



aktiv.

Vindmøllhagen 16A, 4321 SANDNES

**Ganddal - Flott innholdsrik
familiebolig. 2 bad. Carport.
Elbillader.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 600,-
Total ink omk.: Kr 5 833 600,-
Selger: Kjell Gjerdrum
Møyfrid Folkvord

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 129/134 kvm
Tomtstr.: 112.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 803
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1413250043

Gaddal - Flott innholdsrik familiebolig. 2 bad. Carport. Elbillader.

Dette er en flott og innholdsrik bolig over tre plan. Boligen er for det meste holdt i duse farger og har en gjennomgående god standard.

- to bad
- tre soverom
- to stuer
- balansert ventilasjon
- god lagringsplass
- elbil lader
- carport
- barnevennlig nabolag



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	130
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m²

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 43 m²

3. etasje

BRA-i: 43 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

2. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

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

I 1. etasje er stuen beskrevet som 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

112.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen og terrasse på baksiden av boligen, hvor to av sidene har flott steingjerde. Oppkjørsel er belagt med stein.

Areal fellestomt 248,9 kvm. Se seksjoneringsbegjæring.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert nabolag som er supert for barnefamilier med flere lekeplasser og plen. Her kan ungene leke fritt uten gjennomgangstrafikk. Her har man skoler og barnehager i nærheten samt dagligvare butikker som Joker og Rema 1000. Kort vei til Sandnes sentrum.

Flotte rekreasjonsområder i nærheten som Dalsnuten, Lifjell og Melshei og Stokkelandsvannet. Stokkelandsvannet har både trimpark, volleyballbaner, cafe og ikke minst gode turløyper.

Gode bussforbindelser fra Torger Carlsens Gate og Jærveien til Sandnes sentrum. Det går også tog både nord- og sørover i regionen fra Skeiane stasjon og Sandnes sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid**Barnehage**

Espira Krystallveien barnehage (0-5 år). 0.2 km

Sandved barnehage (0-5 år). 1.2 km

Sandvedhaugen barnehage (0-5 år). 1.5 km

Skole

Ganddal skole (1-7 kl.) 1.3 km

Sandved skole (1-7 kl.) 1.4 km

Sandnes friskole (1-10 kl.) 1.8 km

Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 1.6 km

Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 3.2 km

Akademiet vgs. Sandnes 3.9 km

Gand videregående skole 4.2 km

Fritid

Agatveien fotballbane. Ballspill 0.6 km

Hasselbakken balløkke. Ballspill 0.8 km

Synergi Treningssenter
Ganddal Terapi & Trening

Offentlig kommunikasjon

Buss: Mor Åses vei. Linje 24, 25, X40 0.4 km
Tog: Ganddal stasjon. Linje L5 1.6 km
Fly: Stavanger Sola 21 min
Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5 18.3 km

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tekkingen er av typen asfaltpapp.
Grunnet manglende tilkomst/hms vurdering er ikke tekkingen kontrollert. Tg er kun satt med bakgrunn i alder.
Alu renner og nedløp fra byggeåret.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting og veranda med terrassebord av tre

Innhold

- 3. etasje: gang, 3 soverom, bad
- 2. etasje: stue/kjøkken
- 1. etasje: entrè, bad, vaskerom, bod, kott, stue, ekstern bod

Standard

Dette er en flott og innholdsrik bolig over tre plan. Boligen er for det meste holdt i duse farger og har en gjennomgående god standard.

Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 06.08.25.

Innvendig

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

Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har hvite slette innvendige dører.

*Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser og malte plater (med strietapet). Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett (utenpåliggende sisterner), badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett (utenpåliggende sisterner) og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon. Fuktmåling er foretatt i eksisterende inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

*Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Det er installert varmepumpe(en utedel og to innedeler). Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

*Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn.

Drens fra byggeår. For nærmere kontroll av selve drengs ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon). SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drengskum med

intervaller på 1-5 år. Normal levetid på drenering er 20-60 år. Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

Forstøtningsmurer er av naturstein. Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private

stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Innbo og løsøre

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

Dette medfølger ikke i salget:

Tv-benk i begge stuer.

Louis Poulson PH 5 lampe over spisebordet.

3 sorte lamper over kjøkkenbenken

Hylle ved kjøkken/spisestue

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt carport.

Solforhold

Sørvendt balkong/terrasse.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

Diverse

Dette medfølger ikke i salget:

Tv-benk i begge stuer.

Louis Poulson PH 5 lampe over spisebordet.

3 sorte lamper over kjøkkenbenken

Hylle ved kjøkken/spisestue

Energi

Oppvarming

Varmekabler bad og vaskerom

Varmepumpe

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 690 000

Kommunale avgifter

Kr 13 446

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 256 908

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 027 632

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 1 500

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening. Kontigent er fordelt på to årlige terminer, i følge forretningsfører.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 803, seksjonsnummer 2 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2017/521633-2/200 18.05.2017

21:00

BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I

VELFORENING/HUSEIERFORENING

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: I 1.etasje er stuen beskrevet som 2 soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.05.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Privat vei: 46/985

Offentlig: 46/236

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Dette i følge:

*reguleringsplan

Id 2007322-01

Navn Detaljregulering for Aase Gård, felt A og B

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 05/29/2012 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2007322-01.pdf

Delarealer

Areal 0.66 kvm

Hensynsonenavn H140_16

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 0.0 kvm

Feltnavn f_AVG8

Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal 112.76 kvm

Feltnavn B1.03

Rparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Areal 0.0 kvm
Feltnavn f_P7
Rparealformal 2080 - Parkering
Areal 0.03 kvm
Feltnavn o_Veg01
Rparealformal 2010 - Veg

*Kommuneplan
Id 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype 20 - Kommuneplanens arealplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer
Areal 73.9 kvm
Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 38.9 kvm
Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 112.8 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 112.8 kvm
Omrnavn
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omk. kjøpers beskrivelse

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

143 600 (Omkostninger totalt)

159 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 833 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 849 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 852 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Ansvarlig megler bistås av

