

PROAKTIV

Innbydende, klassisk
enebolig i rolig gate

Velholdt med kjøkken
og baderom fra 23/24

AKSELMARKÅ 5





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

HÅBET

Velkommen til et lunt og lekkert hjem i klassisk form. Det er gjort betydelige investeringer i boligen de senere år. De fleste rom er oppusset/renovert, her kan du flytte rett inn. Gode soner til hele familien gjennomført i en delikat stil.



OPPGRADERINGER OPPSUMMERT

- Påkostet kjøkken fra 2023. Rør og elektrisk ble også byttet.
 - Baderom fra 2024. Rør og varmekabler ble også byttet.
 - Innredning grovkjøkken fra Svane montert 2023.
- Stue/kjøkken fikk enstav eikeparkett, eikelister og led-spotter i 2023.
- Alle innvendige dører byttet 2024 (ikke dobbel dør 1 etg.)
 - Varmepumpe fra 2023. Raiz vedovn fra 2011.
 - Nytt innhold i sikringsskap 2023.
 - Garasjeport byttet 2023.
 - El-bil lader montert i garasjen 2011.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Akselmarkå 5, 4325 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 33, bnr. 646, i SANDNES kommune

Prisantydning: 7.350.000,-

Omkostninger: 201.740,-

Totalpris: 7.551.740,-

Kommunale avgifter: 17.565,- pr. år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 5/4

BRA: 197 m²

BRA-i: 166 m²

Etasje: Sokkel, 1. etasje og Loft

Garasje/Parkering: Garasje

Tomt: 304 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	4	8	12
Skilleside	Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	28	54	58
Boligen i bilder	Skilleside	Kjerneinformasjon	Vedlegg
59	76	84	89
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Energiattest	Kart
94	122		
Bygg. dok	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



HÅBET

Kommune: SANDNES / Område: Håbet

Et meget trivelig sted å bo, fullt av de kvalitetene folk flest er ute etter i sitt nabolag.

Beliggenhet

God skolevei for de minste både til Austrått og Bogafjell skole. Friluftsbarnhage og Idrettsbarnhage spaserer du til på 7 minutter. Det tar 5 minutter i bil til Maxi som har «alt» du trenger.

For den tur- og treningsglade er dette et perfekt utgangspunkt. Ta på deg joggeskoene og start en naturskjønn løpetur fra egen dørstokk. Følg skogstien til undergangen Bogafjell og fortsett til Stokkelandsvannet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange. Stien langs Ånå gjennom Sandvedparken knytter Stokkelandsvannet sammen med sentrum. Eller du kan ta turen øst mot Melsheia som byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. For den rolige kveldsturen er det et flott nabolag å spasere rundt i. Fra den lille skogen i feltet er det kort avstand til toppen av Presthei som gir fin utsikt over Stokkelandsvannet og Sandved. Foretrekker du heller studio er det 15-20 min



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nissemyrå Linje 27, N95	3 min 0.2 km
🚶 Skeiane stasjon Linje L5	7 min 3.7 km
✈ Stavanger Sola	19 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 18.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håbafjell PostNord	8 min 0.7 km
Helgø Meny Bogafjell PostNord	13 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

📦 Maxi Sandnes	6 min
🏪 Vitusapotek Bogafjell	13 min

SPORT

⚽ Klokkarveien balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
⚽ Glettefjell ballbinge Ballspill	9 min 0.6 km
🏊 Everybody Gym & Fitness	13 min
🏊 Ganddal Terapi & Trening	23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Bogafjell senter Sandnes	14 min
----------------------------------	--------

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gåavstand til Bogafjell senter som huser treningssenter, dagligvarebutikken Meny, apotek og Europris.

De er flere lekeplasser på feltet og små skogholt hvor den kreative leken kan starte for barn i alle aldre. Håbet/Håbafjell er et fint og spennende nabolag for barn å utforske på sykkel. Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus, noe som gir et stabilt og godt nabolag hvor folk etablerer seg og bor lenge.

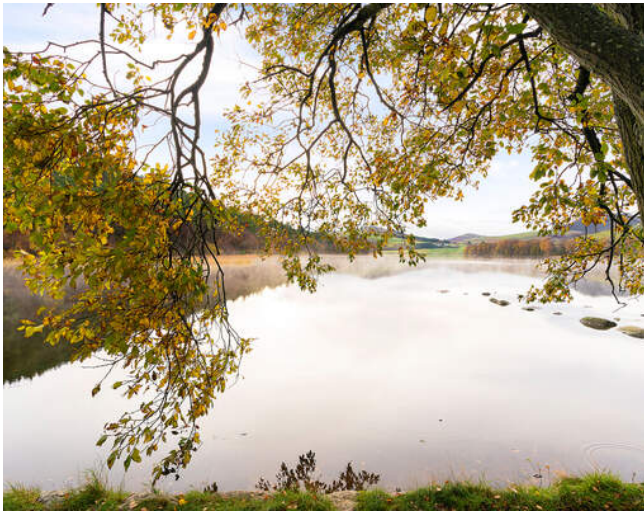
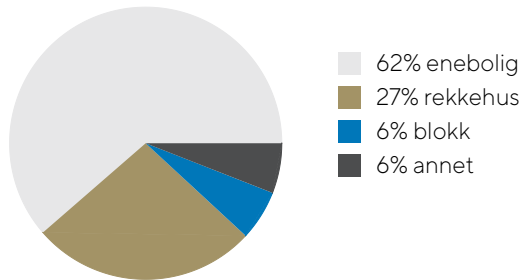
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved i Klokkerveien, med bil er det kun 3 minutter til påkjørsel for E39 ved Hove.

Ut.no sin beskrivelse av din nye nabo: Melshei har et stort nett av turveier og turstier og er et godt tilrettelagt turområde for hele familien i Sandnes. Flere av turveiene egner seg for barnevogn og rullestol. Ca. 8 km lysløype gjør det mulig å bruke området hele året også til skigåing når det er snø. Melshei grenser til Rogaland Arboret og flere stier går til Arboretet. I Melshei er det gode muligheter for å plukke sopp, blåbær og tyttebær. Her er et rikt fugleliv. Ellers er elg, hare og rådyr vanlig. Melshei ble i friluftsåret 2015 kåret til det beste friluftsområdet i Sandnes kommune. Det nyeste tilskuddet til Melsheia er en av Norges råeste rulleskiarenaer.

Velkommen til Sandnes sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt

BOLIGMASSE



i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

For det meste eneboliger og rekkehus.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	24 min 1.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	26 min 1.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.6 km

BARNEHAGER

Håbet Fus barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Håbafjell idrettsbarnehage (1-5 år) 76 barn	8 min 0.7 km
Bratteborg barnehage (0-5 år) 66 barn	14 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL AKSELMARKÅ 5

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapporten.

Parkering

Garasje

Tomtestørrelse

304 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med natursteinsmur, beplantet hage, to terrasser og steinsatt gårdsrom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bolig som er oppført i 2002, som i all hovedsak er i fra byggeåret.

Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstands anmerkninger

som har grunnlag i alder, bruks slitasje og konstruksjon.

Oppsummering av avvik

TG3

Innvendig trapp

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i

trapper.

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk er i ikke montert i nedre del av trapp mellom først etasje og

loft.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å oppnå TG1 må åpningene reduseres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG3

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra

dagens krav.

Støttemur på boligens bakside er høyere enn 50cm med hard underlag,

samt muren er ikke sikret med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 (alle oppsummert)

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

TGIU

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se vedlagt tilstandsrapport for oversikt.



FLOTTE UTESONER





HAGEBOD PÅ OPPSIDEN
OG BOD TILKNYTTET
GARASJEN



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Sokkeletasje:
Baderom, 3 soverom, entré og gang. Garasje og bod.
1. etasje:
Grovkjøkken, kjøkken, stue, bod og toalettrom. Utvendig bod.
Loft:
Soverom, tilleggsareal benyttet som stue/kontor er ikke byggemeldt.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 83 kvm

2. etasje
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 77 kvm

3. etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 22 kvm

2. etasje: 26 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det

er avvik fra disse. Innervegger på loft avviker noe fra plantegninger. Vaskerom i første etasjer er i dag benyttet som og omtalt i rapporten som grovkjøkken.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til et lunt og lekkert hjem i klassisk form. Det er gjort betydelige investeringer i boligen de senere år. De fleste rom er oppusset/renovert, her kan du flytte rett inn.
Gode soner til hele familien gjennomført i en delikat stil.
Sokkeletasje med romslig entré/hall, tre gode soverom og lekkert baderom. Hovedetasjen er nydelig og innredet med stue, kjøkken, bi-inngang/grovkjøkken/bod og toalett. Loft med tre lune soner, utsikten er fantastisk. Praktisk og tilrettelagt med bod innfor garasje og bod ved hagen. Tomten er pent opparbeidet med natursteinsmur, beplantet hage, to terrasser og steinsatt gårdsrom.

Oppgraderinger oppsummert:
- Påkostet kjøkken fra 2023. Rør og elektrisk ble også byttet.
- Baderom fra 2024. Rør og varmekabler ble også byttet.
- Innredning grovkjøkken fra Svane montert 2023.
- Stue/kjøkken fikk enstav eikeparkett, eikelister og led-spotter i 2023.
- Alle innvendige dører byttet 2024 (ikke dobbel dør 1 etg.)
- Varmepumpe fra 2023. Raiz vedovn fra 2011.
- Nytt innhold i sikringsskap 2023.
- Garasjeport byttet 2023.





- El-bil lader montert i garasjen2011

Den åpne løsningen i 1. etasjen er perfekt både til hverdag og til fest. Store vindusflater, lune fargevalg, innfelt led-belysning, listfri overgang til tak, enstavs parkett – her er atmosfæren god. Kjøkkenet er viet god plass, dette er familiens samlingspunkt. Elegant innredning fra Svane montert 2023, gjennomtenkte løsninger og god arbeidsflyt. Integrert vinskap, platetopp med innebygd avsug, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Stekeovn/dampovn og micro/stekeovn i god arbeidshøyde. Benkeplaten og plate over benk er av typen Decton stein. Nedfelt vask og servant med Quooker som gir umiddelbart varmt vann. Lekre fronter i blanding av grå tone og eikefiner mot lys benkeplate og kobberdetaljer. Et kjøkken som virkelig vil få frem hobbykokken i deg.

Stuen er fint tilknyttet kjøkkenet og har utgang til terrassen. Lunt og flott rom som fint deles opp i soner med ovn fra Raiz i senter.

Praktisk løsning med grovkjøkken tilknyttet kjøkkenet, herfra er det utgang til baksiden med bod og hage. Grovkjøkken er tilknyttet en bod og har ny innredning fra Svane (2023) med arbeidsbenk og utslagsvask. Tilbaketrukket gjestetoalett.

Sokkeletasjen har entré med garderobe og fin velkomst i romslig hall. Baderommet ble renoveret i 2024. Store fliser på gulv og dusjsone i lun farge. Elegant dusjløsning med nedsenket gulv, designsluk og glassvegger som kan foldes mot vegg. Veggmontert toalett og servant i skuffeseksjon med høyskap. Innfelt led-belysning og opplegg til vaskemaskin. Tre fine soverom i etasjen, alle med garderobe.

Loftet er perfekt for ungdommen eller gjesten. Flott soverom med skrå takhimling. I tilknytning til soverom er det to lune oppholdssoner (tilleggsarealet til soverommet er ikke byggemeldt for varig opphold). Utsikten en langstrakt og flott.

Velkommen til et vakkert og trivelig hjem for deg og dine.

Energimerke

Lys grønn C
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

ÅPEN LØSNINGEN - PERFEKT BÅDE TIL HVERDAG OG TIL FEST

Store vindusflater, lune
fargevalg, innfelt led-belysning,
listfri overgang til tak, enstavs
parkett
- her er atmosfæren god.



FAMILIENS SAMLINGSPUNKT

Elegant innredning fra Svane montert 2023, gjennomtenkte løsninger og god arbeidsflyt. Integrert vinskap, platetopp med innebygd avsug, oppvaskmaskin og kjøleskap. Stekeovn/dampovn og micro/stekeovn i god arbeidshøyde.



GJENNOMTENKTE DETALJER

Benkeplaten og plate over benk er av typen Decton stein. Nedfelt vask og servant med Quooker som gir umiddelbart varmt vann. Lekre fronter i blanding av grå tone og eikefiner mot lys benkeplate og kobberdetaljer. Et kjøkken som virkelig vil få frem hobbykokken i deg.



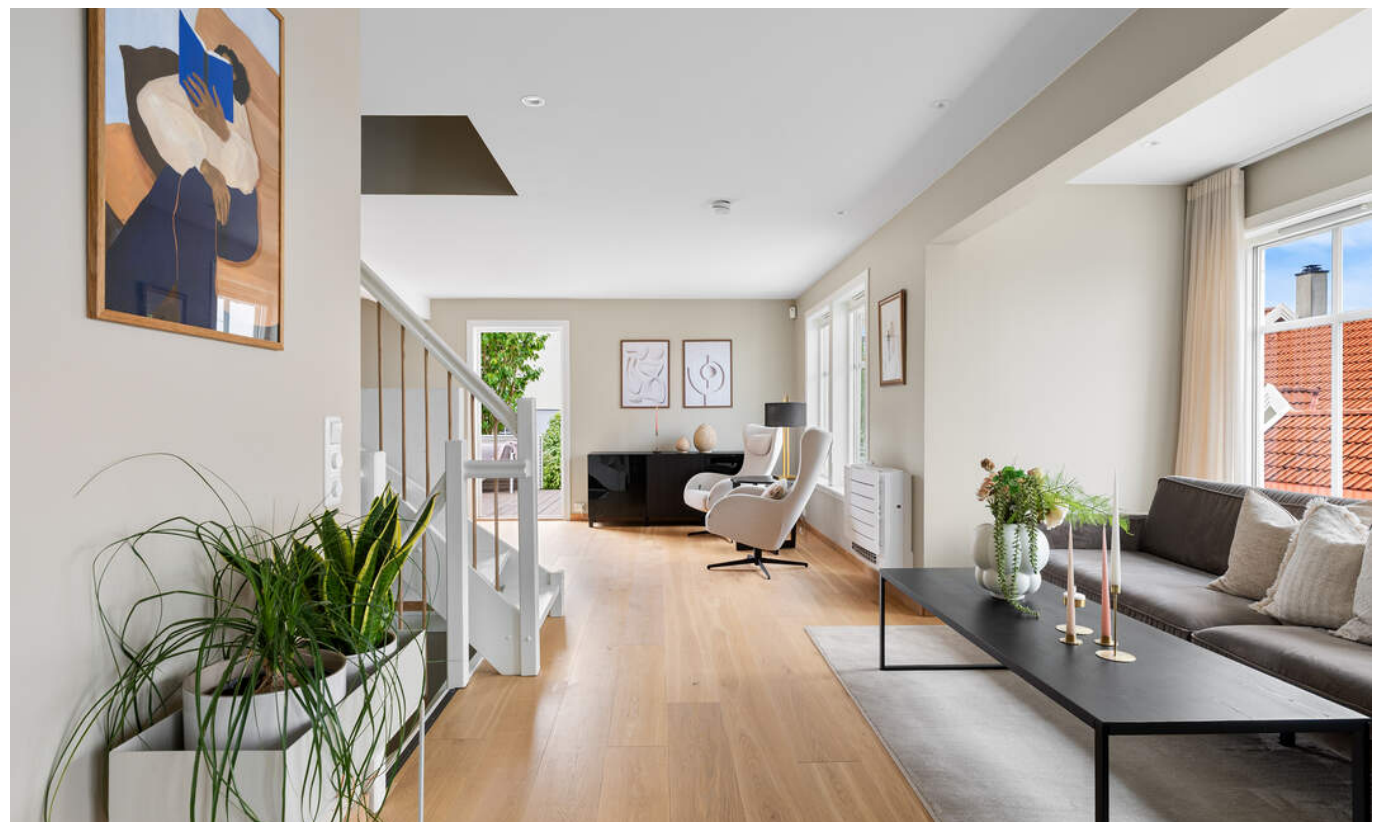
Stue/kjøkken ble oppgradert med enstav eikeparkett, eikelister og led-spotter i 2023. Alle dørene i etsjaen er byttet.



LUNE FARGEVALG

Stuen er fint tilknyttet kjøkkenet og har utgang til terrassen. Flott rom som fint deles opp i soner med Raiz vedovn fra 2011 i senter.





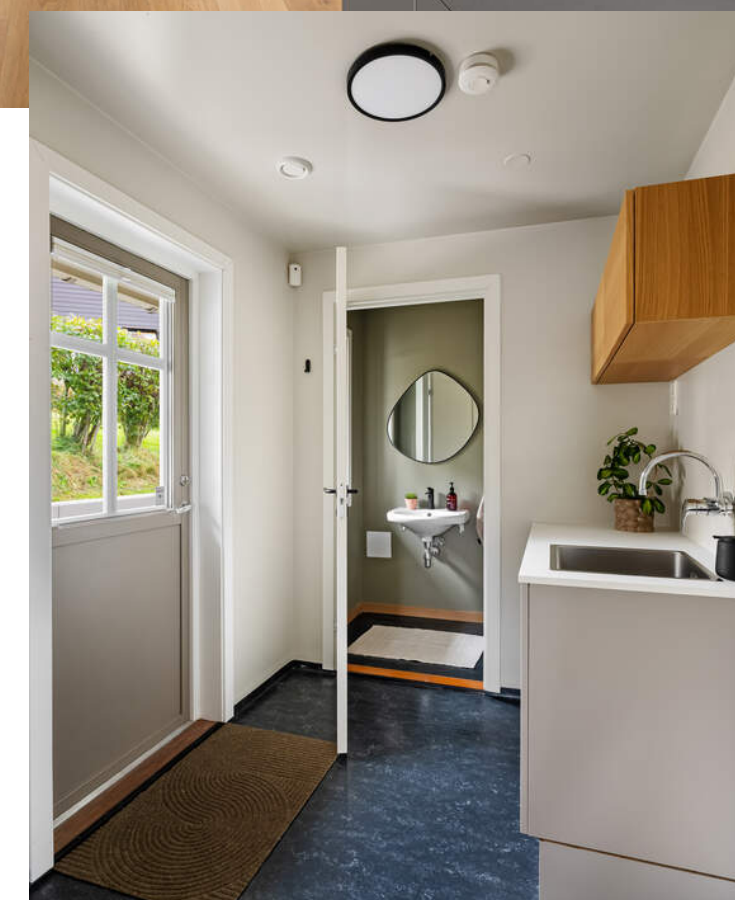


1. ETASJE FORØVRIG

Tilbaketrukket gjestetoalett og bod tilknyttet bi-inngang.



GROVKJØKKEN
TILKNYTTET KJØKKENET.
HERFRA ER DET UTGANG
TIL BAKSIDEN MED BOD
OG HAGE.



SOKKELETASJE

Entré med garderobe og fin velkomst i romslig hall.



BADEROM RENOVERT 2024 I LEKKER STIL

Elegant dusjløsning med
nedsenket gulv, designsluk og
glassvegger som kan foldes mot
vegg.



SOKKELETASJE

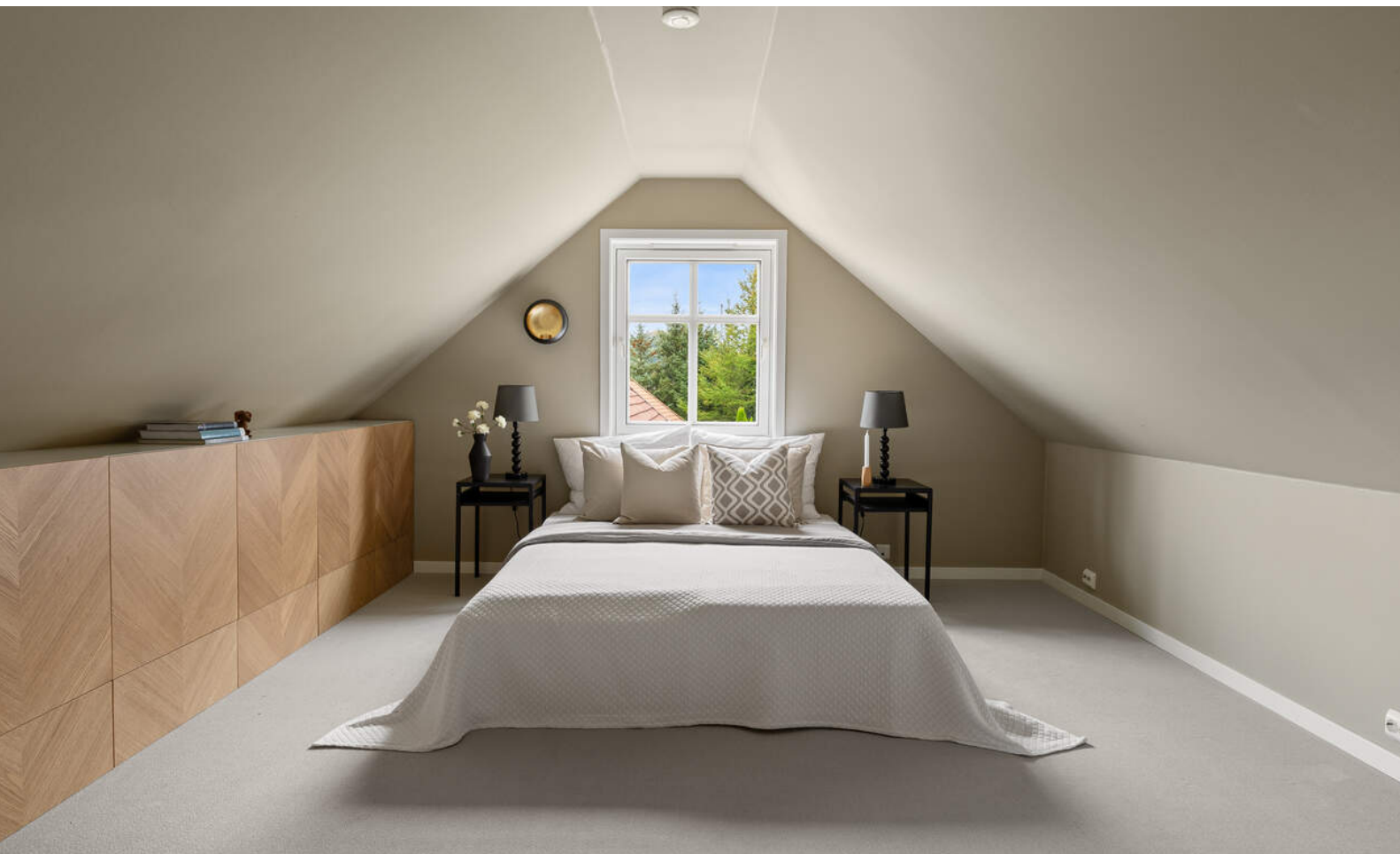
Tre fine soverom i etasjen, alle med garderobe.



LOFTET ER PERFEKT FOR UNGDOMMEN ELLER GJESTEN

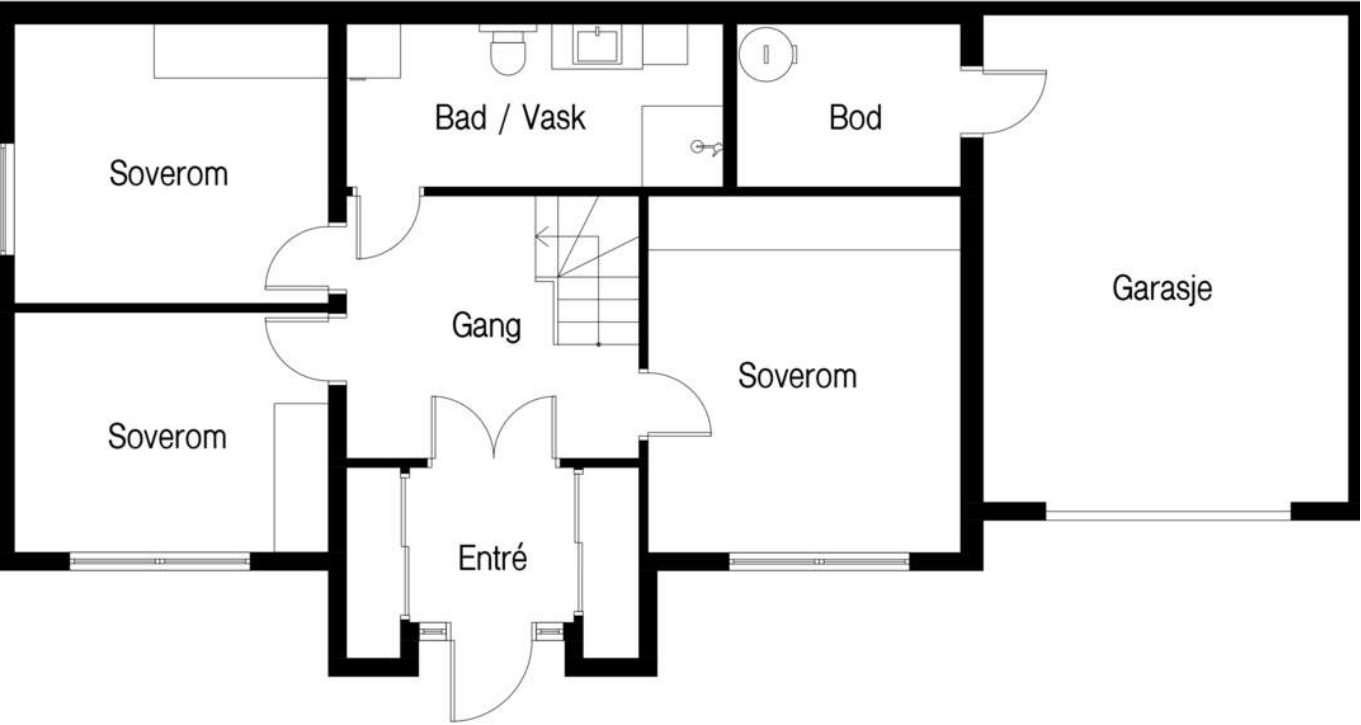
Flott soverom med skrå takhimling. I tilknytning til soverom er det to lune oppholdssoner (tilleggsarealet til soverommet er ikke byggemeldt for varig opphold). Utsikten en langstrakt og flott.





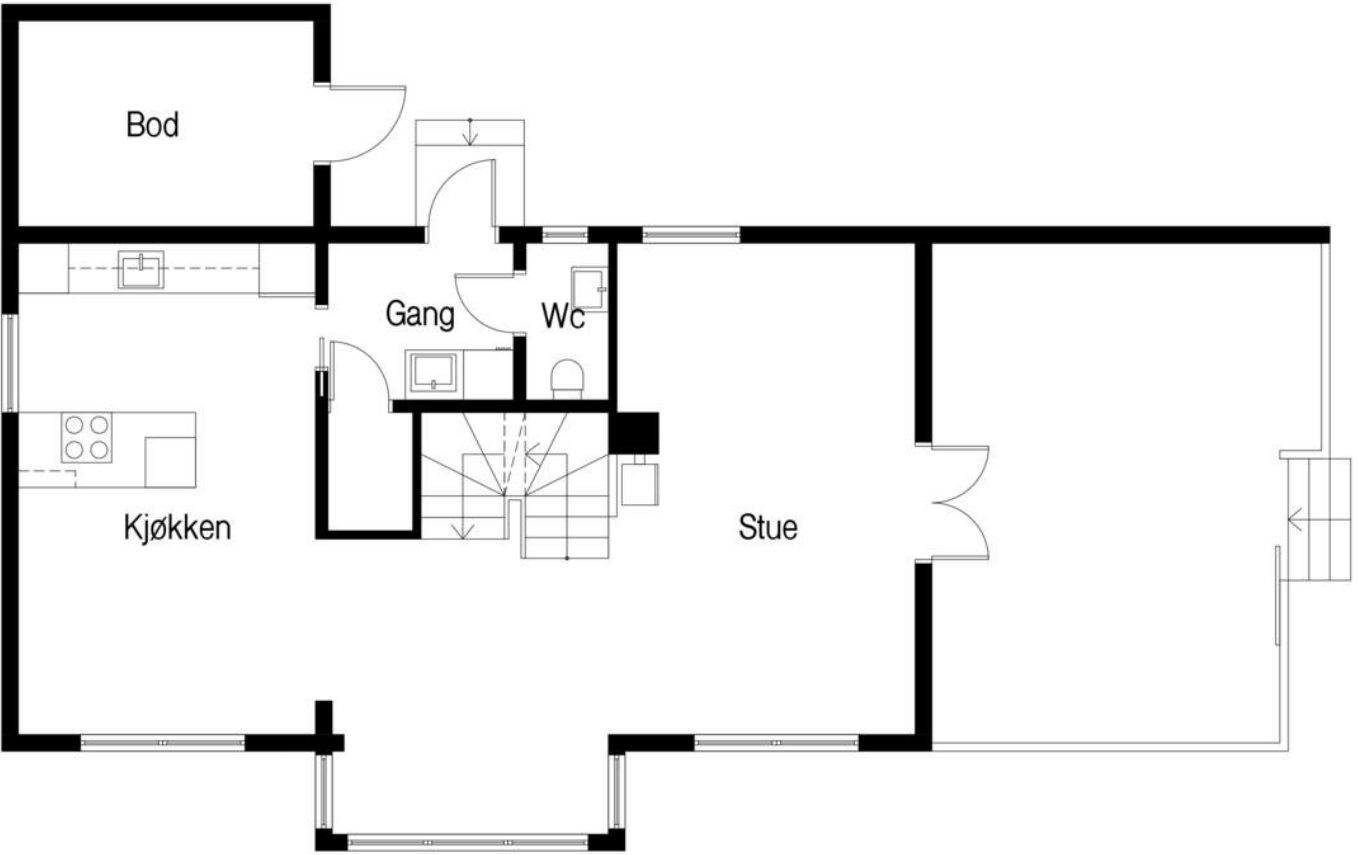
PLANTEGNINGER

Sokkeletasje. Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



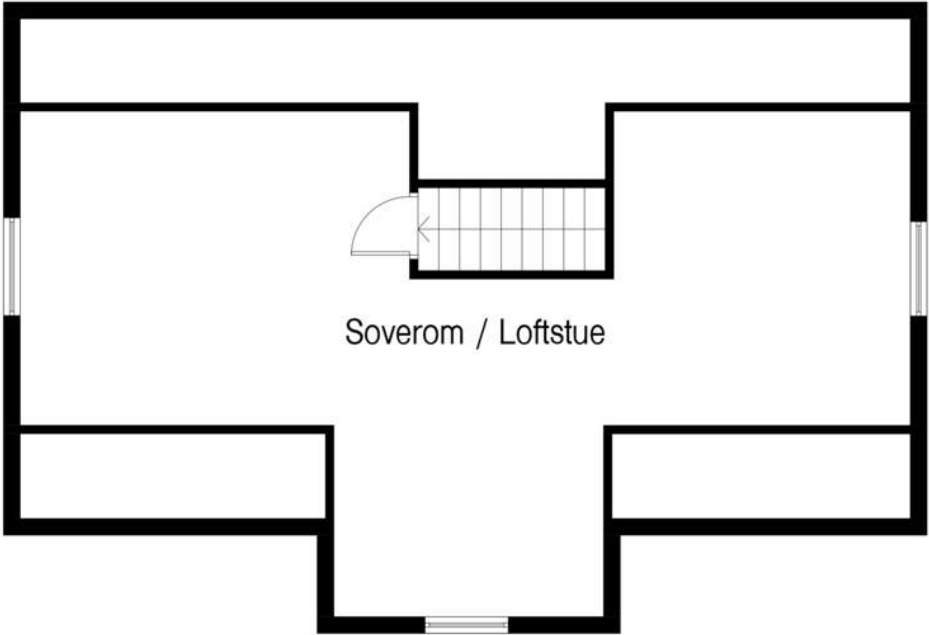
PLANTEGNINGER

1. etasje. Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



PLANTEGNINGER

Loft. Soverom. Øvrige rom ikke byggegodkjent. Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



ETABLERTE OMGIVELSER
MED KORT VEG TIL
SENTRUM



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

17.565,- for 2025

Info formuesverdi

Formuesverdi primær
1.462.562,- for 2023
Formuesverdi sekundær
5.850.246,- for 2023

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Strøm, forsikringer, kommunale avgifter, internett/tv og

velforening.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Byggemelding - Enebolig med garasje 08.05.02
Ferdigattest 11.09.02
Byggemelding - Påbygg 10.03.09 Påbygg mangler ferdigattest.
Bruksendring 15.10.25
Dokumentene ligger vedlagt.

Utvendig bod på oppsiden er ikke byggemeldt. Selger har i senere tid omsøkt rom benyttet til soverom på loft til rom for varig opphold. Øvrige deler av loft er tatt i bruk som stue/kontor. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra uinnredet loft ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til det overnevnte.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Vedlikehold av felles lekeplasser og parkeringsplasser av beboerne i fellesskap.

1108/33/646:
07.03.2002 - Dokumentnr: 2387 - Rettigheter iflg. skjøte
Med flere bestemmelser.

Regulerings- og arealplaner

Bolig - Bebyggelsesplan for del av felt B2, Håbafjell. PlanID 84308-09
Utsnitt av reguleringskart ligger vedlagt.
Reguleringsbestemmelser kan sendes på forespørsel.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Grunnboksdato

Mandag, 16. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

OMK. KJØPER BESKRIVELSE

7 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

16 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
183 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

184 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
201 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 534 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 551 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Hvit lampe på kjøkken og «Tre» i gangen medfølger ikke handelen. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Arnfinn Breivik
Hege Elin Lie

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av salgssum. Estimert provisjon kr. 95 550,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 142 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det

kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
16.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 33, bnr. 646

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 Rapportdato: 19.09.2025 Oppdragsnr.: 21690-1481 Referansenummer: ME3039
Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingeniør: Jon Arne Pettersen Vår ref: 20252990



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jon Arne Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
jap@a-tax.no
984 36 396



Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bolig som er oppført i 2002, som i all hovedsak er i fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstands anmerkninger som har grunnlag i alder, bruks slitasje og konstruksjon.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp, takrenner og beslag i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lukket takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassegulv, levegg og rekkverk i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Veggene og taket har malte plater. Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og belegg. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Veggene har fliser og malte plater, samt taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettet har malte vegger og tak, samt belegg på gulv. Innredning med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg i all hovedsak fra byggeåret. Boligen har brannvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering fra byggeåret. Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Forstøtningsmur er av betong. Eiendommen er beliggende i skrått terreng. Opparbeidet med parkering på boligens oppside samt hage på boligens nedside. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

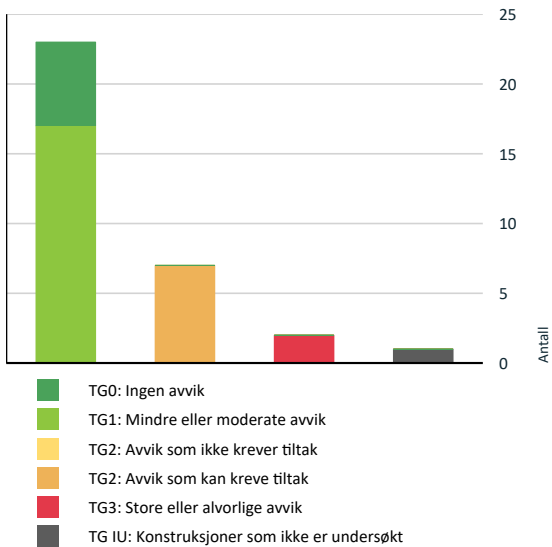
Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

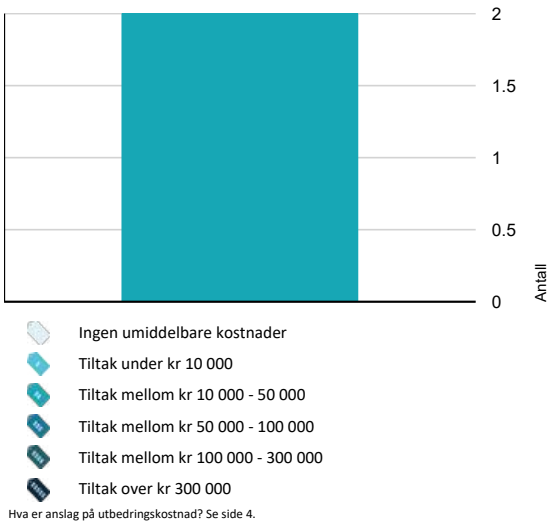


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Innvendige trapper		Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer		Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom		Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Nedløp og beslag		Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon		Gå til side
Innvendig > Overflater		Gå til side
Innvendig > Radon		Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank		Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg		Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning		Gå til side

Oppdragsnr.: 21690-1481

Befaringsdato: 11.08.2025

Side: 6 av 17

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 2002	Kommentar Iht. Eiendomsverdi på nett
Anvendelse Helårsbolig	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Snøfangere mangler på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår på vinterstid.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har ikke tilstrekkelig avstand til terreng/terrasse. Dette reduserer utlufting av kledning, samt kledning blir mer utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning bør tilpasses slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/terrasse. Det gjøres oppmerksom på at tiltak som dette kan medføre behov for endring på bakenliggende lekter og museband.



Kledning ned i terreng.



Ikke tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket takkonstruksjon i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv, levegg og rekkverk i tre.

INNVEDIG

Overflater

Veggene og taket har malte plater. Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 21690-1481

Befaringsdato: 11.08.2025

Side: 7 av 17

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser i entre i underetasjen har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser ved belastning. Om sprekkdannelser oppstår må det påregnes utskifting av fliser.



Bom under noen fliser

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utført radon måling eller utførte tiltak mot radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utført radon måling eller utførte tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk er i ikke montert i nedre del av trapp mellom først etasje og loft.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å oppnå TG1 må åpningene reduseres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk mangler i nedre del.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Våtrom vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 2017.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater, samt taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

KJELLER > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.



Plastsluk med synlig membran under klemring.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da boligen er nyere enn 5 år, det foreligger dokumentasjon for utførelse samt reklamasjonsansvar fra utførende foretak.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettet har malte vegger og tak, samt belegg på gulv. Innredning med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg i all hovedsak fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring fra byggeåret mangler.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstand

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

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

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstand

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 21690-1481

Befaringsdato: 11.08.2025

Side: 10 av 17

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeåret.

Tilstand

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Tilstand

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemur på boligens bakside er høyere enn 50cm med hard underlag, samt muren er ikke sikret med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støttemur høyere enn 50cm med hard underlag.

Tilstand

Eiendommen er beliggende i skrått terreng. Opparbeidet med parkering på boligens oppside samt hage på boligens nedside.

Tilstand

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 21690-1481

Befaringsdato: 11.08.2025

Side: 11 av 17

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

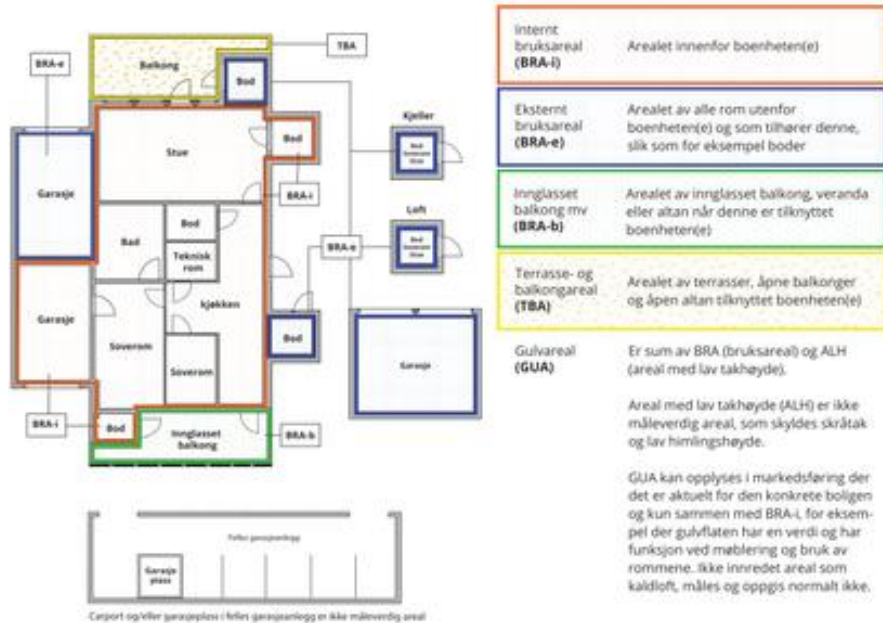
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 21690-1481

Befaringsdato: 11.08.2025

Side: 12 av 17

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	37			37	
1. Etasje	70	7		77	26
Kjeller	59	24		83	22
SUM	166	31			48
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
1. Etasje	Grovkjøkken, kjøkken, stue, bod, toalettrom	Bod	
Kjeller	Bad, 3 soverom, entré, gang	Garasje, sportsbod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Innervegger på loft avviker noe fra plantegninger.

Vaskerom i første etasjer er i dag benyttet som og omtalt i rapporten som grovkjøkken.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	2

Oppdragsnr.: 21690-1481

Befaringsdato: 11.08.2025

Side: 13 av 17

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Jon Arne Pettersen	Takstingeniør
	Arnfinn Breivik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	646		0	304.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Akselmarkå 5							
Hjemmelshaver							
Breivik Arnfinn, Lie Hege Elin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen er beliggende i et etablert boligområde på Håbafjell i Sandnes kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
355 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått	8	Nei
Eier	12.08.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2025	Eiendomsverdi på nett.	Gjennomgått	1	Nei
Megler	12.08.2025	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	12.08.2025	Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	11.08.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 646
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME3039>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 21690-1481

Befaringsdato: 11.08.2025

Side: 16 av 17

Oppdragsnr.: 21690-1481

Befaringsdato: 11.08.2025

Side: 17 av 17



Egenerklæring

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Akselmarkå 5

Akselmarkå 5

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2002

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

23 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Lie, Hege Elin

Selger

Breivik, Arnfinn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Brudd i varmekabler på bad. Rev helle badet og bygget opp av fagfolk 2024.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Aase rør gjorde alt rørarbeid, montering av dusj, wc, møbler. Elektrisk ble gjort av Bryne elektriske. Byggmester Einar Knudsen gjorde tømrerarbeid. Murmester Myhre flisearbeid og membran.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aase rør

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 2



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye spotter på kjøkken/stuen Nytt elektrisk anlegg på kjøkken Nytt sikringskap med nye kurser opp til kjøkken. Nytt elektrisk anlegg på bad

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker 1

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hammer & Eliassen vvs utførte rørarbeid på kjøkken og grovkjøkken Aase rør utførte rørarbeid på bad i 2024.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aase rør

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker 1 monterte ny motor på ventilasjonsasystem.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker 1

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny ovn installert i 2011



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2008

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget ny ark på loft og bygget ut stue og inngangsparti.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Pollestad bygg

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Når huset var nytt. Block Watne

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61286725

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lie, Hege Elin	2026-02-18	Breivik, Arnfinn	2026-02-18
Identification		Identification	
 Lie, Hege Elin		 Breivik, Arnfinn	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Lie, Hege Elin	18/02-2026	BANKID
Breivik, Arnfinn	11:40:17	BANKID
	18/02-2026	
	11:43:41	



Energiattest



Adresse Akselmarkå 5, 4325 SANDNES	
Dato for energimerking 16.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260053
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 22602578
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 646
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2003	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 197,0 m²	Oppvarmet bruksareal 190,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 139,91 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 130,38 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 037 kWh
--	---



Akselmarkå 5, 4325 SANDNES



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Akselmarkå 5, 4325 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

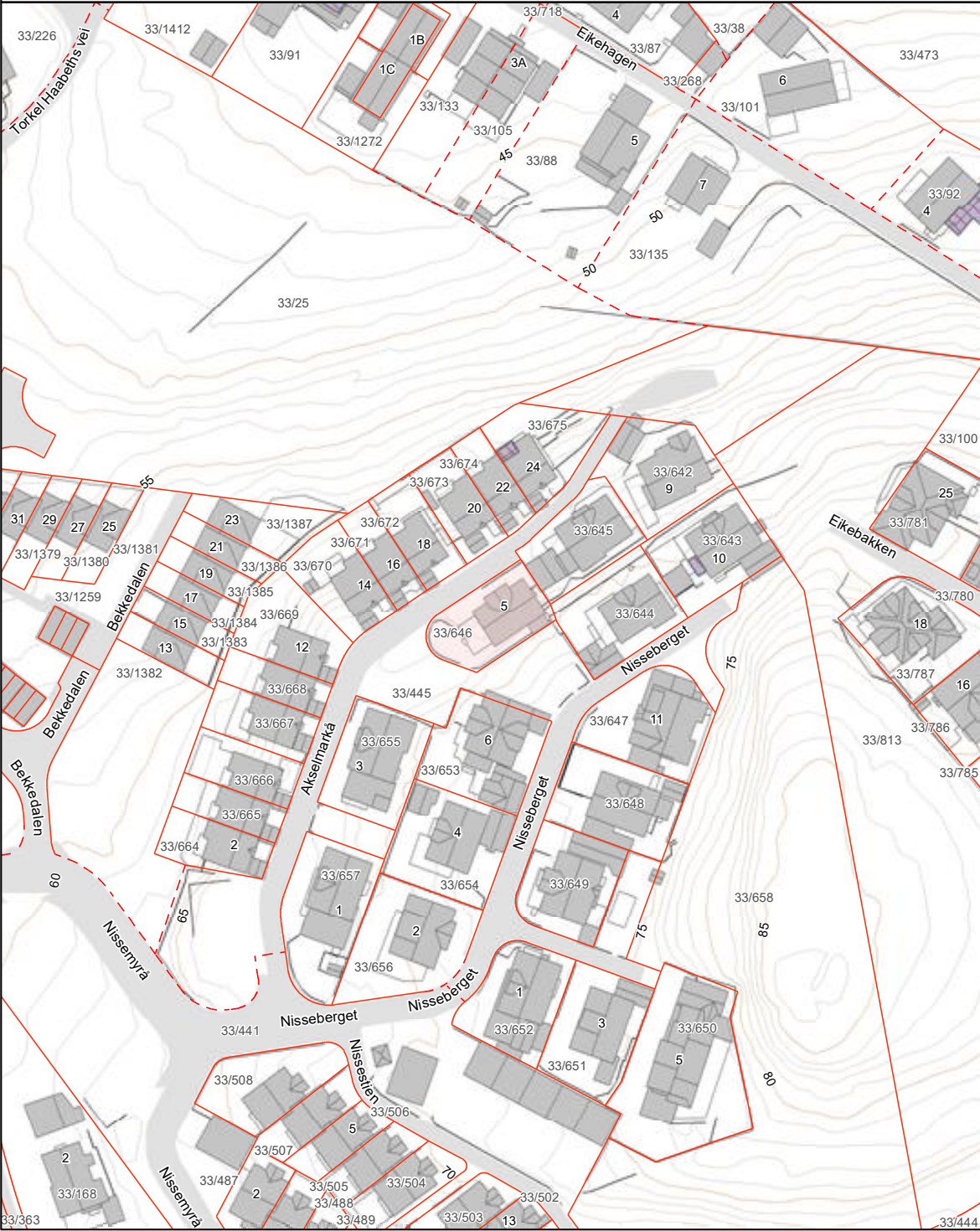
<https://www.enova.no>

Grunnkart

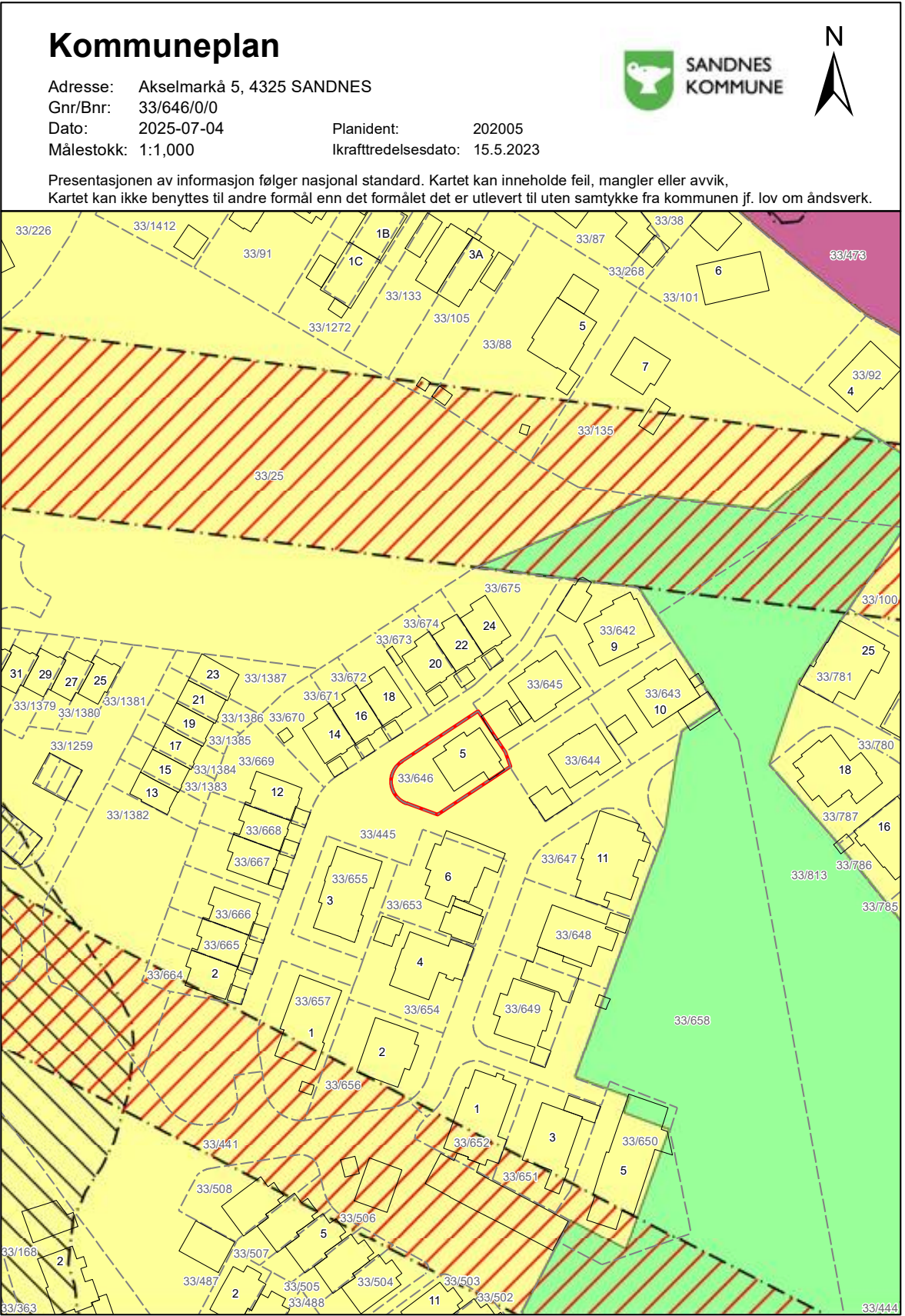
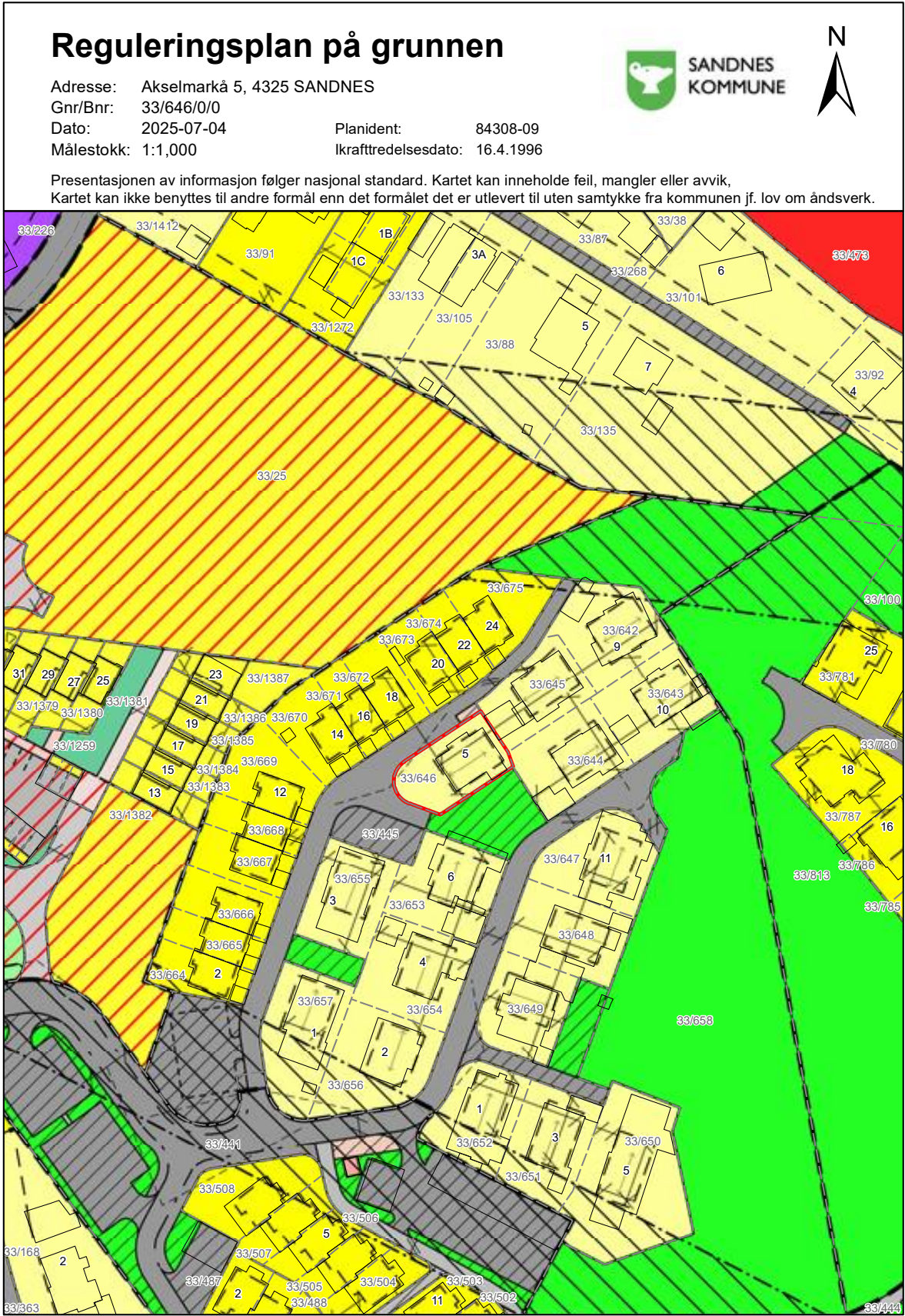
Adresse: Akselmarkå 5, 4325 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/646/0/0
Dato: 2025-07-04
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)







Arnfinn Breivik
Lurabekken 11b
4315 SANDNES



Sandnes, 08052002

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref.: adz/tsl 200110912-7
Arkivkode: O::33-646

D sak 448/2002

Gnr.: 33 Bnr.: 646 Byggeadresse: Akselmarkå 5

Tiltakets art: Enebolig og garasje
Byggets/anleggets art: Nybygg
Tiltaksklasse: 1
Skolekrets: Bo1.1
Ansvarlig søker m/adr: Block Watne AS, Lagerv. 1, 4033 Stavanger
Tiltakshaver: Arnfinn Breivik

Søknad om enkelt tiltak datert 06.11.01
Søknad mottatt .07.11.01, manglende dokumenter mottatt 02.05.02

BRUKSAREALER:
BRA, u.etasje: 81 m²
1.etasje: 65 m² Herav garasje i u. etasje 19 m²
2.etasje: 30 m²
BRA, totalt: 176 m²

Fakta:
Det søkes om oppføring av enebolig med garasje på gnr. 33 bnr. 646.

Hjemmelsgrunnlag:
- reguleringsplan nr. 84308-09

Nabovarsel: Naboer er varslet.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00, Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Bankkonto for skatt 7855 05 11028, Bankgiro 3260 07 01400, Organisasjonsnr. 964 965 137

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser datert 24.11.1998 må nøye etterkommes.
2. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen eller i luften som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger må bekostes av byggherre.
Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.
3. Bygningens koordinater må beregnes for utstikking. Ferdig bygg skal innmåles. Innmålte verdier innrapporteres til seksjon bygning senest ved anmodning om brukstillatelse. Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder, bør bygningskontoret varsles om dette. I motsatt fall vil tiltakshaver bli fakturert for eventuelle kommunale avgifter fordi det da antas at prosjektet er påbegynt.

Det opplyses at byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig samordner kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kvittering for utført kontroll skal innleveres før brukstillatelse/ferdigattest utstedes. Rørlegger må ved ferdigstillelse levere til Sandnes kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for drems- og stakekum samt utvendig stoppekran.

Med hilsen

Ola T. Solheim
bygningssjef

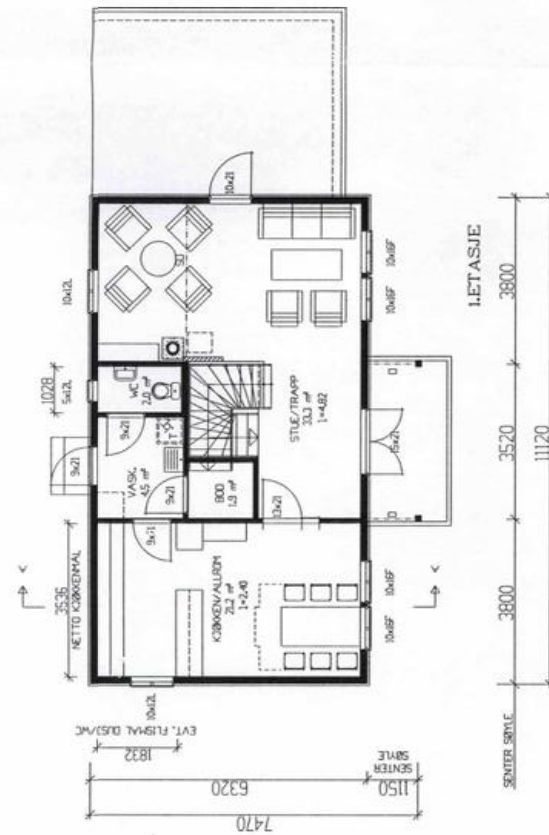
Alida Dzudza
avd.ing.

Kopi: ansvarlig søker

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker:
Søknadsskjema m/stemplede tegninger

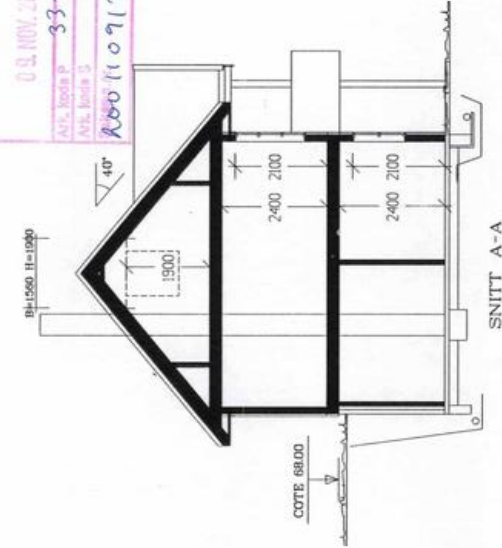
D sak 448/2002

Side 2 av 2

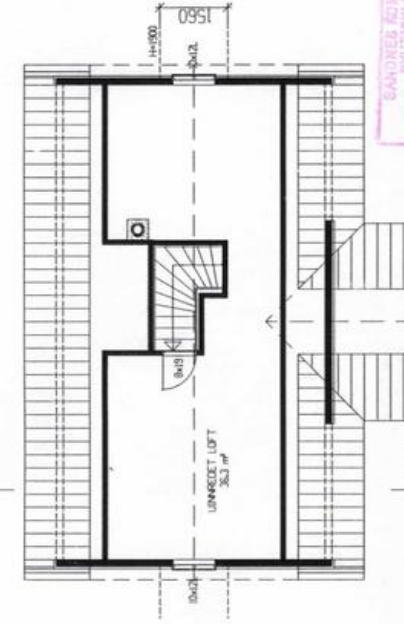


SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
F = FAST KARM

	GRA	F	BA
KELLEDGETS	5204 m ²	0.5	3402 m ²
LETAZE	5430 m ²	1.0	5430 m ²
LOFT/ETG	2930		1788
SUM	15600 m ²		11368 m ²
GRANDTATE =	7038 m ²		
GRA =	7038 m ²		

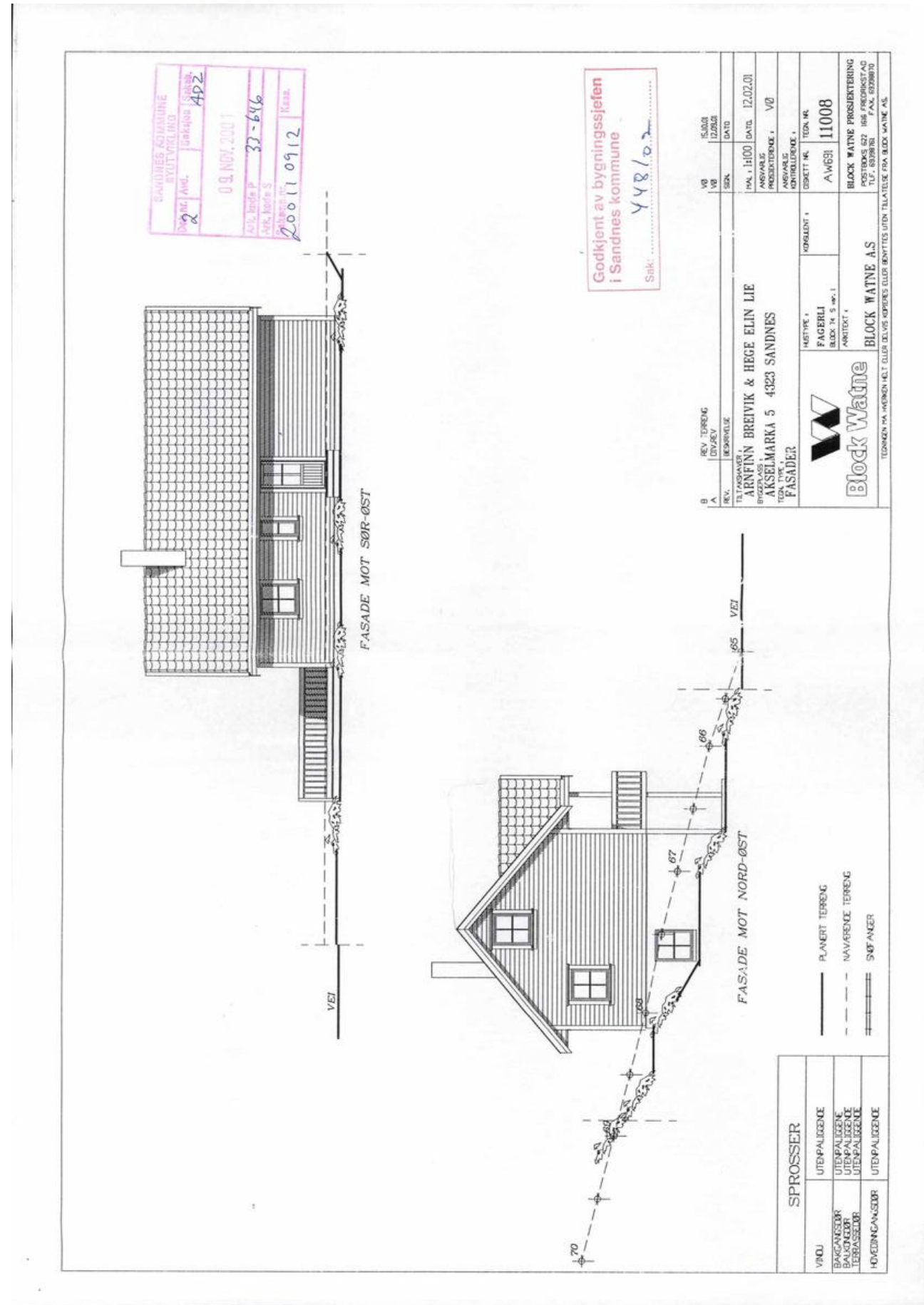
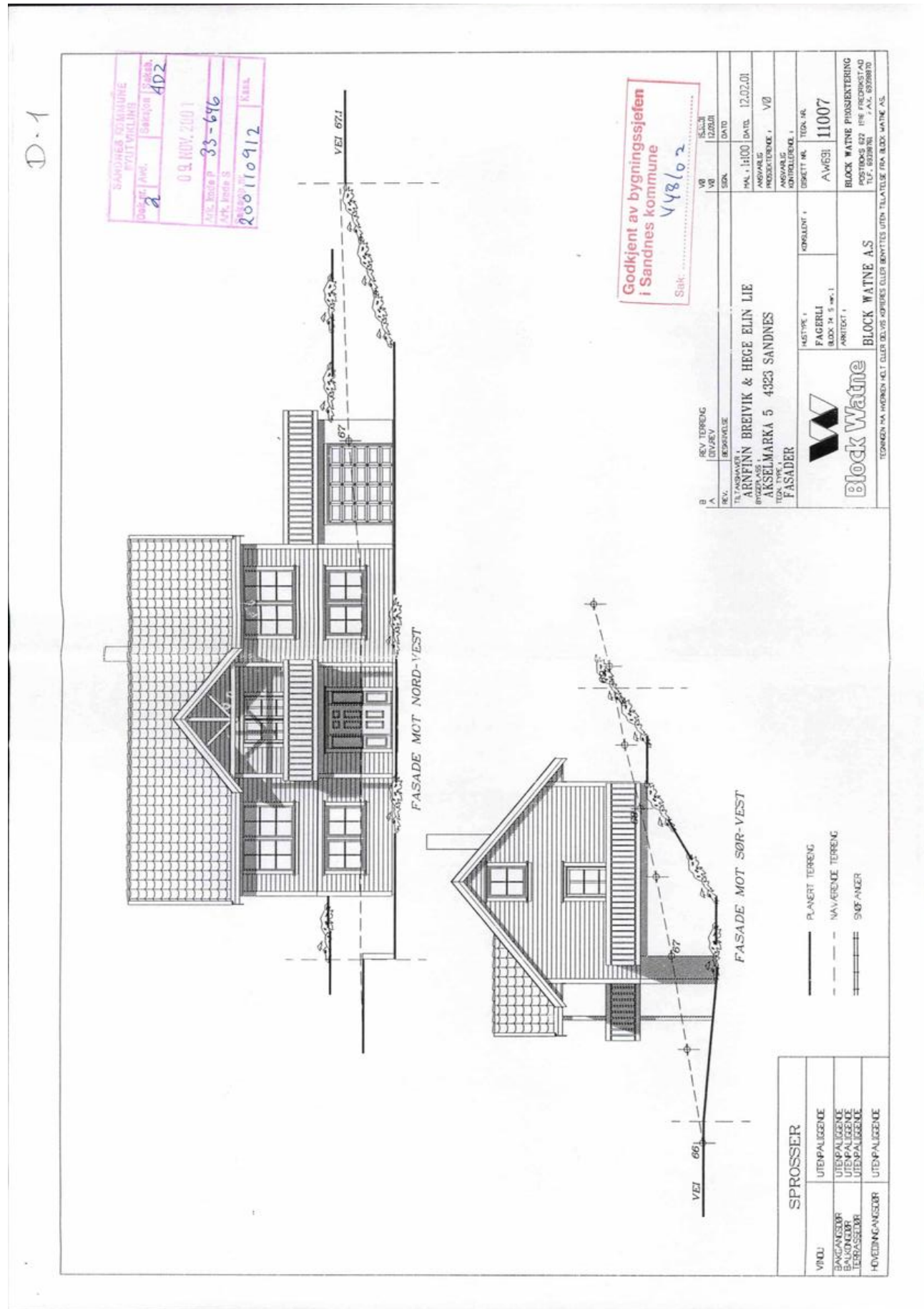


**Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune**

[illegible]

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

[illegible]



Arkiv 13/9



SANDNES KOMMUNE
Byplan

Arnfinn Breivik
Lurabekken 11 b
4315 SANDNES

Sandnes, 11.09.2002

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref.:
Arkivkode: O: 33-646

adz/tst 200110912-17

FERDIGATTEST

Arbeidssted (adr.): Akseimarkå 5

Gnr./bnr.: 33-646

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Fritidshytte

Dato for søknad: 06.11.01

D-sak nr.: 448/2002

Tiltakshaver: Arnfinn Breivik

Ansvarlig søker: Block Watne As, Lagerveien 1, 4033 Stavanger

Bygningssjefen har ikke foretatt befarng.

På grunnlag av bekrefteise på sluttkontroll datert 30.11.2001 og mottatt 06.12.2001 gis herved i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen
Ola T. Solheim
for bygningssjef

Alida Dzudza
avd.ing.

Sendes til

☒ tiltakshaver

☒ ansv. søker

☐ ansv. kontr.

☐ ansv. utførende

☐ brannsjef

Samordner

v/montert

ildsted

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Bygg & Prosjekt Service a.s.
Engelsvollveien 264
4353 Klepp Stasjon

Sandnes, 10.03.2009

Deres ref.:
Saksbehandler: Madeleine Steinert

Vår ref.:
Arkivkode: O: 33-646

200805796-7

D SAK 124/2009. TILLATELSE TIL TILTAK/ DISPENSASJON
INNVLGES

Gnr./Bnr: 33/646

Byggeadresse: AKSEIMARKÅ 5

Tiltakets art: Til- og påbygg

Byggets/anleggets art: Enebolig

Tiltaksklasse:

Ansvarlig søker m/adr: Bygg & Prosjekt Service a.s.

Tiltakshaver: Arnfinn Breivik og Hege Elin Lie

Søknad om tillatelse

datert 22.01.2009

mottatt 27.01.2009

Fakta: Opprinnelig innsendt melding om tiltak er blitt omgjort til søknad. Dette på grunn av både krav om dispensasjon og ansvarlig søker / foretak. På grunn av dispensasjonskravet kan søknaden heller ikke behandles som enkelt tiltak (slik avkrysset på innsendt søknadsskjema). Tiltakshaver ønsker å heve kvisten mot nordvest til samme mønehøyde slik boligen har i dag. Arealet under kvisten; terrasse i første etasje og inngangsparti ønskes innbygget. Det stilles krav om dispensasjon når det gjelder overskridelse av regulert byggesone mot veg. Avstanden til veg er regulert på 3m. Tiltakshaver opplyser om at omsøkte tiltak vil ha avstand på 2,5m fra vegkant. Etter foreliggende tegninger må bygningssjefen går ut fra at huset ble bygd utenfor byggesone, uten at det ble søkt om dispensasjon når man søkte om bygge-tillatelse for huset.

Som særlige grunner oppgir tiltakshaver behov for utvidelse av bruksareal ved inngangsparti og stuen i første etasje. I tillegg har tiltakshaver ønske om innredning av loftetasjen. Gjeldende reguleringsplan 84308-9 §1 fastsetter bygningshøyde: "Største tillatte mønehøyde er 7,5m og størst tillatt gesimshøyde 4,5m, begge målt fra topp grunnmur." Det foreligger ikke søknad om dispensasjon for overskridelse av maksimal tillatt gesimshøyde.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Samtidig søkes godkjent påbygg på terrasse (overbygget uteplass) mot sørvest, terrasse og forstøtningsmur mot nordvest/ vei. Disse tiltakene ligger også utenfor regulert byggesone. Bygningssjefen er ikke helt fornøyd med innsendte tegninger. Men bygningssjefen vil akseptere dette, siden det foreligger bilder som gir supplerende informasjon om disse tiltak. Både når det gjelder terrasse mot vei og påbygg på terrasse mot sørvest foreligger det 4m avstandserklæring fra berørte naboer. Tiltakshaver har oppført forstøtningsmur mot vei med høyde fra 0,05m til 1m. Det er oppført rekkverk mot vei som sikrer mot fall. Muren ligger innenfor tomtegrense med tilstrekkelig avstand fra vei. På arealet foran huset/ inngangspatie er det belegningsstein. Deler av dette arealet er belagt med treplanker og brukes som terrasse. Det er innsendt søknad om ansvarsrett og kontrollplan både for prosjektering og utføring av byggearbeidene. Når det gjelder prosjektering foreligger det kontrollerklæring.

Gjeldende plan: Reguleringsplan nr. 84108.

Protest og merknad: Naboer er varslet om tiltak når det gjelder heving av kvist. De samtykker i tiltaket. På nabovarselskjema er avkrysset for dispensasjon, men det er ikke beskrevet på nabovarselskjema hva det søkes om dispensasjon for (dispensasjon fra regulert byggesone; overskridelse maksimal tillatt gesimshøyde). Naboer er ikke varslet om eksisterende påbygg på terrassen og terrassen mot vei og dispensasjonskravet som dette medfører (overskridelse byggesone). Naboene gis derfor 14 dagers frist til å protestere etter mottatt vedtak (dette brev).

Bygningssjefens vurdering: Slik det ser ut etter foreliggende tegninger, er eksisterende kvist allerede bygd utenfor byggesone. Bygningssjefen vil godkjenne dette siden det søkes nå om dispensasjon fra regulert byggesone. Heving av kvist og innbygging av arealet under den vil bety lite når det gjelder avstand til veg. Det dreier seg om en mindre del av fasaden som stikker ut/ bryter byggesone. I tillegg ligger arealet høyere i forhold til veg. Bygningssjefen har ikke noen innvendinger mot at kvisten vil overskride maksimal tillatt gesimshøyde, når det gjelder estetiske hensyn. Bygningssjefen har heller ingen innvendinger når det gjelder påbygg på terrasse mot sørvest. Som følge av påbygget er maksimalt tillatt BYA for boligen ikke overskredet. Påbygget er tilpasset huset på tilfredstillende måte. Brannkrav (EI 30 konstruksjon) bortfaller siden nabotomt gnr.33/ bnr.445 er regulert som lekeplass. Også for tilbygg mot nordvest ser bygningssjefen bort fra utførelse i EI 30 konstruksjon på grunn av tilstrekkelig avstand til eksisterende og mulige framtidige nabobygninger. Bygningssjefen vil godkjenne arealet foran huset som er tilrettelagt som oppholdsareal. Etter bygningssjefens mening vil dette ikke medføre noe sjenanse for omgivelsene. I tillegg dreier det seg om en relativ liten tomt hvor alle arealer av tomten må kunne brukes for opphold i det fri.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder regulert byggesone og gesimshøyde.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

Det gis ansvarsrett til Bygg- & Prosjekt Service a.s. i samsvar med foreliggende søknad.

Det gis ansvarsrett til Foretak Aakre, Auehagen 21, 4046 Hafrsfjord i samsvar med foreliggende søknad datert 12.01.2009.

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges. Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest, eller anmodning om midlertidig brukstillatelse, sende inn kontrollerklæring.

Når det gjelder nabovarsel må oppstart av byggearbeidene utsettes til fristen for å sende inn protest er utgått (se protest og merknader).

Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt igang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (se plan- og bygningslovens §96)

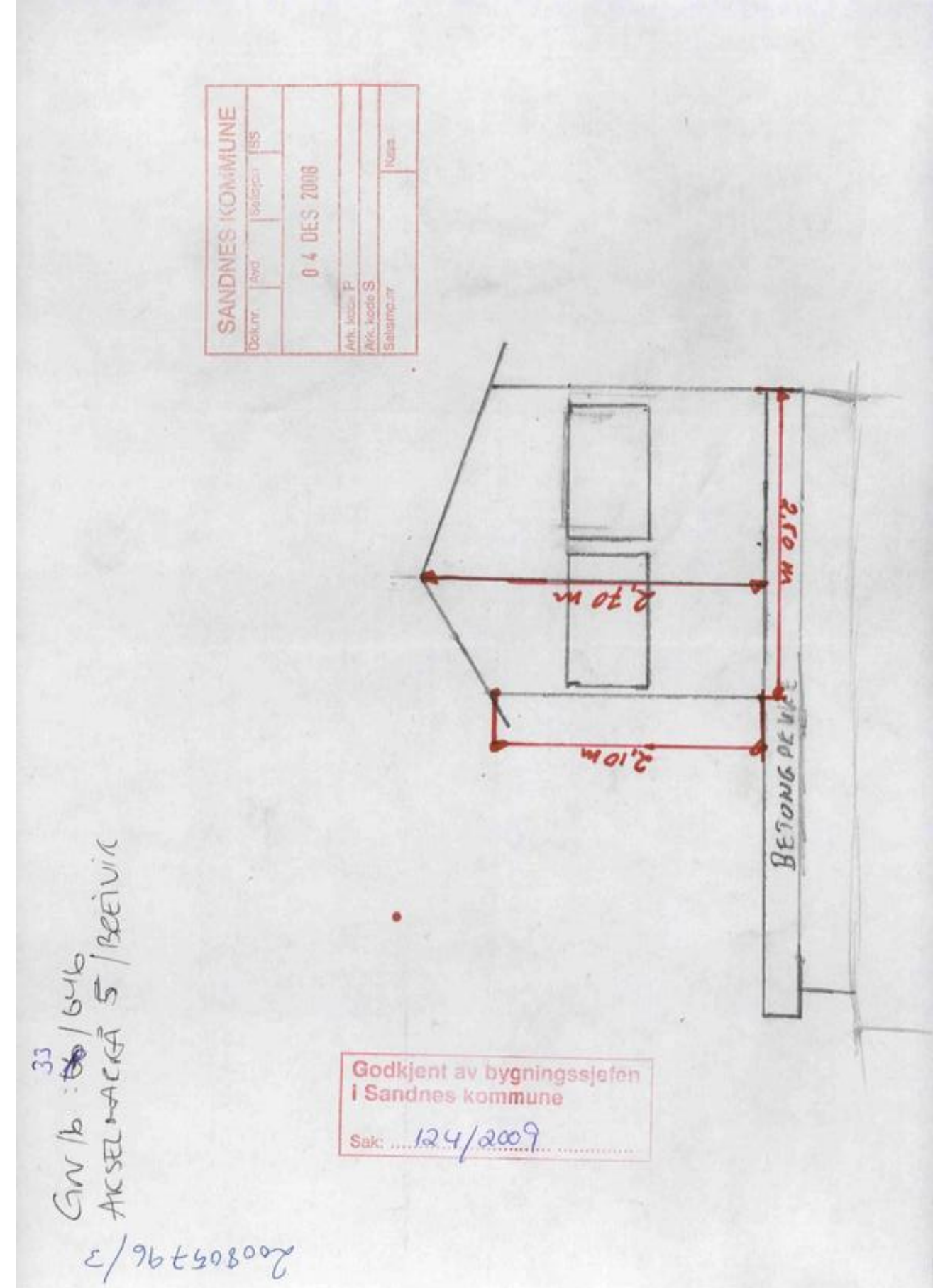
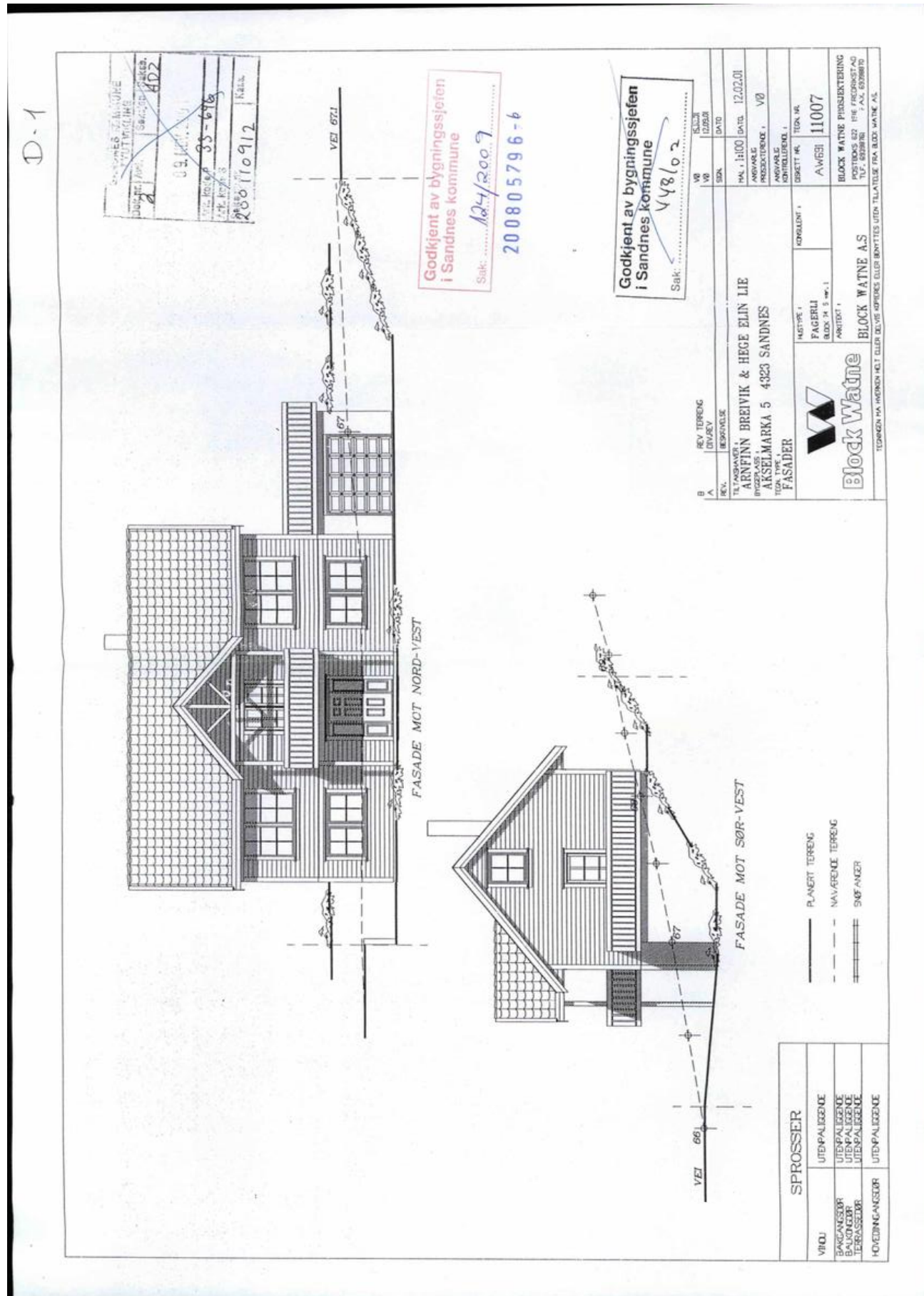
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

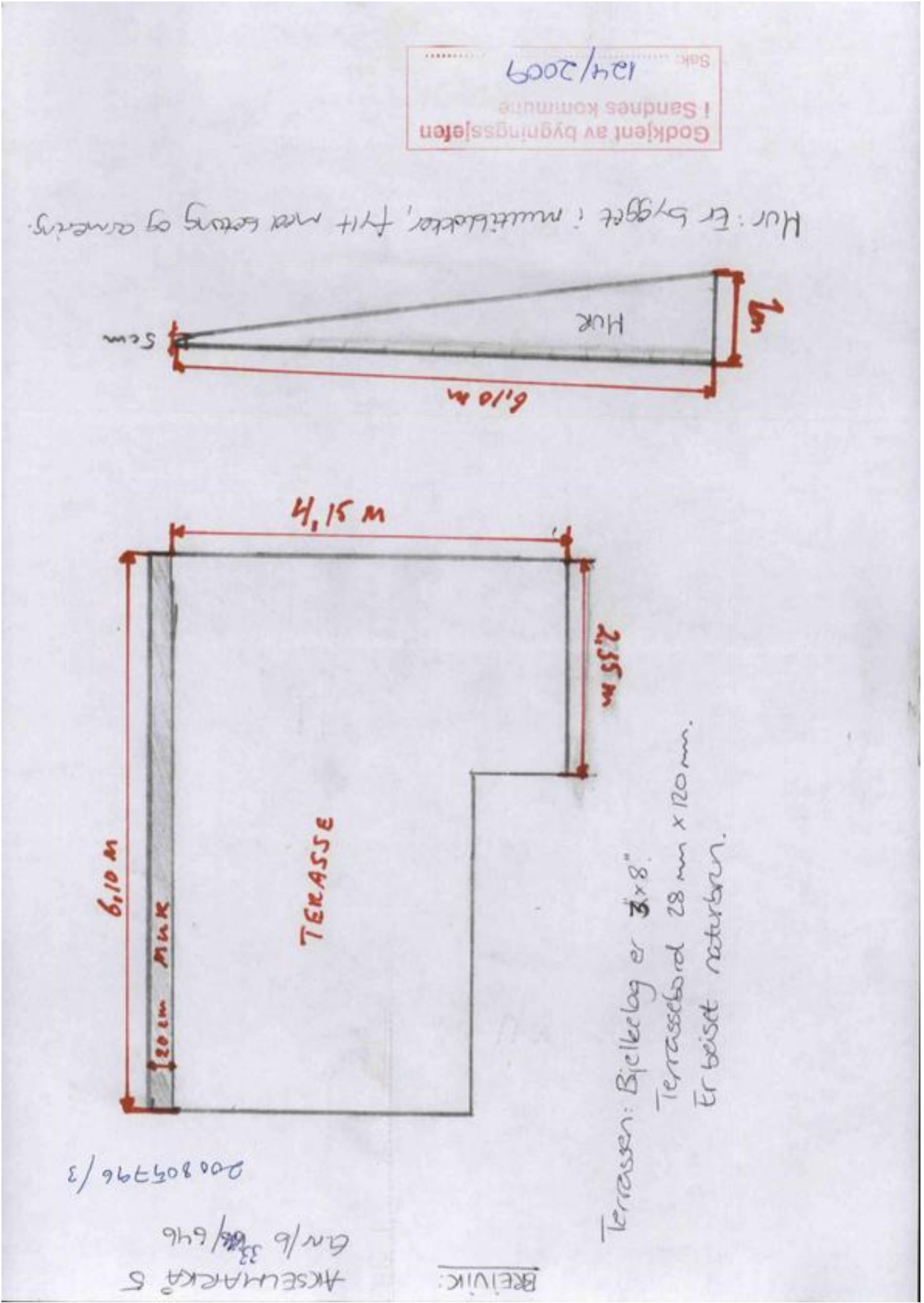
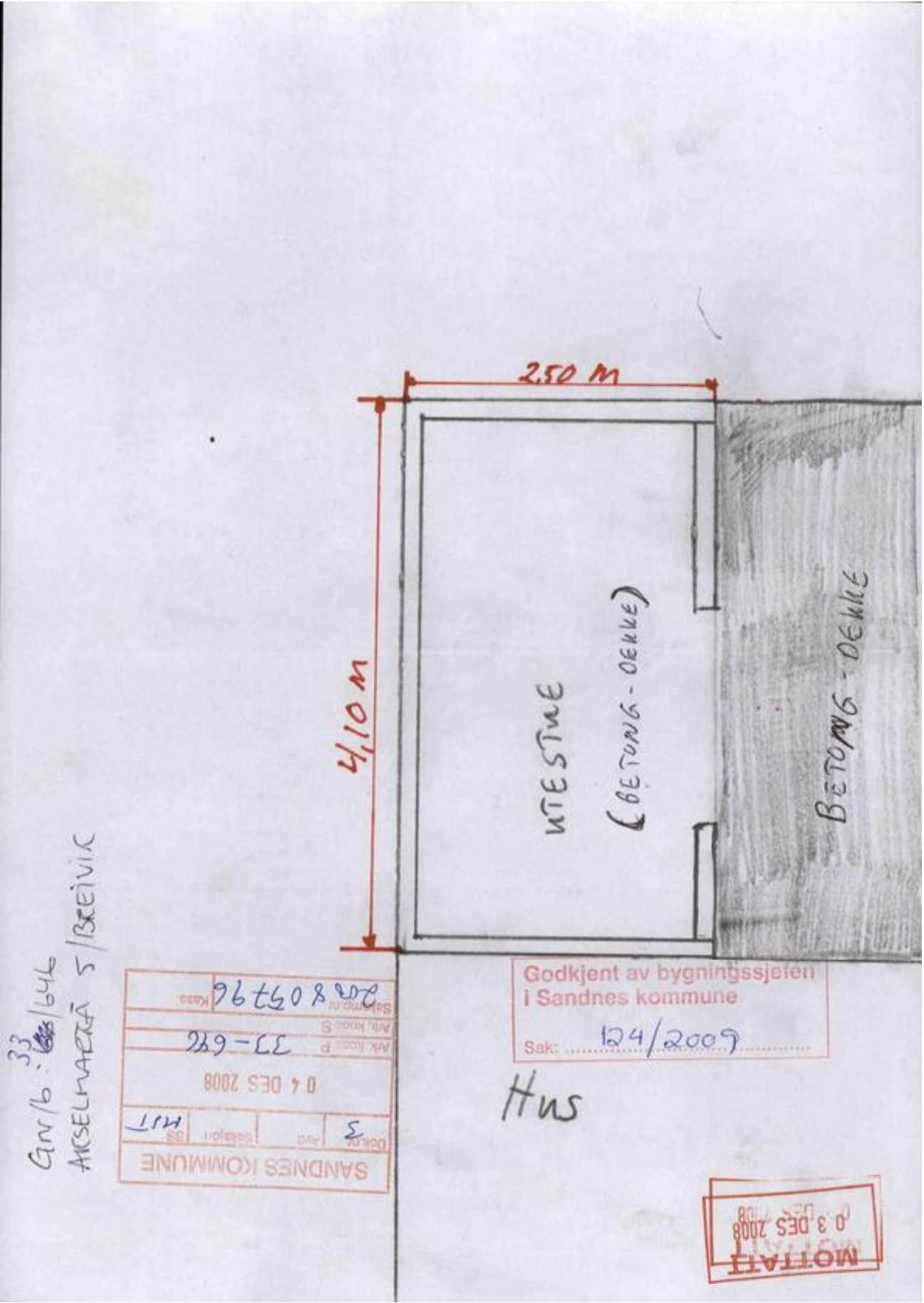
Ola T Solheim
Bygningssjef

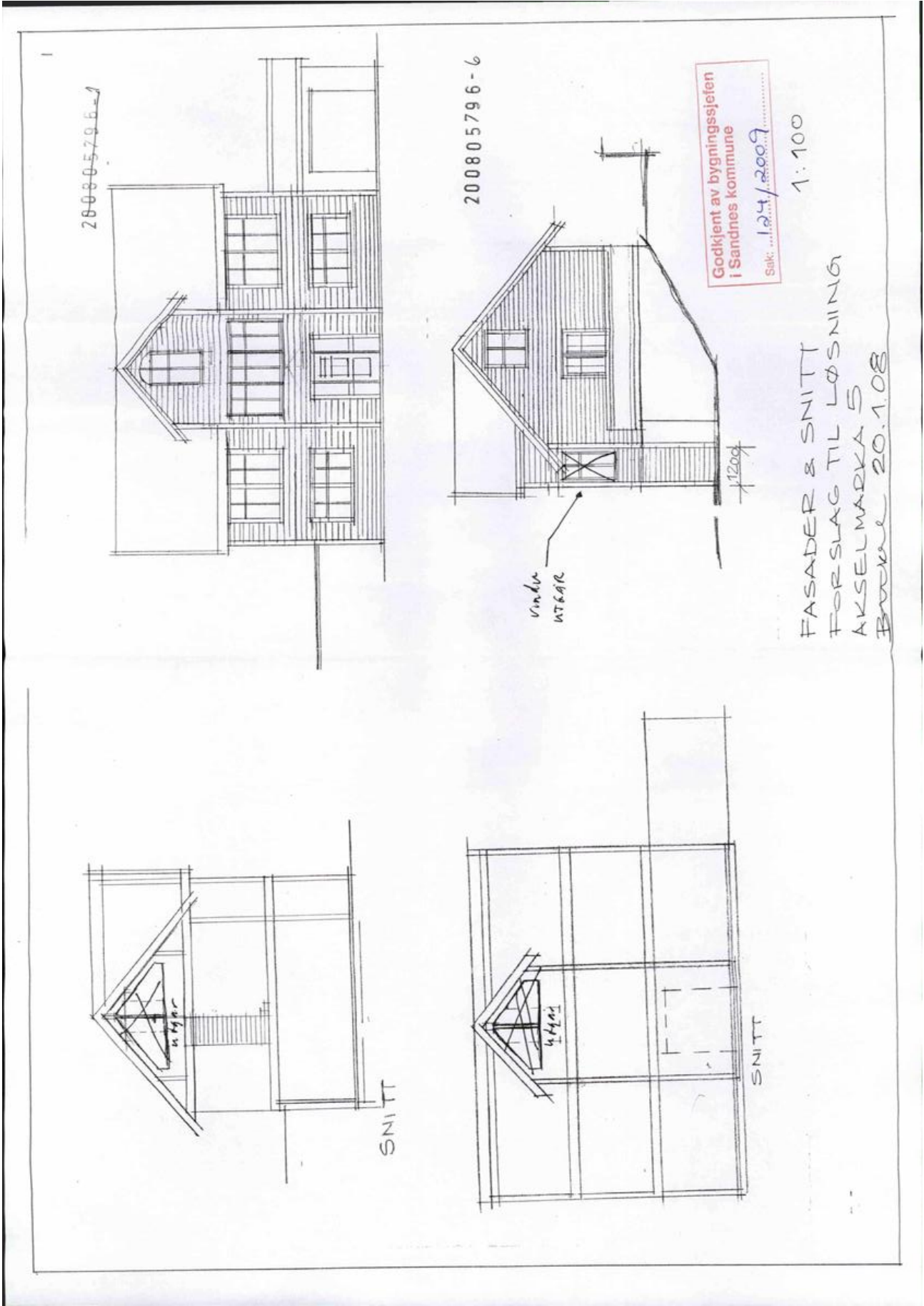
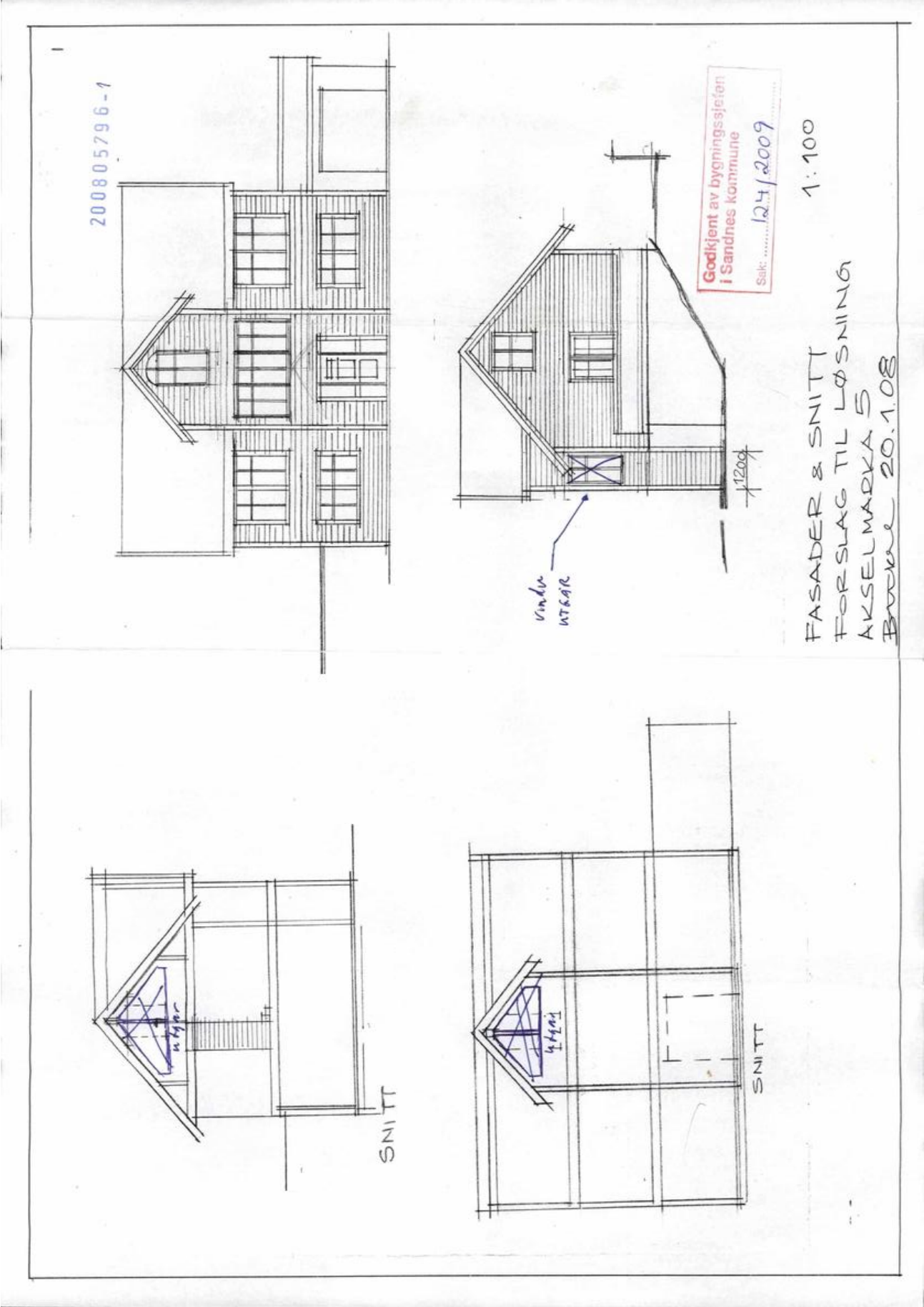
Madeleine Steinert
Saksbehandler

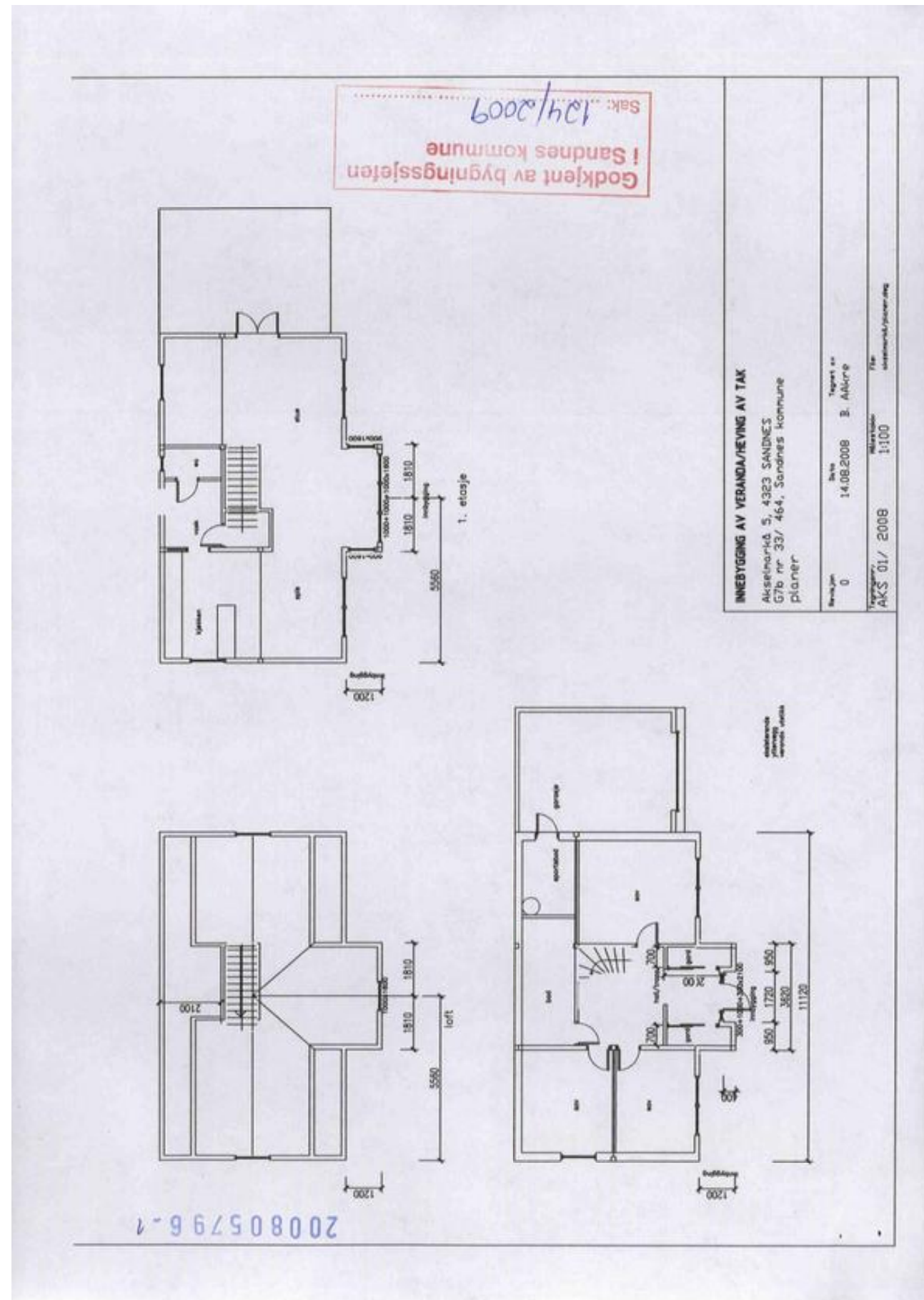
Kopi: Tiltakshaver, naboer tilsvarende nabovarselskjema

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger









Arnfinn Breivik

Akselmarkå 5
4325 SANDNES

Vår saksbehandler
Kirsti B. Aase

Saksnummer
BYGG-25/01888
oppgis ved alle henvendelser

Dato
15.10.2025

Tillatelse til bruksendring av rom på loft, fra tilleggsdel til hoveddel, Akselmarkå 5

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 33 / 646 / 0 / 0
Tiltakshaver: Arnfinn Breivik

Søknad om tillatelse datert: 10.08.2025	Søknad om tillatelse mottatt: 10.08.2025	Siste dokument mottatt: 13.10.2025
--	---	---------------------------------------

Gjeldende plan: Bebyggelsesplan for del av felt B2, Håbafjell

Tiltaket gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

VEDTAK

Du som eier gnr. 33 bnr. 646 får tillatelse til bruksendring av rom på loft fra tilleggsdel til hoveddel i Akselmarkå 5 i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-4.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder

Bolig er opprinnelig godkjent i sak 200110912, og senere godkjent med hevet tak i sak 200805796.

Det søkes nå om bruksendring av uinnredet loft fra tilleggsdel til hoveddel, der del av loft innredes som soverom.

Nabovarsling

Naboer er ikke varslet da deres interesser ikke eller i liten grad berøres jfr pbl § 21-3.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | Sandnes - i sentrum for framtiden.

Dokumentnr.: BYGG-25/01888-5

Side 2		
SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-25/01888	15.10.2025

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Rettslig grunnlag
Tiltaket krever tillatelse av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

Tiltaket kan forstås av tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven § 20-4.

Vår vurdering
Innredning av loft med ett soverom vil være i tråd med gjeldende reguleringsplan, og tillatelse kan gis.

Konklusjon
Du har fått godkjent bruksendringen slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Veien videre
Du som tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket.

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Kristian Harestad Stedfortredende fagleder	Kirsti B. Aase Rådgiver +47 99087655
---	--

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Bruksendring Akselmarkå 5
33_646 Akselmarkå 5 - bekreftelse på høyde på loft

Mottakere: Amfinn Breivik

Side 3		
SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-25/01888	15.10.2025

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

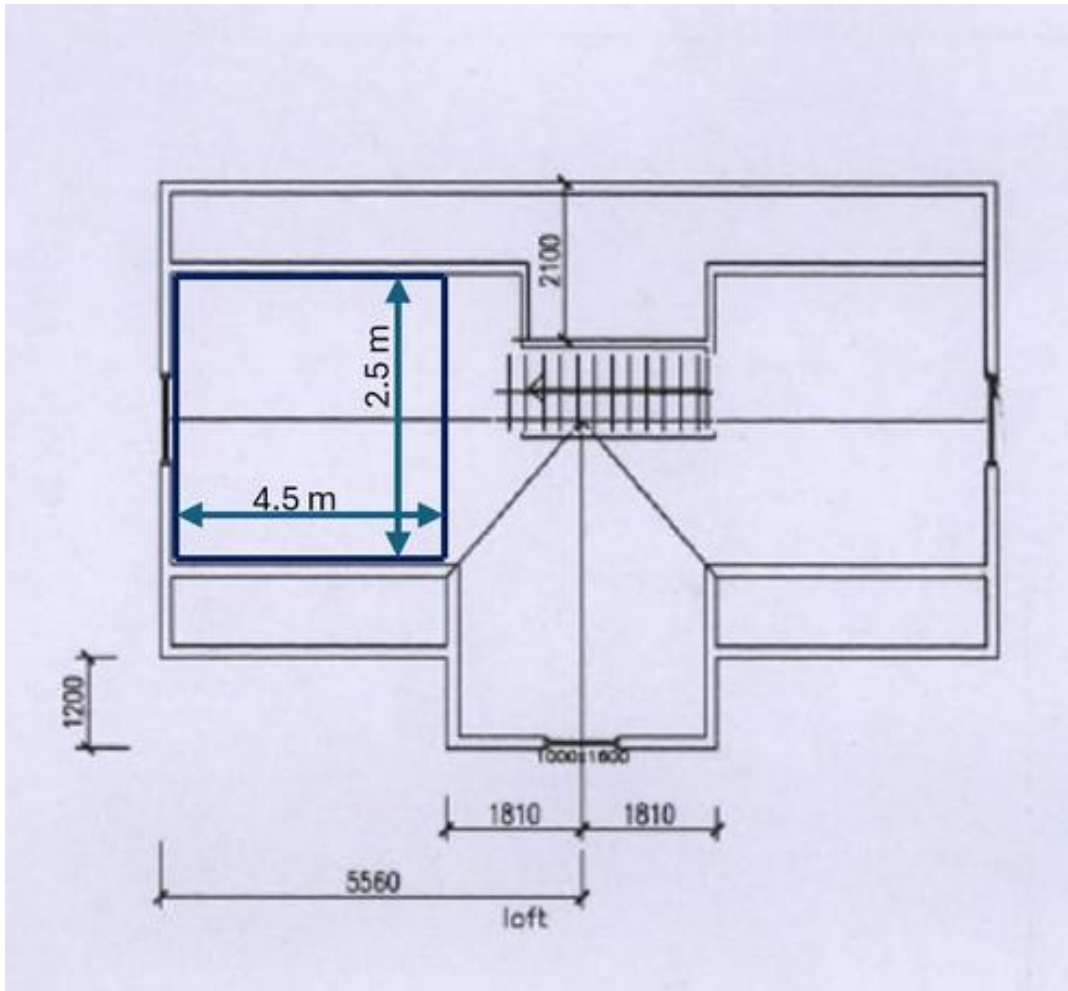
Hvem kan du klage til?
Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen
I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning
Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
LANGGATA 3
4306 SANDNES

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-25-0165 (Øyvind Rege)
Vår referanse: 3789678/26736822
Bestilling: C3 2025-07-07 (5) 47

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2387	43	7.3.2002	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	33	646	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/2387/43
Attestingstidspunkt 2025-07-07 12:08

Side 1 av 4

Resumeres til:

BLOCK WATNE A/S
LAGERVEIEN 1
4633 STAVANGER

TINGLYST
- 7 MARS 2002
SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR: 2387/02
Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾	
Kommune/ Kommunnavn	Gnr. Bnr. Fester. Seksjonsnr. Ideell andel
1102 SANDNES	33 646
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	
Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja	
Godkjenning fra bortlester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	
Bortlester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhets	
☒ 1. Betygd ☐ 2. Ubettygd	
Bruk av grunn	
☒ B. Bolig ☐ F. Fritids- eiendom ☐ F. Fritids- eiendom ☐ V. Forretnings- kontor ☐ I. Industri ☐ L. Landbruk ☐ K. Off. vei ☐ A. Annet	
Type bolig	
☒ FB. Enebolig ☐ TB. Bolig ☐ RK. Kjøle ☐ BL. Leilighet ☐ AN. Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 355.000,-	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsættningstype	
☒ 1. Fritt salg ☐ 2. Gave (helt eller delvis) ☐ 3. Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangs- aukasjon ☐ 5. Skifte- oppgaver ☐ 6. Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/mvlt/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 355.000,-

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn
9.6.8.7.5.7.9.5.4.	BLOCK WATNE A/S
Ideell andel	
Dok: 2387 Tinglyst 07.03.2002 Etb: 043	
STATIS KARTVERKFAST EIDDOM	

5. Til	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn
	Arnfinn Breivik
	Hege Elin Lie
Fast bosatt i Norge	Ideell andel
☒ Ja ☐ Nei	1/2
☒ Ja ☐ Nei	1/2
☐ Ja ☐ Nei	
☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Vedlikehold av felles parkeringsareal og lekeplasser av beboerne i fellesskap.

Nr. 700047 PÅ . Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2002/2387/43
Attestingstidspunkt 2025-07-07 12:08

Side 2 av 4

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	I Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

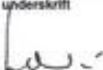
8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overtagelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overtagelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Oscu 25/1-02	
Utsteders underskrift ⁷⁾	I Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overtagelsen	
Dato	I Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskrifter(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	
I Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Marianne Thorslund MARIANNE THORSLUND	
Adresse	
TORSTADSKOGEN 64A 1395 HVALSTAD	
2. vitneunderskrift	
I Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Hildi Hauge	
Adresse	
Aabjornsenavei 33 1478 Rasta	

Bortlesters underskrift
I Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ^{*)}	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som en/elester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato <u>Oslo 25/1-02</u>	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkboksstaver
	<u>hva hve</u>
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkboksstaver
*) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkboksstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkboksstaver
Adresse	
Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenspart skrevet på tinglysingssjerpapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (uhn) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvare salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Følgende salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtaket § 1, 2. ledd og § 3.	
4) Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligsjeksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift/registrerte, og samtykkepåtleggingen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekræftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av lo vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeholdning, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Block Watne
Lapenveien 1, 4033 Stuvanger
TH 51 44 43 00 Fax 51 44 43 01

*Rott kopi bkr
Gunn Johannesen*

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Akselmarkå 5, 4325 SANDNES. Gnr. 33, bnr. 646, i SANDNES kommune, oppdragsnr.: 1200260014
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no