig med 3
sov og sentral beliggenhet.
Lav dokumentavgift!**

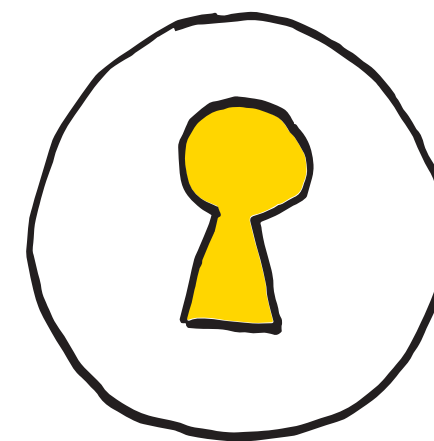
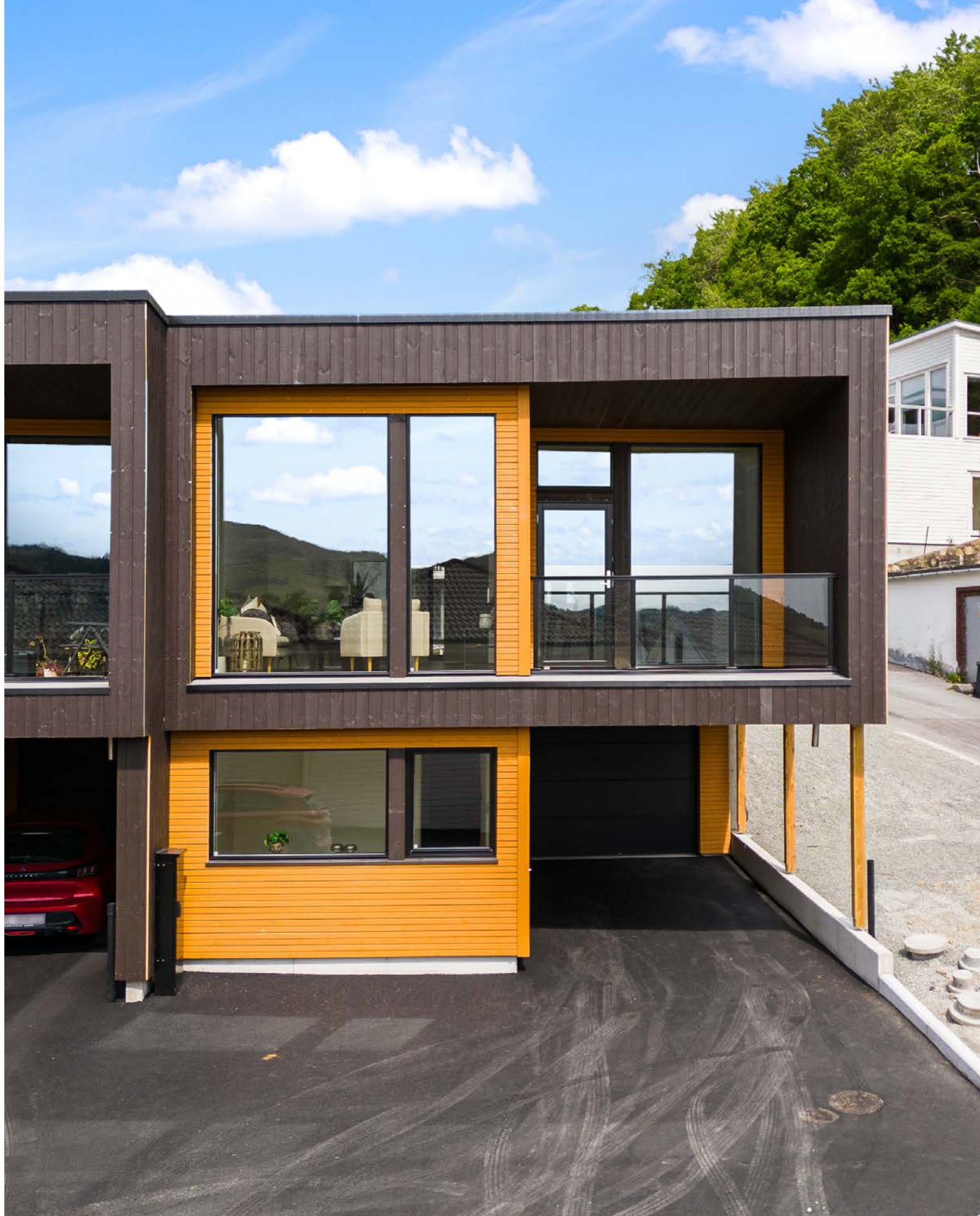
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



**Elsker du denne boligen,
men er usikker på finansieringen?**



**Vi kan gi deg et uforpliktende tilbud raskt
– allerede innen klokken 12 i morgen!**

**Gi beskjed til megler, så kontakter vi i Sandnes Sparebank deg.
Du kan også nå oss på telefon 51 67 67 00 eller lese
mer på sandnes-sparebank.no**

**For at det skal gå så raskt som mulig, anbefaler vi deg
å ha dette klart:**

- De tre siste lønsslippene dine
- Siste skattemelding/selvangivelse
- Pass (hvis du ikke allerede er kunde hos oss)





Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Svend Tjelta

Mobil 980 17 222
E-post svend.tjelta@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 21 342,-
Total ink omk.: Kr 4 911 342,-
Selger: Sivle AS

Boligtype: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA/P-rom: 119/116 m²
Tomtstr.: 262.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 7/1154
Oppdragsnr.: 1405230178

Familiebolig med flott beliggenhet!

Velkommen til en meget pen og gjennomført familiebolig med sentral beliggenhet på Ålgård.

Boligen ligger fint til på enden av rekken, og har en romslig tomt på ca. 262 m². Utvendig har man solen fra tidlig formiddag til godt ut på ettermiddagen og tidlig kveld.

Kort gangavstand til Ålgård skole og Bruhammaren barnehage. I underkant av 1 km til Ålgård sentrum med blant annet Amfi Ålgård, Norwegian Outlet m.m.

- * Lekkert JKE kjøkken med benkeplate i Nero stein.
- * Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og platetopp med innfelt avtrekksvifte.
- * Legg merke til den stedbygde trappen kledd med eikeparkett i trinnene.
- * 2 flislagte bad med varme i gulv.
- * Stort, flislagt vaskerom med varme i gulv.
- * Garasje samt parkeringsmuligheter i gårdsrom.