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

08.08.2025







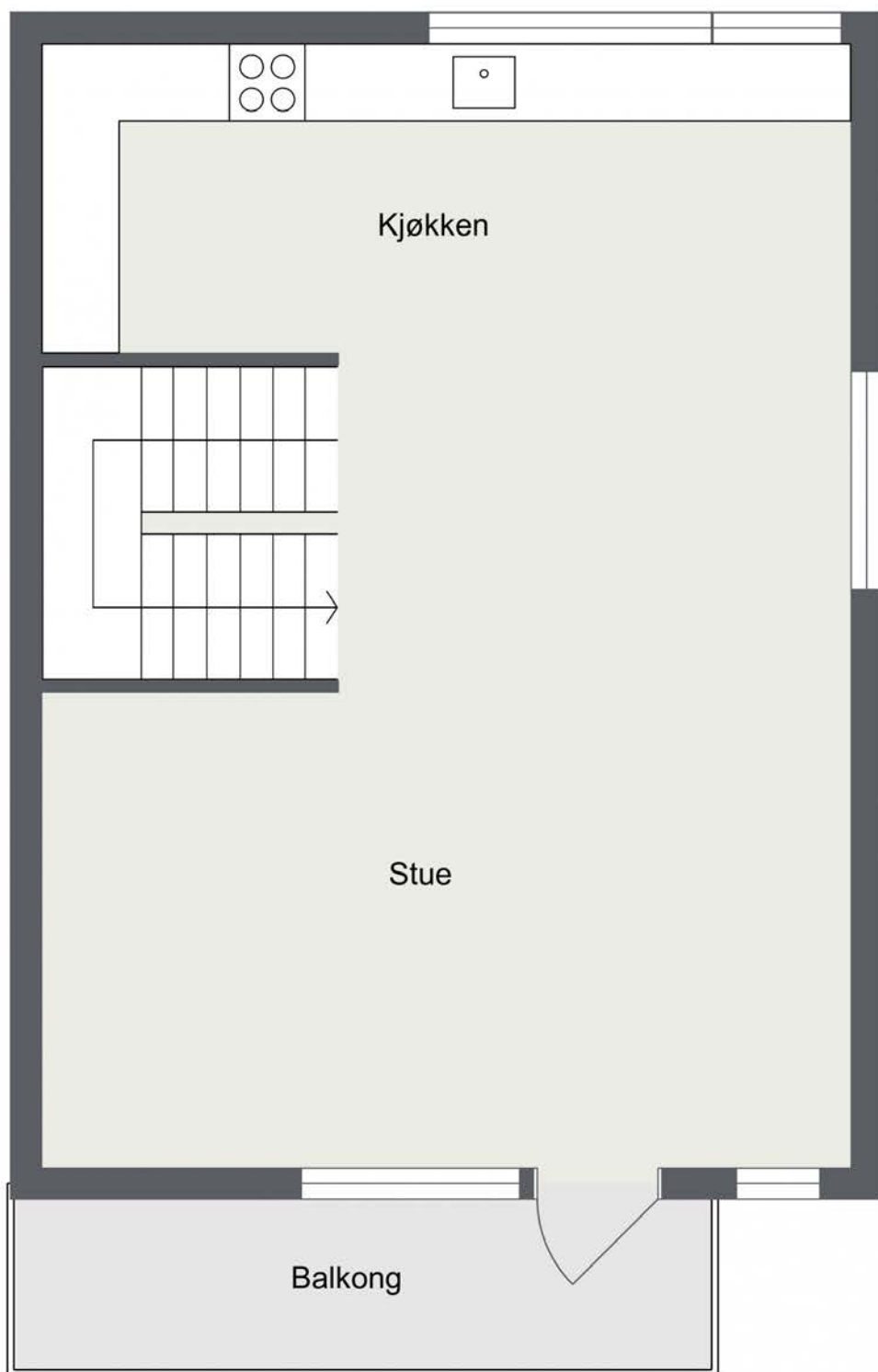


















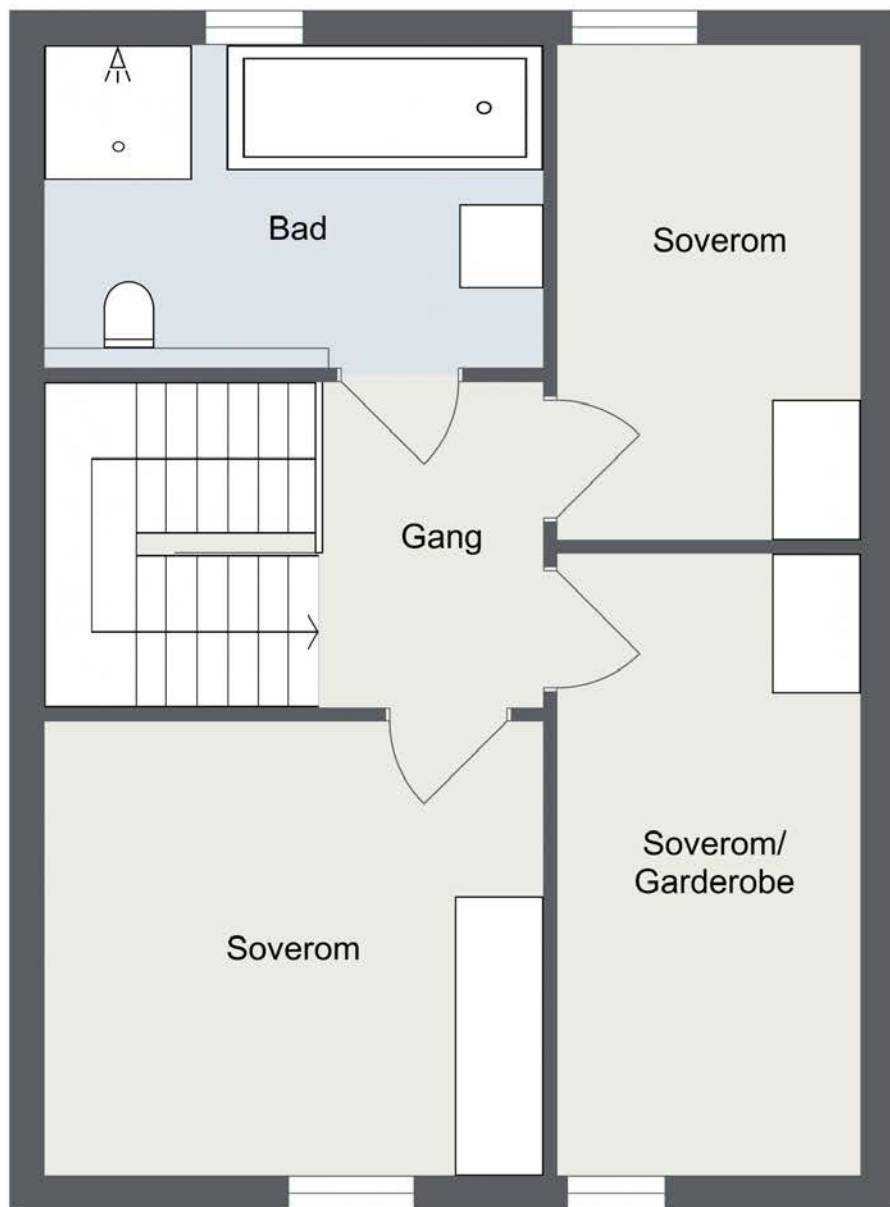


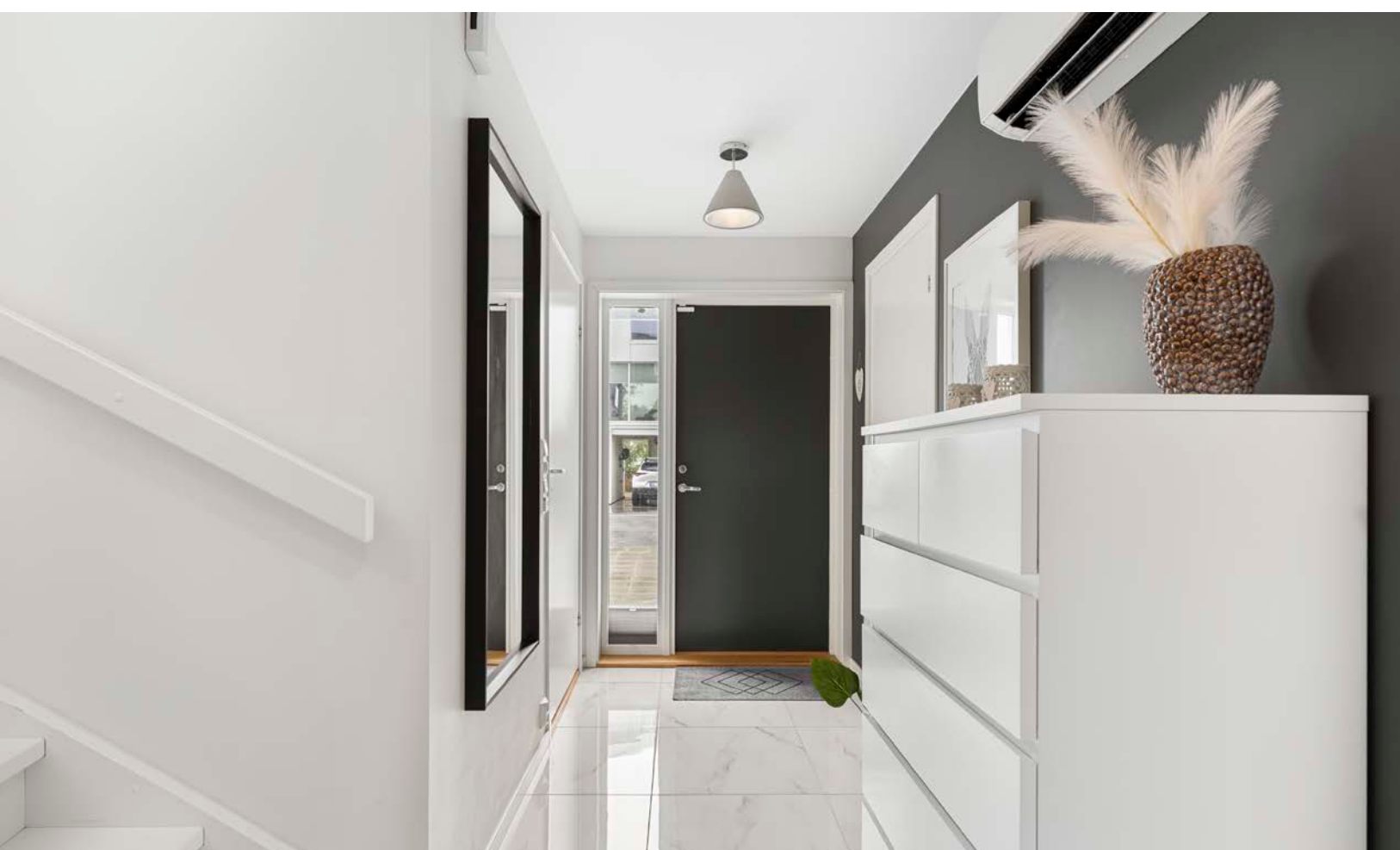


















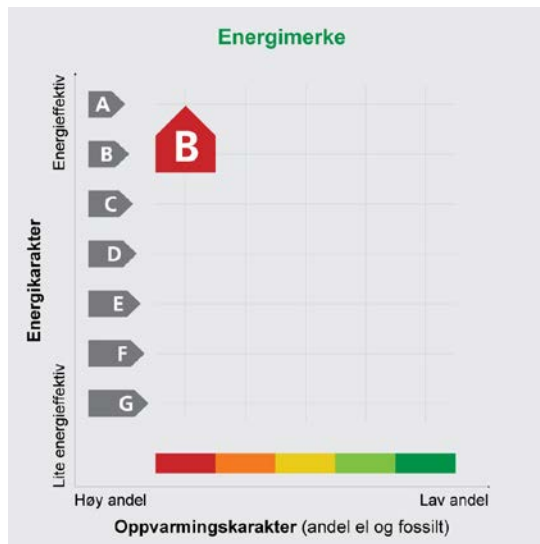




Vedlegg

Adresse	Vindmøllhagen 16 A
Postnr	4321
Sted	SANDNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	46
Bnr.	803
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300507918
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1180790
Dato	18.09.2020

Innmeldt av Victoria Klungtvedt



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tilstandsrapport

Vindmøllhagen 16 A, 4321 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 46, bnr. 803, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 12301-3252

Referansenummer: TR2832

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Vår ref:



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



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.

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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Vertikaldelt bolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekkingen er av typen asfaltpapp.

Grunnet manglende tilkomst/hms vurdering er ikke tekkingen kontrollert.

Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

Alu renner og nedløp fra byggeåret.

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting og veranda med terrassebord av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen.

Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser og malte plater (med strietapet). Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett (utenpåliggende sisterner), badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrode. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett (utenpåliggende sisterner) og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Fuktmåling er foretatt i eksisterende inspeksjonsluke uten å påvise

unormale forhold.

Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrode. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrode. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Det er installert varmepumpe (en utedel og to innedeler).

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drens fra byggeår.

For nærmere kontroll av selve drengs ledningen må egnet firma kontaktes (rørinspeksjon).

SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drengskum med intervaller på 1-5 år.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell

Beskrivelse av eiendommen

fuktbelastning.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

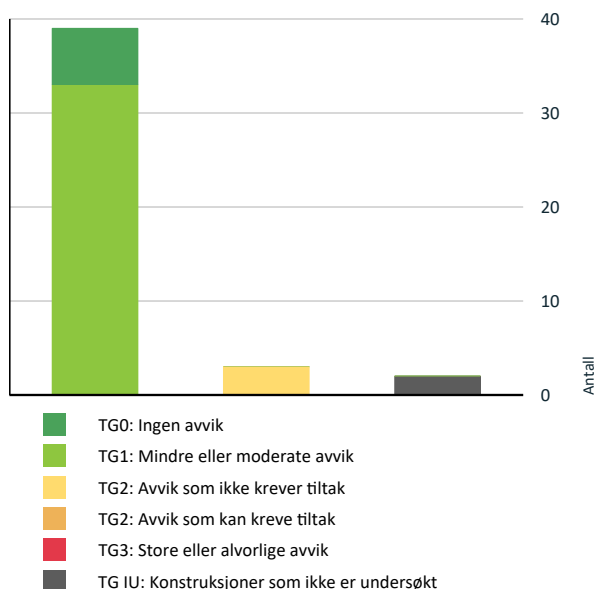
Vertikaldelt bolig

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

I 1.etasje er stuen beskrevet som 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt bolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

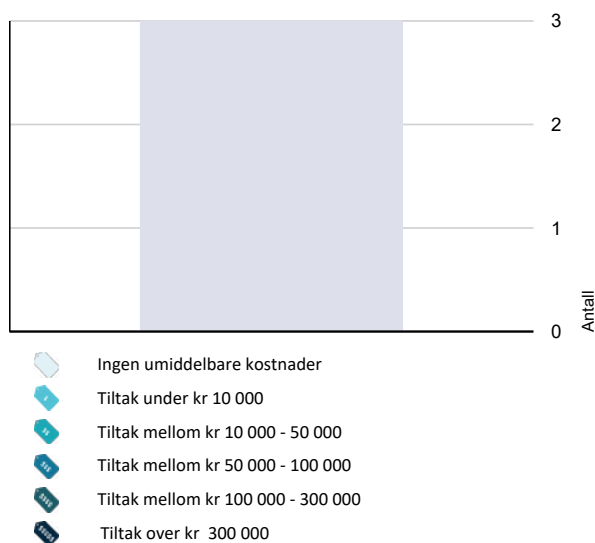
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT BOLIG

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekkingen er av typen asfaltpapp.
Grunnet manglende tilkomst/hms vurdering er ikke tekkingen kontrollert.
Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 **Nedløp og beslag**

Alu renner og nedløp fra byggeåret.

TG 2 **Veggkonstruksjon**

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

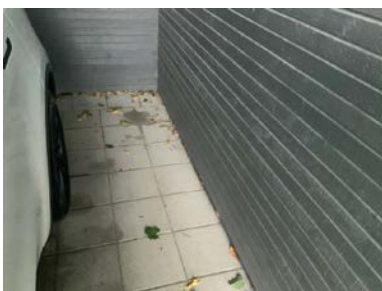
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Avviket gjelder kun noen plasser rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er innkledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

TG 1 **Dører**

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting og veranda med terrassebord av tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater(med strietapet). Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Avviket gjelder vindu over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Avviket gjelder sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett(utenpåliggende sisterner), badekar og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett(utenpåliggende sisterner) og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i eksisterende inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold.

Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe(en utedel og to innedeler).

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Drens fra byggeår.

For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Grunnmur og fundamenter

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

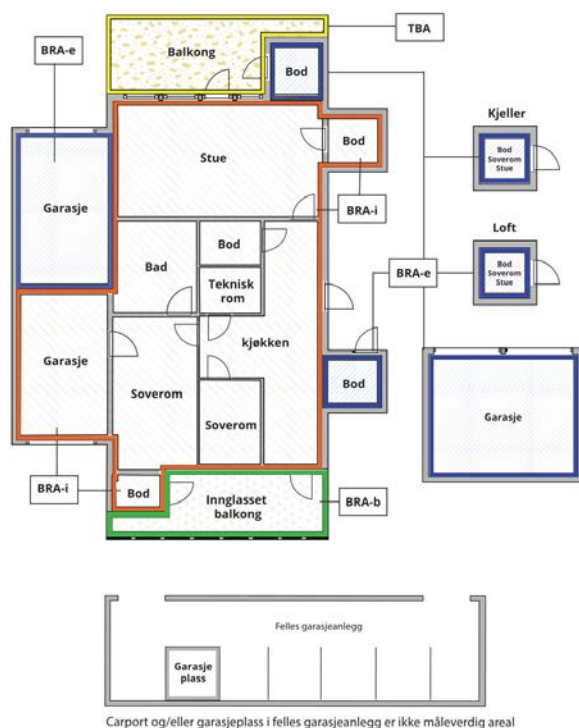
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt bolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	43			43	
2. Etasje	43			43	6
1. Etasje	43	5		48	30
SUM	129	5			36
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Bod, Kott, Stue	Bod 2	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1.etasje er stuen beskrevet som 2 soverom.

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?

Kommentar: Elektriker-montert el bil lader i 2018.

☒ 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)
Vertikaldelt bolig	124	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Kjell Gjerdrum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	46	803		2	112.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vindmøllhagen 16 A

Hjemmelshaver

Gjerdrum Kjell, Folkvord Møyfrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig beliggende på Sandved.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger+ferdigattest	05.08.2025	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250043	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Møyfrid Folkvord	Kjell Gjerdrum
Gateadresse	
Vindmøllhagen 16A	
Poststed	Postnr
SANDNES	4321
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1413250043

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Delvis tetting av avløpsrør i kobling mot kommunalt rør. Fredlegeme ble fjernet av fagfolk og problemet var dermed løst.

Arbeid utført av

Loftheim Renovasjon as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert El bil lader

Arbeid utført av

E-Tech Elektro Installasjon AS. Ref : 3528818077

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert i carporten

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250043

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

Document reference: 1413250043

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250043

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Møyfrid Folkvord	7e1546d8ca0fe44c6c9fe6 02aef7115ba2f43559	18.06.2025 13:31:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Gjerdrum	60b0cf7bfc42df6140305 5c619cccf69adc4d646	18.06.2025 13:28:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250043

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



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	46	Bruksnr	803	Festenr	0	Seksjonsnr	2
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	73.9 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	38.9 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	112.8 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	112.8 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007322-01
Navn	Detaljregulering for Aase Gård, felt A og B
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/29/2012 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2007322-01.pdf
Delarealer	
Areal	0.66 kvm
Hensynsonenavn	H140_16
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_AVG8
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	112.76 kvm
Feltnavn	B1.03
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_P7
Rparealformal	2080 - Parkering
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	o_Veg01
Rparealformal	2010 - Veg

Grunnkart

Adresse: Vindmøllhagen 16A, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/803/0/2

Dato: 2025-06-18

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)



Kommuneplan

Adresse: Vindmøllhagen 16A, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/803/0/2

Dato: 2025-06-18

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

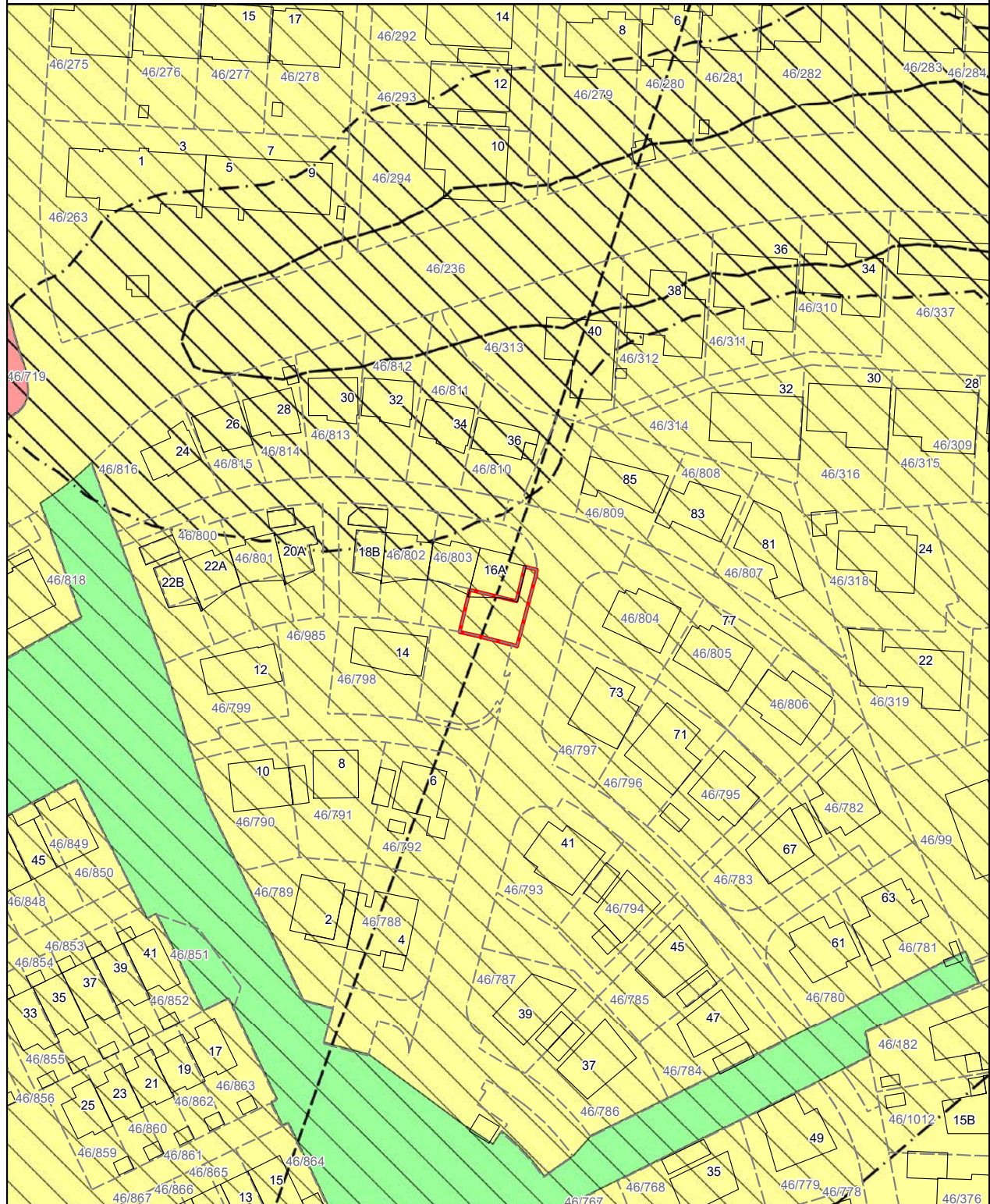
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vindmøllhagen 16A, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/803/0/2

Dato: 2025-06-18

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2007322-01

Ikrafttredelsesdato: 29.5.2012



SANDNES
KOMMUNE



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



Detaljregulering for Aase Gård, felt A og B

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2007322-01

Saksnummer 200907316

§ 1 – FORMÅL

1.1 PLANOMRÅDET

Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på plankart. Planområdets samlede areal er på 59,578 daa.

1.2 FORMÅL

1.2.1 Det regulerte området skal i hovedsak brukes til boligformål. Området reguleres etter pbl. § 12 – 5 til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg, lekeplass.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: veg, fortau, gang-/sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, parkeringsplasser.
- Grønnstruktur: grønnstruktur, park.

1.2.2 Det settes av følgende sikringssoner etter pbl. §12-6: Frisiktsone ved veg

§ 2.0 - FELLESBESTEMMELSER

2.1 UNIVERSELL UTFORMING

50 % av boligene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Av disse skal 45 % av boligene utformes som tilgjengelig bolig i hht TEK 10, og 5 % av boligene utformes tilrettelagt for universell utforming iht. NS_11001-2:2009. Plassering er spesifisert under fellesbestemmelser for boligbebyggelse.

2.2 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere granskning på stedet, jfr. Kulturminneloven § 8.2 ledd.

2.3 TEKNISKE ANLEGG

- Tekniske anlegg skal plasseres som vist i plankart.
- Det skal legges opp til lokal håndtering av overvann i størst mulig grad, spesielt skal det vurderes infiltrasjon av overvann hvor dette er mulig. Videre skal overvannet fordrøyes slik at den samlede overvannsmengden fra feltet ikke overstiger dagens avrenning. Fordrøyning skal fortrinnsvis plasseres så nært kilden som mulig. Fordrøyningsbasseng for overvann tillates plassert i offentlige parkområder og kvartalslekeplass. Komplett løsning for overvannshåndtering skal presenteres i tekniske planer.

2.4 STØY

- Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette innebærer at det for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, ikke skal overstige 55 dBA Lden. Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl.23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leq24.
- Før byggetillatelse gis skal det være dokumentert at krav til støynivåer er ivaretatt.

§ 3.0 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 BYGGEGRENSER

- Der byggegrenser ikke er vist, er denne sammenfallende med tomtegrense.
- Takutstikk på bolig og carport tillates inntil 0,4 meter over på naboeiendom.
- Karnapper, halvtak og balkonger med en bredde på maks 30% av fasaden kan bryte byggegrense med 1 m.
- Ingen bygningsdel kan komme nærmere enn 0,5 m fra tomtegrense mot vei.

3.1.2 UTFORMING BOLIGER, MINDRE TILBYGG OG TERRASSER

- For alle småhus tillates 3 etasjer. Det kan i tillegg bygges nedgravd kjeller hvis avløpssystemet tillater det. BRA for kjeller skal ikke overstige BRA for hovedetasje bolig.
- Høydebestemmelser er angitt for hvert delfelt fra overkant ferdig gulv i 1. etasje. Maks høyde angir mønehøyde eller høyeste gesims ved pulttak. Ved flatt tak gjelder høyder for maks laveste gesims.
- Det tillates takterrasser på leilighetsbygg, rekkehus og tomannsboliger dersom dette søkes om sammen med boligen.
- Rekkverk i front av eventuell takterrasse på bolig kan overskride maks høyde laveste gesims med opptil 1,2 m.

- Levegger kan bygges i opptil 60 % av terrassens lengde eller bredde med en maks høyde på 130 cm.
- Pergola på takterrasser kan dekke maks 30 % av takflaten og skal ha en transparent løsning på alle sider.
- Ved pulttak skal taket ha min. 7° vinkel. Ved lavere takvinkel skal det lages vannrett gesimskant rundt taket.
- For boliger tomter som grenser til eksisterende bebyggelse skal laveste gesims vende mot eksisterende tomt.
- For felt A1, A2 og B1 skal boliger i samme gate ha samordnet takløsning, takteking og hovedkledning. For felt B2, B3 og B4 gjelder det samme for hvert delfelt. Levegger skal samsvare med boligens utforming og materialbruk.

3.1.3 UTFORMING CARPORT, SPORTSBODER

- Utforming av carport og sportsboder skal samsvare med boligens utforming og materialbruk.
- Plassering av sportsboder er angitt under hvert delfelt.
- Carport skal plasseres som angitt i plankart men det tillates mindre justeringer for tilpasning til boligtypen. For rekkehus kan carport alternativt integreres i bygningsvolum. Der carport ikke er vist i plankartet skal parkering for en bil integreres i bygningsvolumet.
- For rekkehus tillates det takterrasser på carport dersom det gjennomføres for hele rekken og søkes om samlet.
- Carport skal ikke overskride høyde på boligens gulv i 2. etasje. Rekkverk på eventuell takterrasse kan overskride denne høyden med opptil 1 m.
- Carport skal gis en åpen løsning uten port. Det tillates en vegg med halvt transparent utførelse mot nærmeste nabogrense. For carport som er plassert nærmere vei enn 5 m skal vegg avsluttes min. 5 m fra vei.

3.1.4 UTNYTTELSE

- Det er oppgitt maks BRA og BYA for boenhetene på hvert delfelt.
- Oppgitt BRA for boenhetene er eks. biloppstillingsplasser og sportsbod.

3.1.5 TERRENGTILPASNING

- Boliger skal høydeplasseres +/- 50 cm fra vei høyden ved innkjørsel.
- Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.
- Bortsprenning av terreng som gir synlige skjæringer skal unngås.

- Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein av jevn størrelse.
- Terrasser på bakkeplan kan ligge maks 0,5 meter over terreng

3.1.6 TILGJENGELIGHET

- Boliger på felt B2.02-03, B3 og B4 skal utformes som tilgjengelig bolig.
- Leiligheter på A1.01 samt leiligheter på inngangsplan på felt A1.02 og A1.03 skal utformes som tilgjengelig bolig.
- Boliger på felt A1.05, og til sammen seks boliger innenfor felt A1.08, A1.13 og A1.14 (to boliger innenfor hvert delfelt) skal utformes som bolig tilrettelagt for universell utforming ihht NS_11001- 2: 2009.

3.2 BESTEMMELSER FOR DELFELT A1.01

Antall: maks 30 boenheter

Etasjer: For A1.01 tillates 3 boligetasjer og parkeringsetasje på bakkeplan.

Maks høyde: For A1.01 er maks høyde 13,5 meter. Heissjakt og trappehus for adkomst til evt. takterrasse tillates å bryte makshøyden.

Parkering: 1 biloppstillingsplass pr boenhet skal lages delvis nedgravd eller på bakkeplan under leiligheter. 0,2 gjesteparkeringsplasser på felles parkeringsplass. 1 parkeringsplass for bevegelseshemmede skal etableres på tomta.

Sportsboder: Skal plasseres i forbindelse med parkering. Sykkelparkering: 2 plasser pr boenhet skal lages i utvidete sportsboder.

Det skal settes av min.1 innendørs parkeringsplass med lademulighet for elektrisk rullestol i forbindelse med inngangspartier på A1.01.

Maks BYA / BRA: 65 % / 3200 m².

3.3 BESTEMMELSER FOR DELFELT A1.02 og A1.03: LEILIGHETSBYGG

Antall: maks 12 boenheter

Etasjer: Det tillates 3 etasjer for A1.02 og 2 etasjer for A1.03

Maks høyde: Maks høyde laveste gesims 8,5 m. og maks høyde 10,5 m. Tak: Bebyggelsen på A1.02 og A1.03 skal ha samordnet takløsning.

Parkering: 1 biloppstillingsplass og 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet på felles parkeringsplass.

Sportsboder: Skal plasseres som anvist langs støyskjerm på A1.02.

Sykkelparkering: Det skal planlegges plass til en sykkel pr boenhet innendørs.

For A1.02 - A1.03 er maks BYA / BRA: 45 % / 1100 m² for delfeltene samlet.

3.4 BESTEMMELSER FOR DELFELT A1.04 og A2.01 - ENEBOLIGER

Antall: A1 - 2 eneboliger A2 - 1 enebolig.

Maks høyde 10,5 meter, maks høyde laveste gesims 8,5 meter.

Parkering: 1 biloppstillingsplass i tillegg til carport/garasje. 0,2 gjesteplass på felles parkering.

Sportsbod integreres i carport.

Maks BYA/ BRA=50 % / 190 m² + evt. kjeller

3.5 BESTEMMELSER FOR DELFELT A1.05 - A1.14 og A2.02 REKKEHUS.

Antall: A1 - 46 rekkehus, A2 - 6 rekkehus

Maks høyde 10,5, Maks høyde laveste gesims 8,5 meter

Parkering: A1.05, A1. 08, A1.13 og A1.14 skal ha garasje/carport og 1 biloppstillingsplass på egen grunn, 0,2 gjesteplass på felles parkering. Felt A1.06, A1.07 og A1.09-12 skal carport på egen grunn og min. 0,5 plass på felles parkering.

Maks BYA / BRA: =60 % / 160 m² pr. boenhet + evt. kjeller.

Innenfor A1.05 – A1.14 tillates det oppført bod på maksimalt 6 m² grunnflate og maksimal høyde på 2,6 m. Bodene skal plasseres som regulert på plankart. For øvrige delfelt plasseres sportsbod som anvist i plankartet, men tillates også integrert i boligvolum. Karnapper, halvtak og balkonger med en bredde på maks 40 % av fasaden kan bryte byggegrense med 1 m.

For delfelt A1.11 tillates balkong med 2,6 meter bredde for hver bolig. Balkong kan bryte byggegrense med 1 meter mot sør.

3.6 BESTEMMELSER FOR DELFELT B1.01- B1.04: TOMANNSBOLIGER, REKKEHUS, ENEBOLIGER.

Antall: B1: 7 rekkehus, 8 tomannsboliger, 7 eneboliger.

Maks høyde: 10,5 meter, maks høyde laveste gesims: 8,5 meter

Parkering: Min 1 biloppstillingsplass / carport pr. bolig på egen grunn for tomannsboliger samt 0,2 gjesteplass på felles parkering. Rekkehus og eneboliger skal ha 1 biloppstillingsplass i tillegg til carport/garasje integrert i boligvolumet, 0,2 gjesteplass på felles parkering.

Maks BYA / BRA rekkehus og tomannsboliger: 60 % / 160 m² pr. boenhet + evt. kjeller. Maks BYA/ BRA eneboliger: 50 % / 190 m² + evt. kjeller

Sportsbod integreres i carport eller som anvist i plankartet.

3.7 BESTEMMELSER FOR DELFELT B2.01-03, B3.01-02, B4.01-03: ENEBOLIGER

Antall: B2: 13 eneboliger, B3: 6 eneboliger, B4: 17 eneboliger. Maks høyde: 10,5 meter, maks høyde laveste gesims: 8,0 meter

Parkering: alle boliger skal ha garasje/carport og 1 biloppstillingsplass på egen grunn samt 0,2 gjesteplass på felles parkering.

Maks BYA / BRA: 50 % / 190 m² + evt. kjeller. Sportsbod integreres i carport / garasje.

3.8 RENOVASJONSANLEGG

Avfallshåndtering organiseres ved felles nedgravde avfallsbeholdere som tømmes av kommunen direkte fra adkomstvegen.

- f_Av1 og f_Av2 er felles for felt A.
- f_Av3, f_Av4 og f_Av5 er felles for felt B.

3.9 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

- Området regulert til o_T er offentlig og skal nyttes til trafo.
- Trafoen skal gis en arkitektonisk utforming i samsvar med den eksponerte plasseringen i forhold til terreng og parkdrag.
- Området regulert til o_PS er offentlig og skal nyttes til en midlertidig pumpestasjon. Når denne legges ned skal området gå inn som en del av lekeplass o_Kv2.

3.10 LEKEPLASSER

Fellesareal med lekeplasser opparbeides parallelt med utbyggingen. Det skal utarbeides detaljplan i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser. Planen skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:200 og godkjennes av parksjefen før arbeidet igangsettes.

- Lekeplasser o_Kv1 - 2 er offentlige.
- Lekeplass f_L1 er felles for felt A1.02-03 og A1.11-14.
- Lekeplasser f_L2 og f_L3 er felles for felt A.01 og A.04-10.
- Lekeplass f_L4 er felles for felt A2.
- Lekeplasser f_L5 og f_L6 er felles for felt B1.
- Lekeplass f_L7 er felles for felt B2 og B3.
- Lekeplass f_L8 og f_L9 er felles for felt B4.

§ 4 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 VEGANLEGG

- Adkomstveger o_Veg01, o_Veg02, o_Veg06, o_Veg10 og o_Veg11 er offentlige.
- f_Veg_03 er felles for A1.04 - 06.
- f_Veg_04 er felles for A1.08-10
- f_Veg_05 er felles for A1.01-05
- f_Veg_07 er felles for B1.01-03
- f_Veg_08 er felles for B2.01 -02
- f_Veg_09 er felles for B1.02-04
- f_Veg_12 er felles for B2.03

- f_Veg_13 er felles for A2.01-02
- f_Veg_14 er felles for B1.04
- Innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for alle kjøreveger, fortau samt gang- og sykkelveger. Planene skal legges frem for offentlig godkjenning. Opparbeidelsen skal skje i henhold til Sandnes kommunes normer.
- Fartsdempende tiltak: Plankartet viser hvor det skal etableres opphøyde gangfelt der kjøreveger krysser grøntstrukturer. De skal etableres opphøyd kryssløsning i kryss o_veg1 / f_veg09 og o_veg10, samt i kryss o_veg02/ o_veg06 og f_veg04. Ytterligere fartsdempende tiltak vurderes i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

4.2 PARKERING

- f_P1 - f_P3 er felles for felt A1.01 - A1.05.
- f_P4 og f_P5 er felles for felt A1.11-14. og A1.02-03.
- f_P6 er felles for felt A1.06-10 og A2.01-02.
- f_P7 og f_P8 er felles for felt B1 og B2.
- f_P9 og f_P10 er felles for felt B3 og B4.
- Oppstillingsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede er markert i plankart.
- Det skal legges til rette for parkering med lademuligheter for el-bil for alle eneboliger, rekkehus og tomannsboliger, samt for felt A1.01.

§ 5 - GRØNTSTRUKTUR

5.1 GRØNTSTRUKTUR

Felles grøntstrukturer på plankartet skal fungere som kommunikasjonsarealer. Det skal lages en gruset sti i bredde 1 meter med gress på hver side.

- Grøntstruktur f_G01-03 er felles for felt A1.02-03 og A1.11-14.
- Grøntstruktur f_G04-08 er felles for felt A.01 og A.04-10.
- Grøntstruktur f_G09-11 er felles for felt B1.
- Grøntstruktur f_G12-13 er felles for felt B2 og B3.

5.2 PARK

5.2.1 Park o_P1 - o_P4 er offentlige.

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

5.2.3 Det skal etableres en gangsti gjennom offentlig parkområde som skal gruses i 3 meters bredde.

§ 6 - HENSYNSSONER

6.1 HENSYNSSONE FOR FRISIKT

I frisktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Enkeltstående trær i sikttrekanten bør plasseres slik at trekrone ikke hindrer sikt.

§ 7 - BÅNDLEGGINGSSONER

7.1 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER.

Området på reguleringsplanen vist som formål hensynssone til er krav til arkeologisk undersøkelse.

§ 8 - REKKEFØLGE AV TILTAK

8.1 TEKNISKE PLANER

Tekniske planer for vei og overvannshåndtering jfr § 4.1.3 og 2.3 skal være godkjent av før det gis tillatelse til tiltak. Tekniske planer som berører fv 325 skal godkjennes av Statens vegvesen.

8.2 GENERELT

Adkomstveger fram til feltet, interne veger, gang-/sykkelveger, tilhørende grøntstruktur og utomhusanlegg skal være opparbeidet for det aktuelle delfelt før boligene tas i bruk.

8.3 ARKEOLOGISKE UNDERSØKELSER

Området på reguleringsplanen vist som formål hensynssone stiller krav til arkeologisk undersøkelse. Området på reguleringsplanen vist som formål båndlegging etter lov om kulturminne vil bli omsøkt opphevet og benyttet til respektive formål. Før iverksetting av tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan skal det foretas en arkeologisk undersøkelse. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

8.4 STØYSKJERMING

Støyskjermer, lokale støyskjermer og nødvendige fasadetiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelser på feltet.

8.5 VEGANLEGG

- Den del av veg 1 som omfatter eksisterende Torger Carlsens gate, skal opparbeides innen ferdigstilling av 100 boliger.
- Rundkjøring, undergang og bussholdeplass ved Fv. 325: Det tillates bygd inntil 300 boliger før det stilles krav til opparbeidelse og ferdigstilling av utvidet rundkjøring, med tilhørende undergang, gang- /sykkelveger mv. i krysset mellom Fv. 325 og Torger Carlsens gate.
- Mateveger skal opparbeides frem til avkjørsel til aktuelle delfelt før det gis brukstillatelser på dette delfelt.

- Nødvendige veger innenfor det enkelte delfelt skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

8.6 LEKEPLASS OG GRØNTSTRUKTUR

- Kvartalslek o_Kv1 skal opparbeides før det gis brukstillatelser på delfelt A1, B1, B2 og B3.
- Kvartalslek o_Kv2 skal opparbeides før det gis brukstillatelser på delfelt A2 og B4.

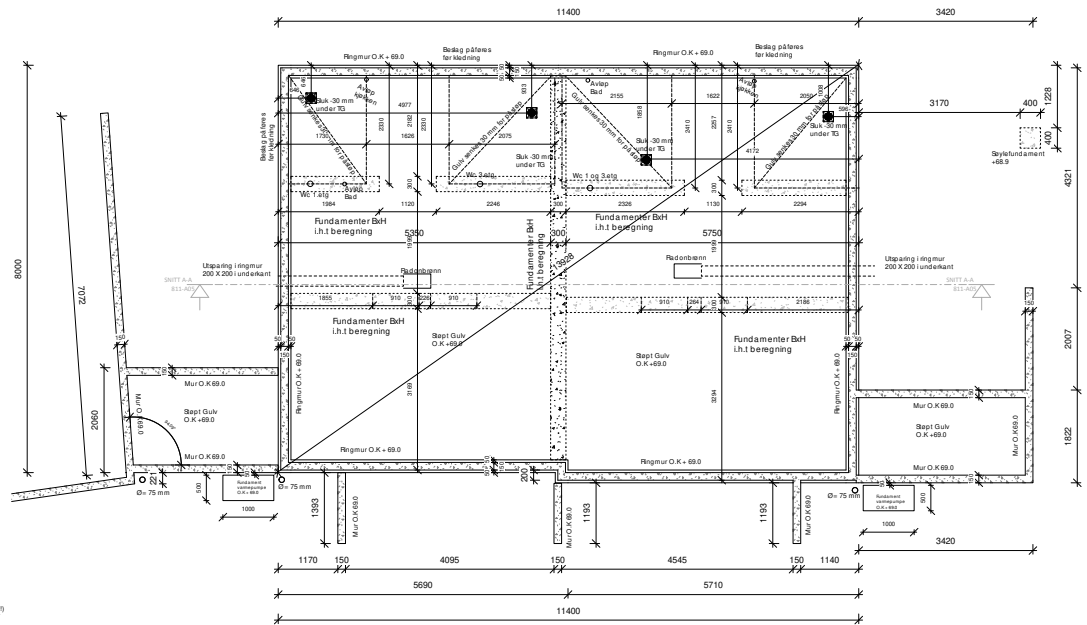
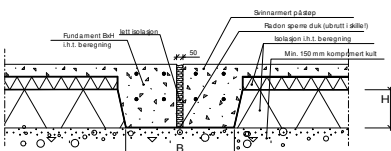
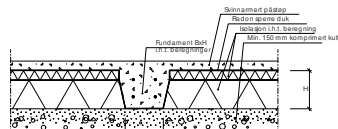
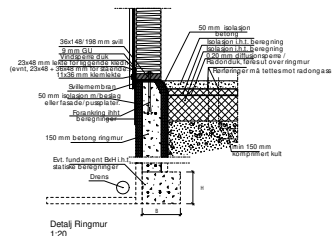
8.7 PARKERING

- På områder med parkering på egen eiendom, skal det opparbeides 1 carportplass i minimum gruset stand før innflytting.
- f_P1 - f_P3 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelser på felt A1.01 - A1.05.
- f_P4 og f_P5 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelser på felt A1.11-14. og A1.02.03.
- f_P6 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelser på felt A1.06-10 og A2.01-02.
- f_P7 og f_P8 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelser på felt B1og B2.
- f_P9 og f_P10 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelser på felt B3 og B4.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
19.10.2012	200907316	Endring av bestemmelsene med bakgrunn i utregningsfeil på utnyttingsgrad og endring av bestemmelsene med mindre heving av byggehøyde, til gagn for planens helhetlige kvalitet på uterom m.v.
11.09.2014	200907316	Endringer i § 3.1.6 Tilgjengelighet pkt 3 endres og § 3.5 Bestemmelser for Delfelt A1.05 – A1.14 og A2.02 Rekkehus
12.02.2018	17/15669	Økning av boligantallet fra 4 til 5 rekkehus innen delfelt A1.11. i tillegg endring av bestemmelse § 3.5 slik at balkong kan krysse byggegrense med opptil 1 meter mot sør.
01.07.2020	20/28060	Tillegg i bestemmelsene gjeldende for gnr 46 bnr 807, 808 og 809: Maks tillatt mønehøyde er 7,5m og maks gesimshøyde er 6,2m. Parkering: alle boliger skal ha carport og 1 biloppstillingsplass på egen grunn, samt 0,2 gjesteplass på felles parkering f_P7 og f_P8. Det tillates at carport og sportsbod med maks tillatt samlet areal på 25m² plasseres utenfor byggegrense med et minimum avstand til veien på 5m. For tomt 81 kan avstand på 5m reduseres til 3,5m dersom siktlinjer iht. p-normen ivaretas. Overvann håndteres på egen eiendom.
27.02.2024	22/00556	Gjelder for gnr.46 bnr.804 og 805 – Vindmøllhagen 75 og 77 med følgende tillegg:

		Det tillates takterrasse på carport/garasje til gnr.46 bnr.805 – Vindmøllhagen 77. Carport/garasje skal ikke overskride høyde på boligens gulv i 2.etasje. Rekkverk på eventuell takterrasse kan overskride denne høyden med opptil 1 m. Carport/garasje kan sammenbygges med bolig for gnr.46 bnr.804 og bnr.805 – Vindmøllhagen 75 og 77.
05.03.2024	22/00656	Gjelder for gnr.46 bnr.806 – Vindmøllhagen 79 med følgende tillegg: - Det tillates takterrasse på carport/garasje til gnr.46 bnr.806 – Vindmøllhagen 79. - Maks BYA / BRA: 50 % / 230 m2 . Innenfor fastsatt maks utnyttelse skal avholdes 30 m2 til takterrasse over carport/garasje. - Carport/garasje skal ikke overskride høyde på boligens gulv i 2.etasje. Rekkverk på eventuell takterrasse kan overskride denne høyden med opptil 1 m. - Takoverbygg tillates ikke.

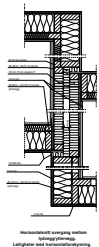


FUNDAMENT
1:50



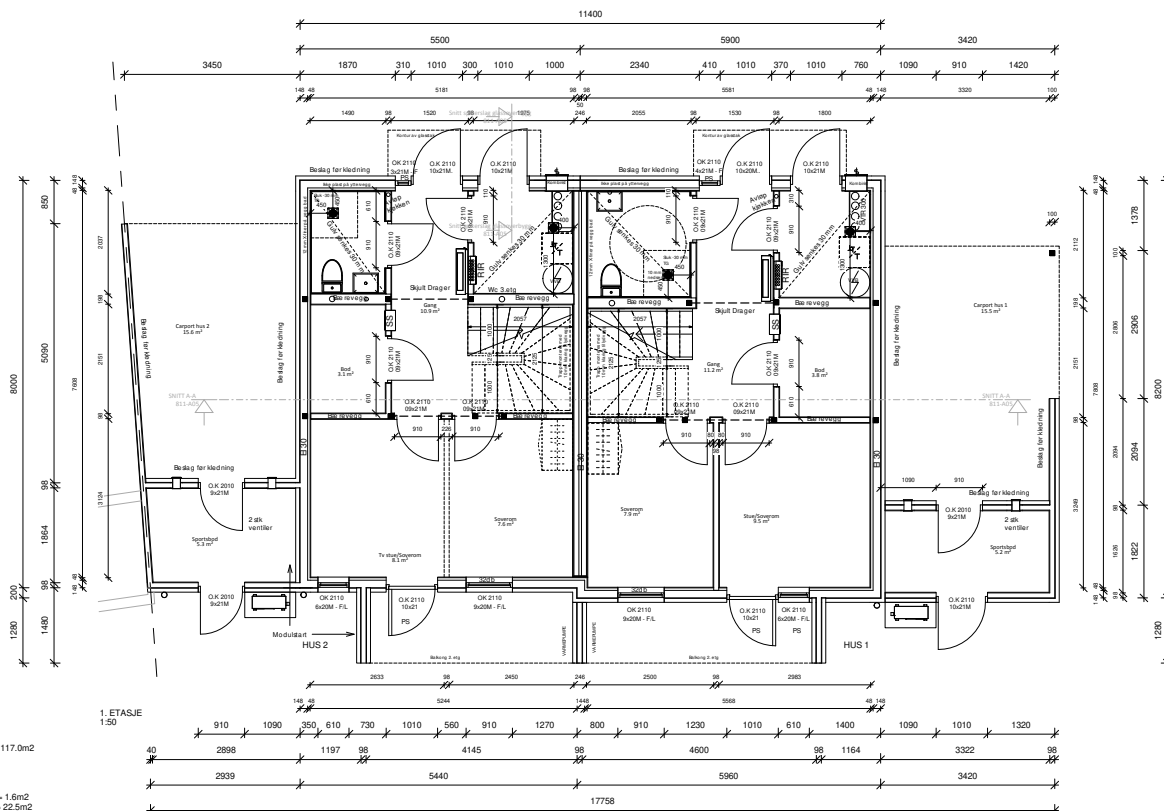
AASEGÅRD B1.03 - BOUG 1 OG 2		4	E.EFTESTIDEL
SANDNESKOMMUNIEGNER 46 BNR 801			
PLAN FUNDAMENT		A2-As indicated	EE
Arkitektkontoret STAV AS		811-A01	811.13
C 05.05.15 ARBEIDSTEGNING			
B 17.02.15 UTTRAST ARBEIDSTEGNING			
A 15.05.15 BYGGEMELDING			





Overgang lyd/yttervegg 481,02

1 : 20



BRA BULIG 1:

1. ETASJE = 43.1m²
2. ETASJE = 43.1m²
3. ETASJE = 43.1m²

TOTALT BRA BULIG = 129.3m²

BRA ANNET:

- CARPORT = 15.5m²
- SPORTSBOD = 5.2m²
- OVERBYGGD AREAL = 0.9m²

TOTALT BRA ANNET = 21.6m²

BRA BULIG 2:

1. ETASJE = 39.0m²
2. ETASJE = 39.0m²
3. ETASJE = 39.0m²

TOTALT BRA BULIG = 117.0m²

BRA ANNET:

- CARPORT = 15.5m²
- SPORTSBOD = 5.3m²
- OVERBYGGD AREAL = 1.6m²

TOTALT BRA ANNET = 22.5m²

P-rom Hus 1:

1. etasje: 38.4m²
2. etasje: 43.1m²
3. etasje: 43.1m²

Samlet: 124.6m²

P-rom Hus 2:

1. etasje: 35.1m²
2. etasje: 39.0m²
3. etasje: 39.0m²

Samlet: 113.1m²

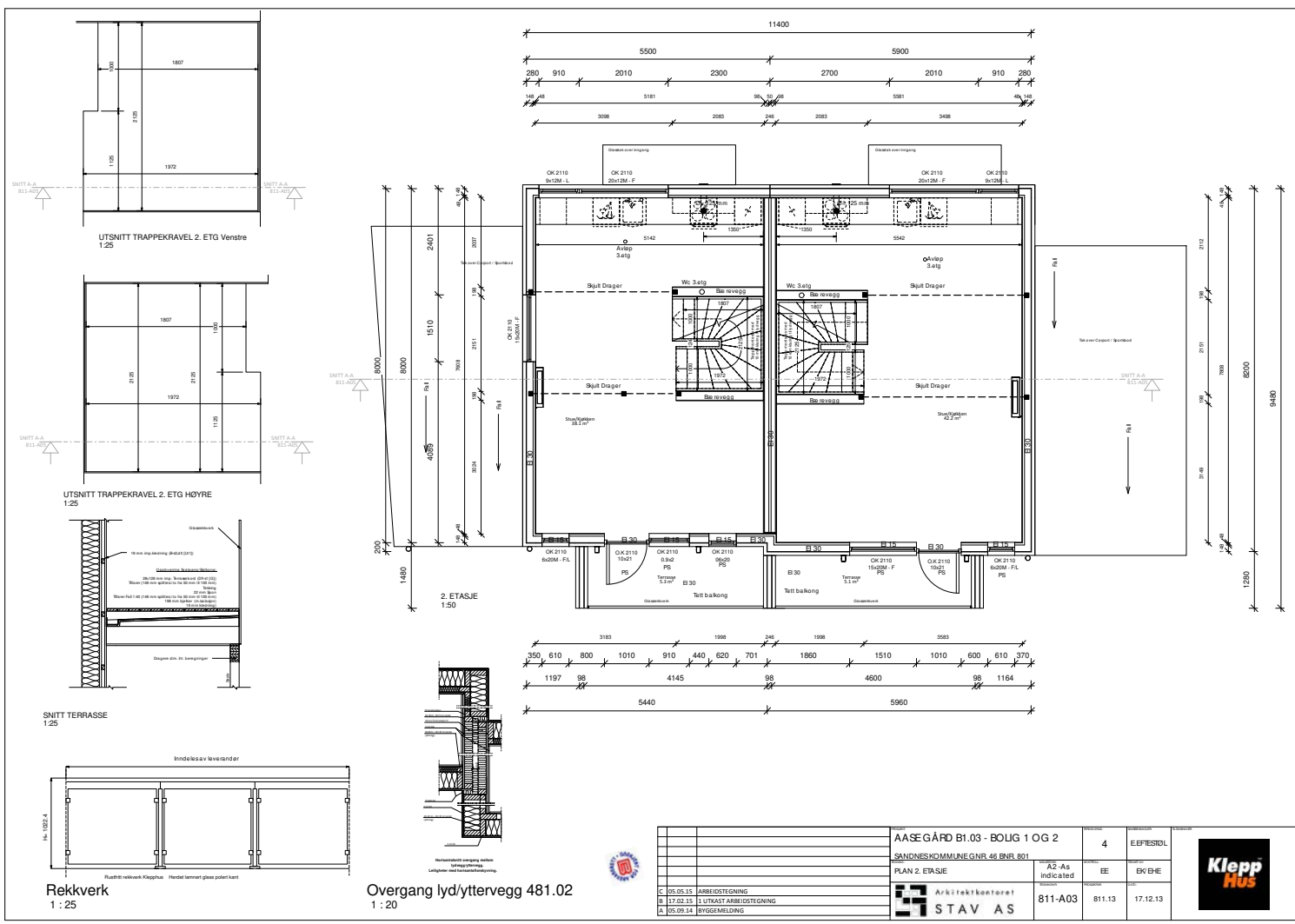
%BYA

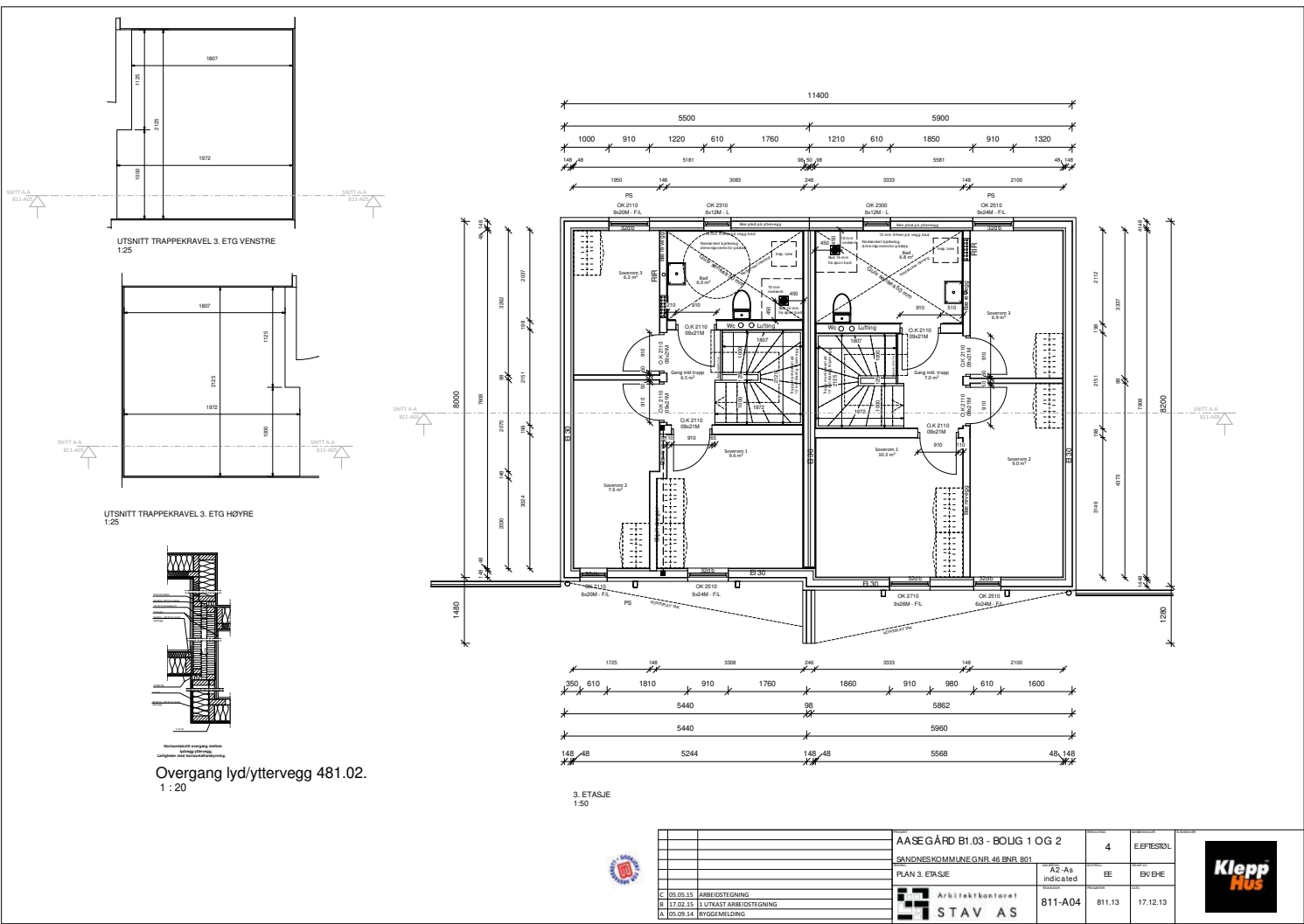
BYA = 154.1m²
TOMTEAREAL = 432m²
%BYA = 35.7%

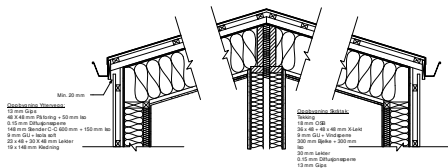


AASEGÅRD B1.03 - BULIG 1 OG 2		4	E.EFTESIDEL
SANDNESKOMMUNE/GNR. 46 BNR. 801		A2-As indicated	EE
PLAN 1. ETASJE		811-A02	811.13
Arkitektkontoret		811.13	17.12.13
STAV AS			
C 05.05.15 ARBEIDSTEGNING			
B 17.02.15 ULTRAST ARBEIDSTEGNING			
A 15.05.15 BYGGEMELDING			

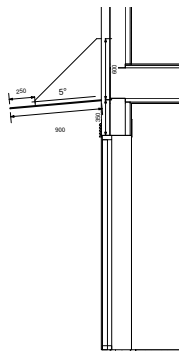




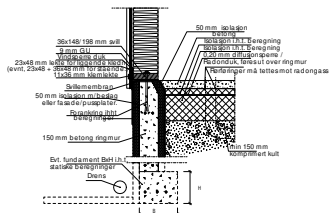




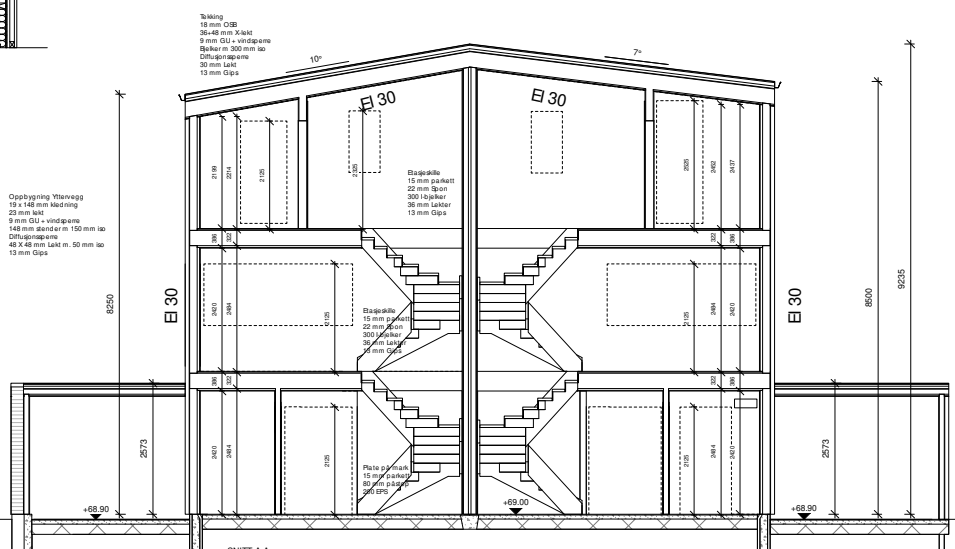
DETALJ LIFTING TAK 1
1:20



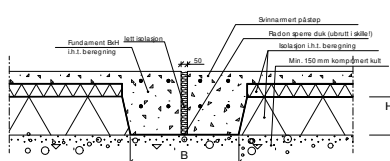
Snitt spikerslag glassoverbygg
1:25



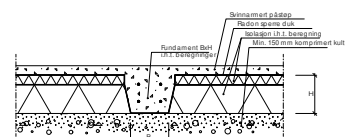
DETALJ RINGMUR
1:20



SNITT A-A
1:50



Fundament lydvegg.
1:20



Detalj Fund. Barervegg
1:20

AASEGÅRD B1.03 - BOUG 1 OG 2		4	E.EFTESTROL	
SANDNESKOMMUNE/GNR. 46 BNR. 801				
SNITT		A2-As indicated	EE	
Arkitektkontoret		811-A05	811.13	
STAV AS			17.12.13	
C 05.05.15	ARBEIDSTEGNING			
B 17.02.15	UTRÅST ARBEIDSTEGNING			
A 15.05.14	BYGGEMELDING			



EiendomsMegler 1

Side 1 av 3



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Sandnes 15/2-17
Kjøper/erverters underskrift
Victoria Klungtvedt
Andreas Haukland Westlye

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

VICTORIA KLUNGTVEDT
ANDREAS HAUKLAND WESTLYE**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 overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Sandnes 15/2-17
Utstедers underskrift 7)
Njål ØsterhusGjentas med maskin eller blokkbokstaver
ØSTER HUS AS

NJÅL ØSTERHUS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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 blokkbokstaver

Bente Due-Olsen

Adresse

Bente Due-Olsen

Middelhus

2. vitneunderskrift

EiendomsMeier 1
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utstедers dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7) 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 hjemmelshavere? Ja _____ Nei _____ Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? Ja _____ Nei _____ Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen Sted, dato <i>Sandnes 15/2-17</i> Hjemmelshavers underskrift  Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbøstaver 8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. 1. vitneunderskrift <i>Bente Due-Olsen</i> Adresse _____ 2. vitneunderskrift Adresse _____	Gjentas med maskin eller blokkbøstaver For Gaard Aase AS org. nr 989347292 ØsterHus AS ihht. fullmakt Njål Østerhus Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer) 986943463 Gjentas med maskin eller blokkbøstaver Bente Due-Olsen Megler MNFF 
--	---

Noter: 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, 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 to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	Skjema : R_SKJOTE1_20150929-A
--	-------------------------------

Utstедers dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3

Rett kopi bekreftes
 EiendomsMegler 1
Antje Østland

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602124926
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965137 Navn SANDNES KOMMUNE Adresse Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 989347292 Navn GAARD AASE AS Bruksenhet Adresse Auglendsmyrå 8, 4016 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1102 Gnr 46 Bnr 803

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	46	803	0	1	117 / 246	Boligseksjon	Ja	Ja
1102	46	803	0	2	129 / 246	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 169260 Tinglyst: 24.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

22.02.2017 13.49

Side 1 av 1

JAF 10/18459

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til: Sandnes kommune Postboks 583 4302 Sandnes	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
--	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1102	Sandnes	46	803		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
989347292	Aase Gaard AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	117	BG	11				21				31			
2	B	129	BG	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				246				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Dato 10/11-16	Utsteders underskrift 
---------------	--

Sak: 16/13459

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan ([ESL § 7, 2. ledd](#))b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt ([ESL § 7, 2. ledd](#))

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter ([ESL § 28](#)). (Skal ikke sendes til tinglysing.)e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering ([ESL §§ 12 og 13](#))

7. Underskrifter

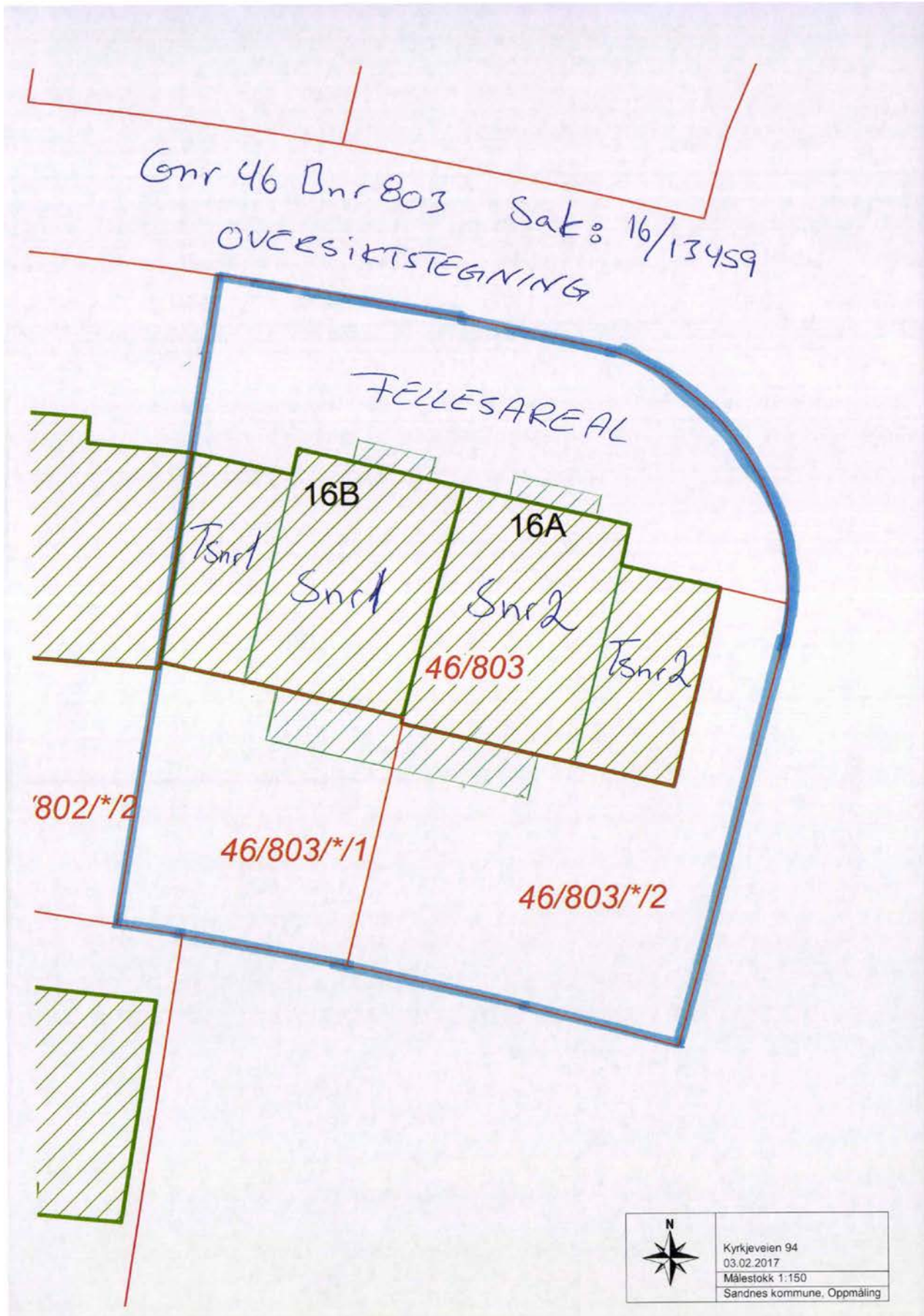
Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
SANDNES 19.11.16		Øster Hus AS	
		V/ Njål Østerhus	
		Iht. fullmakt	

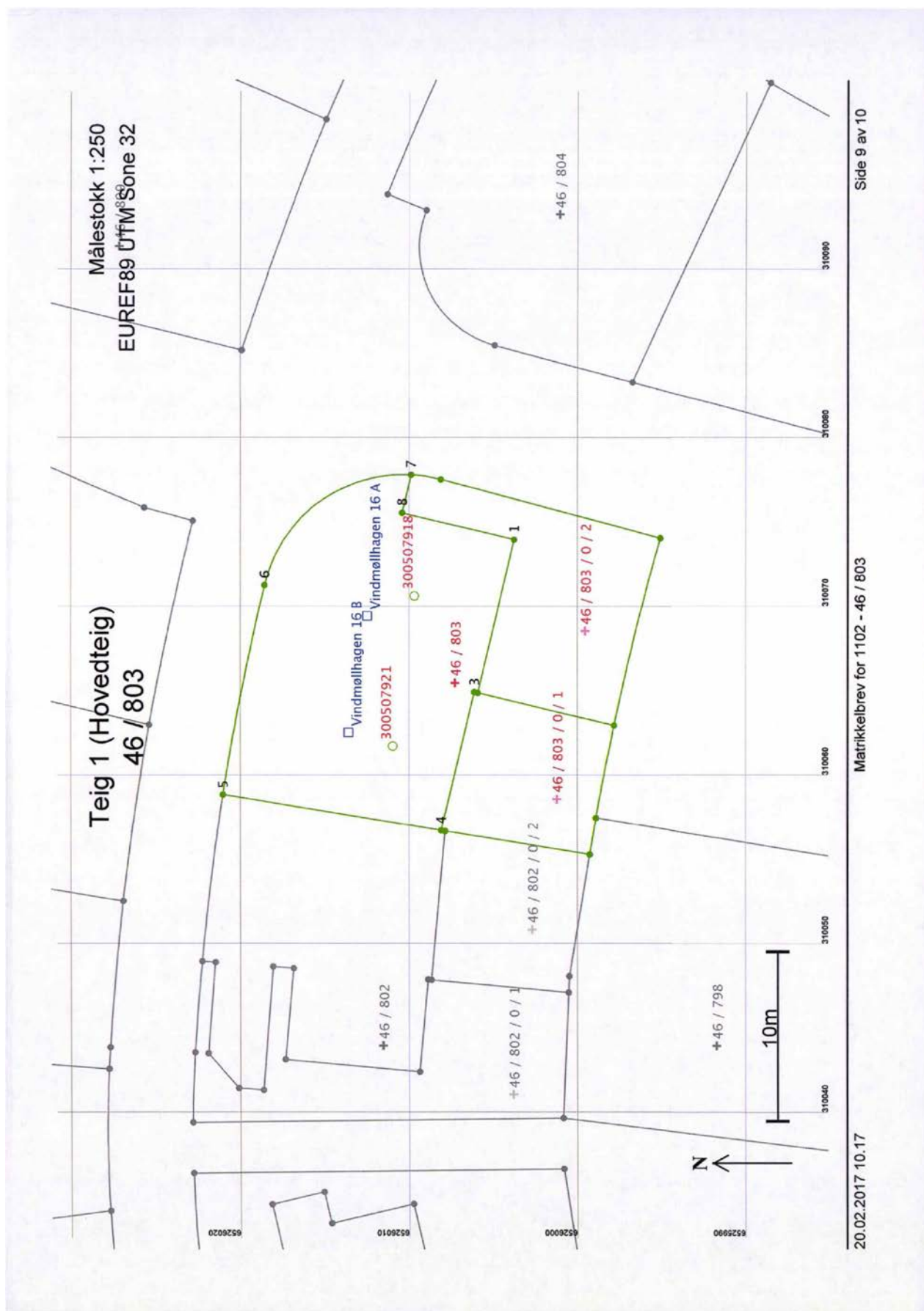
Som urådighets-
raver samtykker
vi til seksjonering.

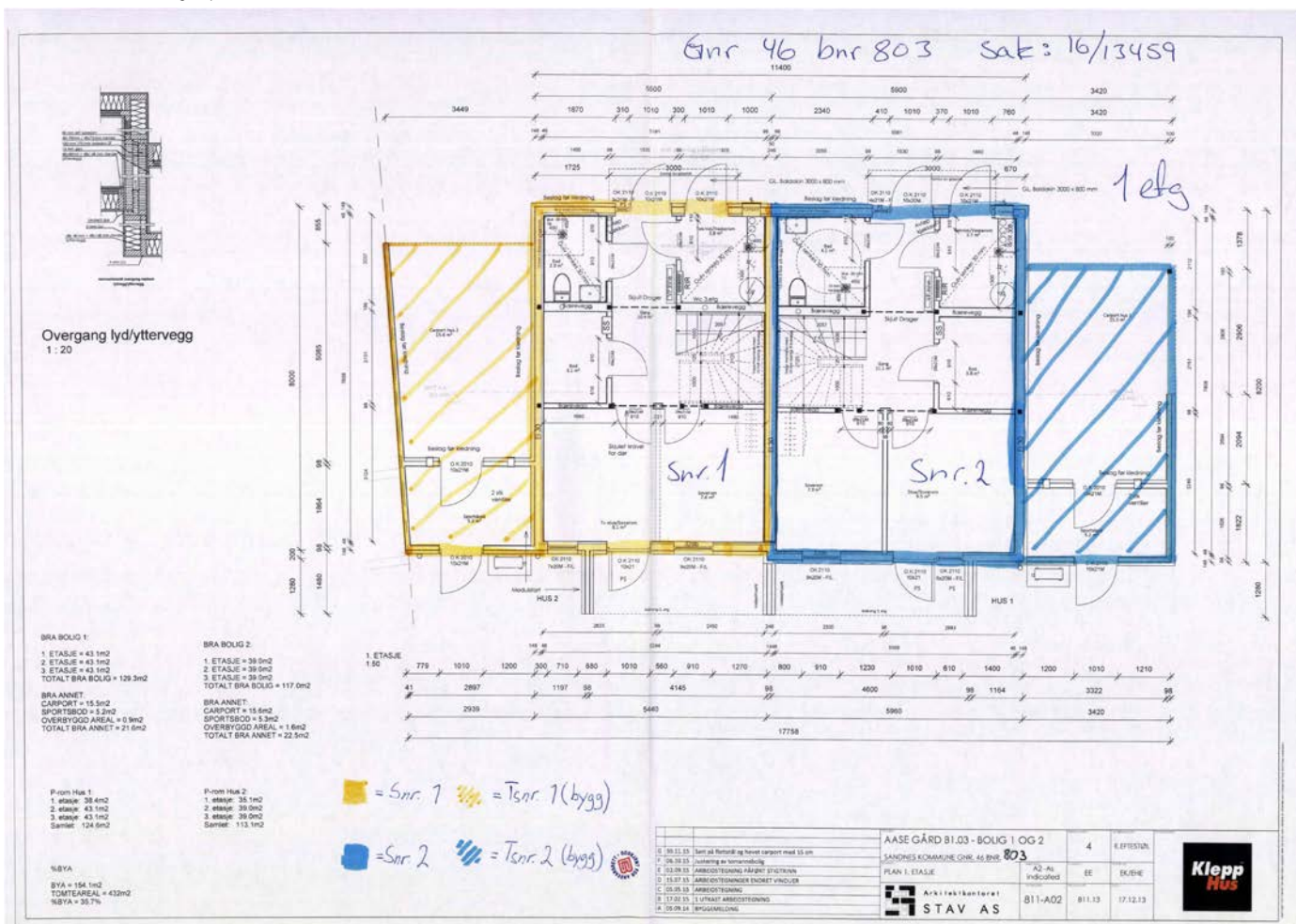
Sak: 16/13459

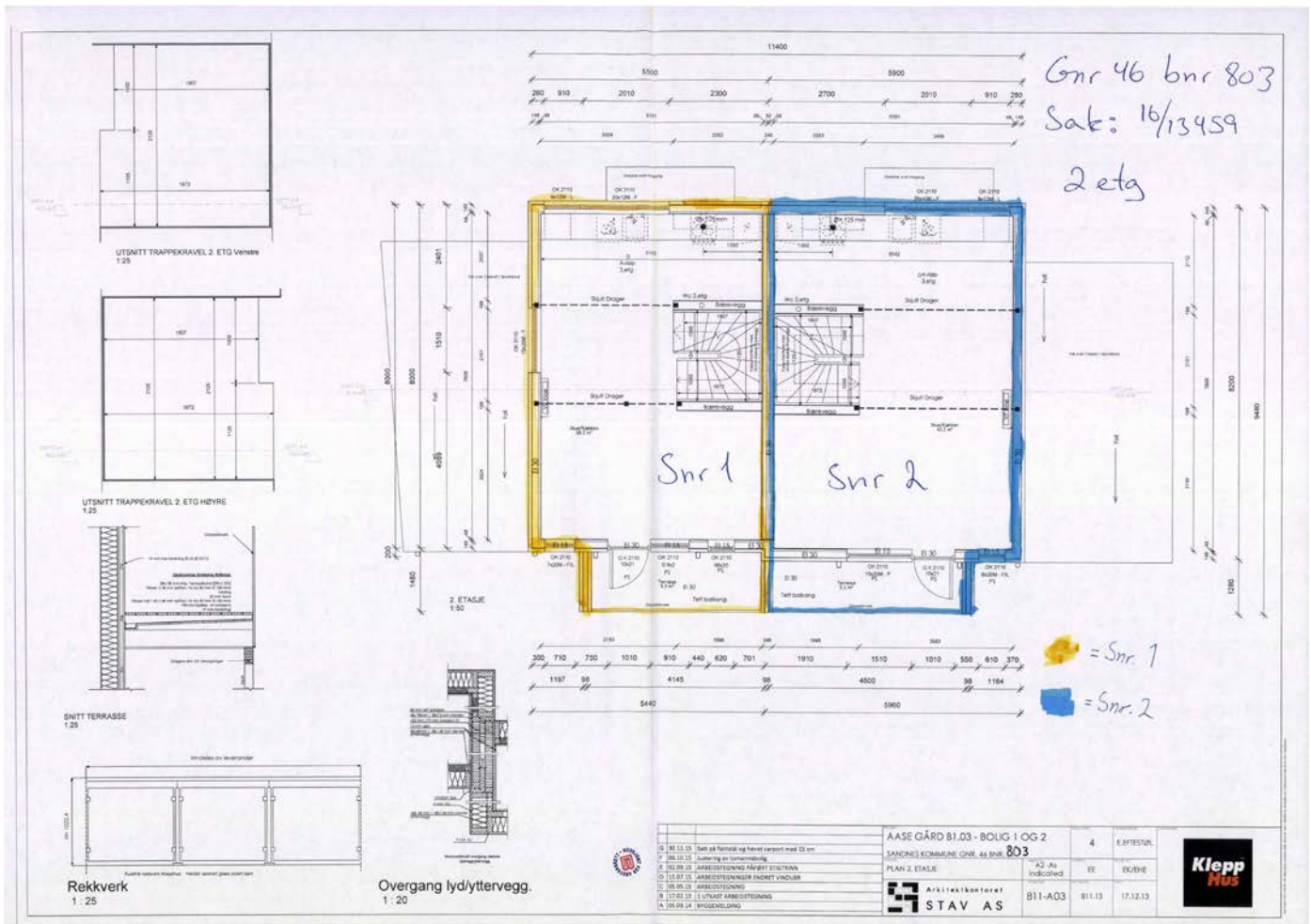
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)				
eller				
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Kommune
46	803			1102
Dato	Underskrift		Stempel	
15.2.2017	Tollef Sira		SANDNES KOMMUNE GEODATA	
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25 , 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd . Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30 . 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				

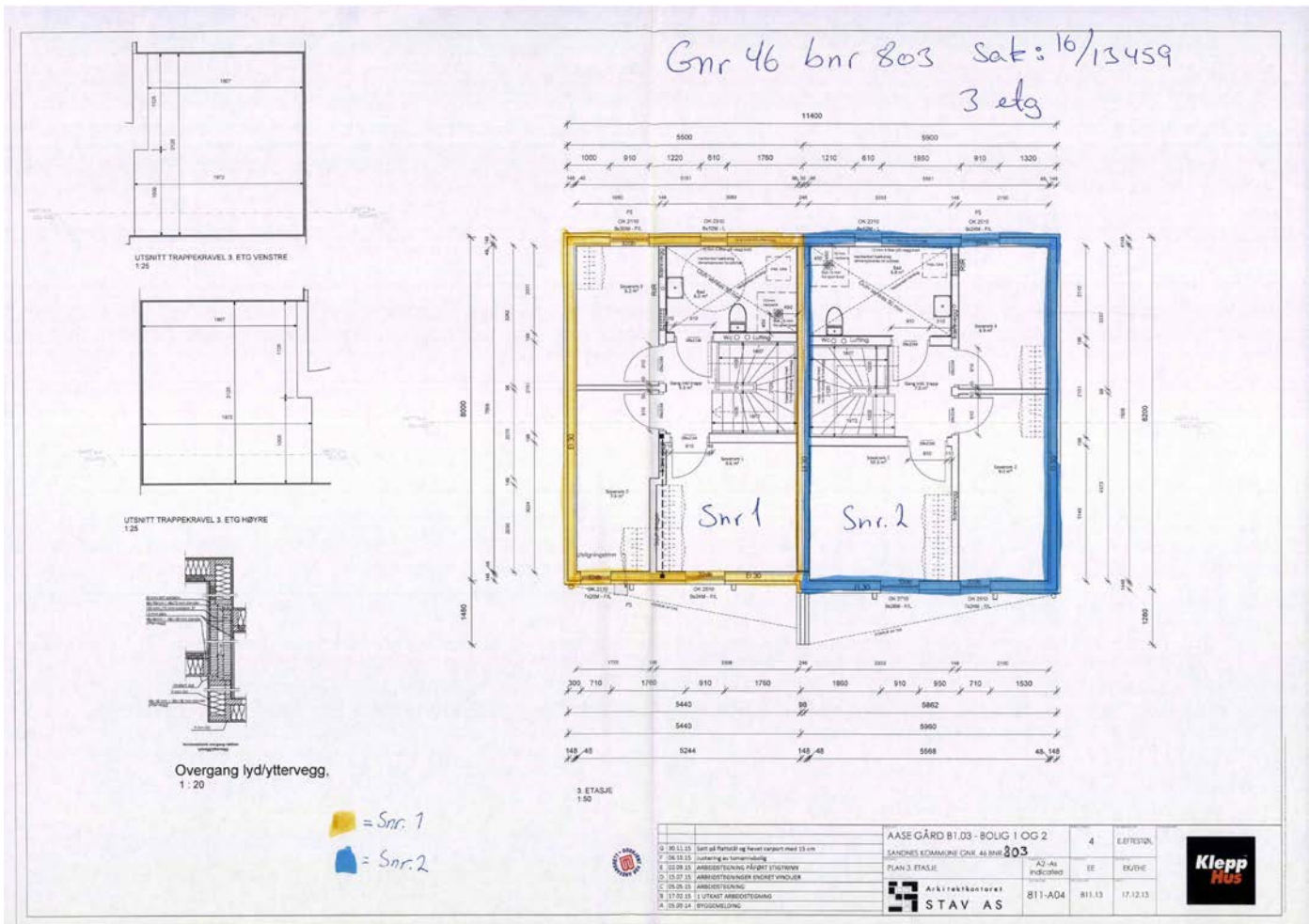
Dato	19/11-16	Usteders underskrift	
AdvokatOnline.no DokID 240 2016/10		Side 3 av 3	













SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 23.05.2017

Deres ref:
Saksbehandler: Jonny Pedersen

Vår ref: 15/01624-15
Arkivkode: 46/803

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 46/803	Byggeadresse: Vindmøllhagen 16A og 16B
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	121 Tomannsbolig, vertikaldelt-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Øster Hus Drift AS, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	KLEPPHUS AS, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 19.05.2017.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 18.06.2015.

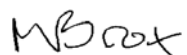
Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 24.04.2017.

Vedtak:

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

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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 bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.



Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Jonny Pedersen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

Beliggenhetskroll-kart, Matricula AS;Beliggenhetskroll-rapport, Matricula AS;Melding om rett til å klage

Kopi:

Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Jærveien 107, 4318
SANDNES;KLEPPHUS AS, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305
			SANDNES
Øster Hus Drift AS		Welhavens vei 4	4319
			SANDNES

Endring i gebyrregulativ for Sandnes kommune fra 01.01.2017

Alle søknadspåklagte tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse er et unntak fra hovedregelen, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Behandling av søknader om midlertidige brukstillatelser medfører mye ekstraarbeid for kommunen og vil fra 01.01.2017 være gebyrlagt. Gebyret er fastsatt til 2.200 kroner.

Målet er at flere byggesaker avsluttes direkte med ferdigattest, og bidra til at det kun unntaksvis utstedes midlertidig brukstillatelse.

Gebyr for utstedelse av ferdigattest, er inkludert i gebyr for behandling av søknad om godkjenning av tiltak.

VEDTEKTER

FOR

AASE GAARD VELFORENING

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om sameige av 18. juni 1965.

1 Navn, geografisk område og ansvar

Velforeningens navn er Aase Gaard Velforening.

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

Foreningens geografiske område omfatter delfeltene A, B og C i områdeplan GA 17 på Ganddal i Sandnes kommune. Området er markert på plankartet som følger vedlagt vedtektene, og blir i det følgende kalt «Boligfeltet Aase Gaard».

Vedlegg 1:	Plankart med markeringer
Vedlegg 2:	Bilde med uthevede lekeplasser

2 Formål

Aase Gaard Velforening har til formål å ivareta medlemmenes og velområdet felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i punkt 2, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen skal søke å utvikle boligområdet til et trygt og godt bomiljø.

Velforeningen forvalter og vedlikeholder fellesarealene tilhørende Boligfeltet Aase Gaard.

Velforeningen tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet. Dette kan eventuelt gjennomføres i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i området.

3 Ansvar og arbeidsoppgaver

Det vises til vedlegg 1 og 2 til vedtektene.

Velforeningen har det overordnede ansvaret med å sørge for at feltets grøntareal og lekeplassene blir vedlikeholdt og opprettholder en forsvarlig sikkerhetsstandard. Velforeningens styre skal blant annet administrere dugnader for å ivareta dette.

Velforeningens medlemmer plikter å delta i dette arbeidet.

Velforeningen har også ansvaret for regulering og vedlikehold av de utendørs gjesteparkeringsplassene på feltet, ihht. gjeldende reguleringsplan.

4 Medlemskap

Som medlemmer i Velforeningen opptas eiere av boenheter innenfor Boligfeltet Aase Gaard. De respektive eierne er i henhold til tinglyste skjøter forpliktet til å være medlemmer av Velforeningen.

Ved innmelding i Velforeningen betales en innmeldingsavgift fastsatt av styret.

Den ideelle eierandel av fellesarealet kan kun overdras og pantsettes sammen med boligeiendommen. Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer og fødselsnummer. Den nye eier plikter til å betale kontingent inntre fra og med overtagelse av eiendommen.

5 Kontingent

Styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter Veforeningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode.

Innmeldingsavgiften som fremgår av punkt 3 trekkes fra medlemskontingenten for det inneværende år hvor innmeldingsavgift betales.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer og bortfall av vedtatte tjenester.

6 Årsmøtet

Veforeningens øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle medlemmene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret bestemmer om årsmøtet skal avholdes ved digitalt eller fysisk møte.

Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som følger av innkallingen, med mindre annet fremgår av bestemmelsene her.

Hver boenhet i Boligfeltet Aase Gaard har på årsmøtet én stemme hver. Stemmegivning kan ikke skje ved fullmakt.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Styrets årsmelding
2. Årsregnskap
3. Innkomne forslag
4. Valg av styre- og varamedlemmer

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de deltagende stemmeberettigede. Vedtektsendringer må imidlertid vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det skal føres protokoll over årsmøtene.

7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 % av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling av ekstraordinært årsmøtet følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Om nødvendig kan innkalling til ekstraordinært årsmøte varsles med minst tre dager.

8 Styret

Velforeningen ledes av et styre som representerer Velforeningen utad og forestår den alminnelige forvaltning av velforeningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret består av fire styremedlemmer med to varamedlemmer. Styret konstituerer seg selv.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Styret kan ikke uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for velforeningen, herunder salg av fast eiendom og opptak av lån på over kr. 300 000,-.

Styreleder kaller inn til styremøter ved behov, og avgjør om styremøtene avholdes digitalt eller fysisk. Et flertall av styremedlemmene kan kreve at det kalles inn til møte, og at dette avholdes fysisk. Varamedlemmene kan delta på styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

Styremøter skal innkalles skriftlig med minst én ukes varsel. Dersom saker som ikke fremgår av innkallingen tas opp på styremøtet, kan to styremedlemmer sammen kreve at saken utsettes.

Styret skal føre protokoll over styremøtene.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer deltar. Vedtak i styret fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor styremedlemmet har særinteresser.

9 Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til medlemmene fra styret og forretningsfører. Medlemmene skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

Styret har egen styremail: aasegardvel@styretmitt.no

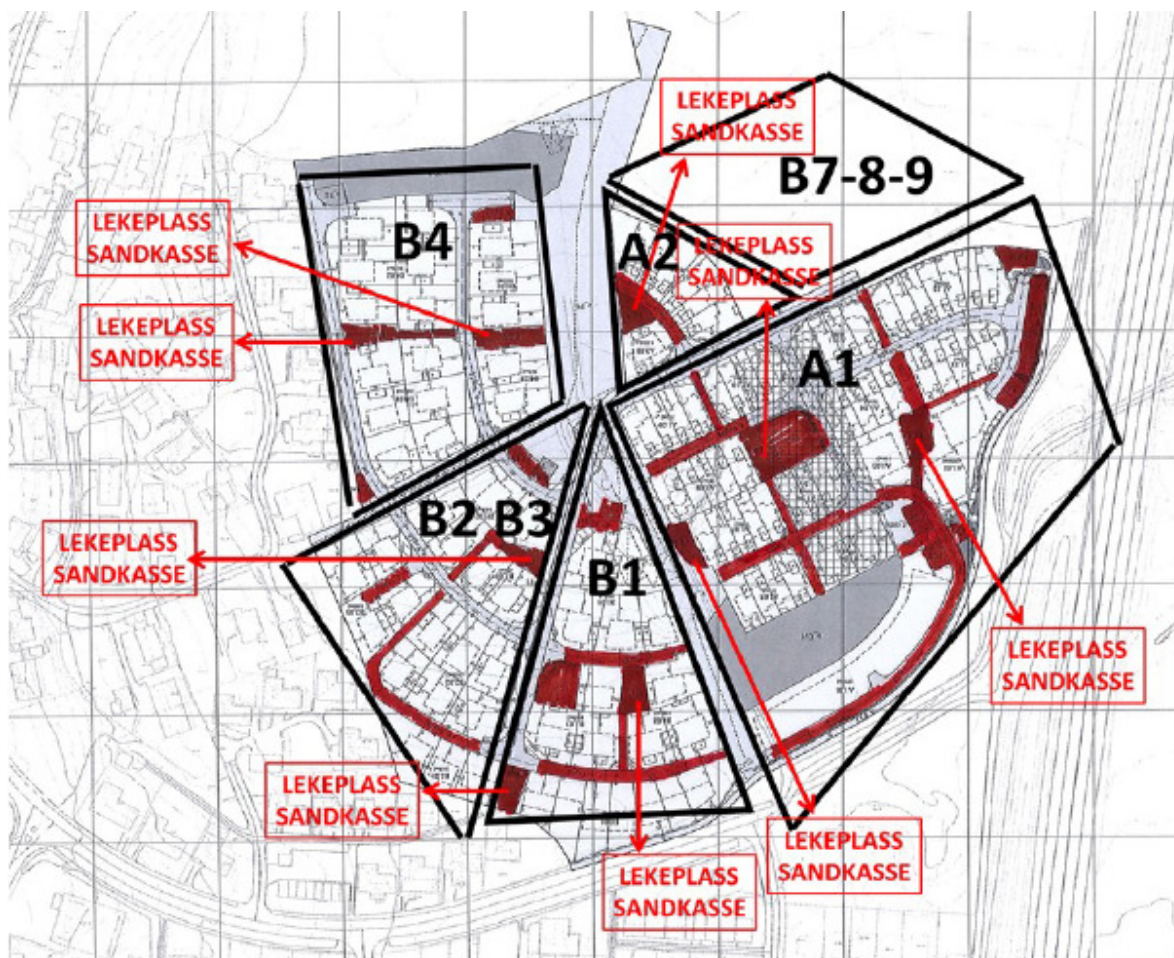
Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Medlemmer som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Vedlegg 1



Vedlegg 2



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aase Gaard Velforening tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Gandal Idrettslag, Nye Klubbhuset. Paulinehagen 2, 4322 Sandnes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Lars Kristian Staalesen ble valgt til møteleder. Enstemmig vedtatt.

Lene Birkedal ble valgt til sekretær. Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Markus H. Olsen melder seg til signering av protokoll, Enstemmig vedtatt.

Hvis det er nødvendig at to personer signerer:

Frank Gimre melder seg til signering av protokoll som nummer to hvis nødvendig, Enstemmig vedtatt.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 11 andelseiere (to personer var fra samme hushold) og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 10 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen / Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt. Enstemmig vedtatt.

2. Årsregnskapet for 2024

Lars Kristian går gjennom de forskjellige postene. Det jobbes med ballbinge, vaktmester ordning/organisering og økning av vedlikehold.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

Enstemmig vedtatt.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

- Følge opp plenklipping i Rinda og evaluere fremtidige løsninger
- Øke vedlikehold av områder ved bruk av 3. part og egne vaktmestere
- Bestille ekstern kontroll av lekeplasser
- Følge opp snømåking av 3. part
- Oppfølgingsmøte/evaluering Bilfritt Rindahagen etter tiltak utført
- Ballfelt ved Rindahagen (Plassering i henhold til regulering)
- Ferdigstille "innganger" i egen ekstradugnad
- Dugnad 10 mai, kl. 10.00 - 14.00. Har hatt veldig godt oppmøte ved tidligere år. Veldig kjekk dag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende: 30 000 (ingen økning)

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 30 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Enstemmig vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Lene Haga Birkedal stiller til gjenvalg styremedlem 2 år.

Ønsker du å stille kandidatur meld deg her:

<https://forms.gle/3vrncEuJth5vzuPm9>

Vedtak:

Lene Haga Birkedal ble valgt til styremedlem for 2 år. Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Petter A. Nielsen stiller til gjenvalg varamedlem 1 år.

Ønsker du å stille kandidatur meld deg her:

<https://forms.gle/LQcgy6QjQtzv35Xn9>

Vedtak:

Petter A. Nilsen ble valgt til varamedlem for 1 år. Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av valgkomité

Dette har vi forsøkt å få til i flere perioder uten å lykkes. Ønsker noen å ta initiativ meld dette på generalforsamlingen.

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité. Enstemmig vedtatt.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Lars Kristian Staalesen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Mari Lilleland valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Lene Haga Birkedal valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Daniel Nærland valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Petter A. Nilsen valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Ole Christian Langeland valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg av 1 styremedlem for 1 år

Styremedlem Daniel Nærland stiller til gjenvalg styremedlem 1 år.

Ønsker du å stille kandidatur meld deg her:

<https://forms.gle/3vrncEuJth5vzuPm9>

Vedtak:

Daniel Nærland ble valgt til styremedlem for 1 år. Enstemmig vedtatt.

7. Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Ole Christian Langeland stiller til gjenvalg varamedlem 1 år.

Ønsker du å stille kandidatur meld deg her:

<https://forms.gle/LQcgy6QjQtzv35Xn9>

Vedtak:

Ole Christian Langeland ble valgt til varamedlem for 1 år. Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Aase Gaard Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Kristian Staalesen (sign.)	09.05.2025
Sekretær	Lene Haga Birkedal (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Markus Hødnebø Olsen (sign.)	09.05.2025

Aase Gaard Velforening



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling årsmøte

INFORMASJON OM MØTET

Styret innkaller til årsmøte i Aase Gaard Velforening.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på møtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på møtet?

Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Tirsdag 29.04.2025, kl. 18:00

Gandal Idrettslag, Nye Klubbhuset. Paulinehagen 2, 4322 Sandnes

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

6 Valg av 1 styremedlem for 1 år

7 Valg av varamedlemmer for 1 år

Styret

Aase Gaard Velforening

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende: 30 000 (ingen økning)

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Lene Haga Birkeland stiller til gjenvalg styremedlem 2 år.

Ønsker du å stille kandidatur meld deg her:

<https://forms.gle/3vrncEuJth5vzuPm9>

Forslag til vedtak: Styremedlem 2 år velges på bakgrunn av avstemning.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varemedlem Petter A. Nielsen stiller til gjenvalg varamedlem 1 år.

Ønsker du å stille kandidatur meld deg her:

<https://forms.gle/LQcgy6QjQtzv35Xn9>

Forslag til vedtak: Varemedlem 1 år velges på bakgrunn av avstemning.

5.3 Valg av valgkomité

Dette har vi forsøkt å få til i flere perioder uten å lykkes. Ønsker noen å ta initiativ meld dette på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ingen valgkomite.

6. Valg av 1 styremedlem for 1 år

Styremedlem Daniel Nærland stiller til gjenvalg styremedlem 1 år.

Ønsker du å stille kandidatur meld deg her:

<https://forms.gle/3vrncEuJth5vzuPm9>

Forslag til vedtak: Styremedlem 1 år velges på bakgrunn av avstemning.

7. Valg av varamedlemmer for 1 år

Varemedlem Ole Christian Langeland stiller til gjenvalg varamedlem 1 år.

Ønsker du å stille kandidatur meld deg her:

<https://forms.gle/LQcgy6QjQtzv35Xn9>

Forslag til vedtak: Varemedlem 1 år velges på bakgrunn av avstemning.

1528 Aase Gaard Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		104 400	35 500	108 000
Tillegg felleskostnader		94 600	47 800	183 000
Tilskudd		16 192	0	0
Sum inntekter		215 192	83 300	291 000
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	59 615	28 525	34 230
Forretningsførerhonorar		11 256	15 882	22 500
Tilleggstjenester forretningsfører		9 872	954	0
Drift og vedlikehold	2	94 964	66 312	200 000
Forsikringer		2 161	0	0
Administrasjonskostnader		17 657	10 909	13 500
Sum kostnader		195 524	122 582	270 230
Driftsresultat		19 668	-39 282	20 770
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		11 845	7 257	5 000
Netto finanskostnader		-11 845	-7 257	-5 000
Resultat	3	31 513	-32 025	25 770

1528 Aase Gaard Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		700	0
Andre fordringer		5 894	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		232 930	190 912
Sum omløpsmidler		239 524	190 912
SUM EIENDELER		239 524	190 912

1528 Aase Gaard Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		219 909	188 396
Sum egenkapital	4	219 909	188 396
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 402	5 816
Leverandørgjeld		294	500
Skyldig off. avgifter		419	0
Annen kortsiktig gjeld		13 500	-3 800
Sum kortsiktig gjeld		19 615	2 516
Sum gjeld		19 615	2 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 524	190 912

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Lars Kristian Staalesen
Styreleder

Mari Lilleland
Styremedlem

Daniel Nærland
Styremedlem

Lene Haga Birkedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	27 250	0
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	7 365	3 525
Sum personalkostnader	59 615	28 525

Velforeningen har vaktmestere på deltid. På grunn av stillingenes størrelse har velforeningen ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6390 Andre driftskostnader	7 153	0
6500 Verktøy	0	295
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 442	4 463
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	11 805
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	71 342	42 158
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	12 157	7 592
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 870	0
Sum	94 964	66 312

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	31 513	-32 025
Endring arbeidskapital	31 513	-32 025
 Omløpsmidler	 239 524	 190 912
 Kortsiktig gjeld	 19 615	 2 516
Arbeidskapital	219 909	188 396

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	219 909	31 513	188 396
Sum Egenkapital	219 909	31 513	188 396

Resultat og balanse med noter for Aase Gaard Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aase Gaard Velforening

Styreleder	Lars Kristian Staalesen (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Lene Haga Birkedal (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Daniel Nærland (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Mari Lilleland (sign.)	05.04.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Nabolagsprofil

Vindmøllhagen 16A - Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mor Åses vei Linje 24, 25, X40	5 min 0.4 km
Ganddal stasjon Linje L5	19 min 1.6 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 18.3 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	16 min 1.4 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	8 min 3.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 3.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

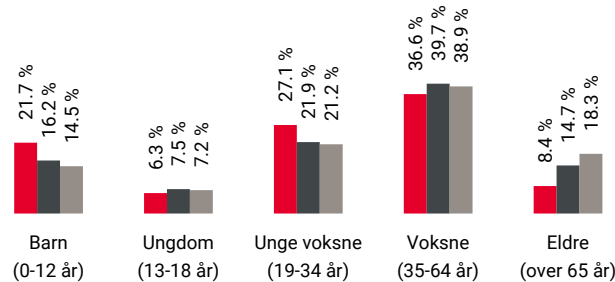
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ganddal skole/Leitet	2 013	835
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Krystallveien barnehage (0-5 år) 129 barn	2 min 0.2 km
Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1.2 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Ganddal PostNord	12 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Agatveien fotballbane	8 min
	Ballspill	0.6 km
	Hasselbakken balløkke	9 min
	Ballspill	0.8 km
	Synergi Treningssenter	19 min
	Ganddal Terapi & Trening	9 min

Boligmasse



55% enebolig
24% rekkehus
6% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

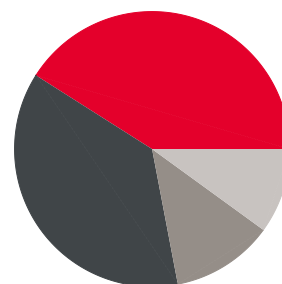
8 min



Vitusapotek Ganddal

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
37% 6-12 år
12% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



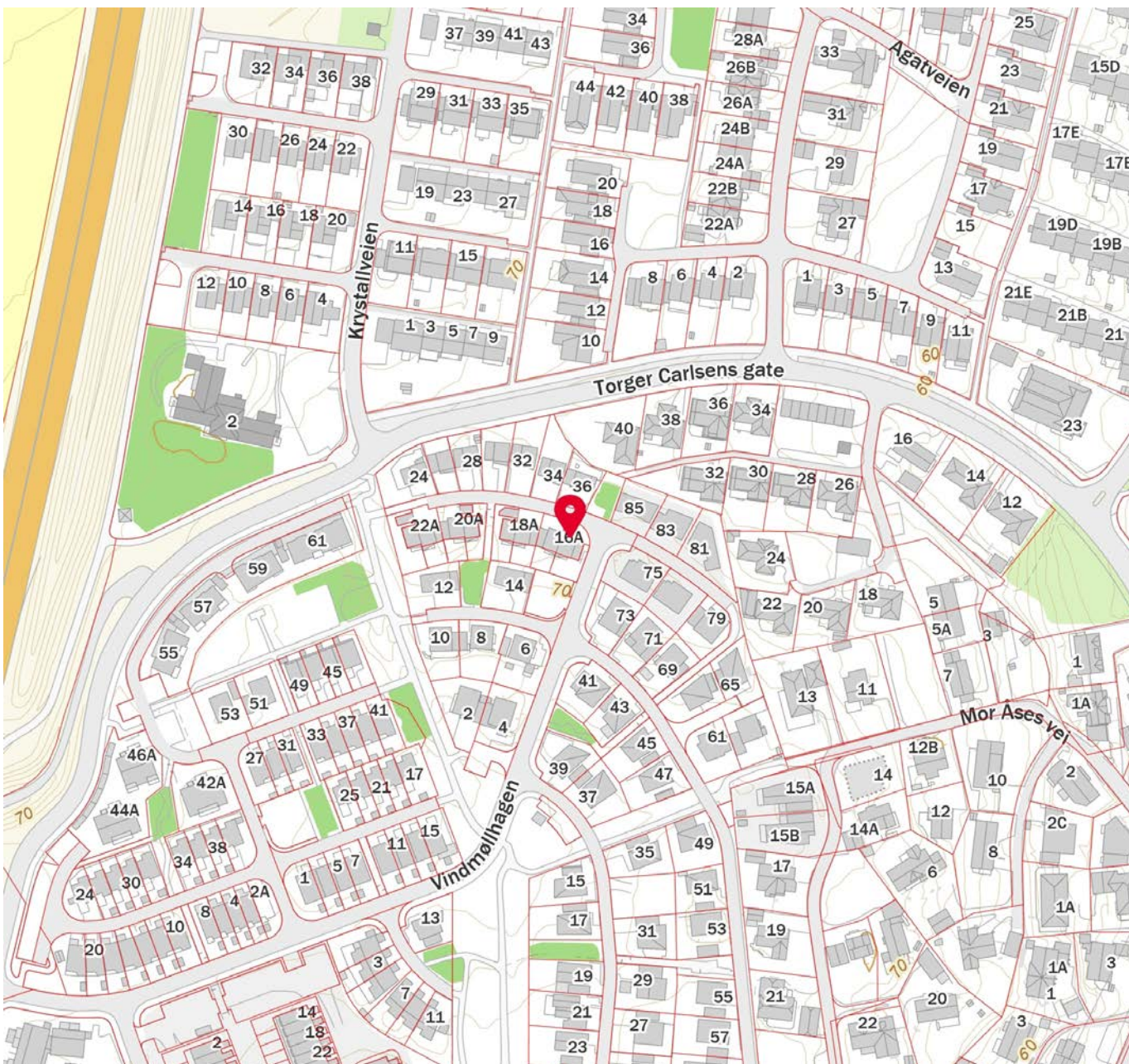
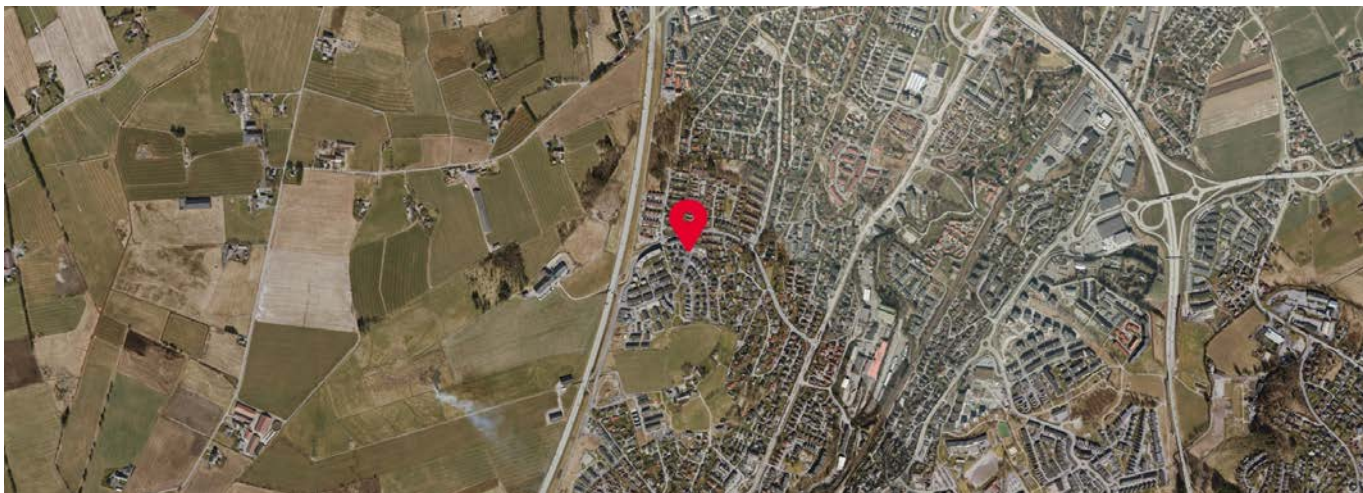
0%

43%

Ganddal skole/Leitet
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 MinID.

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

For eiendommen:

Adresse: Vindmøllhagen 16A
4321 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre