



aktiv.

Vindmøllhagen 18B, 4321 SANDNES

Innbydende familiebolig med god standard beliggende i etterspurt område!



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Frida Skiftestad
Fredrick Røyseth

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 117/122 kvm
Tomtstr.: 120.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 802
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1412250138

Innbydende familiebolig med god standard beliggende i etterspurt område!

Vi har gleden av å presentere en funksjonalistisk bolig oppført over tre etasjer i 2017. Boligen har en lekker nordisk stil, med rene linjer og store vinduer. Ute er det benyttet pene materialer for å skape et innbydende og bruksvennlig uttrykk. Det er parkering i carport.

Inne er det gjennomført lekkert, det er påkostede materialvalg, som kombineres med fine farger og en familievennlig planløsning.

Boligen ligger i et sentralt, barnevennlig og attraktivt boligområde. Umiddelbar nærhet til barnehage, samt kort vei til skole, idrettsanlegg, Sandnes sentrum og og nærbutikk/postkontor.

Sandved er et av de mest populære boligområdene i Sandnes.

Lett adkomst til motorveien og arbeidsplasser på Forus, Sola og Stavanger.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	74
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m² Entre/gang, vaskerom (bi-inngang), bad, TV-stue, bod.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 39 m² Stue og kjøkken.

3. etasje

BRA-i: 39 m² Gang, 3 soverom, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m² Terrasse.

2. etasje

6 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport med utvendig bod, carport er ikke et måle verdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsheter, som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

120.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiertomt.

Beliggenhet

Vindmøllhagen 18b ligger i et populært og familievennlig område med kort vei til både natur og sentrale fasiliteter.

Dagligvarebutikker er lett tilgjengelige innen få minutter.

Sandnes Sentrum og Kvadrat kjøpesenter ligger begge innen en 10 minutters kjøretur, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og tjenester.

For deg som liker å sykle, så er det bare å hive seg på den nye sykkelstamveien.

Det er gode turmuligheter i nærområdet, med flere lokale stier og rekreasjonsområder i nærheten.

Offentlig transport er godt dekket, med bussholdeplasser i kort avstand fra boligen, noe som gir enkel tilgang til Sandnes sentrum og Stavanger.

Skoler og barnehager er like i nærheten, og området er kjent for sitt trygge miljø og gode oppvekstvilkår for familier.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med asfaltbelegg.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører fra Gilje med isolerglass.

Standard

Vi har gleden av å presentere en funksjonalistisk bolig oppført over tre etasjer i 2017. Boligen har en lekker nordisk stil, med rene linjer og store vinduer. Ute er det benyttet pene materialer for å skape et innbydende og bruksvennlig uttrykk. Det er parkering i carport.

I umiddelbar nærhet ligger lekeplass og barnehage.

Inne er det gjennomført lekkert, det er påkostede materialvalg, som kombineres med fine farger og en familievennlig planløsning.

Denne boligen vil passe familier med barn uansett alder.

Vi ønsker deg velkommen til Vindmøllhagen 18b!

1.etg.:

Vi kommer inn i en praktisk entré og gang med plass til sko og yttertøy.

Videre er det et stort vaskerom som også fungerer som biinngang. Her det gulvvarme for den beste opplevelsen.

Badet er innredet i tiltalende fargevalg og har gulvvarme. Det er innredet med wc, dusjhjørne og vask m/skuffeseksjon og tilhørende speil og belysning.

Stuen i denne etasjen er et åpent og romslig rom som innbyr til hygge og avslapping. På de opprinnelige tegningene var dette rommet inndelt til 2 soverom, noe som selvsagt er mulig å tilbakestille av ny eier. Fra dette rommet er det utgang til en stor og usjenert terrasse.

Det siste rommet i denne etasjen er en praktisk bod.

2.etg.:

Denne etasjen er boligens hovedetasje og har en fin og åpen planløsning. Vi kommer opp i en lys og fin stue med mye dagslys. Rommet har moderne farger og fremstår som innbydende. I tillegg til sofagruppen kan rommet innredes etter egne ønsker og behov, i og med at rommet har en god størrelse. Fra stuen er det utgang til en praktisk balkong. Det er en varmepumpe i overgangen mellom stue og kjøkken for den beste oppvarming året rundt.

Pent og tidløst kjøkken med hvite slette fronter og en lys benkeplate. Flere store vindusflater i rommet gir godt arbeidslys. Det er også god plass til et stort spisebord.

Kjøkkenet er levert av kvalitetsleverandøren Aubo og har integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.

3.etg.:

Her finner vi 3 romslige soverom med god plass til ulike garderobe- og hylleløsninger.

Baderommet er i moderne og tiltalende farger og er innredet med dusjnise, vegghengt wc og vask m/skuffeseksjon og tilhørende speil og belysning. Et virkelig flott bad for den beste start på dagen!

Kort oppsummert er dette en bolig som kan passe de fleste med sine gode kvaliteter og ikke minst praktisk løsninger.

Dette er en eiendom som bør ses!

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Yttervegger Oppsummering:

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. TG.2_ Noe liten avstand mellom kledning og terreng / terrasse, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Noe vridning i øvre del kledning fasade vest. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold, tiltak ifbm bedre utluftning av kledning må vurderes.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger kan forekomme som følge av dette.

TG.2_Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe spenninger/knirk i gulvet i gang 3 etasje.

Anbefalte tiltak:

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ventilasjon Oppsummering:

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne

mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Ventilasjon fungerer og har fått servise i 2025 ifølge eier. TG.2_ begrunnes med at det er avdekket rust og tegn til kondensering i selve skapet.(bilde).

Noe ulyd fra motor til ventilasjon.

Anbefalte tiltak:

Nærmere undersøkelser av forhold som nevnt iht. ventilasjonsanlegg anbefales.

Våtrom: Bad 1.etasje Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk. Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å etablere et tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Våtrom: Bad 3.etasje. Oppsummering av overflater:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 11 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Noe grov silikon fuge i overgang gulv og vegg i dusj. TG.2_Hakk i flis /2.stk) på gulvet rundt sluk. Riss/sprekk i silikon fuge gulv/vegg utenfor dusj.

Anbefalte tiltak overflater:

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Silikonfuger i overgang gulv og vegg som har sprukket anbefales oppgradert/skiftet ut. Flis på gulv som skadet kan vurderes skiftet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Membran er synlig ført under klemring i sluk. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å etablert tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Carport.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

2 stk Gridy Fungi-hyller (med apekatt og brudepar) i eik medfølger ikke i handelen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe i stue/kjøkken.

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 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 12 572

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 220 820

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 883 280

Formuesverdi sekundær år

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.

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 802, seksjonsnummer 1 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/46/802/1:

18.05.2017 - Dokumentnr: 521624 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

11.08.2025 - Dokumentnr: 927312 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

17.02.2017 - Dokumentnr: 149814 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 117/246

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 23.05.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.05.2017.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. Detaljregulering for Aase Gård, felt A og B med PlanID 2007322-01. Vedtatt dato: 29.05.2012. Dato for siste endring: 05.03.2024.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (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))

138 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 647 300 (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 138 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

19.08.2025





En moderne og innholdsrik del av tomannsbolig



Skjernet og koselig uteområde



Åpen stue i smakfulle fargevalg



Store vindusflater gir godt med dagslys





Spisestue





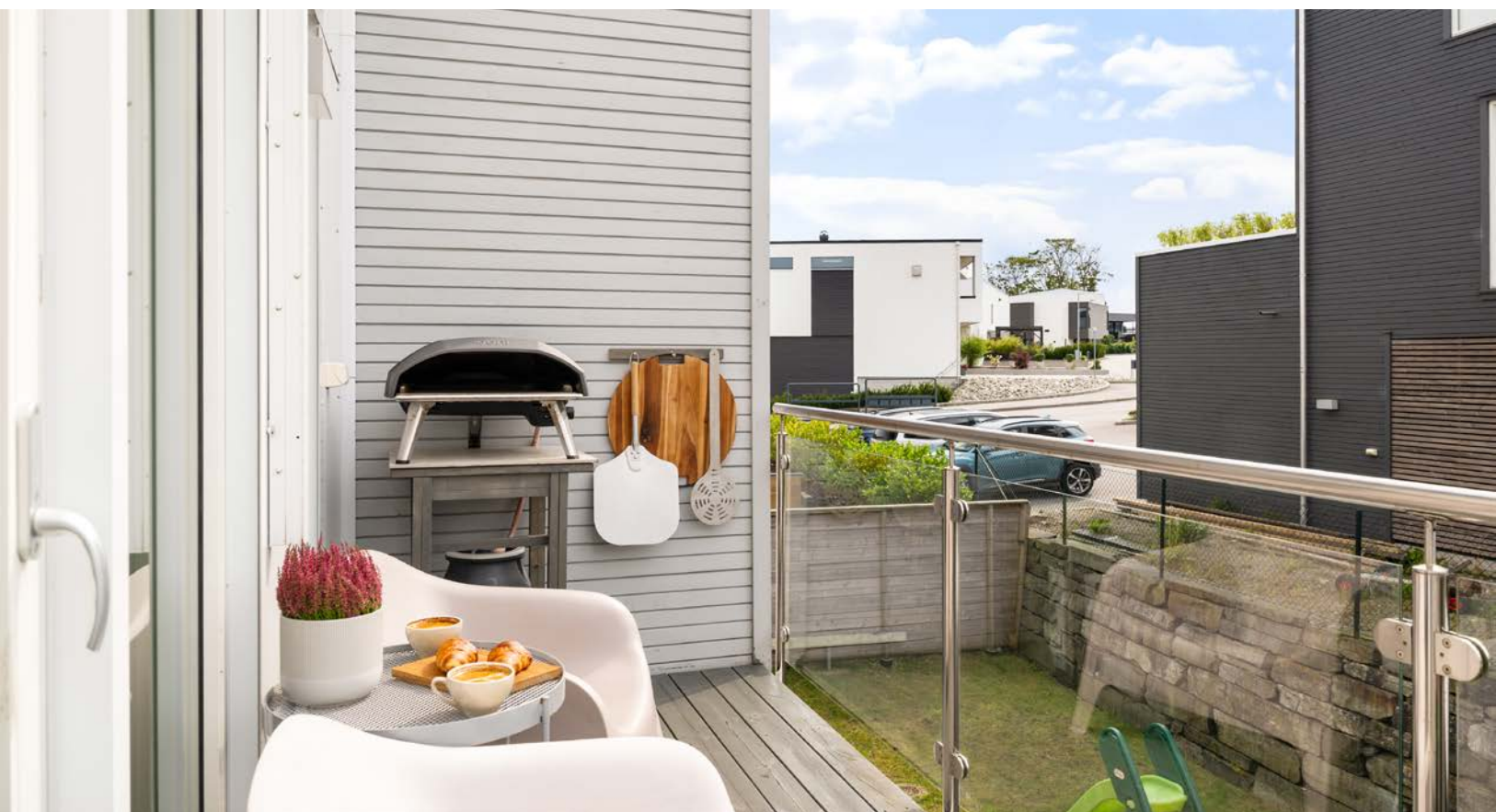
Integrerte hvitevarer og masse oppbevaringsplass



Her er god arbeidsplass og masse naturlig lys.



Balkongen er en perfekt uteplass for morgenkaffen eller sene sommerkvelder



Her er god plass til sittegruppe

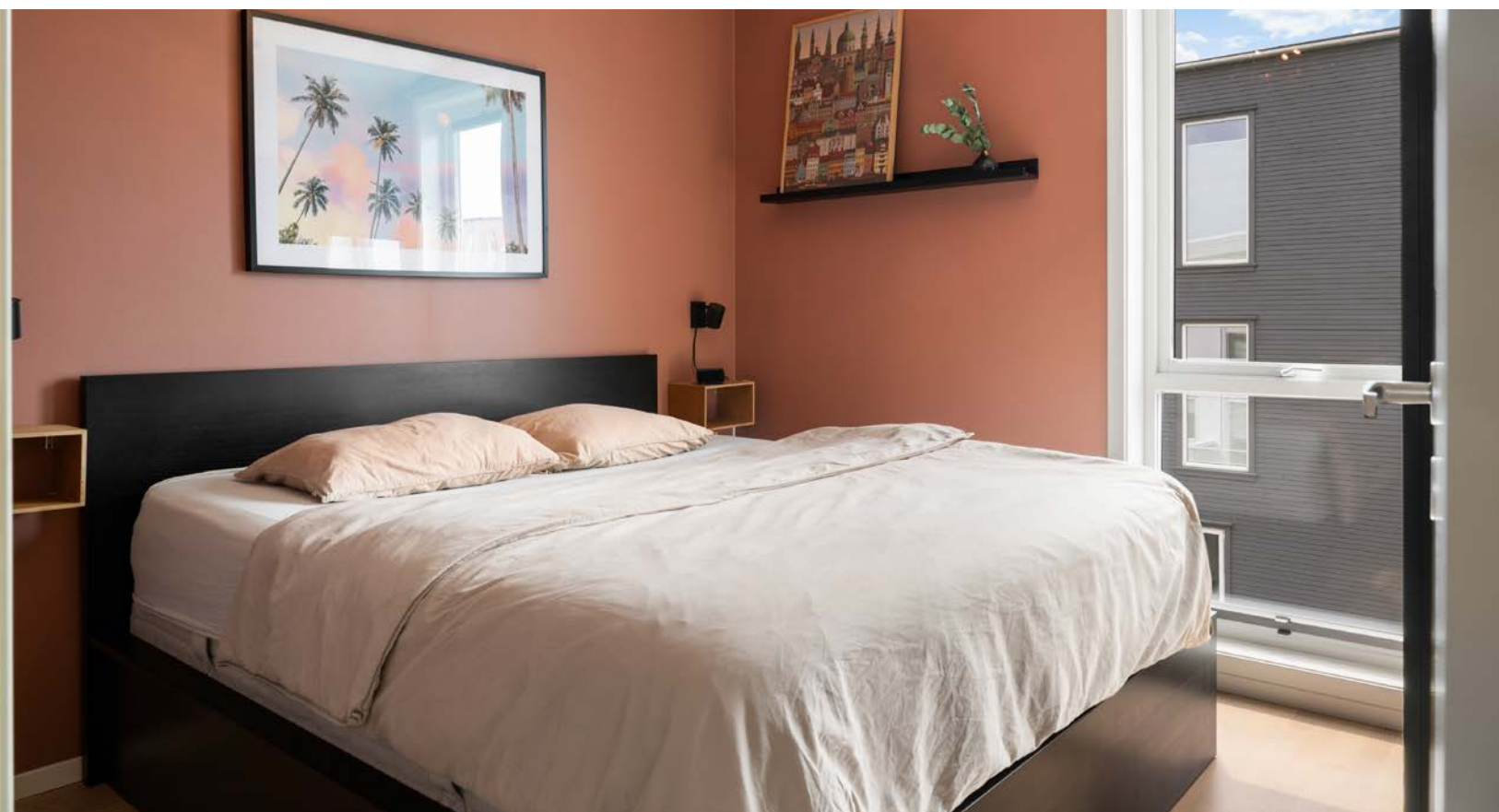




Her er god plass til stor seng.



Fin garderobeløsning



Hovedsoverommet er i en varm og lun farge.



Plass til seng og garderobe



Koselig detalj



Soverom 2 er et praktisk barnerom eller gjesterom med mange muligheter.

Soverom 3 er og av god størrelse og har en rolig og behagelig atmosfære.





Delikat baderom med kombinasjon av stil og funksjonalitet



Romslig baderomsinnredning med god oppbevaringsplass.





Badrom i 1.etasje med vask, toalett og dusj





Lun og koselig stue med plass til hele familien.



Stue med mange bruksområder – TV-rom, lek eller hjemmekontor



Utgang til romslig uteområde



Skjermet uteplass som innbyr til hyggelige sommerdager.



Stilfull uteplass med bordsetting for
hyggelige sammenkomster

Lun terrasse med plass til
gode måltider ute.





Utsikt



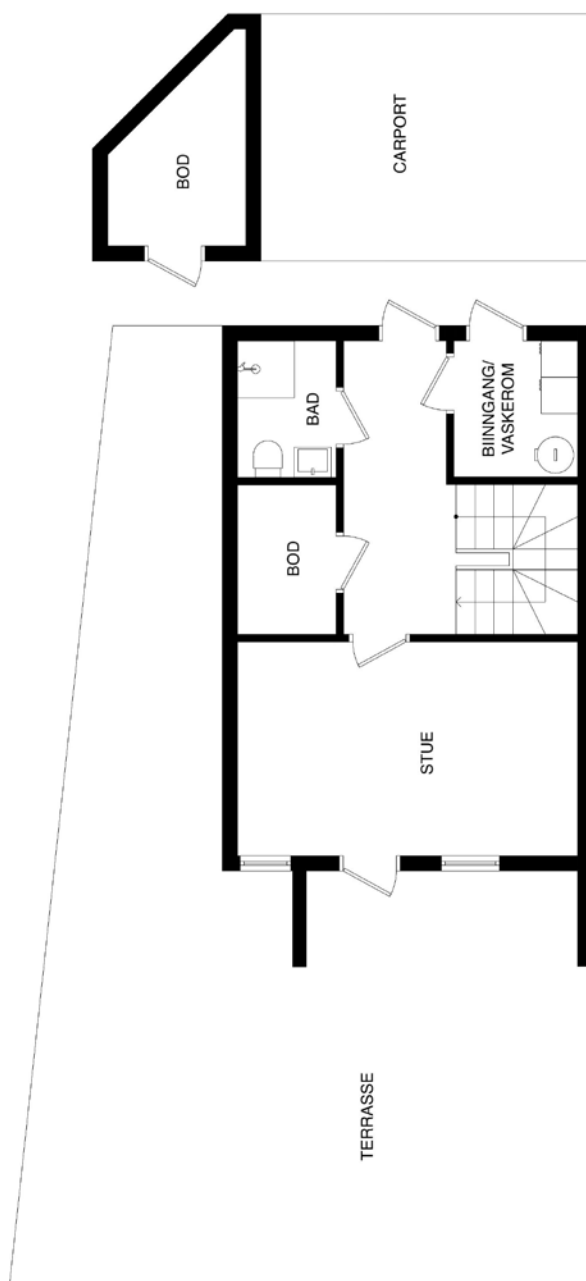
Fasade med carport



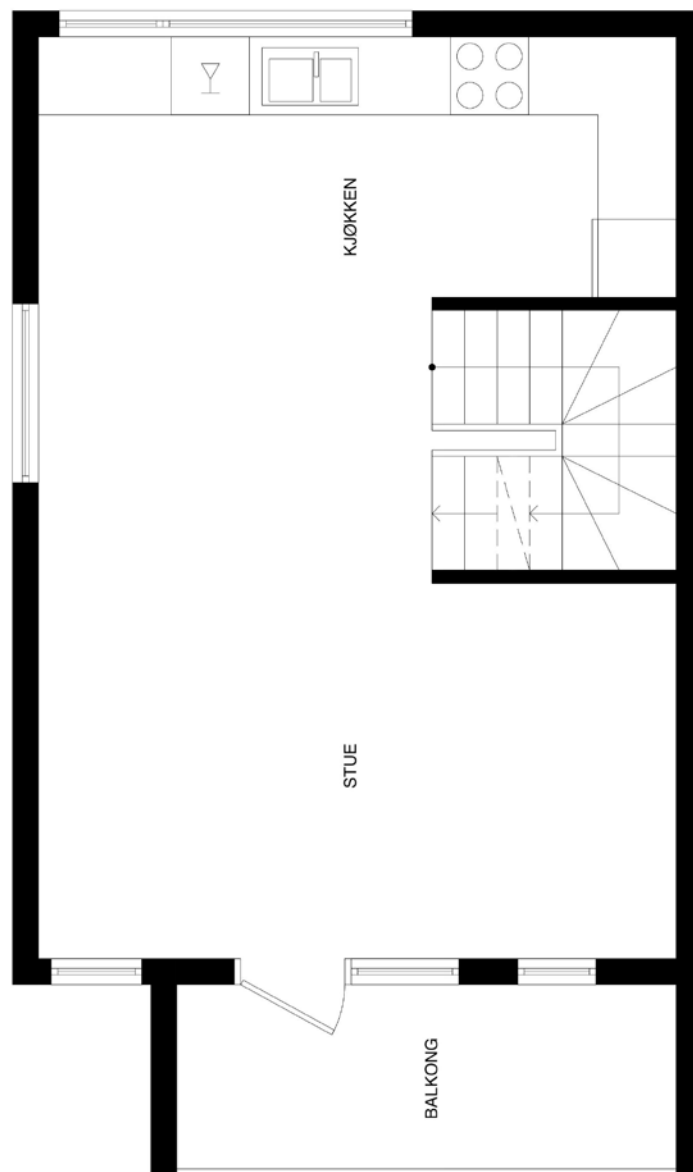
Utsikt



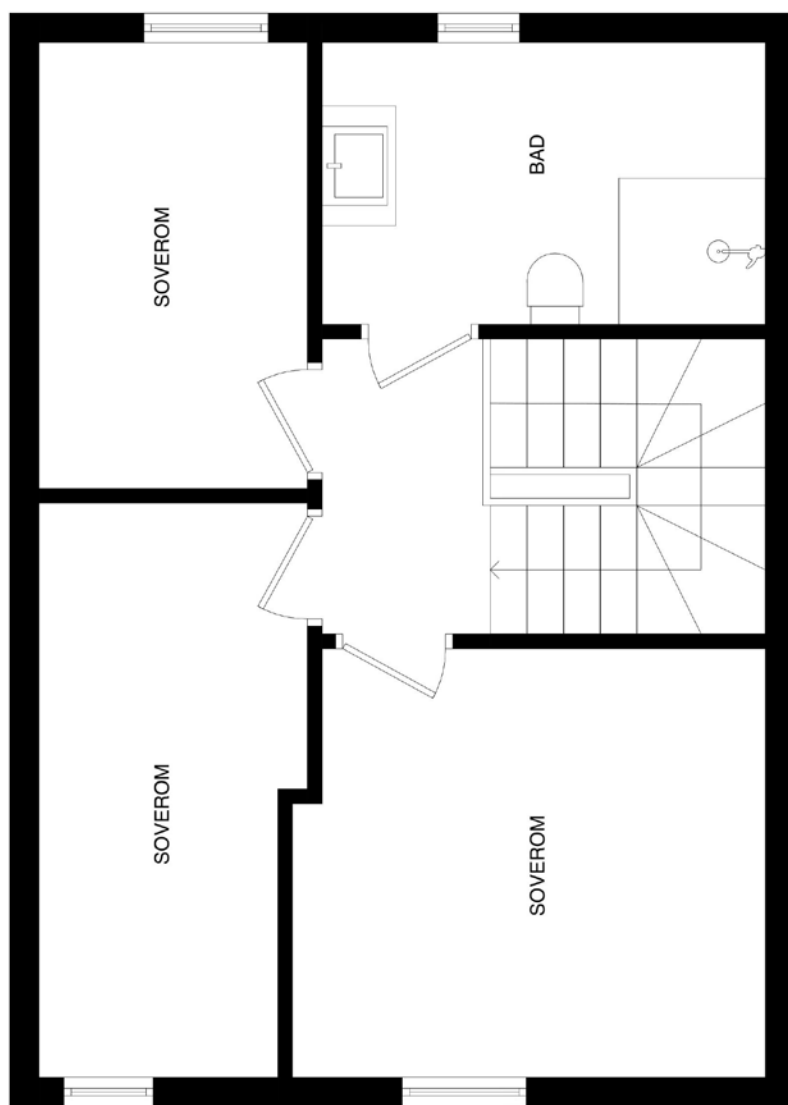
Nærområder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Vindmøllhagen 18 B 4321 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2017

BRA: 117 m²

BRA-i: 117 m²



Samlet vurdering

TG-0

7

TG-1

21

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

2



GNR: 46 BNR: 802 SNR: 1

Walther Schoenmaker Schoenmaker
BORG TAKST AS

ws@borg-takst.no
48055432

Vindmøllhagen 18 B
4321 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34420>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

TG.2_ Noe liten avstand mellom kledning og terreng /terrasse, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Noe vridning i øvre del kledning fasade vest.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, tiltak ifbm bedre utluftning av kledning må vurderes,

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe knirk/svikt/spenninger kan forekomme som følge av dette. TG.2_Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe spenninger/knirk i gulvet i gang 3 etasje.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Ventilasjon fungerer og har fått service i 2025 ifølge eier.

TG.2_ begrunnes med at det er avdekket rust og tegn til kondensering i selve skapet.(bilde)

Noe ulyd fra motor til ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser av forhold som nevnt iht. ventilasjonsanlegg anbefales.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere et tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.
Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Våtrom: Bad 3.etasje.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 11 mm, synlig oppbrett av tettsjikt mot terskel.
Noe grov silikon fuge i overgang gulv og vegg i dusj.
TG.2_Hakk i flis /2.stk) på gulvet rundt sluk.
Riss/sprekk i silikon fuge gulv/vegg utenfor dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.
Silikonfuger i overgang gulv og vegg som har sprukket anbefales oppgradert/skiftet ut.
Flis på gulv som skadet kan vurderes skiftet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablert tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.
Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
18.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Fredrick Røyseth**
Navn: **Frida Skiftestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker** Telefon: **48055432**
Schoenmaker
Firma: **BORG TAKST AS** Epost: **ws@borg-takst.no**
Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen
Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. boder gis kun en enkel beskrivelse.

Carport (ca. 16 m²) er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurder i rapport.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vindmøllhagen 18 B, 4321 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr:

46

Bruksnr:

802

Festenr:

Seksjonsnr: 1 Andelsnr: Leilighetsnr:
 Byggeår: 2017
 Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Sandved, i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Bolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er dekket med asfaltbelegg.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører fra Gilje med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på gulvet i våtrom.

Innvendige vegger med malte strie og himling i ferdig malte overflater.

Listefri himling.

Oppvarming.

Varmepumpe og elektrisk, varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet med terrasse og beplantet, asfalt i gårdsrommet.

Parkering på gårdsrommet, plass til en bil i carport.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i god stand iht. alder, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt i hovedsak skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Vertikaldelt tomannsbolig	117	117	0	0	59
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	122	117	5	0	59

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	39	39	0	0	53
2. etasje	39	39	0	0	6
3. etasje	39	39	0	0	0
Totalt m²	117	117	0	0	59

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	39	36	3	Entre/gang, vaskerom (bi-inngang), bad, TV-stue.	Bod.
2. etasje	39	39	0	Stue og kjøkken	
3. etasje	39	39	0	Gang, 3 soverom, bad.	
Totalt m²	117	114	3		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Utvendig bod
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Carport med utvendig bod, carport er ikke et måle verdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert. Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsenheter, som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

6. Hovedrapport

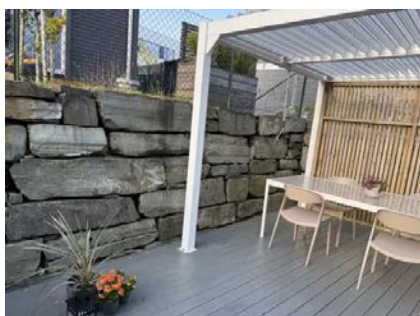
6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Det er ikke synlig etablert grunnmursplast mot støpt plate, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Ingen direkte svekkelse registrert på befaringsdagen.	
Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).	
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-IU	
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).	
Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.	

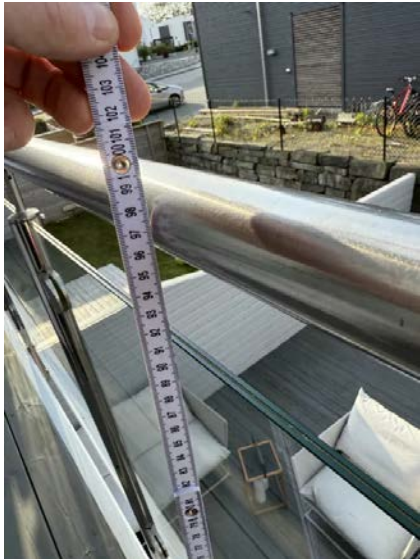
6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur**TG-1**

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.
Det kan anbefales å kontrollere støttemur i mellom for løse steiner, sikres.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse, Balkong

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasse fra 2018 montert i regi av forrige eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen tekket?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Terrasse og balkong normale bruksslitasjer i overflater.

Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Overbygget tak ved terrasse er ikke nærmere vurdert.

Balkong er antatt tekket med papp fra byggeåret, overdekket med terrasse platting i impregnerte trevirke.

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

TG.2_Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. målt fra terrasseplatting på balkong. Dette er lavere enn forskriftskrav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	

TG-1

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. TG.2_ Noe liten avstand mellom kledning og terreng /terrasse, dette kan øke fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Noe vridning i øvre del kledning fasade vest. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, tiltak ifbm bedre utluftning av kledning må vurderes,	

TG-2

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp

Type

Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning på sikt. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon, saltak er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert.

6.10 Taktekking

Type tekking

Papp

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Taket er tekking med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Det er ikke etablert ildsted/pipe.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger kan forekomme som følge av dette. TG.2_Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe spenninger/knirk i gulvet i gang 3 etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra Aubo med hvite slette fronter integrerte hvitevarer og mørk laminert benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er tegnet inn en skillevegg på plantegning i 1.etasje stue med mulighet til 2 soverom i dag er det kun TV- stue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest 23.05.2017	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp i tre, normal slitasje overflater.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, normal bruks slitasje i overflater. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

6.17 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	

TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kabel til bod, 2020 fagfolk skal være brukt, dokumentasjon fremvist. EL-bil lader, Zaptec fra 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Kabel til bod, 2020 fagfolk skal være brukt, dokumentasjon fremvist. EL-bil lader, Zaptec fra 2020. Elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, samsvarserklæring (Sonnico) foreligger. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. 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.	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe og elektrisk, varme i gulv på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
ca.198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.21 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Filter skiftet sist i 2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Ventilasjon fungerer og har fått service i 2025 ifølge eier. TG.2_ begrunnes med at det er avdekket rust og tegn til kondensering i selve skapet.(bilde) Noe ulyd fra motor til ventilasjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser av forhold som nevnt iht. ventilasjonsanlegg anbefales.

6.22 Våtrom: Bad 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad fra byggeåret, fliser på gulv og vegg i dusj ellers malte overflater.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, .
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-0

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Ca 35 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 23 mm, synlig oppbrett av tettsjikt mot terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å etablere entetsettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Normale bruks-alderingsslitassjer.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.	

6.23 Våtrom: Vaskerom 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: bereder, stoppekran fordelerskap for vann og uttak for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca. 25 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Normal bruksslitasje i overflater, begrenset tilkomst til sluk under innredning.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Understøtte til underskap er plassert over slukrist, dette må flyttes på ved vedlikehold av sluk. Membran er synlig etablert mot terskel i dør. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: bereder, stoppekran fordelerskap for vann og uttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitassjer.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.	



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater er behandlet i 2025 ifølge eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 11 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Noe grov silikon fuge i overgang gulv og vegg i dusj. TG.2_Hakk i flis /2.stk) på gulvet rundt sluk. Riss/sprekk i silikon fuge gulv/vegg utenfor dusj.	
Anbefalte tiltak overflater	
Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Silikonfuger i overgang gulv og vegg som har sprukket anbefales oppgradert/skiftet ut. Flis på gulv som skadet kan vurderes skiftet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran er synlig ført under klemring i sluk. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å etablert tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitastjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

6.25 Øvrig: Carport m/bod



Beskrivelse

Carport med utvendig bod.
Plass til 1 bil i carport.
EL-bil lader, Zaptec fra 2020.

Utvendig bod er oppført med stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.
Carport med asfalt i gårdsrommet.
Pulttak i tre som er tekket med papp.

Merknad. bod er delvis kledd innvendig men mangler ferdigstillelse i himling og listverk rundt dør.
- Deler av diffusjonsplast viser luftlommer, feil bruk kan føre til kondensering.
- Mindre luftlommer i asfaltbelegg på taket.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250138	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrick Røyseth	Frida Skiftestad
Gateadresse	
Vindmøllhagen 18B	
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	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	8099405

Document reference: 1412250138

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i 3. etasje er pusset opp overfladisk (2025) med maling av vegger & nye baderomsmøbler. Elektriker (Carlsen elektro) monterte speilskap med lys, byttet taklampe, termostat til gulvvarme, nytt stikkkontaktpunkt i speilskap og bytte av stikkontakt. Arbeidet er dokumentert og ligger vedlagt. Dusjvegger bad 1. etasje er montert.
Arbeid utført av	Carlsen elektro

Filer

[NELFO Rapport fra risiko. og slutt \(Montert speilskap, laget til ny stikk, byttet bryterpanel, byttet taklamper\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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	Byttet taklampe på et soverom i 3. etg. Dokumentasjon er vedlagt.
Arbeid utført av	Carlsen elektro

Filer

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. \(Montert speilskap, laget til ny stikk, byttet bryterpanel, byttet taklamper\).pdf](#)

[Fredrick Røyseth 001-2.pdf](#)

[Fredrick Røyseth 001-1.pdf](#)

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 elbillader i carport i juni 2020 av Vestre Elektro AS. Dokumentasjon velagt.

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, tømmerarbeid 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse bygget av tidligere eier i 2018. Elektriker har monterte lys i terassebord (søskenbarn av tidligere eier).

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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: 1412250138

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: 1412250138

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrick Røyseth	5ae96adf16673f8a6a94cb 8389f22a9933cd3c4a	10.08.2025 09:53:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Skiftestad	48ac64b910904b0a2d3e b9b501b14c3e2b8c8393	10.08.2025 17:27:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250138

- 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>

Nabolagsprofil

Vindmøllhagen 18B - Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Juvelveien Linje 24, 25, X40	5 min 0.4 km
Ganddal stasjon Linje L5	19 min 1.7 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 18.4 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	21 min 1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	8 min 3.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

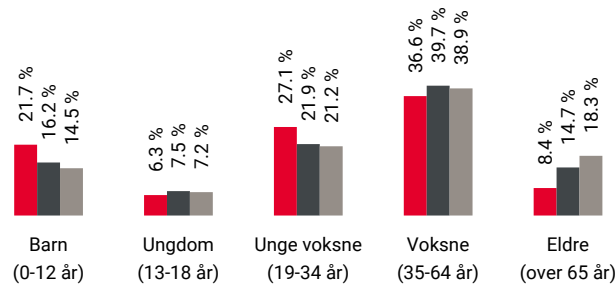
Bra 73/100



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 0.1 km
Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1.1 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Ganddal PostNord	13 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	0.5 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

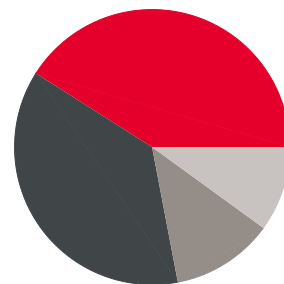
8 min



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



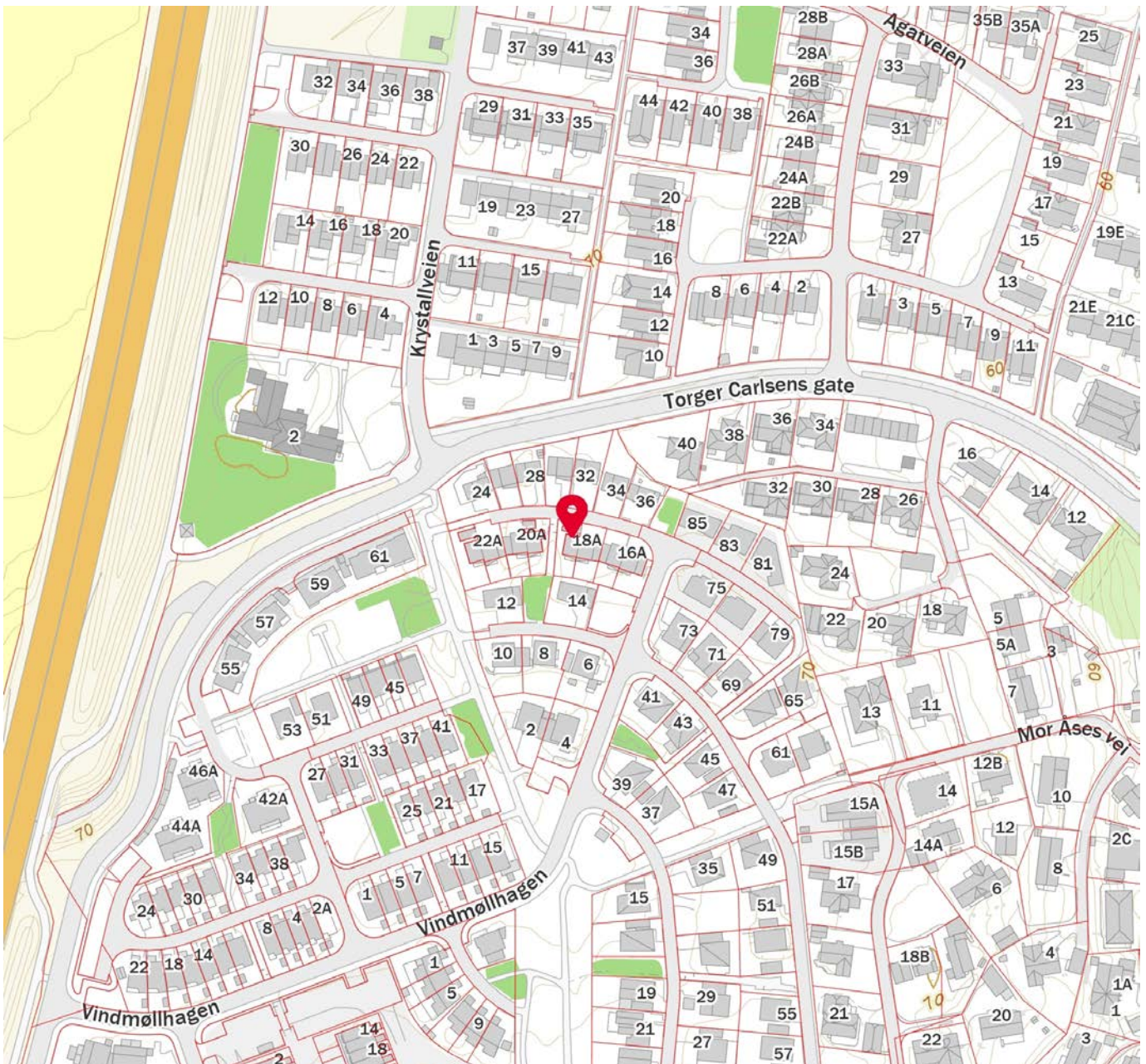
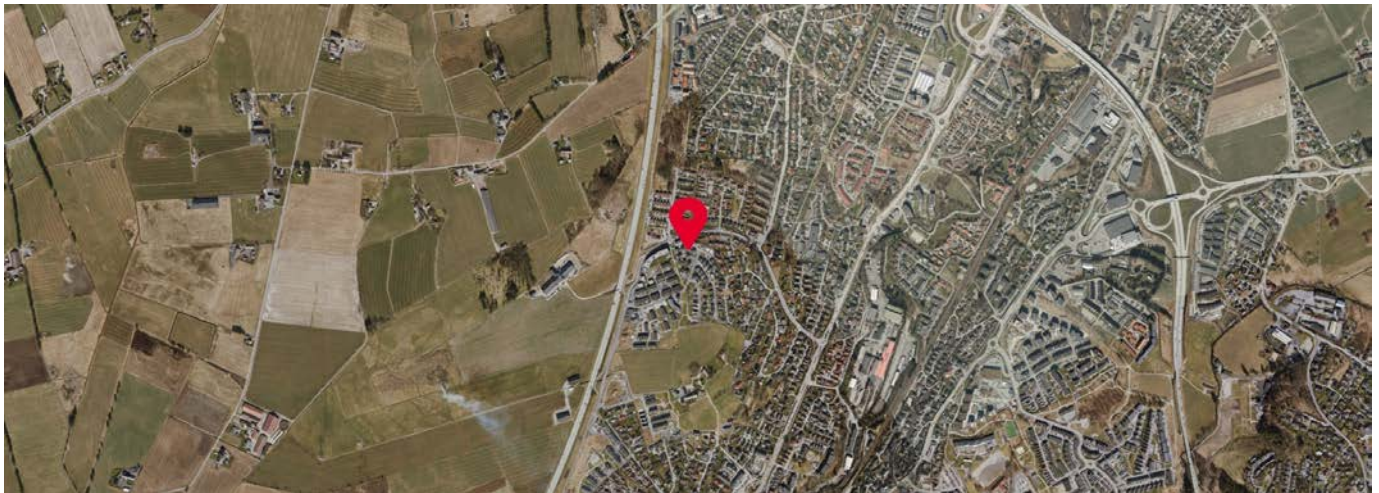
0%

43%

■ Ganddal skole/Leitet
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

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





SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 23.05.2017

Deres ref:
Saksbehandler: Jonny Pedersen

Vår ref: 15/01606-15
Arkivkode: 46/802

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 46/802	Byggeadresse: Vindmøllhagen 18A og 18B
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.

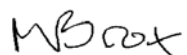
Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



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, Welhavensvei 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.

Grunnkart

Adresse: Vindmøllhagen 18B, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/802/0/1

Dato: 2025-08-07

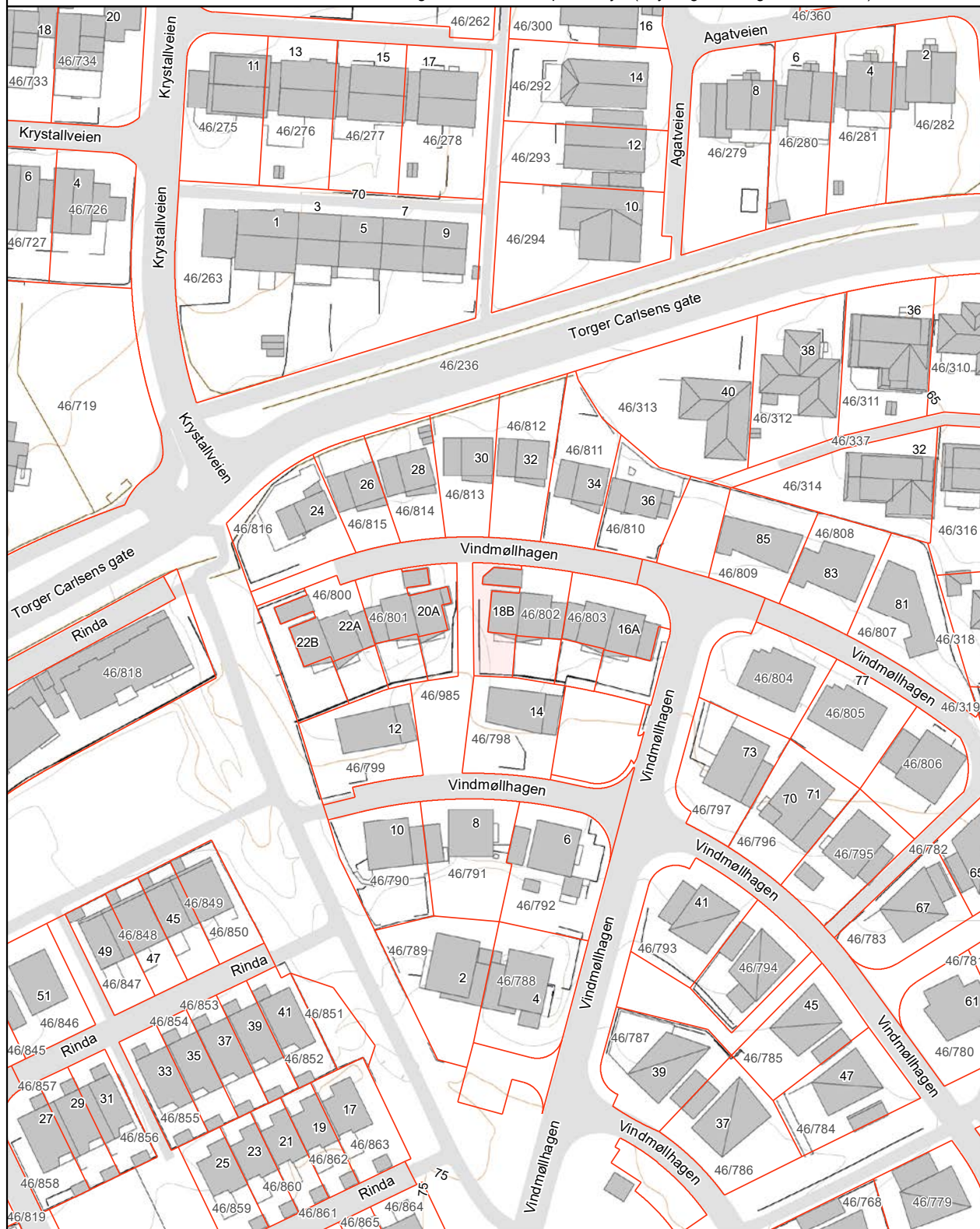
Målestokk: 1:1,000



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)



Grunnkart

Adresse: Vindmøllhagen 18B, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/802/0/1

Dato: 2025-08-07

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)



Ikrafttredelsesdato: 29.5.2012

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.





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	802	Festenr	0	Seksjonsnr	1
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

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner under arbeid

Midlertidige forbud

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	120.65 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	120.65 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	40.2 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	120.65 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	8.1 kvm
Hensynsonenavn	H140_47
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_G11
Rparealformal	3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_L5
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	0.99 kvm
Feltnavn	f_Veg07
Rparealformal	2010 - Veg
Areal	119.65 kvm
Feltnavn	B1.03
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse

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.
- Terrenngrep 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 tomte.

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 feller 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 frisiktsonene 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.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	120.8
Etablert dato	17.02.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	117/246	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	46/802, 46/802/0/1, 46/802/0/2
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.01.2018 15.01.2018	17/17008	Tinglyst 27.01.2018	46/753 (-7252,7), 46/985 (7252,7) 46/236, 46/313, 46/319, 46/337, 46/756, 46/757, 46/758, 46/759, 46/760, 46/761, 46/762, 46/763, 46/765, 46/766, 46/770, 46/771, 46/776, 46/777, 46/780, 46/781, 46/782, 46/783, 46/785, 46/786, 46/787, 46/788, 46/789, 46/790, 46/791, 46/792, 46/793, 46/794, 46/795, 46/798, 46/799, 46/800, 46/800/0/1, 46/801, 46/801/0/1, 46/801/0/2, 46/802, 46/802/0/1, 46/803, 46/803/0/1, 46/803/0/2, 46/804, 46/805, 46/806, 46/807, 46/808, 46/809, 46/810, 46/811, 46/812, 46/813, 46/814, 46/815, 46/816, 46/818, 46/819, 46/843, 46/845, 46/846, 46/847, 46/848, 46/849, 46/850, 46/851, 46/852, 46/853, 46/854, 46/855, 46/856, 46/857, 46/858, 46/859, 46/860, 46/861, 46/862, 46/863, 46/864, 46/865, 46/866, 46/867, 46/868, 46/869, 46/870, 46/871, 46/875, 46/876, 46/882, 46/883, 46/884, 46/885, 46/886, 46/887, 46/888
Seksjonering Seksjonering	02.02.2017 02.02.2017	16/13501	Tinglyst 22.02.2017	46/802 (-192,5), 46/802/0/1 (120,8), 46/802/0/2 (71,6) 46/753, 46/798, 46/803

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6526004.02	310041.06		Ja	120.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKIFTESTAD FRIDA F201195*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vindmøllhagen 18B 4321 4321 SANDNES	Bosatt (B)
RØYSETH FREDRICK F310194*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VINDMØLLHAGEN 18B 4321 4321 SANDNES	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vindmøllhagen 18B	H0101	46/802/0/1	117	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vindmøllhagen 18 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4321 SANDNES	Kirkesogn	06080402 Ganddal
Grunnkrets	501 Skjæveland	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ganddal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300507926		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	23.05.2017

1: Bygning 300507926: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 23.05.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	117
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	59
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	18.06.2015	08.07.2015
Midlertidig brukstillatelse	24.04.2017	28.04.2017
Ferdigattest	23.05.2017	29.05.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vindmøllhagen 18B	H0101	46/802/0/1	117	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	39	0	39	0	0	0
H02	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 46/802

Bruksnavn		Beregnet areal	193.6
Etablert dato	30.09.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☒ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

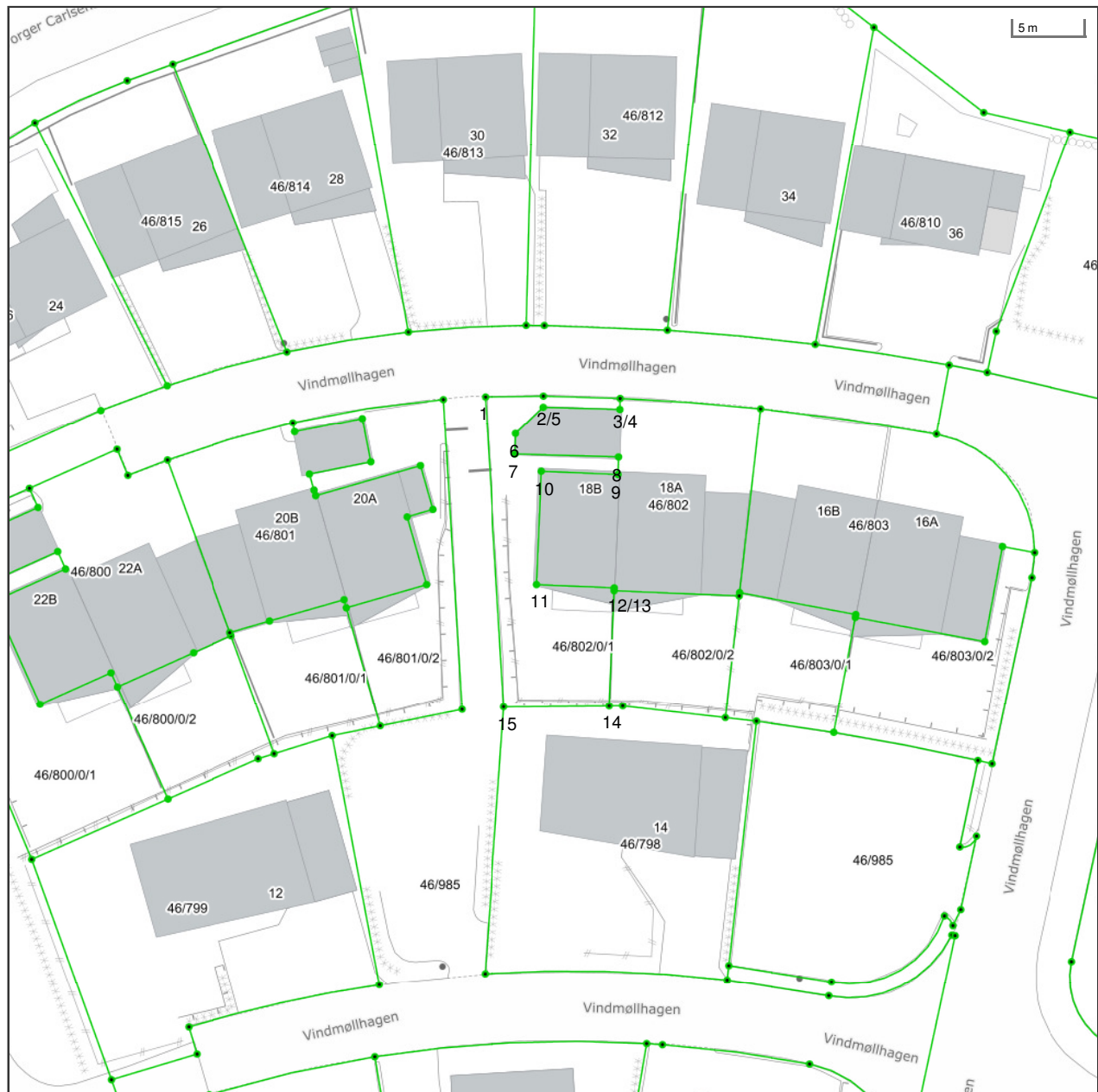
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6526011.76	310043.94		Ja	193.6	



Eiendomskart for eiendom 1108 - 46/802//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



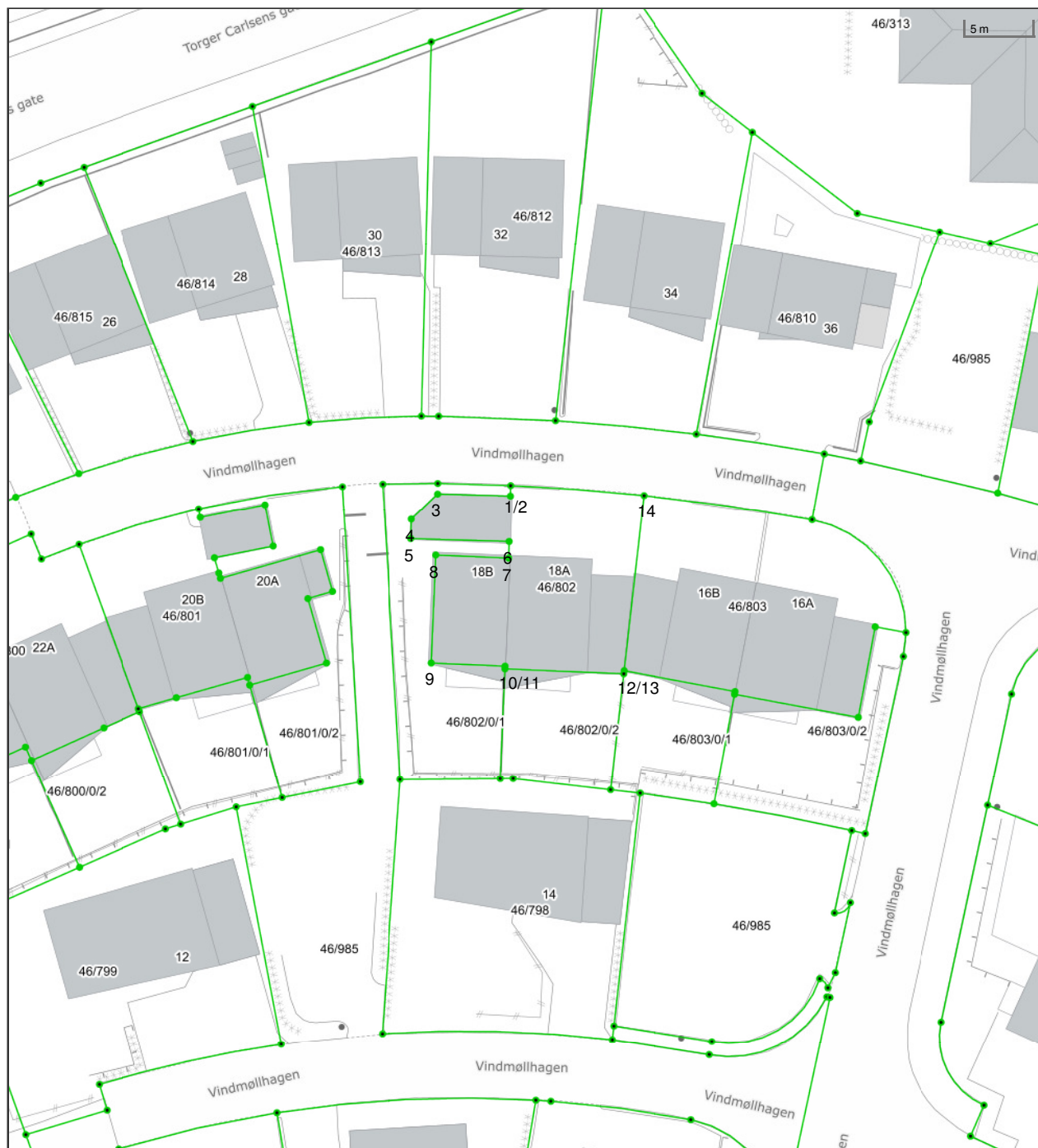
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		120,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6526004,02	Øst	310041,06
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6526023,03	310039,4	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,98			
2	6526022,89	310043,54	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,14		86,96	
3	6526022,46	310048,95	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,43		175,14	
4	6526021,68	310048,89	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,78			
5	6526022,1	310043,49	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,42			
6	6526020,31	310041,44	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,72			
7	6526018,86	310041,33	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,45			
8	6526018,29	310048,63	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,32			
9	6526017,05	310048,53	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,24			
10	6526017,55	310043,13	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,42			
11	6526009,58	310042,4	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,00			
12	6526009,08	310047,87	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,49			
13	6526008,88	310047,85	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,20			
14	6526000,74	310047,1	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,17			
15	6526001,05	310039,65	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,46			

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfast	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		193,60 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6526011,76	Øst	310043,94
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6526022,46	310048,95	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,95	164,83		
2	6526021,68	310048,89	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,78			
3	6526022,1	310043,49	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,42			
4	6526020,31	310041,44	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,72			
5	6526018,86	310041,33	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,45			
6	6526018,29	310048,63	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,32			
7	6526017,05	310048,53	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	1,24			
8	6526017,55	310043,13	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,42			
9	6526009,58	310042,4	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,00			
10	6526009,08	310047,87	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,49			
11	6526008,88	310047,85	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,20			
12	6526008,08	310056,66	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,85			
13	6526008,31	310056,7	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,23			
14	6526021,23	310058,82	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,09			

Vann- og avløpskart



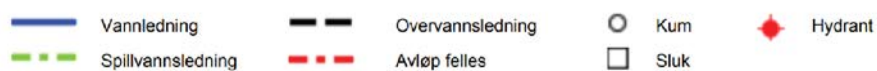
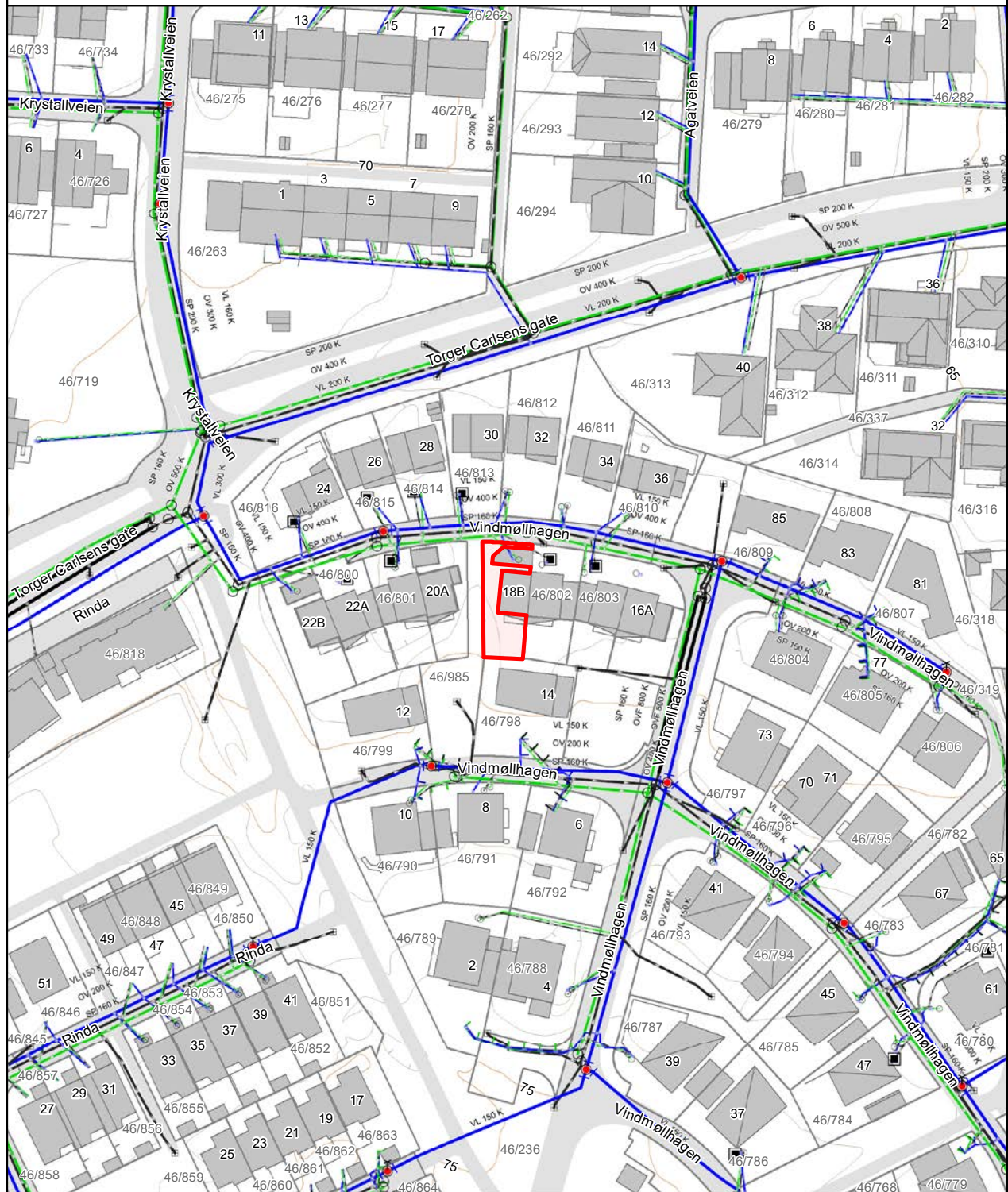
Adresse: Vindmøllhagen 18B, 4321 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/802/0/1

Dato: 2025-08-07

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.





Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	46	Bnr:	802	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Vindmøllhagen 18B, 4321 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler
☐ Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



Skatteetaten

Dato
08.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 46 Bnr 802 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Vindmøllhagen 18B, 4321 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 220 820 Som sekundærbolig: kr 4 883 280
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO:

11.08.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 46.802.0.1

Adresse: Vindmøllhagen 18 B

Eierkontakt: Røyseth Fredrick

Kommunale avgifter for år 2025: kr 12 571,62 *

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 11.08.2025

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 11.08.2025

Rett kopi bekreftes

EiendomsMegler 1

K. J. Solheim

Returneres til :

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Postboks 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: 992 577 401

Ref. nr.: 2115

Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
40160080

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr. Kommunenavn
1102 SANDNES

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
46	802		1	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale

☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d

☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhets:

☒ 1 Bebyggelse ☒ 2 Ubebyggelse

Bruk av grunn:

☒ B Bolig-

☐ F Fritids-

☐ V Forretning/

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off.vei

☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittligg-

☒ TB Tomanns-

☐ RK Rekkehus/

☐ BL Blokk-

☐ AN Annet

☐ enebolig

☐ bolig

☐ kjede

☐ leilighet

☐

2. Kjøpesum

Kr 3.745.000,- ***TreMillionerSjuHundreFørtiFemTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspropriasjon

☐ 4 Tvangsauksjon

☐ 5 Uskifte

☐ 6 Skifte-

☐ 7 Opphør av

☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1.255.000

Vi erklærer at overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Avgiftsgrunnlaget tilsvarer eiendommens tomteverdi.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
98 69 43 463

Navn
Øster Hus AS

Ideell andel
1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
02 10 89

Navn
Alexander Hellestræ Solheim

Fast bosatt i Norge Ideell andel
☒ Ja ☐ Nei 1/2

02 02 91

Navn
Kristine Kjøll Kristensen
Solheim

☒ Ja ☐ Nei 1/2

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i stedets velforening


Doknr.: 521624 Tinglyst: 18.05.2017
STATENS KARTVERK

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

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

Sandness 19/3-17

Kjøper/erverters underskrift

X Alexander Solheim

X Kristine Solheim

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ALEXANDER HELLESTRÆ SOLHEIM
KRISTINE SOLHEIM

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

Sandness 19/3-17

Utstедers underskrift 7)

X [Signature]

Gjentas 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

Morten Mjøl

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eivind Mjøl

Adresse

Bortfesters 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	
Sandnes 19/3-17	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	For Gaard Aase AS org. nr. 989347292
	ØsterHus AS ihht. fullmakt
	Njål Østerhus
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
	986 943 463
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
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	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bente Due-Olsen	
Adresse	Bente Due-Olsen
	Mugger MUFF
2. vitneunderskrift	EiendomsMegler 1
Adresse	
Noter:	
Skjema : R_SKJOTE1_20150929-A	
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 underfesterennummer (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.	

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Celine Thøstved

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602124917
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	Gnr	Bnr
1102	46	802

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	46	802	0	1	117 / 246	Boligseksjon	Ja	Ja
1102	46	802	0	2	129 / 246	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24.



Doknr: 149814 Tinglyst: 17.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sak: 16/13458

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til:

Sandnes kommune

Postboks 583

4302 Sandnes

orgnr 964965137


**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	802		

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.

Sat: 16/13458

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
- ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
- ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller 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.

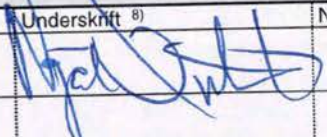
6. Tegninger m.v.

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 bruksenheterne, 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 ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Satt 10/11-16		Øster Hus AS *	
		V/ Njål Østerhus	
		Iht. fullmakt	

om urådighetskaver
antytuler vi til
seksjonering.

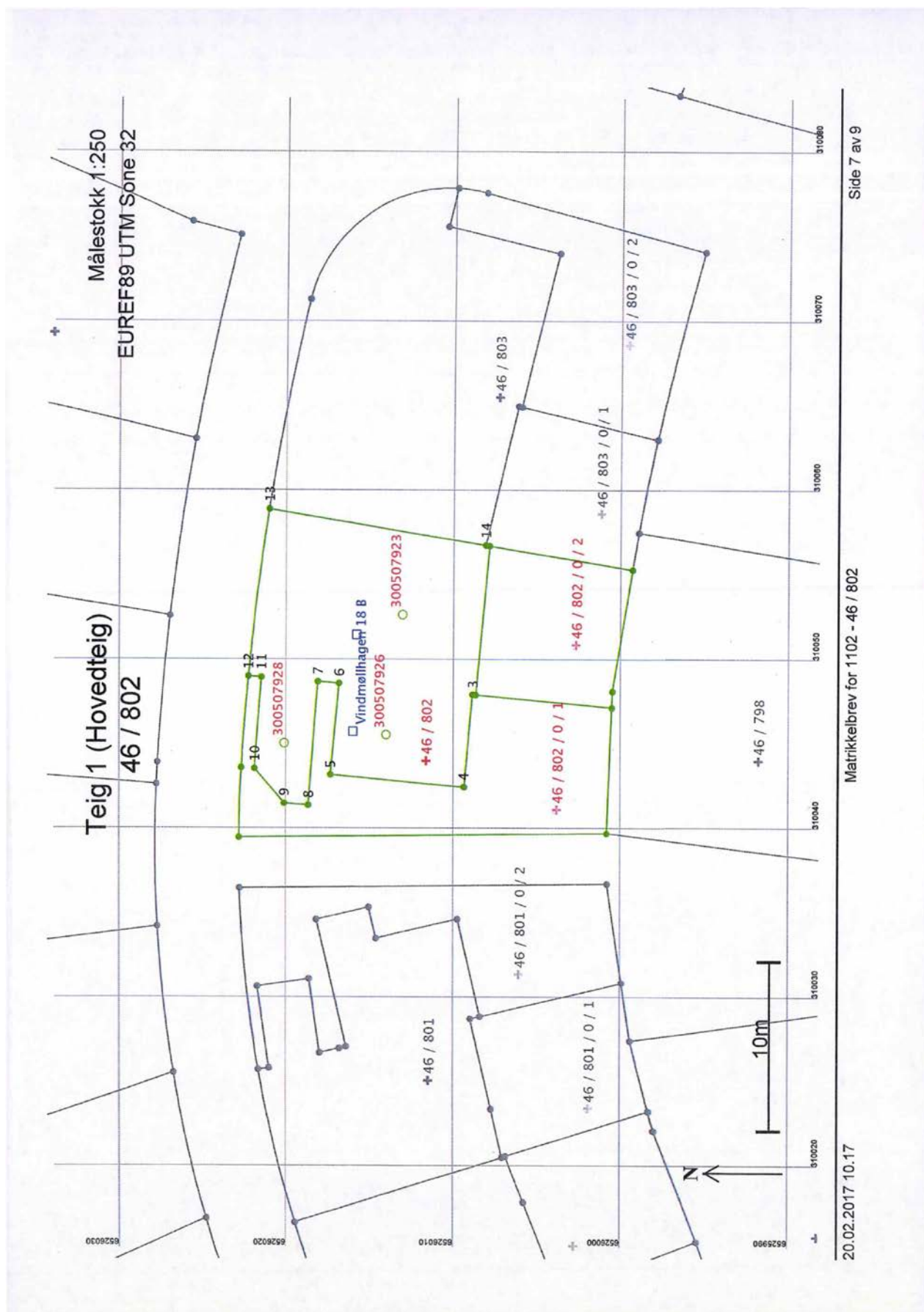
Sak: 10/13458

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)		
eller		
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

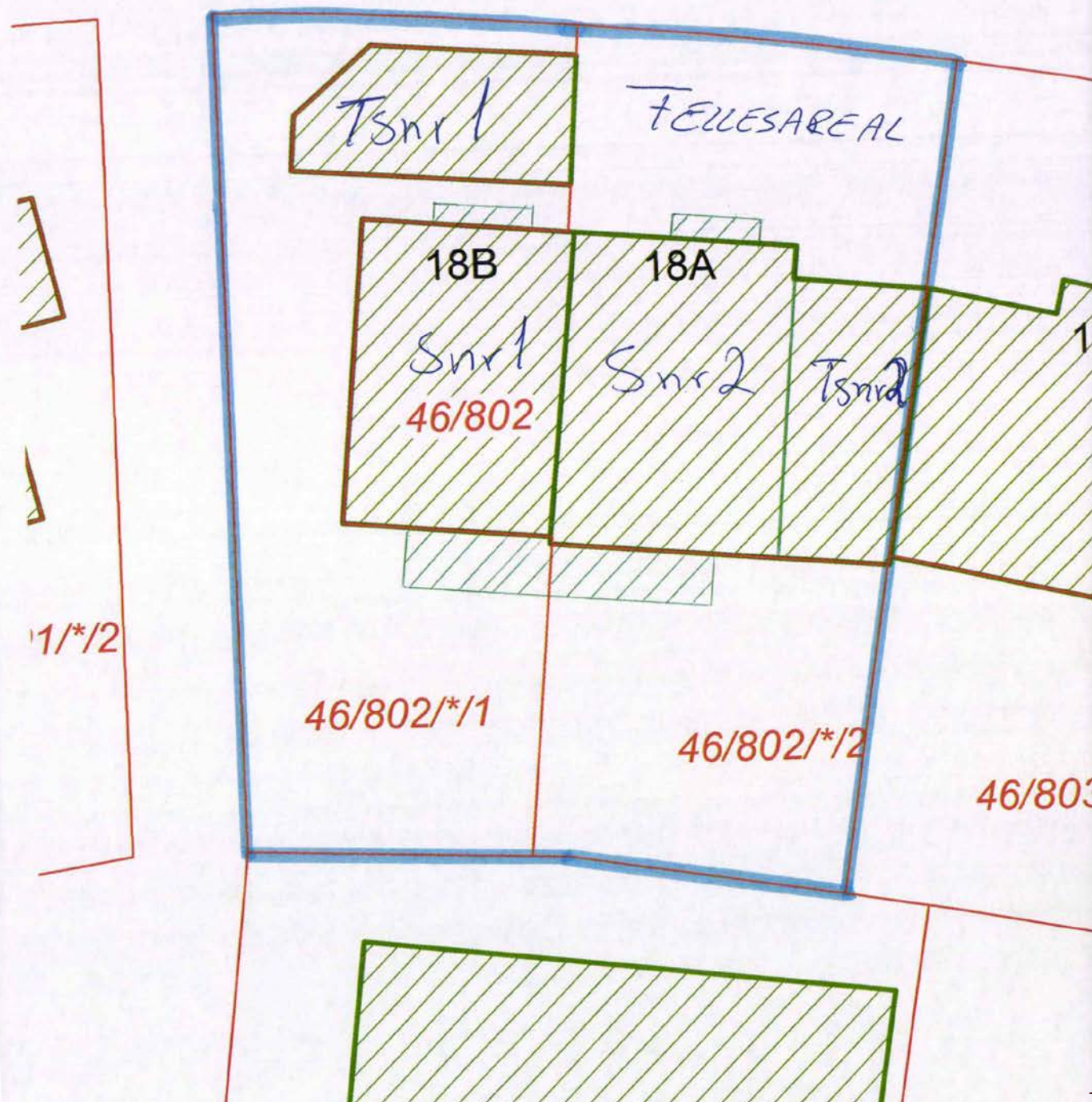
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
46	802			1102
Dato	Underskrift	Stempel		
15.2.2017	Tollef Sira	SANDNES KOMMUNE GEODATA		

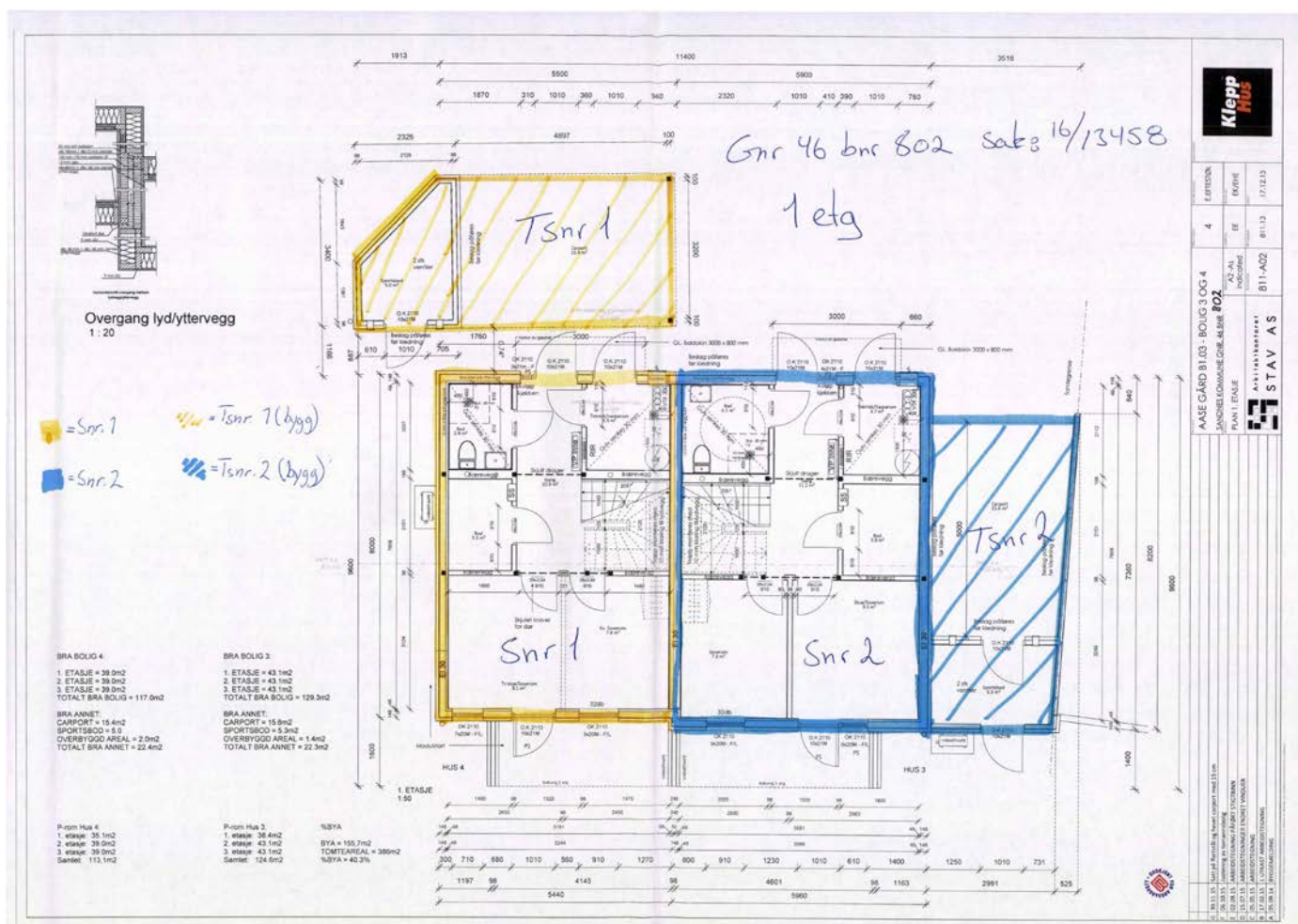
Noter:

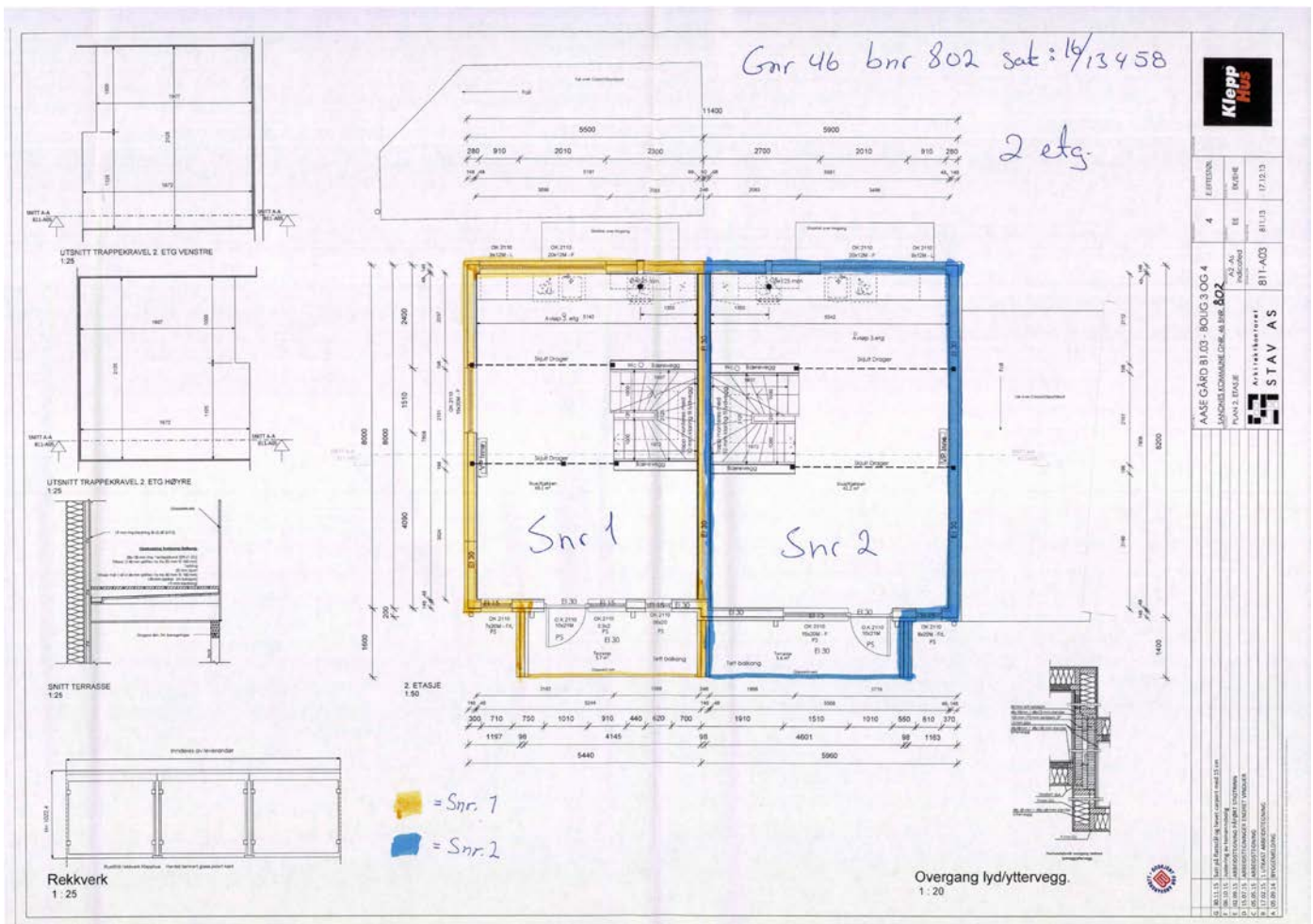
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal 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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, inntas 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.

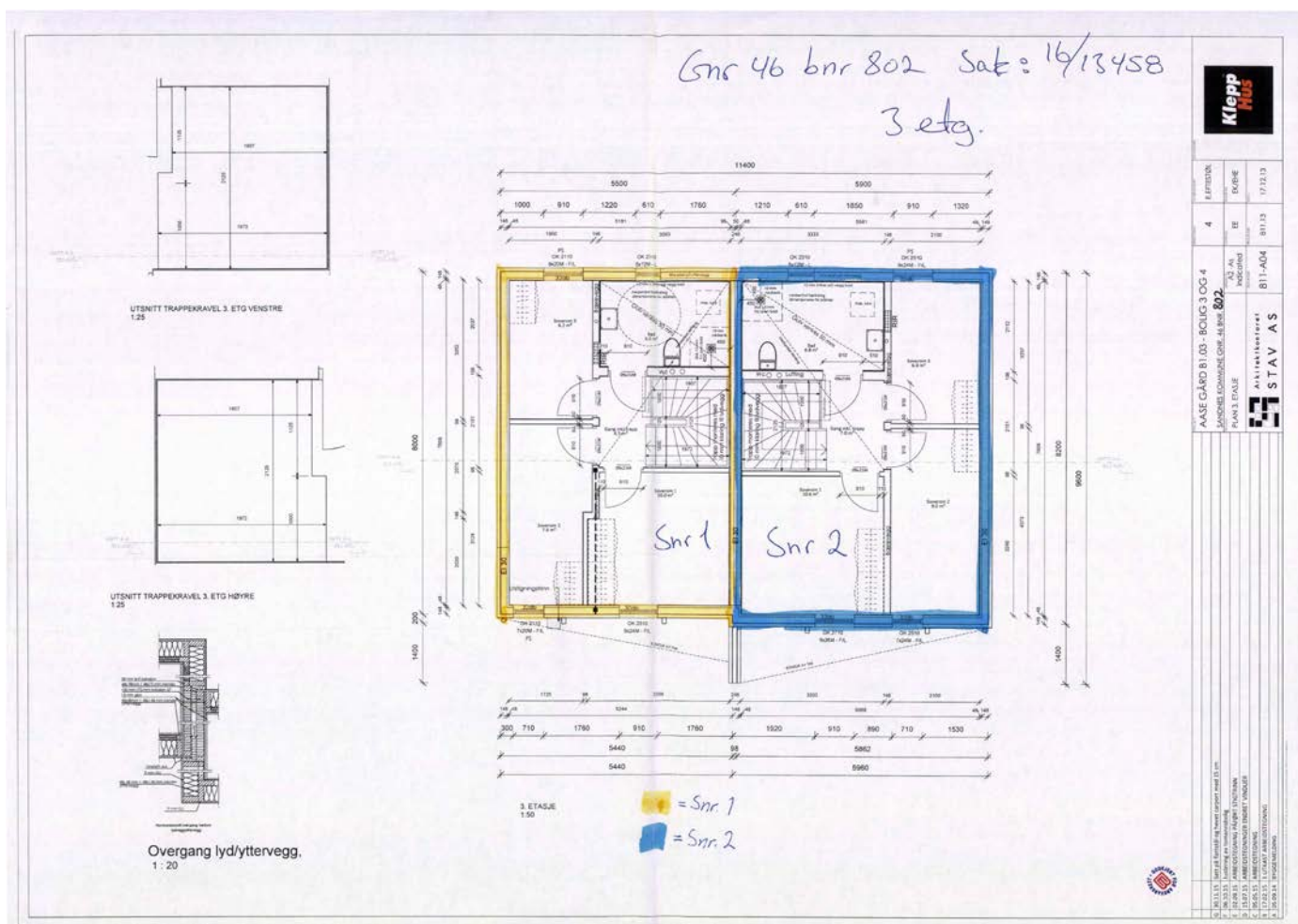


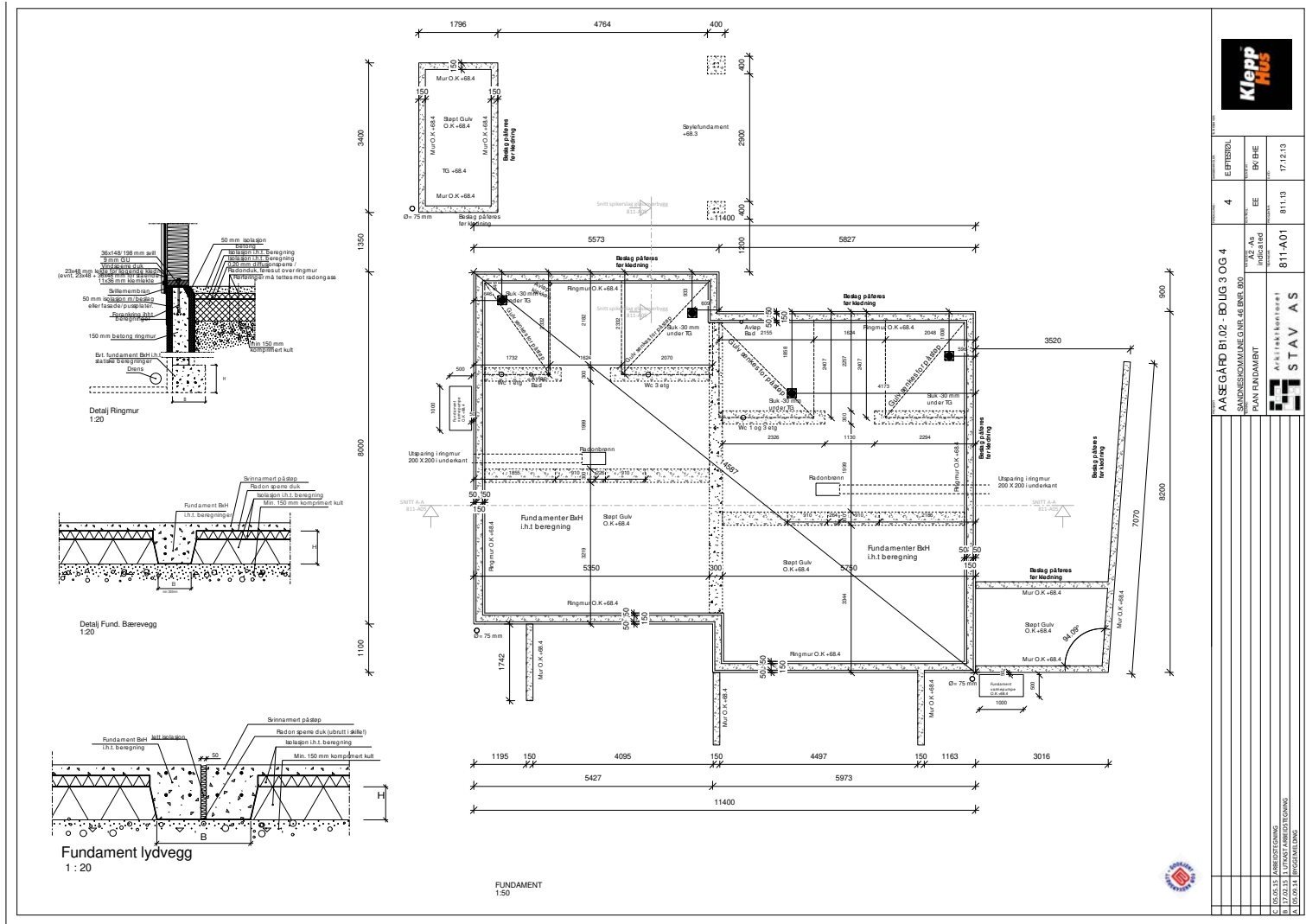
Gnr 46 bnr 802 Sak: 16/13458
OVERSIKTSTEGNING











AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

4

EE

811-13

811-A01

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

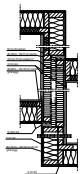
PLAN FUNDAMENT

STAV AS

AA SEG RD BI 02 - BOUG 3 OG 4

PLAN FUNDAMENT

STAV AS



Overgang lyd/yttervegg 481,02
1 : 25

BRA BOLIG 3:

1. ETASJE = 43.1m²
2. ETASJE = 43.1m²
3. ETASJE = 43.1m²
TOTAL BRA BOLIG = 129.3m²

BRA ANNET:

CARPORT = 15.6m²
SPORTSBOD = 5.3m²
OVERBYGGD AREAL = 2.9m²
TOTAL BRA ANNET = 23.8m²

P-rom Hus 3:

1. etasje: 38.4m²
2. etasje: 43.1m²
3. etasje: 43.1m²
Samlet: 124.6m²

%BYA

BYA = 159.2m²
TOMTEAREAL = 458.5m²
%BYA = 34.7

BRA BOLIG 4:

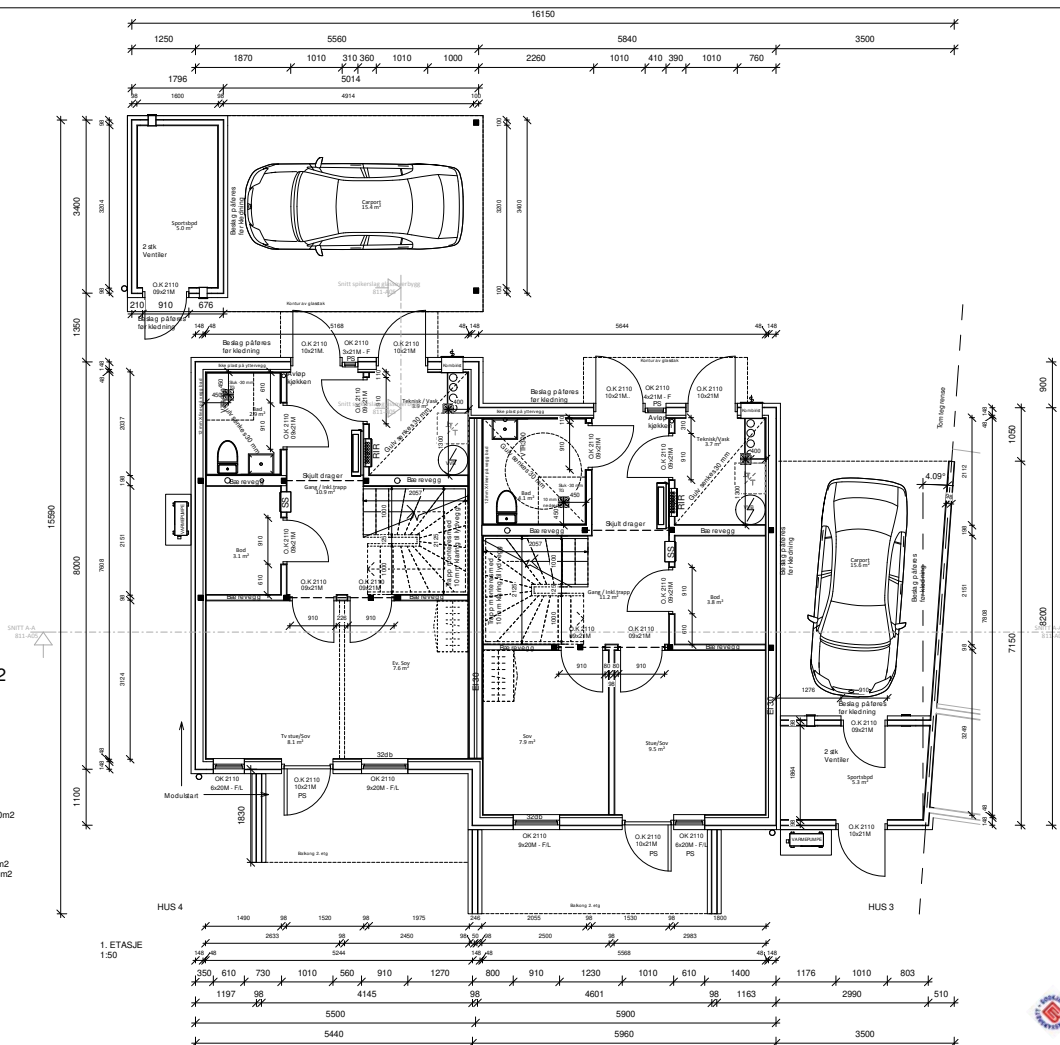
1. ETASJE = 39.0m²
2. ETASJE = 39.0m²
3. ETASJE = 39.0m²
TOTAL BRA BOLIG = 117.0m²

BRA ANNET:

CARPORT = 15.4m²
SPORTSBOD = 5.0m²
OVERBYGGD AREAL = 2.9m²
TOTAL BRA ANNET = 23.3m²

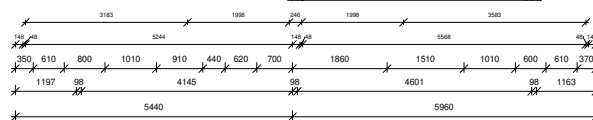
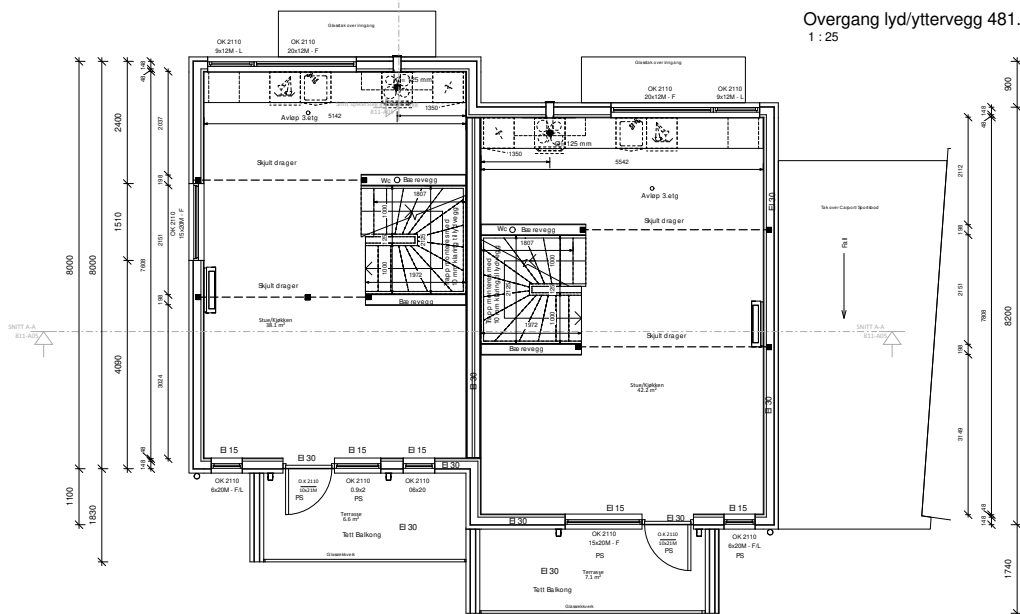
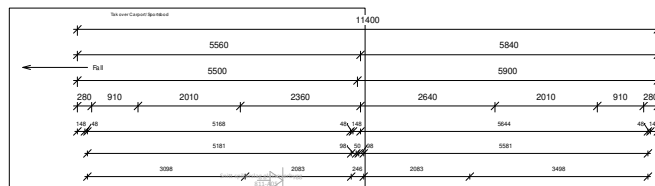
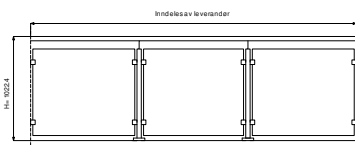
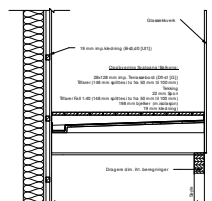
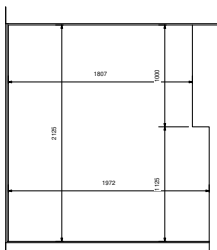
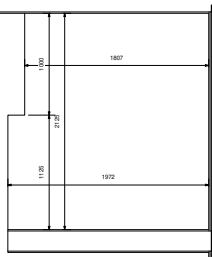
P-rom Hus 4:

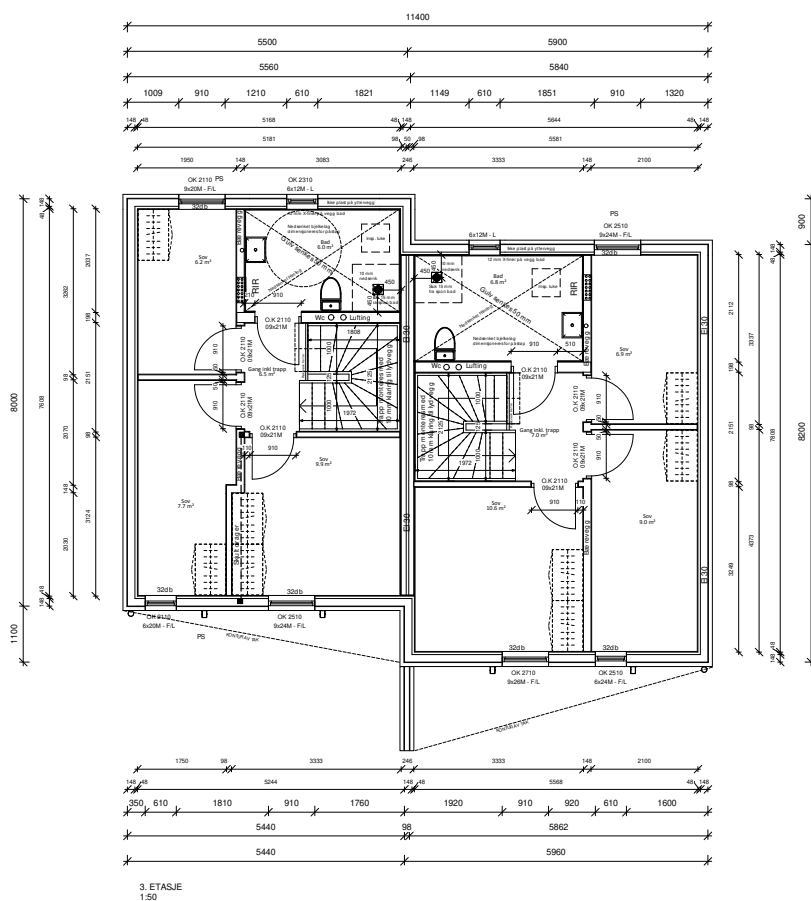
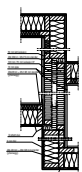
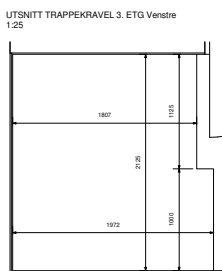
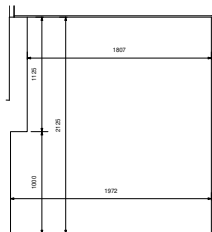
1. etasje: 35.1m²
2. etasje: 39.0m²
3. etasje: 39.0m²
Samlet: 113.1m²

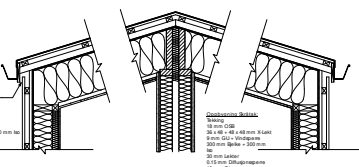


PROSJEKT	AASEGAARD B1.02 - BOLIG 3 OG 4
UTFØRER	SAVJØEN KOMMUNAL BULBYG
PROSJEKT	PLAN 1. ETASJE
UTFØRER	AASEGAARD B1.02 - BOLIG 3 OG 4
UTFØRER	STAV AS

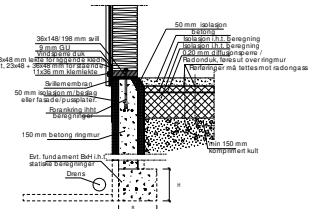
C	05.05.13	ANNEGOTT GÅR
B	17.02.15	1. UTTAK 1. ETASJE (1/5 GÅR)
A	10.09.16	BYGGESAMLING

[illegible]

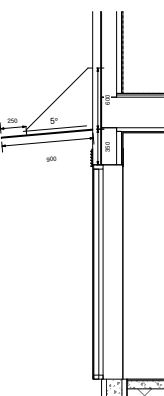
[illegible]

[illegible]

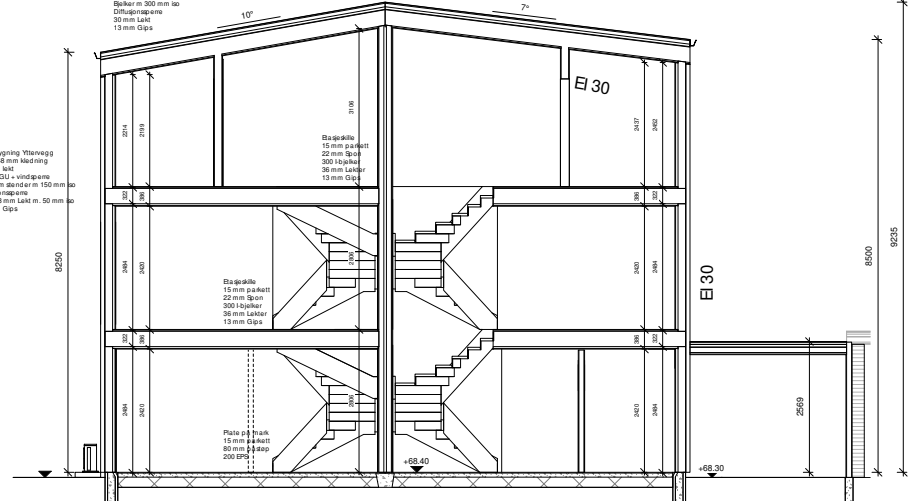
DETALJ LUFTING TAK 1
1:20



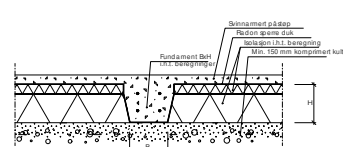
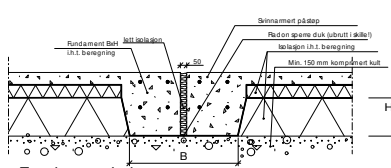
DETALJ RINGMUR
1:20



Snitt spikerslag glassöverbygg



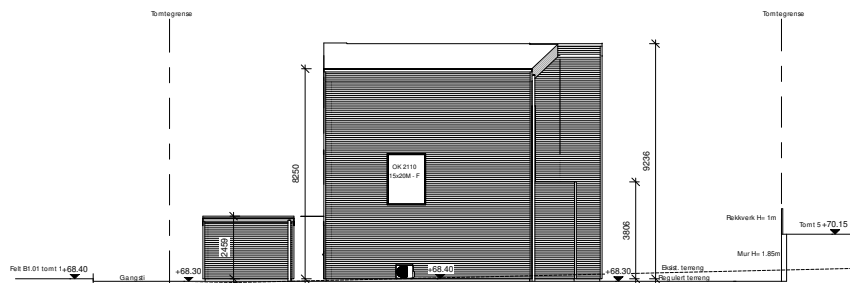
SNITT A-A

Detalj Fund. Bærevegg
4:22

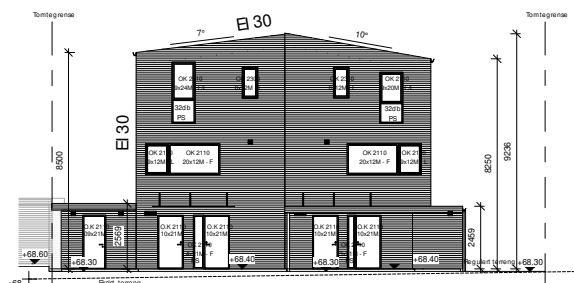
Fundament lydvegg.



SØR
1:100



VEST
1:100



NORD
1:100



ØST
1:100

Farvekode på plater bolig
Pure White : RAL 9016



AASEGÅRD B1.02 - BOUG 3 OG 4		4	E.EFTESTEDL
SANDNESKOMMUNE/GNR. 46 BNR. 800			
FASADER		A2 - 1:100	EE
Arkitektkontoret STAV AS		811-A06	811.13
C 05.05.15 ARBEIDSTEGNING			17.12.13
B 17.02.15 UTTRAST ARBEIDSTEGNING			
A 15.05.14 BYGGEMELDING			





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 18B
4321 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@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