Velkommen inn!

2. etasje (P-Rom): Stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Lyst&luftig

God planløsning med naturlig plass til flere soner.
Store vindusflater og god takhøyde bidrar
til å gi en romslig opplevelse av rommet.





Nydelig kjøkkeninnredning

Levert av JKE med benkeplate i Nero stein.
Gode arbeidsflater og mye skaplass.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og
platetopp med innfelt avtrekksvifte.







Spiseplass med utgang til veranda.

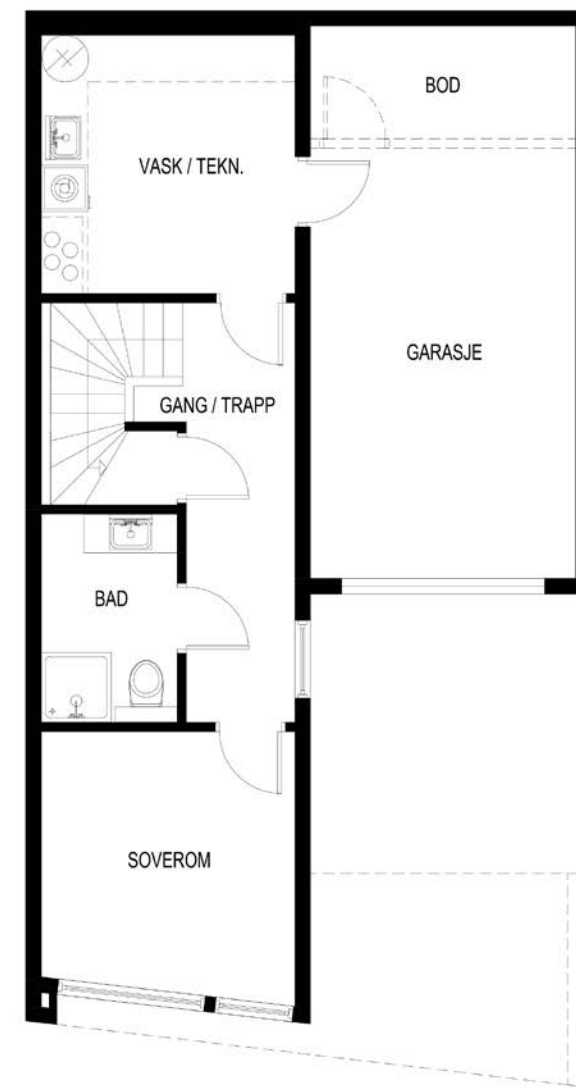
Overbygget veranda med lys og luftig utsikt.
En herlig forlengelse av spisestuen.





Plantegning

1. etasje



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

aktiv.

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

3 soverom

2 soverom ligger i hovedetasjen.
Soverom 3 i 1. etasje.





Pent og innbydende bad

Baderom i 2. etasje. 60x60 fliser på gulvet og varme i gulv.



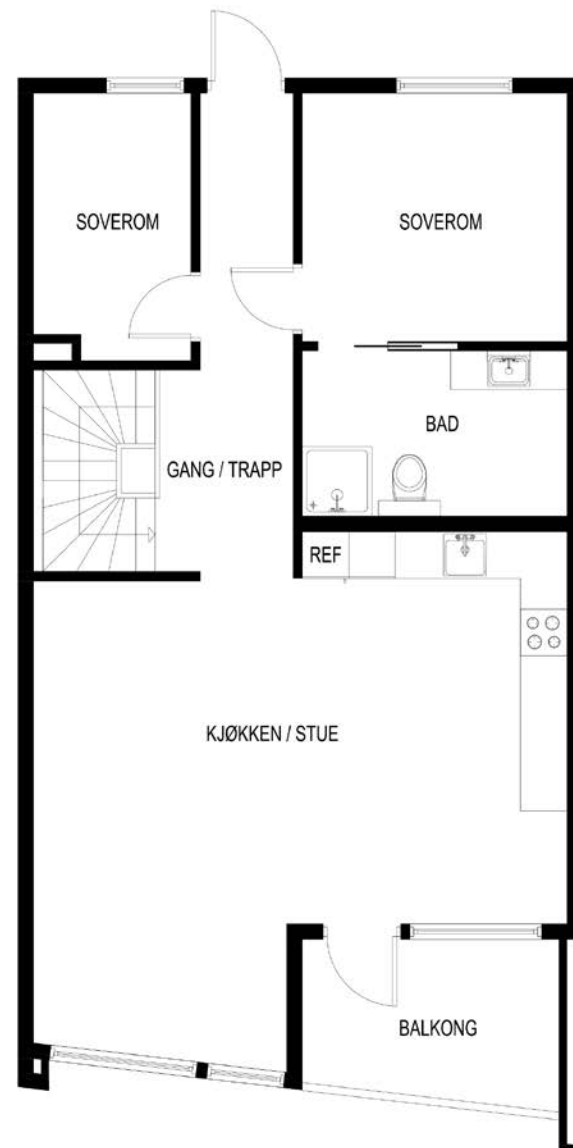


Baderom i 1. etasje.
Helfliset med varme i gulv og
belagt med 60x60 fliser på gulv.



Plantegning

2. etasje



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

aktiv.

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

Garasje med sportsbod i bakkant på ca. 5 m².



Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 116 m²
BRA: 119 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 40 kvm
2. etasje: 79 kvm
Primærrom
1. etasje: 37 kvm
2. etasje: 79 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

262.4 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig endetomt som er opparbeidet med asfaltert gårdsrom og uteområde belagt med singel, klar for videre opparbeiding. Her faller det seg naturlig å anlegge terrasse på baksiden av boligen hvor man på sommerstid har solen fra tidlig formiddag til godt utover ettermiddagen og tidlig kveld. Endetomten med et romslig område på østsiden av boligen gir også muligheter. Kanskje det her skal være en liten plen, en kjøkkenhage eller bli belagt med steinheller i forskjellige nivå?

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet nært til Ålgård sentrum.

Boligen ligger fint til på enden av rekken, og har en romslig tomt på ca. 262 m2. Utvendig har man solen fra tidlig formiddag til godt ut på ettermiddagen og tidlig kveld. Fine turområder like i nabolaget, blant annet med Edlandsvatnet som man også kan skimte fra verandaen.

Barnehage/skole:

Kort gangavstand til Ålgård skole og Bruhammaren barnehage. Ca. 700 meters gange til Gjesdal ungdomsskole.

Dagligvare:

Sentral beliggenhet med i underkant av 1 km til Ålgård sentrum med blant annet Amfi Ålgård, Norwegian Outlet m.m.

Adkomst

Se kartlenke på finn.no.

Bebyggelsen

Boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Byggemåte

Tre/betong.

Innhold

1. etasje (P-Rom): Entre/gang, soverom, bad og vaskerom/bi-inngang.
1. etasje (S-Rom): Bod under trapp.
2. etasje (P-Rom): Stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Garasje på ca. 18 m2 med sportsbod på ca. 5 m2 i

bakkant.

Standard

Velkommen til en meget pen og gjennomført familiebolig med sentral beliggenhet på Ålgård.

Boligen ligger fint til på enden av rekken, og har en romslig tomt på ca. 262 m2. Utvendig har man solen fra tidlig formiddag til godt ut på ettermiddagen og tidlig kveld.

Kort gangavstand til Ålgård skole og Bruhammaren barnehage. I underkant av 1 km til Ålgård sentrum med blant annet Amfi Ålgård, Norwegian Outlet m.m.

- * Lekkert JKE kjøkken med benkeplate i Nero stein.
- * Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og platetopp med innfelt avtrekksvifte.
- * Legg merke til den stedbygde trappen kledd med eikeparkett i trinnene.
- * 2 flislagte bad med varme i gulv.
- * Stort, flislagt vaskerom med varme i gulv.
- * Garasje samt parkeringsmuligheter i gårdsrom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selve besørge installering av fiber/bredbånd.

Parkering

Parkering i carport, samt i eget gårdsrom.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra Arealmåling. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Varme i gulv på bad og vaskerom i 1. etasje, samt på bad i 2. etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Info kommunale avgifter

Det er per i dag ingen fakturering av kommunale avgifter som vann, avløp og renovasjon på denne eiendommen. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Ikke fastsatt enda. Konf. Gjesdal kommune.

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 7, bruksnummer 1154 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen heftelser på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Vann- og avløp er ikke overtatt av kommunen. Konf. Gjesdal kommune.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jf. Detaljregulering for området Per Sivles vei / Nilsabakken med planID 201906. Dato: 16.09.2020. Revidert: 08.01.2021. Vedtatt dato: 08.02.2021.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt ...(SETT INN DATO). Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37. 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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 1. ledd, 2. punktum. Avhl. § 3-3, 2. ledd 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
4 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
20.000,- (Dokumentavgift av tomteverdi: kr 800 000,-)

21.342,- (Omkostninger totalt, ekskl. Boligkjøperforsikring)

4 911 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 21 342

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Arealmåling.
Grunnkart.
Ledningskart.
Matrikkelkart.
Matrikkelinformasjon.
Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp.
Kommunale avgifter og eiendomsskatt.
Reguleringskart.
Reguleringsbestemmelser.

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

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
15.06.2023

Tolleiv Bjerkreims vei 1

Nabolaget Ålgård sentrum - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ålgård kulturhus Linje 23, X39, 48, 92, N95	2 min 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	16 min 12.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 28.1 km
Stavanger Sola	26 min

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.) 367 elever, 23 klasser	2 min 0.2 km
Solås skole (1-7 kl.) 481 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 47 elever, 4 klasser	21 min 1.6 km
Bærland skole (1-7 kl.) 306 elever, 16 klasser	6 min 2.8 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 13.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 14.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

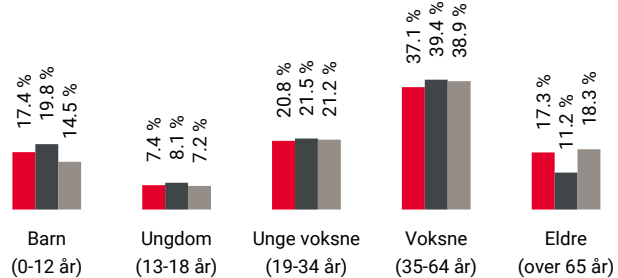


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ålgård sentrum	2 357	1 079
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solås barnehage (0-5 år) 36 barn	13 min 1 km
Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.1 km
Flassabekken barnehage (0-5 år) 127 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Ålgård	6 min
Kiwi Ålgård PostNord	6 min 0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



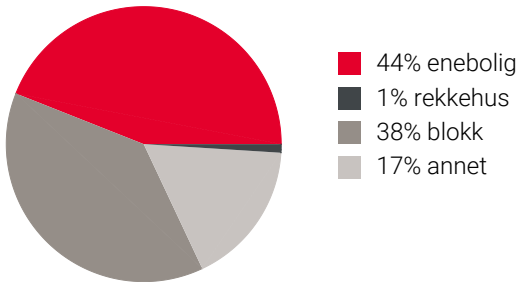
Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

	Ålgård skole	0 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0 km	
	Sandvolleybane og sandfotballbane	7 min	
	Sandvolleyball	0.5 km	
	Jazzercise Ålgård	9 min	
	Frisk helsesenter	10 min	

Boligmasse



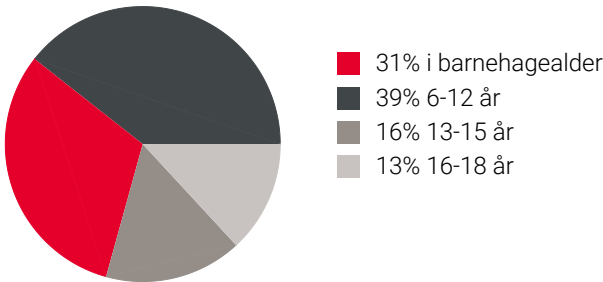
«Sentralt på Ålgård ,med "Edlandshavet" i hagen. Flott utsikt til Edlandsfjedle»

Sitat fra en lokalkjent

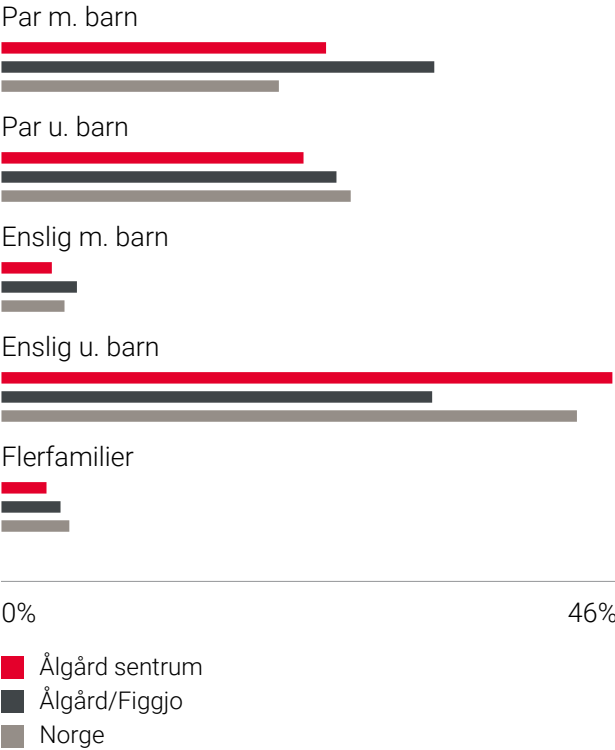
Varer/Tjenester

	Norwegian Outlet	9 min	
	Gjesdal apotek	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



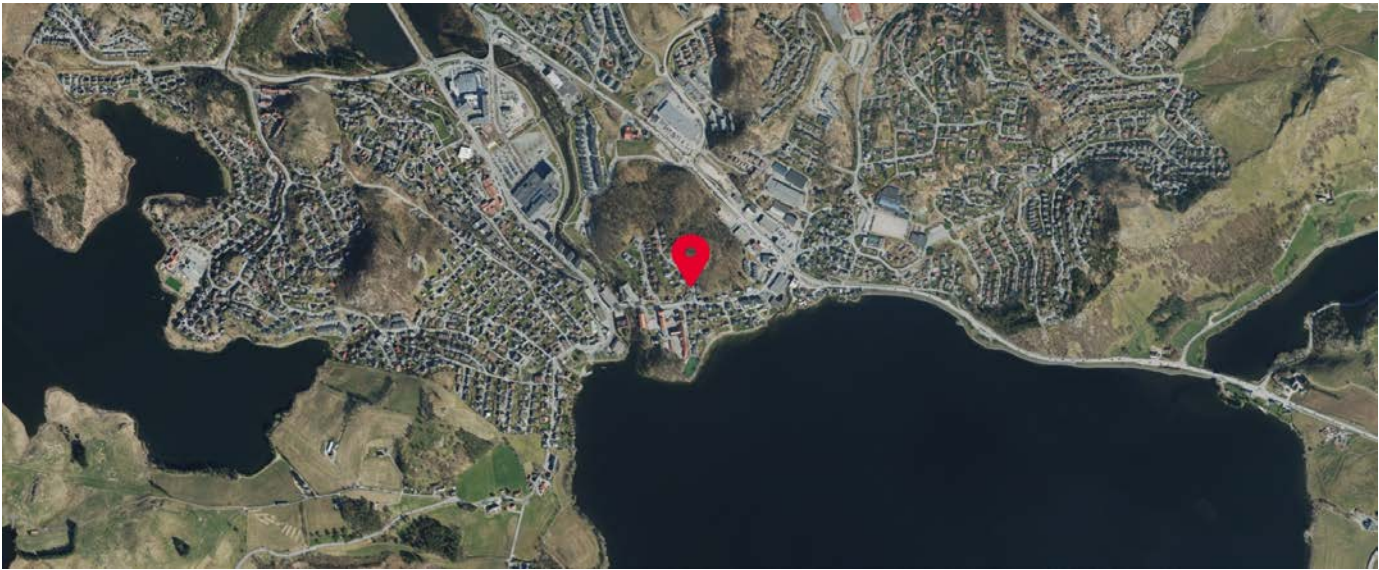
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Arealmåling

Matrikkel: Gnr 7: Bnr 1154
Kommune: 1122 GJESDAL KOMMUNE
Betegnelse: Del av tomannsbolig
Adresse: Tolleiv Bjerkreims vei 1, 4330 ÅLGÅRD



Dato befaring: 11.05.2023
Utskriftsdato: 11.05.2023
Oppdrag nr: 20231901

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Duo Takst AS
Vesthagen 4, 4344 BRYNE
Telefon: 400 18 702

Sertifisert takstingeniør:
Kåre Vatland
Telefon: 902 97 450
E-post: kv@duotakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Matrikkel: Gnr 7: Bnr 1154
Kommune: 1122 GJESDAL KOMMUNE
Adresse: Tolleiv Bjerkreims vei 1, 4330 ÅLGÅRD

Duo Takst AS
Vesthagen 4, 4344 BRYNE
Telefon: 400 18 702



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksur og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- * Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- * Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- * Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Rapportdata	
Kunde:	Gjesdal bolig as
Takstingeniør:	Kåre Vatland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.05.2023. - Kåre Vatland. Takstmann MNT/Byggmester. Tlf. 902 97 450

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Del av tomannsbolig

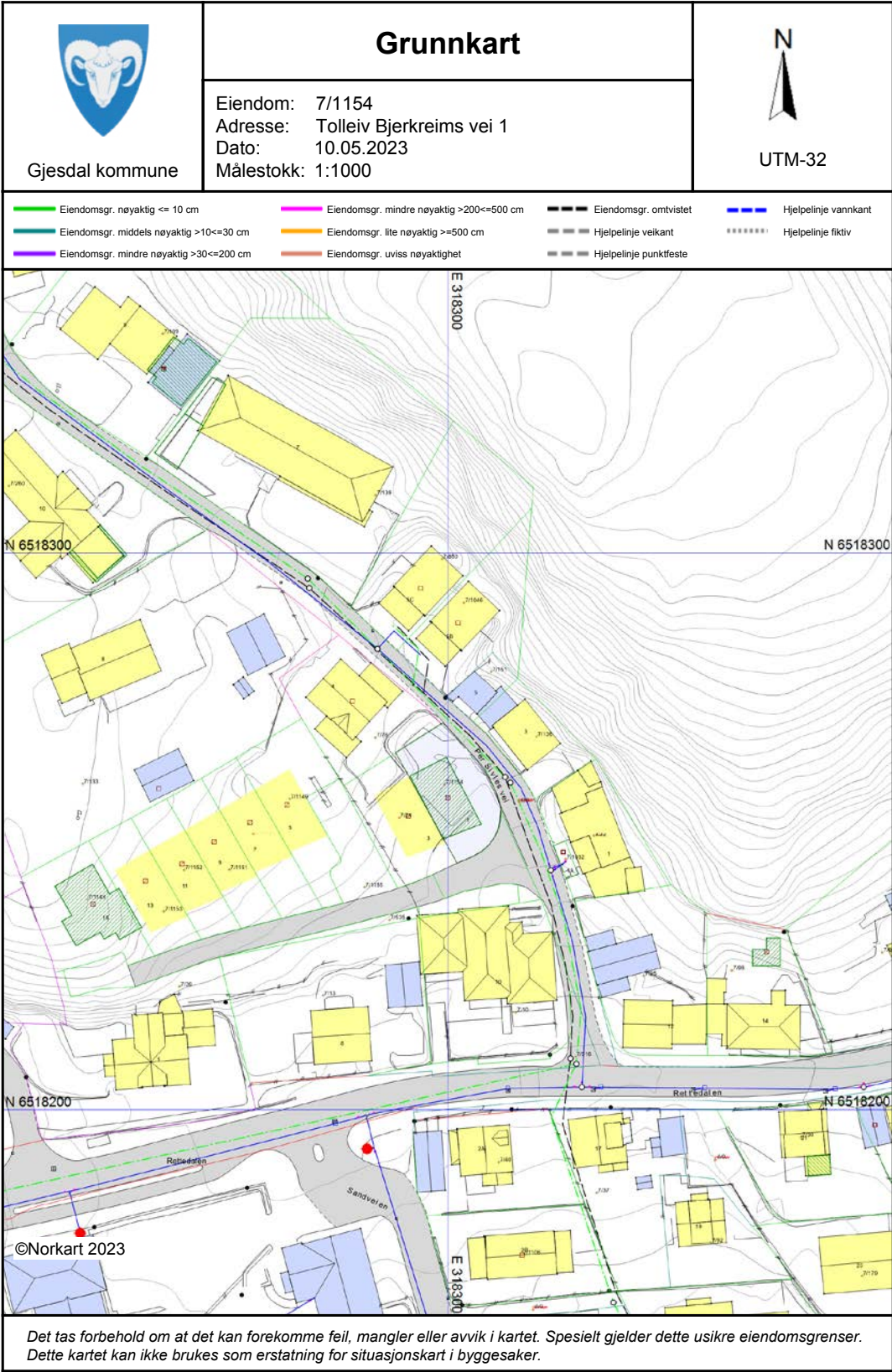
Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1122 GJESDAL Gnr: 7 Bnr: 1154
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Infoland, eiendomsdata på nett.
Hjemmelshaver:	Chakee Haabeth Sondresen og Johnny Sondresen
Adresse:	Tolleiv Bjerkreims vei 1, 4330 Ålgård

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	11.05.2023	Eiendomsdata på nett.			
Infoland.no	11.05.2023	Eiendomsdata på nett.			

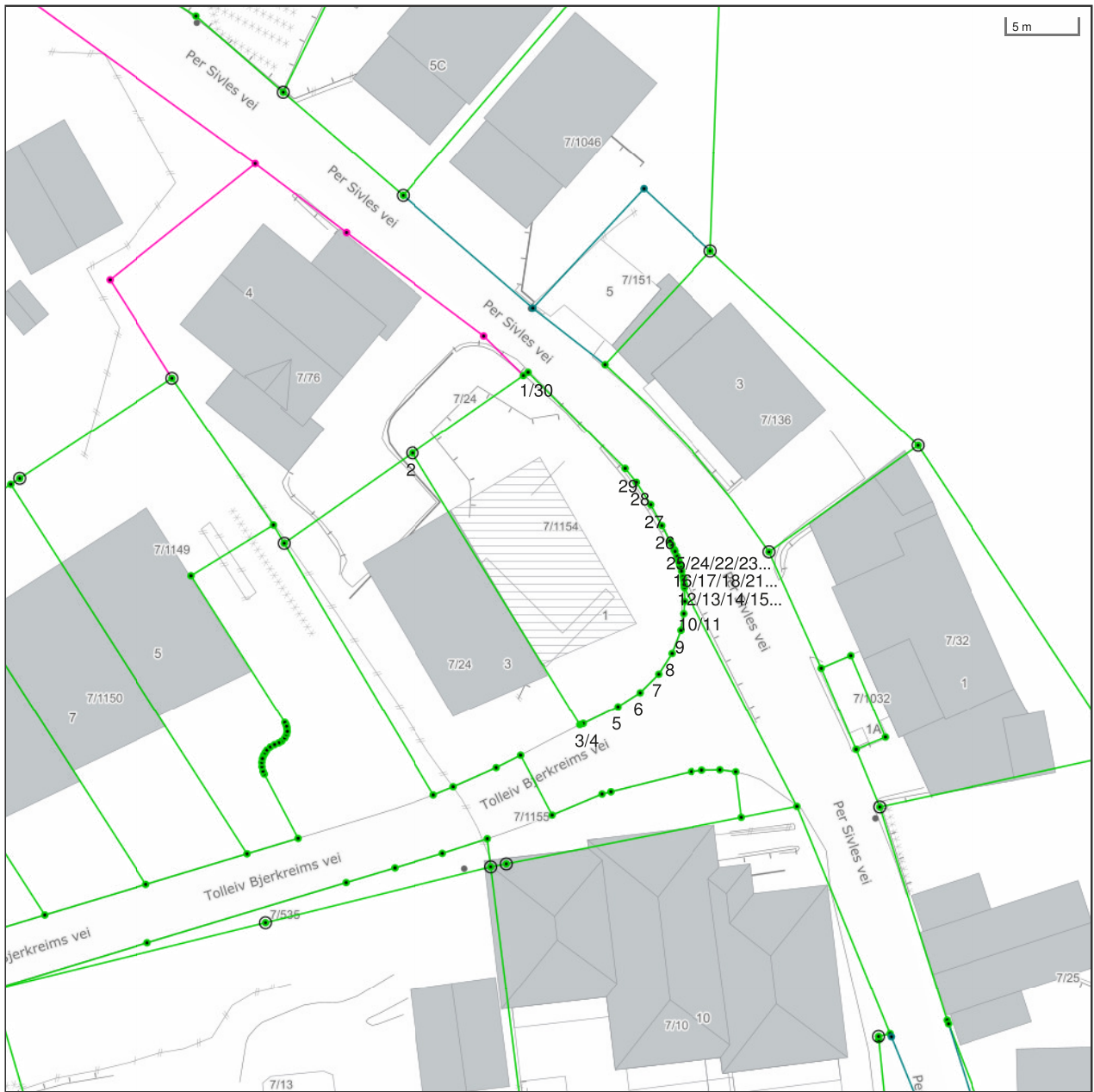
Arealer og anvendelse	
Enebolig	Tolleiv Bjerkreims vei 1, 4330 Ålgård
2. etasje:	
BRA 79 m²	P-ROM: 79 m² S-ROM: 0 m²
1. etasje:	
BRA 40 m²	P-ROM: 37 m² S-ROM: 3 m²
SUM 119 m²	P-ROM: 116 m² S-ROM: 3 m²
Rom inndeling:	
2. etasje	P -rom : Stue/kjøkken/gang, 2 soverom og bad.
1. etasje	P -rom : Entre/gang, soverom, bad og vaskerom/bi-inngang.
	S-rom: Bod under trapp.
2. etasje	Sør/øst vendt balkong 6,40 m2
Garasje - 18,30 m2	
Utvendig bod - 5,20 m2	

BRYNE, 11.05.2023

Kåre Vatland
Takstmann MNT/Byggmester
Telefon: 400 18 702



5 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt

-----	Elendomsgrense - omtvistet	-----	Elendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
----	Hjelpelinje vegkant	-----	Elendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊗	Grensepunkt - bolt
- - - -	Hjelpelinje fiktiv	-----	Elendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktbeste	-----	Elendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊗	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Elendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		-----	Elendomsgrense - uss nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	●	

Areal		262,40 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6518258,36118	Øst	318299,47791
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6518269,290834	318298,833325	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,41		
2	6518264,12	318290,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,68		
3	6518244,268544	318301,682909	10 cm	Jord (JO)	Asfaltspiker (94)	22,71		
4	6518244,344517	318301,929956	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,26		
5	6518245,44	318304,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76		
6	6518246,366459	318306,082941	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,87		
7	6518247,624107	318307,46518	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,87		
8	6518249,052853	318308,484593	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76		
9	6518250,66	318309,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76		
10	6518251,831015	318309,447975	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20		
11	6518252,691168	318309,554386	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,87		
12	6518253,669315	318309,57504	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,98		
13	6518253,890603	318309,56469	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,22		
14	6518254,211225	318309,535898	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,32		
15	6518254,457237	318309,504349	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,25		
16	6518254,851259	318309,431666	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40		
17	6518255,155352	318309,374337	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,31		
18	6518255,267517	318309,341934	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,12		
19	6518255,449475	318309,294575	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,19		
20	6518255,621462	318309,249709	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,18		
21	6518255,914761	318309,159326	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,31		
22	6518256,269	318309,033	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38		
23	6518256,398817	318308,981766	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,14		
24	6518256,751522	318308,832798	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38		
25	6518257,027551	318308,705736	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,30		
26	6518258,136	318308,178	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,23		
27	6518259,66	318307,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,68		
28	6518261,29	318306,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,89		
29	6518262,31	318305,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27		
30	6518269,51	318299,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,75		

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	262.4
Etablert dato	24.01.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.03.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylid	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	30.03.2023 30.03.2023	Public 22/02106		7/24 (18,9), 7/76 (-18,8) Mnrmangler, 7/1149, 7/1154, 7/1155
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	27.03.2023 27.03.2023	Public 22/02106		7/24 (-262,4), 7/1154 (262,4) Mnrmangler, 7/76
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.01.2023 13.01.2023	Public 22/02106	Tinglyst 26.01.2023	7/24 (-270,9), 7/1154 (270,8) Mnrmangler, 7/76

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6518258.36	318299.48		Ja	262.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SONDRESEN JOHNNY F100167*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tolleiv Bjerkreims vei 3 4330 ÅLGÅRD	Bosatt (B)
SONDRESEN CHAKEE HAABETH F281067*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tolleiv Bjerkreims vei 3 4330 ÅLGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tolleiv Bjerkreims vei 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4330 ÅLGÅRD	Kirkesogn	06030502 Ålgård
Grunnkrets	102 Rettedalen	Tettsted	4601 Ålgård/Figgjo
Valgkrets	1 Ålgård		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12260393		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	09.02.2023
2	300962438		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Igangsettingstillatelse (IG)	29.11.2021

1: Bygning 12260393: Enebolig (111), Bygning revet/brent 09.02.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	129
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	129
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1940	01.01.1940
Bygning godkjent for riving/brenning	08.10.2021	12.10.2021
Endre bygningsdata	13.01.2023	13.01.2023
Bygning revet/brent	09.02.2023	09.02.2023
Endre bygningsdata	09.02.2023	09.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	7/1154	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	34	0	34	0	0	0
H01	1	50	0	50	0	0	0
U01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygning 300962438: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Igangsettingstillatelse 29.11.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	98
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

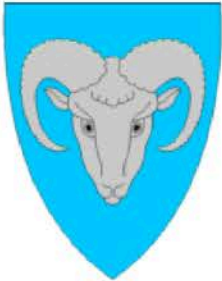
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.11.2021	09.11.2021
Igangsettingstillatelse	29.11.2021	20.12.2021
Endre bygningsdata	09.09.2022	09.09.2022
Endre bygningsdata	13.01.2023	13.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tolleiv Bjerkreims vei 1	H0101	7/1154	120	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	78	0	78	0	0	0
U01	0	64	0	64	0	0	0



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 12.05.2023

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	1154	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tolleiv Bjerkreims vei 1, 4330 ÅLGÅRD								

Tilknytning til vei

Offentlig vei	☒
Privat vei	☐

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Anlegget er ikke overtatt av kommunen

Offentlig vann	☐
Offentlig avløp	☐

Privat vann	☐
Privat avløp	☐

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørster.



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 12.05.2023

Adresse Rettedalen 1, 4330 Ålgård
:
Telefon: 51614200
E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Gjesdal kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	1154	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tolleiv Bjerkreims vei 1, 4330 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.
Boligen har enda ikke fått ferdigattest og er ikke registrert med kommunale avgifter

Gebyr			
Vann	Fast del	kr 1480.- + mva	☐
	Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift	
	Variabel etter areal	kr .- + mva	☐
	Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3	kr .- + mva	☐
	Leie av vannmåler	kr .- + mva	☐
Avløp	Fast del	kr 1830.- + mva	☐
	Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift	
	Variabel som for vann	kr .- + mva	☐
	Borettslaget / sameiet får felles regning		☐
Eiendomsskatt	kr ,-		
Renovasjon	kr .- + mva		
Hytterrenovasjon	kr .- + mva		
Septiktømming	kr .- + mva		

Feiing	kr .- + mva
1. termin 2023 Totalt pr år	kr .- inkl mva kr .- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 10.05.2023

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Gjesdal kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	1154	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tolleiv Bjerkreims vei 1, 4330 ÅLGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner under bakken

☒ Reguleringsplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☒ Bebyggelsesplaner over bakken

☒ Midlertidige forbud

☒ Kommunedelplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner over bakken

☒ Reguleringsplaner bunn

☒ Bebyggelsesplaner

☒ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan 2019 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1047/Vedtatte%20bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 262 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel
----------	-------------------------

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201906
Navn	Detaljregulering for området Per Sivles vei / Nilsabakken
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1308/Bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 9 m ² RPHensynsonenavn H140_01 RPSikring Frisikt
	Delareal 262 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS1



**Planid 2019 06****Detaljregulering for del av Per Sivles vei og Nilsabakken****REGULERINGSBESTEMMELSER****DETALJREGULERING**

PlanID 2019 06

Saksnummer 19/1815

Datert: 16.09.2020
Revidert: 08.01.2021
Vedtatt dato: 08.02.2021
Dato for siste mindre endring:

1 PLANENS HENSIKT

Planens hovedhensikt er å legge til rette for fortetting i området, i form av leiligheter og rekkehus, samt en enebolig. Det reguleres inn 24 boenheter med tilhørende atkomstvei, uteoppholdsarealer og sandlekeplass. Innenfor planområdet sikres også fortau med bredde 2,5 meter langs Rettedalen.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**2.1 Sikring**

Bratte skråninger/stup i og ved planområdet – ved formålsgrensen mellom felt f_SPA2 og BKS3, og ved plangrensen mellom BKS2-3 og gnr/bnr 7/672 må gjøres utilgjengelig for barn. Dette må sikres gjennom plassering av bebyggelse eller ved hjelp av sikringsgjerd.

2.2 Utnyttelse

Maks BRA for planområdet er 5020 m².

Maks gesimshøyder er angitt på plankartet. Høyder avsatt i plankart kan fravikes med +/-0,5 meter ved detaljprosjektering.

2.3 Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 20 m² til lekeplass og andre felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor felt BKS1- BKS3.

Alle boenhetene innenfor BKS1-BKS3 skal i tillegg sikres minimum 45 m² privat uteoppholdsareal per boenhet, fordelt på balkong og terreng.

Felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass skal utformes i tråd med «Retningslinjer for regulering av grønnstruktur, Krav til planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av uteområder og lekeplasser» (Gjesdal kommune).

Alle private- og felles uteoppholdsareal i planområdet skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 vårjevndøgn.

2.4 Boligstørrelser

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Alle boenheter innenfor planområdet skal ha minimum størrelse 50 m² BRA.

2.5 Parkering for bil

Det tillates maks 47 parkeringsplasser innenfor planområdet med følgende fordeling:

Felt	Antall boenheter	Beboerparkering pr. boenhet	Gjesteparkering i fellesanlegg pr. boenhet	Totalt antall parkeringsplasser
BKS1-2	8	2	-	16
BKS3	16	1	0.2	20
BBB1	9	1	0.2	11
SUM				47

2.6 Sykkelparkering

For alle boenheter innen planområdet skal det settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

2.7 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Hovedmaterialer skal være tre, men det tillates innslag av fasadeplater.

2.8 Universell utforming

Minst sju boenheter innenfor planområdet skal utformes som tilgjengelige boenheter.

Fortau, busstopp og lekeplass må ivareta krav til universell utforming.

2.9 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for opparbeiding av uteoppholdsarealer og lekeplass. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 og vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, støyskjermer og andre faste elementer. Utomhusplan skal utføres av foretak i tiltaksklasse 2 eller høyere.

2.10 Miljøoppfølging

Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønska plantearter. Rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innen planområdet. Ev. overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent iht. Plan- og bygningsloven.

Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

2.11 Tekniske planer for trafikkanlegg

Trafikkanlegg skal opparbeides etter tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland og være godkjent av kommunen før tiltak igangsettes.

Fylkesveg og fortau skal planlegges i tråd med krav i håndbok N100, vegnormalen. Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen må sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomgang.

2.12 Overvannshåndtering

Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i samsvar med kommunal standard for 20-års flom, og IVF-nedbørskurver 44190 Time-Lye. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved

dimensjonering. Flomveier må sikres iht. *Prinsippløsning VA*, datert 30.04.2020, som er vedlagt planen.

2.13 Vann og avløp

Arealbruksendringer skal ikke medføre økt belastning på eksisterende vann- og avløpssystem.

Vann- og avløpsnett skal etableres i samsvar med kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Etablering av brannkum, samt tilkobling skal skje iht. plantegning *Prinsippløsning VA*, datert 30.04.2020. Tekniske planer for VA-anlegg skal være godkjent av kommunen før tiltak igangsettes.

2.14 Støy

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

Støytiltakene skal sikre støynivå under L_{den} 55dB for rom med støyfølsom bruk og uteoppholdsarealer, jf. T-1442.

Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side eller etablere kompenserende tiltak der dette ikke er mulig.

Fasadeisolasjon på minst $R'_w = 30$ d må benyttes dersom døgnekvivalent støynivå er over $L_{den} = 58$ dB.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse konsentrert - felt BKS1

Innenfor BKS1 skal det etableres 2 boenheter i form av en tomannsbolig. Det tillates maks BRA 400m². Bebyggelsen skal ha pulttak. Bebyggelsen innenfor felt BKS1 og BKS2 skal ha samme takvinkel.

3.1.2 Boligbebyggelse konsentrert - felt BKS2

Innenfor BKS2 skal det etableres til sammen 6 boenheter i form av fem rekkehus og en enebolig. Det tillates maks BRA 1300m². Bebyggelsen skal ha pulttak. Bebyggelsen innenfor felt BKS1 og BKS2 skal ha samme takvinkel.

Byggegrense mot f_BLK1 ligger i formålsgrensen.

Maks tillatte gesimshøyde for carport/garasje er 3,5 meter over planert terreng.

3.1.3 Boligbebyggelse – blokk – felt BKS3

Innenfor felt BKS3 skal det etableres 16 boenheter i form av leiligheter. Det tillates maks BRA 2300 m². Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Det tillates etablering av takterrasser. Byggegrense mot f_BUT1 ligger i formålsgrensen. Terrasser mot sør tillates å krage ut over byggegrensen med inntil 3,5 meter. De tre østre boenhetene i feltet har støyutsatte terrasser mot sør som må skjermes med tette rekkverk, med høyde minst 1,1 meter.

Carport/garasje skal ha flatt tak eller pulttak. Maks tillatte gesimshøyde er 3,5 meter over planert terreng.

3.1.4 Boligbebyggelse – blokk – felt BBB1

Innenfor felt BBB2 tillates til sammen 9 boenheter. Maks tillatt BRA er 1100 m². Byggegrense mot f_BUT1 ligger i formålsgrensen.

Parkeringsanlegg under bakken regnes ikke med i BRA.

3.1.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – felt BFS1-2

Innenfor felt BFS1-2 tillates det ikke etablert ny bebyggelse innenfor frisiktsoner.

3.1.6 Energianlegg – felt BE

Innenfor felt BE er det etablert minitrafostasjon. Minitrafostasjon skal ha direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

3.1.7 Renovasjon – felt o_BRE1-2

Innenfor området o_BRE1-2 skal det etableres plass for renovasjonsbeholdere. O_BRE1 skal benyttes av beboere innen felt BKS1-3 og BBB1. O_BRE2 skal benyttes av beboere innenfor BKS3.

3.1.8 Uteoppholdsareal – felt f_BUT1-3

F_BUT1-2 er felles for alle boenheter innen felt BBB1. Det skal etableres en gangforbindelse gjennom f_BUT1 fra o_SF2 til f_SV1.

Felt f_BUT1 skal opparbeides med gress, busker og trær. Det skal være sittebenker eller -grupper innenfor felt f_BUT1.

F_BUT2 skal opparbeides med sittegruppe for opphold, og beplantes med gress og busker.

F_BUT3 skal opparbeides med gress og/eller busker.

3.1.9 Lekeplass f_BLK1

F_BLK1 skal opparbeides som sandlekeplass, og beplantes med bl.a. bærbusker. Det skal tilstrebes bruk av naturmaterialer innen felt f_BLK1.

F_BLK1 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Offentlig kjøreveg – Felt o_SKV

O_SKV er en del av fylkesveien Rettedalen.

3.2.2 Offentlig veg – Felt o_SV1-2

O_SV1 er del av Per Sivles vei som inngår i det kommunale vegnettet.

O_SV2 er del av Nilsabakken som inngår i det kommunale vegnettet.

3.2.3 Felles veg – felt f_SV1 og f_SV2

F_SV1 er felles for boenheter innen felt BKS1-3. F_SV1 skal opparbeides med 4 meters bredde. Kotehøyder for veg avsatt i plankart kan fravikes med +/-0,3 meter ved detaljprosjektering.

Ved etablering av f_SV1 må det vurderes behov for sikringsgjerd mot felt BKS3.

F_SV2 er felles for boenheter innen felt BBB1. F_SV2 skal ivareta snumulighet for renovasjonsbil.

F_SV3 er felles for boenheter innen felt BBB1.

3.2.4 Offentlige fortau – felt o_SF1-4

Felt o_SF1-4 er offentlige fortau. O_SF2 skal anlegges med 2,5 meters bredde langs Rettedalen. Fortau, o_SF2 må ivareta krav om universell utforming.

3.2.5 Parkering – felt f_SPA1-4

Innenfor felt f_SPA1-3 skal de etableres 4 gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplassene er felles for beboerne i felt BKS3.

Innenfor felt f_SPA4 skal det etableres sykkelparkering. Sykkelparkeringen er felles for beboerne i felt BKS1-3.

3.2.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg – felt o_SVT

Det tillates ingen konstruksjoner innenfor felt o_SVT.

3.2.7 Annen veggrunn, grøntareal – felt f_SVG og o_SVG1-2

Innenfor felt f_SVG skal det etableres støyskjerm med makshøyde 2 meter. Støyskjerm skal ha en absorberende overflate mot veien. Skjermen skal brytes opp og ha innslag av glassfelt og naturstein.

Støyskjerm må etableres med sluse ved f_BUT1 for å tillate gjennomgang til o_SF2.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Sikringssone friskt – H140

I området vist som frisksone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates terrasser og balkonger å krage ut over byggegrensen i 3. etasje.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Midlertidige tiltak

Før det kan gis tillatelse til igangsetting av arbeider innen felt BKS1-3, og o_SF4 er opparbeidet, skal det være etablert en innsnevring av kjørebanelen i o_SV1 ved o_SF4. Tiltaket skal sikre tilstrekkelig bredde på fortau langs BBB1. Når o_SF4 opparbeides iht. plan, skal innsnevringen fjernes.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innen felt BKS1-3 må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Tekniske planer for alle veganlegg og innsnevring i o_SF4/o_SV1.
- Tekniske planer for VA med fordrøyning
- Plan for lekeplass og felles uteoppholdsareal i målestokk 1:200

6.3 Før arbeid igangsettes

Før oppføring av boliger innenfor det enkelte delfelt kan igangsettes, må VA-anlegg tilknyttet det aktuelle feltet være etablert iht. *Prinsippløsning VA*.

6.4 Før brukstillatelse

Før første bolig innen BKS1-BKS3 kan tas i bruk må følgende være ferdig opparbeidet:

- Sandlekeplass f_BLK1
- Felles vei felt f_SV1
- Felt for renovasjon o_BRE1
- Felt for felles bil- og sykkelparkering f_SPA1 og f_SPA4.

Dersom BKS1-2 etableres før BKS3, må nødvendig sikring BKS3 og f_BUT1 være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BKS1-2.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BKS3 må følgende være etablert/ferdig opparbeidet

- Uteoppholdsarealer f_BUT1-3
- Felles veier f_SV2-3
- Felt for parkering f_SPA2-3
- Felt for renovasjon o_BRE2
- Offentlig fortau o_SF2 langs Rettedalen og flytting av busskur
- Nødvendige støytiltak



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



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.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tolleiv Bjerkreims vei 1
4330 ÅLGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Svend Tjelta

Oppdragsnummer: 1405230178

Telefon: 980 17 222
E-post: svend.tjelta@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: 15.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon