



Velkommen til

Åsetunet 18A
4321 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Åsetunet 18A
4321 Sandnes

Lekker leilighet med moderne kvaliteter og flott standard | Egen parkeringsplass i felles carport | Terrasse | 2 soverom

Velkommen til Åsetunet 18A. En tiltalende og nyere 3-roms selveierleilighet fra 2020 med god planløsning og flott standard/b>

Boligen ligger på Sandved på Ganddal, et flott område med fine rekreasjonsmuligheter, nyere bebyggelse og pent opparbeidet uteområder. Sandnes sentrum ligger en gåavstand unna og du har gode bussforbindelser like ved. Stuen og kjøkkenet danner et lyst og åpent oppholdsrom med utgang til markterrassen. Videre har leiligheten to soverom, parkett på gulv, balansert ventilasjon og behagelig gulvvarme i stuen.

Høydepunkter: Markterrasse
Fast parkeringsplass i felles carport med opplegg for elbillader
Flislagt bad med gulvvarme samt separat vaskerom
Ekstern sportsbod på ca. 6 m² bak carporten

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger*	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 828
BRA/BRA-I		71/65 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2020
Etasje		1
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fredrik Bugge Aase
Eiendomsmegler

995 17 678
fredrik.bugge.aase@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 500 000**
Omkostninger*	kr	**88 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 588 590**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**1 828**

***Omkostninger**

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 590

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 1 828 pr. mnd.

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 1 079,-
TV/Internett: kr 449,-
Lading elbil: kr 300,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 02.11.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 02.11.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Kommunale avgifter: kr 8 606 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Årlig velavgift kr 800 i Eiendommen har pliktig medlemskap i Aase Allé velforening i henhold til reguleringsplanen. Velforeningen eier og har drifts- og vedlikeholdsansvar for fellesarealer på gnr. 46 bnr. 983, inkludert fellesveier, parkerings- og sykkelparkeringsplasser, lekeplasser og grøntarealer, samt snøbrøyting, gressklipping og felles private vann- og avløpsledninger. Kontingenten er kr 800 per år og faktureres av forretningsfører Bate. Beboere deltar på dugnad.

Registerbetegnelse
Gnr. 46, bnr. 977, snr. 6 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet:

BRA-i: 65 m2
BRA total: 65 m2

1. etasje
BRA-i: 65 m2.
TBA: 30 m2.

Bod:

BRA-e: 6 m2
BRA total: 6 m2

1. etasje
BRA-e: 6 m2.

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

Bod
Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1

Parkering
Seksjonen har tinglyst rett til én parkeringsplass i carport med tilhørende bod på naboeiendommen gnr. 46 bnr. 980, organisert som et tingsrettslig sameie. Det er i tillegg felles gjesteparkeringsplasser. Det er opplegg til elbillading i carporten, hvor seksjonseier selv dekker kostnader til etablering, drift og strømforbruk. Parkeringsplassen kan kun omsettes sammen med seksjonen, men kan leies ut internt til andre beboere i sameiet.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Aase Alle Bks4. Sameiets org.nr.: 925266701.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 747 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Fellesarealene er opparbeidet med gangstier, støttemurer, beplantning og grøntarealer. Denne boligen har bruksrett og disponerer uteområder i forkant og på siden av seksjonen frem til 2049, som beskrevet i sameiets vedtekter. Arealet er imidlertid ikke registrert som en tilleggsdel til boligseksjonen i seksjoneringsbegjæringen. En slik vedtektsfestet bruksrett er i henhold til eierseksjonsloven tidsbegrenset (inntil 30 år) og kan falle bort eller bli endret av sameiet. Seksjonen har ansvar for vedlikehold og kostnader knyttet til disse uteområdene.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser
Seksjonseiere med midlertidig enerett til uteområder har ansvar for vedlikehold og kostnader knyttet til disse. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr. Seksjonseier som etablerer ladepunkt for elbil

er selv ansvarlig for strømforbruk, drift og vedlikehold.

Sameiets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP0003178984

Sameiebrøk
1/8

Byggeår
Ca. 2020

Innhold
Leilighet i 1. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Entré, gang, bad, vaskerom, to soverom og stue/kjøkken.

Bod:
BRA-e: Bod.

Standard
Lys og innbydende 3-roms leilighet i 1. etasje med direkte adkomst til solrik markterrasse. Boligen har en moderne standard og en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, flislagt bad og praktisk separat vaskerom. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og stuen har utgang til en hyggelig uteplass med god plass til utemøbler. Kjøkkenet er moderne innredet med integrerte sikkerhetsløsninger som komfyrvakt og vannstopp. Fast parkering i felles carport med tilhørende bod, samt ekstern bod på ca. 6 m² gir gode oppbevaringsmuligheter.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Ytterdører-hovedytterdør | Døren har større skader innvendig, det er ifølge eier bestilt inn deler for å fikse døren. Utbedringen skal bli gjort hos HOV tre & glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Stedvis litt slitasje på innvendige karmer og foringer.

- Terrasser og plattinger på terreng | Skruer er stedvis skrudd for langt inn, terrassebord har noen plasser sprekker i skjøter. Deler av arbeidet med platting bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

- Overflater - gulv | Det er registrert to skader i gulv, en ved terrassedør og en foran kjøkken.

- Innvendige dører | Karmer, listverk og dørblad har stedvis en del slitasje/skader.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Fliser i dusjen har to huller/merker etter eldre innfestning.

Disse bør jevnlig kontrollers og evt etterfylles med silikon.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin beliggenhet på Sandved/ Ganddal, i et etablert og tiltalende boligområde preget av nyere bebyggelse og pent opparbeidede uteområder. Eiendommen ligger skjermet til i blindveien Åsetunet, med umiddelbar tilknytning til grønne fellesarealer med lekeplass og flott utsyn over det omkringliggende landskapet.

Stokkelandsvatnet ligger like i nærheten med en universelt tilrettelagt rundløype på rundt fire til fem kilometer, gressletter og sandvolleyballbane ved Handelandsmarka samt et vernet våtmarksområde med et rikt fugleliv. Fra Ganddal strekker turveien langs Storåna seg gjennom Sandvedparken helt inn til Sandnes sentrum, og for lengre turer i skog og mark er det en kort kjøretur til stinettet og lysløypene i Vagleskogen og Melshei.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Ganddal eller Joker Sandved, som begge nås på en kort gåtur, og i samme nærområde finner du også Vitusapotek.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog.

Fra boligen er det gangavstand til Ganddal barneskole, tillegg har området et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Fritidstilbudene i nærmiljøet omfatter blant annet Hasselbakken balløkke og Ganddal Idrettslag, som samler lokalsamfunnet rundt fotball, håndball, turn og orientering.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leiligheten har yttervegger med stenderverk og stående kledning.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 4-mannsbolig (leilighet 1-4) i 2 etasjer og 4 carporter med tilhørende boder på felles parkeringsplass, samt forstøtningsmur den 29.09.2020. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Oppvarming

Vannbåren varme. Vannbåren varme til bad og stue, med gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Altibox. Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnader.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - konsentrerte småhus innenfor felt BKS4. Gjeldende plan er detaljregulering for Felt I og J i område Ga17 - Ganddal (plan-ID 2007322-03), vedtatt 09.09.2014.

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 4.4 og § 4.5 er f_PP3 felles parkering for felt BKS4 med carporter og tilhørende boder, samt gjesteparkering felles for BKS4 og BKS5. Sykkelparkeringsplass f_PP6 er felles for BKS4.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), vedtatt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, og eiendommen inngår i bestemmelsesområde for Parkeringssone 2. Det pågår revisjon av kommuneplanen (plan-ID 202501), som p.t. foreligger som planforslag.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H140_ (frisiktsone). I henhold til reguleringsplanens bestemmelser § 6.1 skal det i frisiktsoner være fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 4 m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Områderegulering av gnr. 46 bnr. 2 m.fl. på Aase gård (plan-ID 202601) - status: Planlegging igangsatt

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
Adkomst fra offentlig vei via felles privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 979 378 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 917 513 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Bate sender informasjon om ny eier til sameiets styre.

Eier
Jørgen Bruvik Nieuwenhuizen

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

1108/46/977/6:
08.11.2019 - Dokumentnr: 1339073 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8

Eiendommen er oppdelt i 8 boligseksjoner, hver med sameiebrøk 1/8. Det er ikke registrert tilleggsareal i bygning eller eksklusivt uteareal på bakken for seksjonene, og tomtarealet utover bygningskroppene er fellesareal.

Eiendommens rettigheter:

08.11.2019 - Dokumentnr: 1339125 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 46 BNR: 980
Rett til bruk av av carport, bod og felles parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonene 1–8 på gnr. 46, bnr. 977 har rett til å bruke én carport med bod per seksjon, samt 4 felles gjesteparkeringsplasser på naboeiendommen gnr. 46, bnr. 980.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med

selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. Ifølge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 2,50% (forutsatt salgssum kr 3 000 000,-), kr 75 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Markedspakke Standard, kr 25 000
Tilretteleggingshonorar + Oppgjørshonorar*, kr 33 000
Visningshonorar per visning, kr 5 000
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 5 200
Eierskiftegebyr*, kr 6 800
Totalt, kr 159 125,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnessen den 29.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler,

samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Fredrik Bugge Aase
Eiendomsmegler
Telefon: 995 17 678
E-post: fredrik.bugge.aase@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.









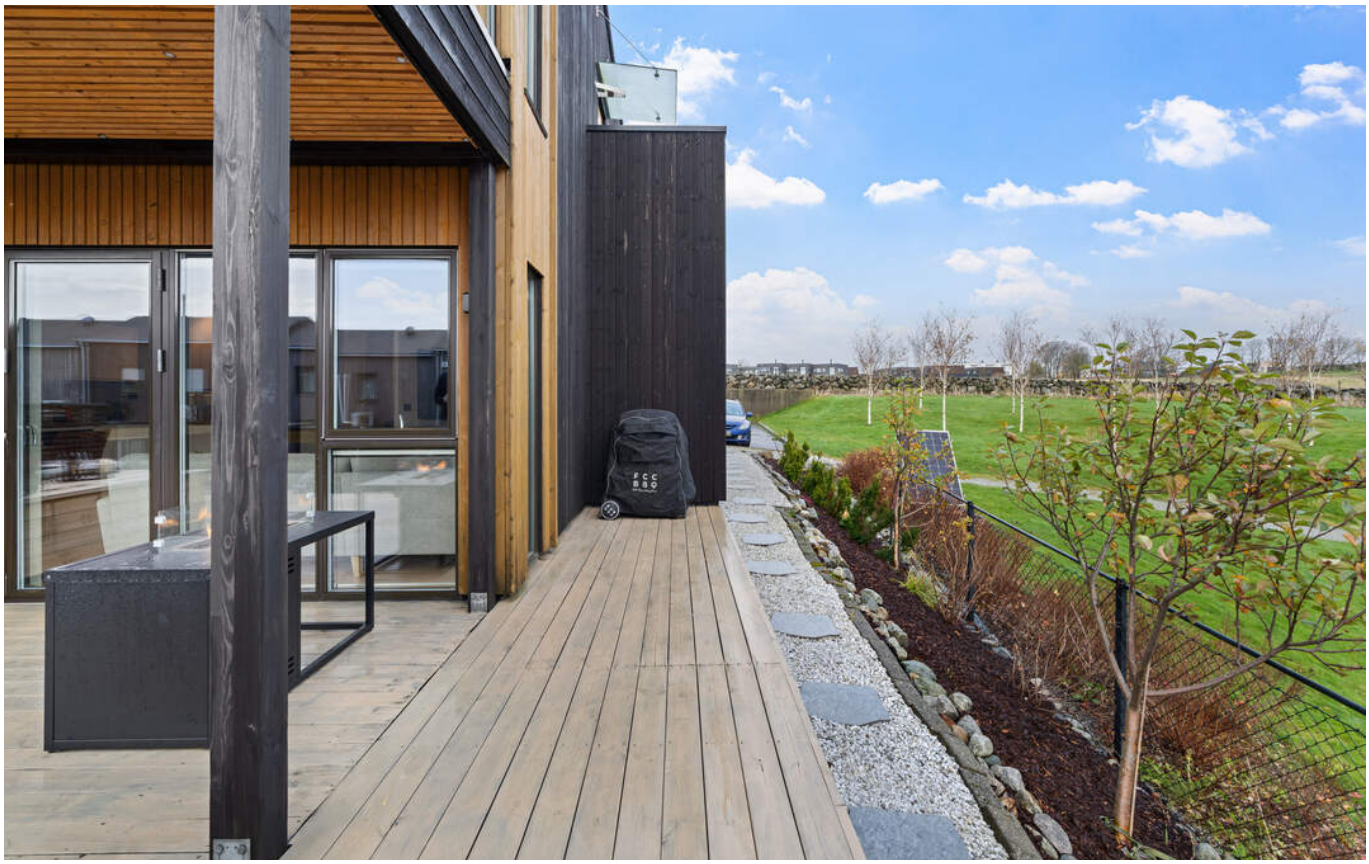























PARTNERS
SCRABBLE






Electrolux
BOSCH







Firemannsboligen fra 2020 har moderne trekledning og pent opparbeidet tomt.



Felles lekeplass med sittegruppe under tak og trygge lekeområder for barna.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Nieuwenhuizen, Jørgen B
03.11.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Jørgen Nieuwenhuizen

Boligen

Åsetunet 18A
4321 Sandnes

1108-46/977/0/6

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2211260285 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet deksel på stikkontakter og bryter til Svart farge.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Utvidelse av terrassen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det skal være godkjent ifra sameiet, som har søkt dette til kommunen

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skrudd opp et ekstra skap til kjøkkenet, dette ble gjort i samarbeid med en fagman, som er en kjenning

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 46, bnr. 977, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-4143 **Eiendomsverdi ref nr:** MT1795

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har noe slitasje på vinduer og dører, men fremstår ellers i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger med stenderverk. Stående kledning fra byggeåret.
Vinduene er av tre og har 3-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Hovedytterdøren er malt.
Terrassedør
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Vegger og himling er utført med malte plater.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.
Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp å avgjøre hvilken type membran det er snakk om (ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).
Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet på vegger. Himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.
Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp å avgjøre hvilken type membran det er snakk om (ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vannbåren varme til bad og stue.
Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det ikke er gitt opplysninger om, og at det ikke er observert, feil eller mangler på befaringen.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert eller totalt rehabilitert i 2020.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

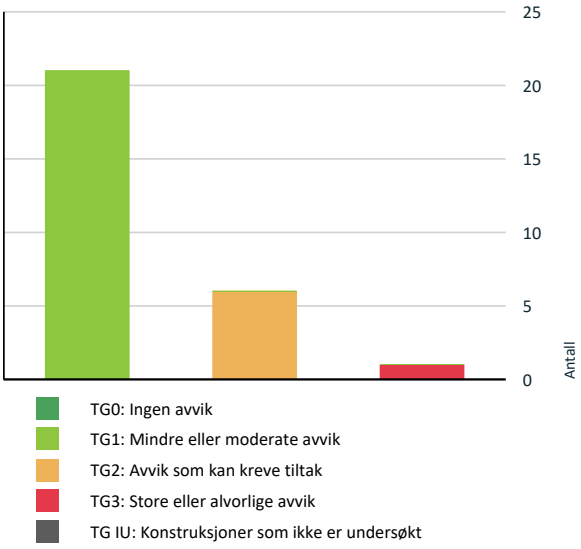
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

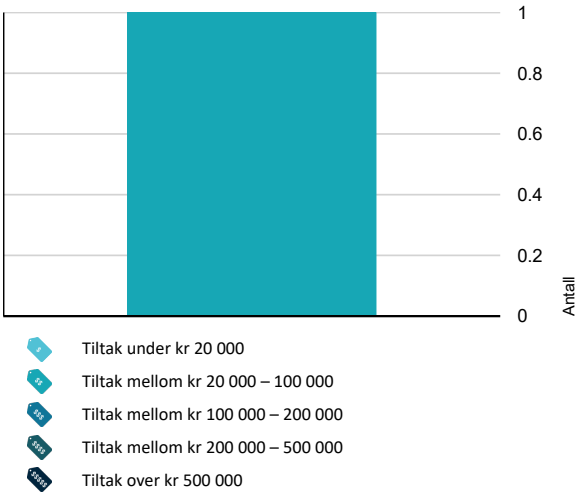
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører-hovedytterdør Gå til side

Døren har større skader innvendig, det er i følge eier bestilt inn deler for å fikse døren. Utbedringen skal bli gjort hos HOV tre & glass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Stedvis litt slitasje på innvendige karmer og foringer.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Skruer er stedvis skrudd for langt inn, terrassebord har noen plasser sprekker i skjøter. Deler av arbeidet med platting bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert to skader i gulv, en ved terrassedør og en foran kjøkken.

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Karmer, listverk og dørblad har stedvis en del slitasje/skader.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Fliser i dusjen har to huller/merker etter eldre innfestning. Disse bør jevnlig kontrollers og evt etterfylles med silikon.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Stående kledning fra byggeåret.

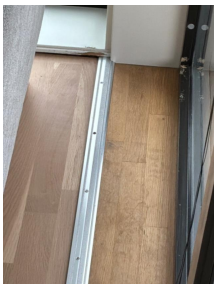
TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 3-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Stedvis litt slitasje på innvendige karmer og foringer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og eventuell overflatebehandling av innvendige karmer og foringer for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene.



TG 3 Ytterdører-hovedytterdør

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

Vurdering av avvik:
• Døren har større skader innvendig, det er i følge eier bestilt inn deler for å fikse døren. Utbedringen skal bli gjort hos HOV tre & glass.

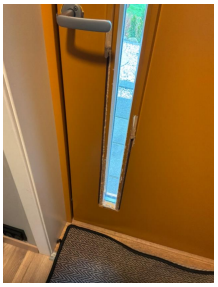
Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å skifte ut døren for å unngå ytterligere skader og sikre god funksjon og isolasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører-hovedytterdør - terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Skruer er stedvis skrudd for langt inn, terrassebord har noen plasser sprekker i skjøter. Deler av arbeidet med platting bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at plattingen gjennomgås av fagperson for vurdering av utførelsen og eventuelle nødvendige utbedringer.
Ufagmessig utførelse og feilmonterte skruer kan medføre redusert levetid, økt risiko for skader og behov for hyppigere vedlikehold.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert to skader i gulv, en ved terrassedør og en foran kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Skadene i parkettgulvet bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvet, samt for å opprettholde estetisk og funksjonell kvalitet.

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er utført med malte plater.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

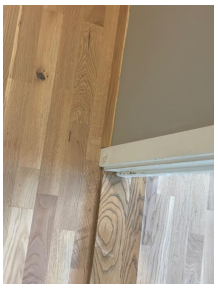
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

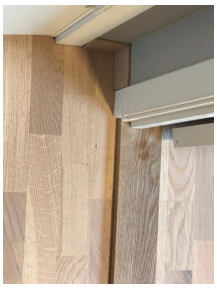
Vurdering av avvik:

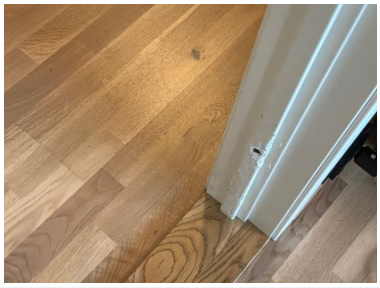
• Karmer, listverk og dørblad har stedvis en del slitasje/skader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller utskifting av skadede deler bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på dører og karmer.







VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp å avgjøre hvilken type membran det er snakk om(ref NS3600:2025).
Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet på vegger. Himlingen er malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Fliser i dusjen har to huller/merker etter eldre innfestning. Disse bør jevnlig kontrollers og evt etterfylles med silikon.

Konsekvens/tiltak

• Hullene/merkene i flisene bør tettes med egnet silikon for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Dersom hullene ikke tettes, øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen bak flisene.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

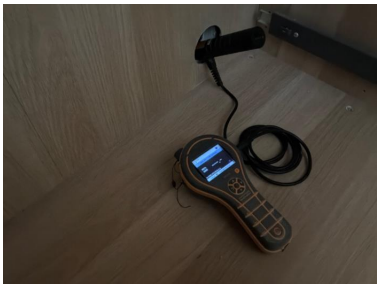
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

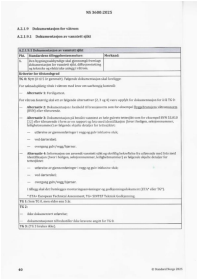
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp å avgjøre hvilken type membran det er snakk om(ref NS3600:2025).
Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til bad og stue.
Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det ikke er gitt opplysninger om, og at det ikke er observert, feil eller mangler på befaringen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert eller totalt rehabilitert i 2020.

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

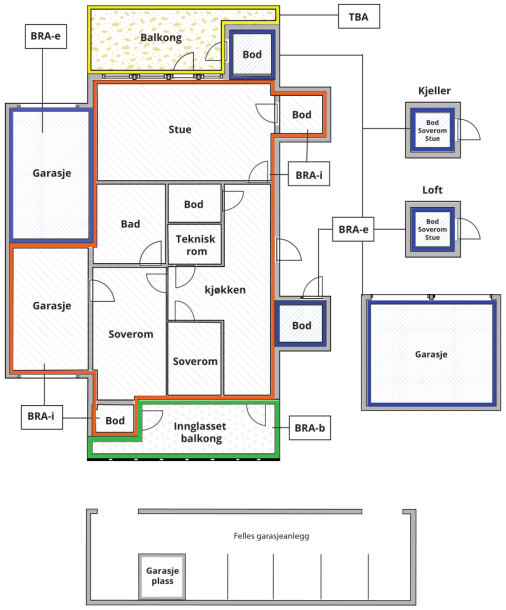
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	65			65	30
SUM	**65**				**30**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Jørgen Nieuwenhuizen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	46	977		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsetunet 18A

Hjemmelshaver
Nieuwenhuizen Jørgen Bruvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet beliggende i Ganddal.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	
2	09.11.2026	
3	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åsetunet 18A , 4321 SANDNES
Gnr 46 - Bnr 977
1108 SANDNES

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

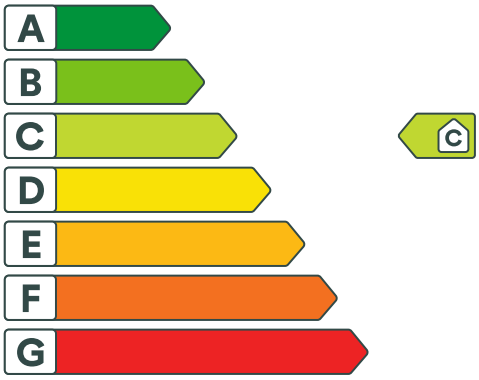
Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse	
Åsetunet 18A, 4321 SANDNES	
Dato for energimerking **09.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381244**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300738553**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **977**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
119,12



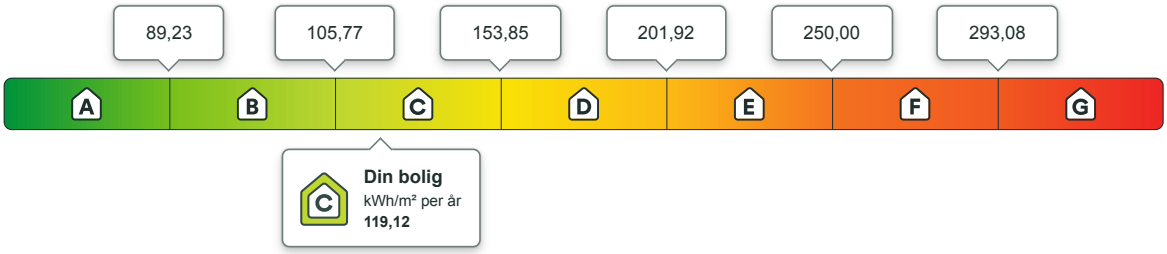
Åsetunet 18A, 4321 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 265,97	**111,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Åsetunet 18A, 4321 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Åsetunet 18A, 4321 SANDNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Sameiet Aase Alle BKS4



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Aase Alle BKS4.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Torsdag 26.03.2026, kl. 18:00

Garasjeporten

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Aase Alle BKS4

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Fortsattt tok neste år

5.2 Valg av styremedlem for to år

Fortsetter til neste år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Fortsetter til neste år

1835 Sameiet Aase Alle BKS4

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		103 584	103 584	103 600
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		43 104	43 104	43 104
Lading el-bil		5 645	6 300	4 000
Sum Inntekter		**152 333**	**152 988**	**150 704**
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		14 940	14 376	14 760
Drift og vedlikehold	1	94 519	9 425	24 000
TV og/eller internett		46 944	44 704	45 343
Forsikringer		41 616	37 836	40 688
Kommunale avgifter		516	-1 017	508
Energi/strøm		28 450	25 403	23 389
Administrasjonskostnader		1 379	1 502	1 875
Sum kostnader		**228 364**	**132 229**	**150 563**
Driftsresultat		**-76 031**	**20 759**	**141**
Finansielle poster				
Renteinntekter		2 829	3 645	2 716
Netto finanskostnader		**-2 829**	**-3 645**	**-2 716**
Resultat	**2**	**-73 202**	**24 404**	**2 857**

1835 Sameiet Aase Alle BKS4

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-305	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 935	10 407
Andre fordringer		0	1 528
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		39 267	111 225
Sum omløpsmidler		**50 897**	**123 160**
SUM EIENDELER		**50 897**	**123 160**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		27 780	100 982
Sum egenkapital	**3**	**27 780**	**100 982**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		99	1 528
Gjeld til forretningsfører		1 250	0
Leverandørgjeld		18 949	17 911
Annen kortsiktig gjeld		2 818	2 738
Sum kortsiktig gjeld		**23 116**	**22 177**
Sum gjeld		**23 116**	**22 177**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 897**	**123 160**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jørgen Nieuwenhuizen
Styreleder

Kim Vestly
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	84 857	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	9 661	9 425
Sum	**94 519**	**9 425**

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-73 202	24 404
Endring arbeidskapital	**-73 202**	**24 404**
Omløpsmidler	50 897	123 160
Kortsiktig gjeld	23 116	22 177
Arbeidskapital	**27 780**	**100 982**

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	27 780	-73 202	100 982
Sum Egenkapital	**27 780**	**-73 202**	**100 982**

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Aase Alle BKS4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Aase Alle BKS4

Styreleder	Jørgen Nieuwenhuizen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kim Vestly (sign.)	21.02.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Aase Alle BKS4

Sameiet Aase Alle BKS4 ligger i Sandnes kommune og består av 8 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 925266701.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Jørgen Nieuwenhuizen
Styremedlem, Kim Vestly
Varamedlem, Even Grønstøl Hauge

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 0 styremøter og behandlet 0 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Maling av carport.

Forsikringsavtale

Sameiet Aase Alle BKS4 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003178984.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den 2026

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

☐ tidsubestemt
☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Aase Alle BKS4 torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Garasjeporten .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
_____ ble valgt til møteleder og _____ ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
_____ ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var ___ seksjonseiere og ___ godkjente fullmakter representert. Totalt ___ stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr _____. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
_____ ble valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Fortsetter til neste år

Vedtak:
_____ ble valgt til styremedlem for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Fortsetter til neste år

Vedtak:
_____ og _____ ble valgt til varamedlemmer for ett år.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder:

Styremedlem:

Styremedlem:

Varamedlem:

Varamedlem:

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Aase Alle BKS4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørgen Nieuwenhuizen (sign.)	10.05.2026
Sekretær	Kim Vestly (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Kim Vestly (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Jørgen Nieuwenhuizen (sign.)	10.05.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter for

Sameiet Aase Alle BKS4

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Aase Alle BKS4. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.11.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 977 i Sandnes kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet er pliktig medlemskap i Aase Alle velforening.

2-1 Sameiets parkeringsplasser/boder og teknisk anlegg.

Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 parkeringsplasser og 4 gjesteparkeringsplasser for BKS4 og 2 gjesteparkeringsplasser BKS5. Parkering- og gjesteparkeringsplassene er et tingsrettslig sameie mellom BKS4 og BKS5, se egen avtale for bruk og vedlikehold av parkeringsplassene, vedlegg 2.

Den enkelte seksjonseier i Sameiet Aase Alle BKS 4 kan etablere et ladepunkt for el-/hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Seksjonseieren er selv ansvarlig for å informere styret og dekke alle kostnader forbundet med etablering, strømforbruk, drift og vedlikehold av ladepunktet.

2-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer [fylles inn senere, men gjelder seksjoner i første etasje som skal ha midlertidig enerett til bruk av uteområder i forkant og siden av seksjonen. Vedlegg 1.

Seksjonseiere som er gitt midlertidige eneretter har ansvaret for vedlikeholdet og kostnader knyttet til disse uteområdene.

Eneretten gjelder frem til 2049. Eneretten til bruk faller da bort uten kompensasjon.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.
(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

3-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Det er et felles teknisk rom og carport/bod på gnr 46 bnr 980 som tilhører Sameiet Aase Alle BKS4. Felles teknisk rom vil forsyne carportanlegget med strøm til utelys og El-billanding. Sameiet har vedlikeholdsplikten og skal dekke kostnadene knyttet til alt fellesanlegget.

4-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.
(2) Drift og vedlikeholdskostnader til parkeringsplasser se kostnadsfordeling sameieravtalen mellom BKS4 og BKS5.

5-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer.

6-2 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

7 Årsmøtet

7-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

7-3 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

7-4 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som gjelder godkjennelse av styrets regnskap og valg av styremedlemmer kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8 Elektronisk kommunikasjon

Det kan bli benyttet elektronisk kommunikasjon for informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Vedlegg 2

SAMEIEAVTALE
for
GNR. 46 BNR. 980 I SANDNES KOMMUNE

1 INNLEDNING

Sameieavtale gjelder for eiendommen:

eierseksjonssameiet Aase Alle BKS 4 på gnr. 46 bnr. 977,
bolig på gnr. 46 bnr. 973,
bolig på gnr. 46 bnr. 974,
bolig på gnr. 46 bnr. 975 og
bolig på gnr. 46 bnr 976 i Sandnes kommune,

og som skal eies av disse respektive i et tingsrettslig sameie som senere betegner som «Sameierne».

Formålet med denne avtalen er å regulere eierskap, samt drift og vedlikehold av eiendommen. Eiendommen fremkommer på vedlagte kart og tegning med fordeling av parkeringsplasser **(vedlegg 1).**

Eiendommen skal etter opprettelsen av fordeles på eierne med følgende:

gnr. 46 bnr. 977	12/14
gnr. 46 bnr. 973	0,5/14
gnr. 46 bnr. 974	0,5/14
gnr. 46 bnr. 975	0,5/14
gnr. 46 bnr. 976	0,5/14

2. BRUK AV EIENDOMMEN

2.1 Innledning

Eiendommen skal betjene beboerne med parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser.

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere.

2.2 Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering.

Sykkelparkering er kun for Sameiet Aase Alle BKS4 sine beboere.

Parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser fordeles på følgende:

Sameie/bolig	Parkeringsplasser/boder	Gjesteparkeringsplasser
Eierseksjonssameiet Aase Alle BKS4	8 stk.	4 stk.
Boligene på gnr. 46 bnr. 973, 974 ,975 og 976	0 stk.	2 stk.

Seksjonseier i Sameiet Aase Alle BKS 4 har rett til 1 parkeringsplass i carport med bod. 1 parkeringsplass er særlig tilpasset bevegelseshemmede (HC). Det er tilsammen 6 gjesteparkeringsplasser, 4 av disse er for Sameiet Aase Alle BKS4 og 2 er for BKS5. Gjesteparkeringsplassene er felles for besøkende til alle. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester og kan ikke benyttes av Sameierne til parkering eller oppbevaring av annet løsøre.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Sameieandeler i Eiendommen kan ikke omsettes. Sameiet kan ikke kreves oppløst i samsvar med sameieloven § 15.

Rettigheter til parkeringsplass i henhold til pkt. 2 kan kun omsettes sammen med den tilhørende seksjonen hos Sameierne, og skal alltid omsettes sammen med den tilhørende seksjonen hos Sameierne. Parkeringsplasser kan leies ut til andre beboere blant Sameierne.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Det er Sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes og holdes tilstrekkelig ved like. Eiendommens styre kan pålegge Sameierne ved deres beboere å delta i dugnader på Eiendommen. Hver av Sameierne er ansvarlig for kostnadene til drift og vedlikehold av Eiendommen tilsvarende sin sameieandel. Det er ved fastsettelsen av sameieandelene hensyntatt at Sameierne har noe ulik bruk av Eiendommen med hensyn til parkeringsplass-/gjesteparkering.

Drift, vedlikehold og strømkostnader for felles teknisk anlegg, carport/bod og ladepunkt dekkes av Sameiet Aase Alle BKS4.

5. SAMEIETS STYRENDE ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtets medlemmer utgjør også sameiets styre. Sameiermøtet/styret består av I representant fra hver av Sameiet/bolig.

Styremøter avholdes så ofte det er behov.

Både på styre og sameiermøte har hver Sameier like mange stemmer som sameieandeler jf pkt 1. Forøvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kap. VI og VII om årsmøtet og styret så langt disse reglene passer, bl.a. hva gjelder møteinnkallelse, saksbehandling, styreleders virketid, habiliet.

6. OVERGANGSREGLER

Før alle sameieandelen er overført fra Øster Hus AS (Utbygger) til de respektive Sameierne, skal Utbygger kun ta del i dekning av forsikringskostnader knyttet til Eiendommen , men ikke i dekning av øvrig drift og vedlikehold.

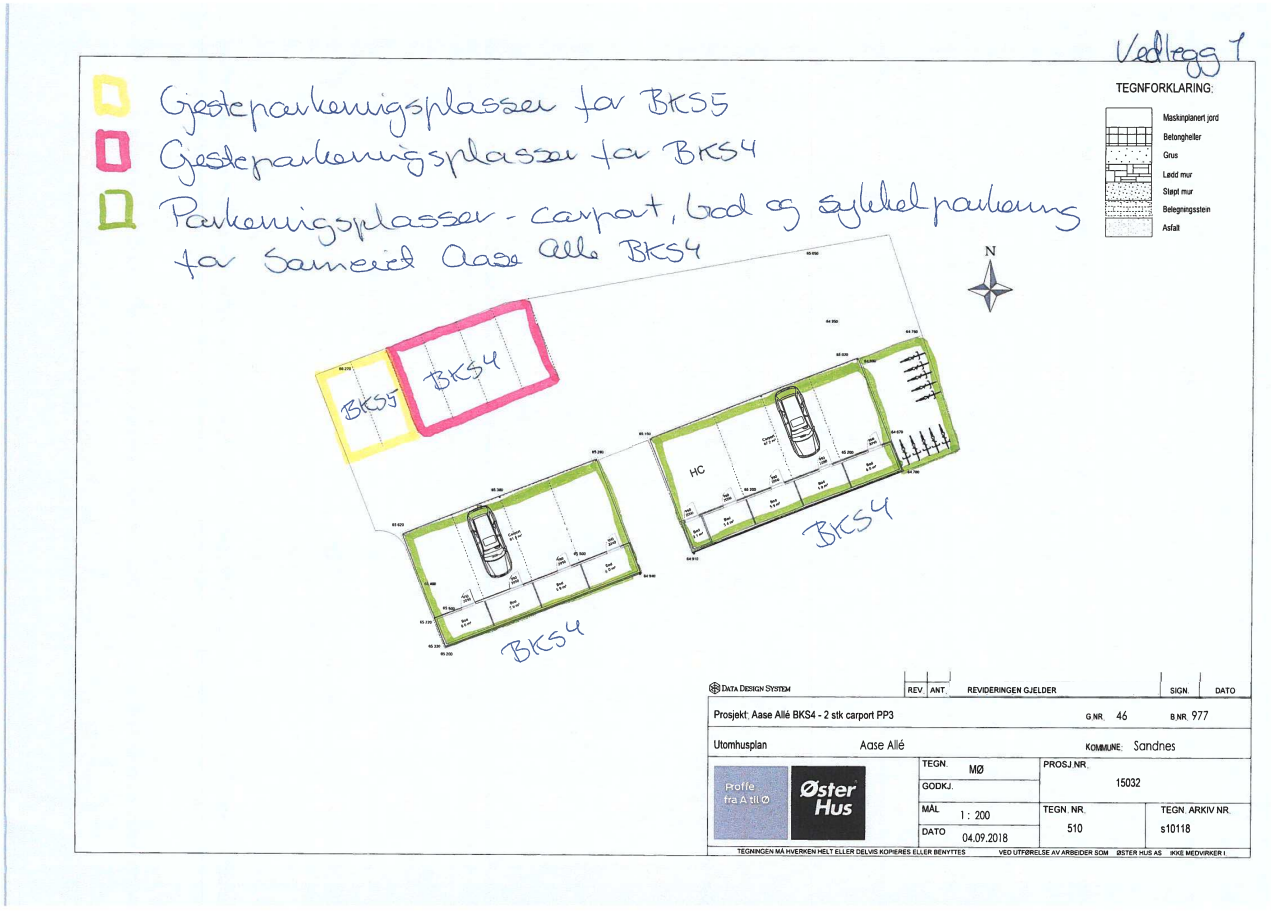
Overnevnte punkt slettes fra sameieavtalen når samtlige sameieandeler er overført de respektive Sameierne.

Sandnes den ../..-20..

For Øster Hus AS

_____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



ÅRSMØTE 2026

Aase Alle Velforening

10.mars 2026

PROTOKOLL

Sak 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling ble sendt til beboerne i henhold til vedtektene.
Innkalling og dagsorden godkjent av årsmøtets deltakere, uten innvendinger.

Sak 2. Valg av ordstyrer, referent og representant til å signere protokollen

Ordstyrer: Eirik
Referent: Lise
Representant til å signere protokollen: Tone Skartveit

Valg godkjent av årsmøtets representanter, uten innvendinger.

Sak 3. Opprop og registrering av fremmøte

Boliger representert, ved husnr:
42, 40, 38, 48, 54, 18F, 13, 28, 7, 36, 26, 8, 44, 5, 30, 16, 4A, 12, 20,

Sak 4. Årsrapport 2025

Gjennomgang av årsrapport 2025 v/styreleder:

- Styret gjennomførte sosiale samlinger som beskrevet i årshjulet
- Dugnad gjennomført, mer vedlikehold vil komme samtidig som byggefeltet vokser
- Det kommer et lag til med asfalt når byggefeltet er ferdig bygget

Spørsmål under årsmøtet om det vil komme opphøyde fartshumper når nytt asfaltlag legges? Styret har innhentet informasjon om at det vil komme et opphøyd gangfelt i forbindelse med overgangsfeltet på øverste felt. Styreleder oppfordrer beboere til å ta kontakt med kommunen angående dette, og evt sikring av gangfelt dersom det er ønskelig. Velforeningen forvalter ikke kommunale veier.

- Styret har arbeidet med flere forslag til hageavfall og er i kontakt med kommunen. Dersom beboere ønsker å ta en mer aktiv del i dette arbeidet, tas det kontakt med styret.
- Det ble søkt om babydisse til lekeplassen, fikk avslag. Ny lekeplass på øverste del av feltet er etablert, mulig å søke kommunen om babydisse der dersom det er ønskelig.

- Velforeningen har inngått forretningsføreravtale med Bate. Bate har blant annet en større oversikt over beboere som flytter ut og inn i byggefeltet. Velforeningen blir større, mye som skal forvaltes og det er en trygghet å ha Bate i ryggen.
- Strukturen i styret for Aase Allè:
Det er ønskelig at sameiet med felles carport er representert i styret.
Totalt bør styret bestå av 6-7 medlemmer, med representanter fra de forskjellige boligtypene.
- Styreleder takker av.

Sak 5. Regnskap

Gjennomgang av regnskap og budsjett v/økonomiansvarlig:

- Regnskap 2025, se vedlegg 1
Samtlige inntekter i regnskapet er medlemskontigenter fra 2024
Faktura for 2025 er ikke sendt ut grunnet utfordringer med å innhente opplysninger om hvem som bor i Åsetunet til enhver tid, samt i påvente av innmelding i Bate. Bate sender ut faktura for 2025 og 2026.

Regnskap godkjent av årsmøtets deltakere, uten innvendinger.

- Budsjett 2026
Budsjettet er ikke klart til årsmøtet i år grunnet nylig innmelding i Bate som nå er vår forretningsfører. Budsjettet blir sendt ut til beboere så snart det er klart.

Sak 6. Handlingsplan 2026

Gjennomgang av handlingsplan for 2026 v/styrer:

- Årshjul for 2026 lages av nytt styre og deles med beboere når styret har hatt styremøte i april.
- Facebookgruppen "Vi i Åsetunet" blir brukt til å opplyse om saker fra velforeningen.

Sak 7. Vedtektsendringer

- Forslag fra styret om endring i vedtektene punkt 6, avsnitt 2.
Forslaget er en økning i medlemskontingent fra 500kr pr.år til 800kr pr.år. Dette blant annet fordi forretningsfører Bate tar betalt for sine tjenester og for at velforeningen skal kunne ha midler til å utføre fremtidig, nødvendig vedlikehold.

Spørsmål fra beboer om utgiftene til hageavfall vil falle inn under økningen i medlemskontingent. Dette bekreftes av økonomiansvarlig.

Vedtektsendringen godkjennes og vedtas av årsmøtets deltakere.

Vedtekter ligger for øvrig også på Facebooksiden "Vi i Åsetunet."

Sak 8. Forhåndsinnmeldte saker

Ingen forhåndsinnmeldte saker.

Sak 9. Valg av styremedlemmer

Avtroppende:
Stian Vu
Michael Strøm

Sittende for perioden 2025-2027:
Sondre Bjørnevik

På valg for perioden 2026-2027:
Eirik Ravndal - til gjenvalg samt til valg som styreleder
Lise Finnestad Mo - til gjenvalg
Henning Jakobsen - til gjenvalg

På valg for perioden 2026-2028
Alise Pollestad - på valg
Robert Harald Johansen - på valg
Kjersti Dahle - på valg

Samtlige ovennevnte er enstemmig valgt av årsmøtets deltakere.

Sandnes, 10.mars 2026

Tone Klepaker Skartveit

Protokoll signert av: Tone Skartveit

Vedlegg 1

Regnskap 2025	
Inntekt 2025	
Medlemskontingent	kr 2000,00
Kredittrenter	Kr 4,-
Utgifter 2025	
Omkostninger Bedriftsnett	kr 1928,5
Dugnad	Kr 783,-

REGNSKAP AASE ALLÈ VELFORENING

Konto: 3207 43 79302
Sparebank1 Sør-Norge
Regnskapsfører: Eirik Ravndal, Åsetunet 40

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Audit trail

Details

FILE NAME: Årsmøte 2026 - protokoll - 10.03.2026, 21:29.pdf

STATUS: Signed

STATUS TIMESTAMP: 2026/03/10 20:42:15 UTC

Activity

SENT: lisbore@sandnesskolen.no **sent** a signature request to:
• Tone Klepaker Skartveit (toneskartveit@gmail.com)
2026/03/10 20:30:50 UTC

SIGNED: **Signed** by Tone Klepaker Skartveit (toneskartveit@gmail.com)
2026/03/10 20:42:15 UTC

COMPLETED: This document has been signed by all signers and is **complete**
2026/03/10 20:42:15 UTC

The email address indicated above for each signer may be associated with a Google account, and may either be the primary email address or secondary email address associated with that account.

Vedtekter for Aase Allé velforening

1 FORMÅL OG BAKGRUNN

Dette er vedtekter for Aase Allé velforening. Området er avsatt til boligbebyggelse.

I detaljreguleringsplanen 2007322-03 for dette området er det avsatt arealer til en rekke fellesområder:

- felles veier
- felles parkeringsplasser
- felles utearealer
- felles lekeplasser

Noen av områdene skal eies og vedlikeholdes av kommunen, og andre skal eies og vedlikeholdes av velforeningen. Velforeningen skal drifte og vedlikeholde områdene som er avmerket på kart i **Bilag 1**. Fellesområder som skal vedlikeholdes av velforeningen er områdene f_FG1, f_FG2, f_PP6 til f_PP8, f_LEK1, f_LEK2, f_GG1 til f_GG4, f_KV2 til f_KV6, f_UT1 og alt areal merket som «Annen veggrunn, Grønt».

Ovennevnte fellesarealer er skilt ut med matrikkelnummeret gnr. 46 bnr. 983, som velforeningen eier (heretter benevnt «Eiendommen»). Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av Eiendommen slik dette er beskrevet i disse vedtektene.

2 TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

Fellesarealene som vedtektene omfatter blir ikke nødvendigvis ferdigstilt samtidig. Det vil derfor kunne finne sted en suksessiv overlevering av fellesarealer etter hvert som de blir ferdigstilt.

Medlemmene kan i kraft av disse vedtektene ikke utøve rettigheter og heller ikke være gjenstand for krav for andre arealer enn de arealer som velforeningen har fått overtatt fra utbygger.

3 MEDLEMSKAP

I planområdet skal det bygges, eneboliger/kjedeboliger, rekkehus og flermannsboliger/leiligheter. Medlemmer i Aase Allé velforening skal være de som er eiere av eneboliger, rekkehus eller leiligheter i detaljreguleringsplanen 2007322-03. Alle boliger innenfor plangrensen har rett og plikt til å være medlem i velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

Boligeierne inntrer som medlemmer i velforeningen etter hvert som boliger bygges og overtas av sluttkjøper. I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

Leietakere til boliger har ikke rett til å være medlem i velforeningen. Den enkelte eier av bolig (seksjon eller selvstendig eiendom) svarer for kontingent til foreningen.

4 RETT TIL FERDSEL PÅ OG BRUK AV EIENDOMMEN

4.1 Generelt

Bestemmelser i detaljreguleringsplanen legger opp til at en rekke av områdene skal tjene fellesfunksjoner til de enkelte delfelt innenfor detaljreguleringsplanens grenser. Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at andre beboere i området har rett til å bruke Eiendommen.

4.2 Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser på velforeningens grunn fordeles blant bebyggelsen i henhold til reguleringsbestemmelsene punkt 4.5, det vil si at f_PP6 er felles for delfelt BKS4, f_PP7 og f_PP8 er begge felles for delfeltene BKS7 og BKS8.

5 BRUK, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Velforeningen er ansvarlig for å drifte Eiendommen (eksempelvis ved å inngå avtale for snøbrøyting og gressklipping) og å holde Eiendommen forsvarlig ved like.

Vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger innenfor planområdet, som ikke inngår i det offentlige nett, påhviler i sin helhet velforeningen. Velforeningen har i fellesskap ansvar for drift og vedlikehold av alle kjøreveiene innenfor planområdet som ikke er offentlige, herunder kjøreveiene f_KV2 til f_KV5, selv om disse i reguleringsplan er angitt å være felles for enkelte delfelt.

6 KONTINGENT OG ANNEN UTGIFTSDEKNING

Hver boenhet som inngår i planområdet må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Medlemskontingentens størrelse pr. boenhet pr. år er ved etableringen fastsatt til kr. 500,-, og fastsettes deretter årlig av generalforsamlingen i velforeningen. Betalingsplikten for den enkelte boenhet inntrer fra det tidspunktet det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

7 GENERALFORSAMLING

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Den enkelte boenhet (eierseksjon eller enebolig) har én stemme på generalforsamlingen. Eventuelle utleieenheter som ikke utgjør en egen matrikkelenhet (som f.eks. sokkelleiligheter) har ikke stemmerett. Medlemmer kan gi fullmakt til andre medlemmer for å representere seg på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene, uavhengig av hvor mange som stiller.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom styret vedtar det eller minst fem av medlemmene skriftlig krever det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst én ukes skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle den/de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

9 STYRE

Velforeningen skal ha et styre. Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum tre medlemmer, men slik at det på den enkelte generalforsamling kan fastsettes det skal være flere styremedlemmer enn dette, eventuelt at det skal være varamedlemmer.

Leder velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på to år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttes særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret bør være sammensatt slik at de ulike områdene innenfor planområdet i størst mulig utstrekning er representert.

Styret er ansvarlig for å sette opp foreningens budsjett samt for å sørge for at foreningens oppgaver blir ivaretatte. Herunder kan styret på foreningens vegne engasjere vaktmester, gartner o.l. i den grad det er nødvendig. Styret avgjør om velforeningen skal ha forretningsfører og engasjerer i så fall denne.

Styret kan ikke inngå avtale med tredjemann som pådrar velforeningen utgifter med mer enn kr. 25 000,- inkl. mva. pr. år med mindre dette først er blitt akseptert av flertallet på en generalforsamling.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10 SIGNATUR

Velforeningen representeres utad ved signatur av to styremedlemmer i fellesskap.

11 REGNSKAP

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av den person som generalforsamlingen, eller styret dersom dette er valgt, utpeker.

Styret kan engasjere regnskaps- eller forretningsfører for å ivareta disse oppgavene, samt inndrivning av kontingent.

12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, samtidig som minst 40 % av medlemmene må ha vært representert på generalforsamlingen (ved eget oppmøte eller fullmakt). Endringene må ikke stride mot reguleringsplan.

13 VOTERINGSREGLER

På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt.

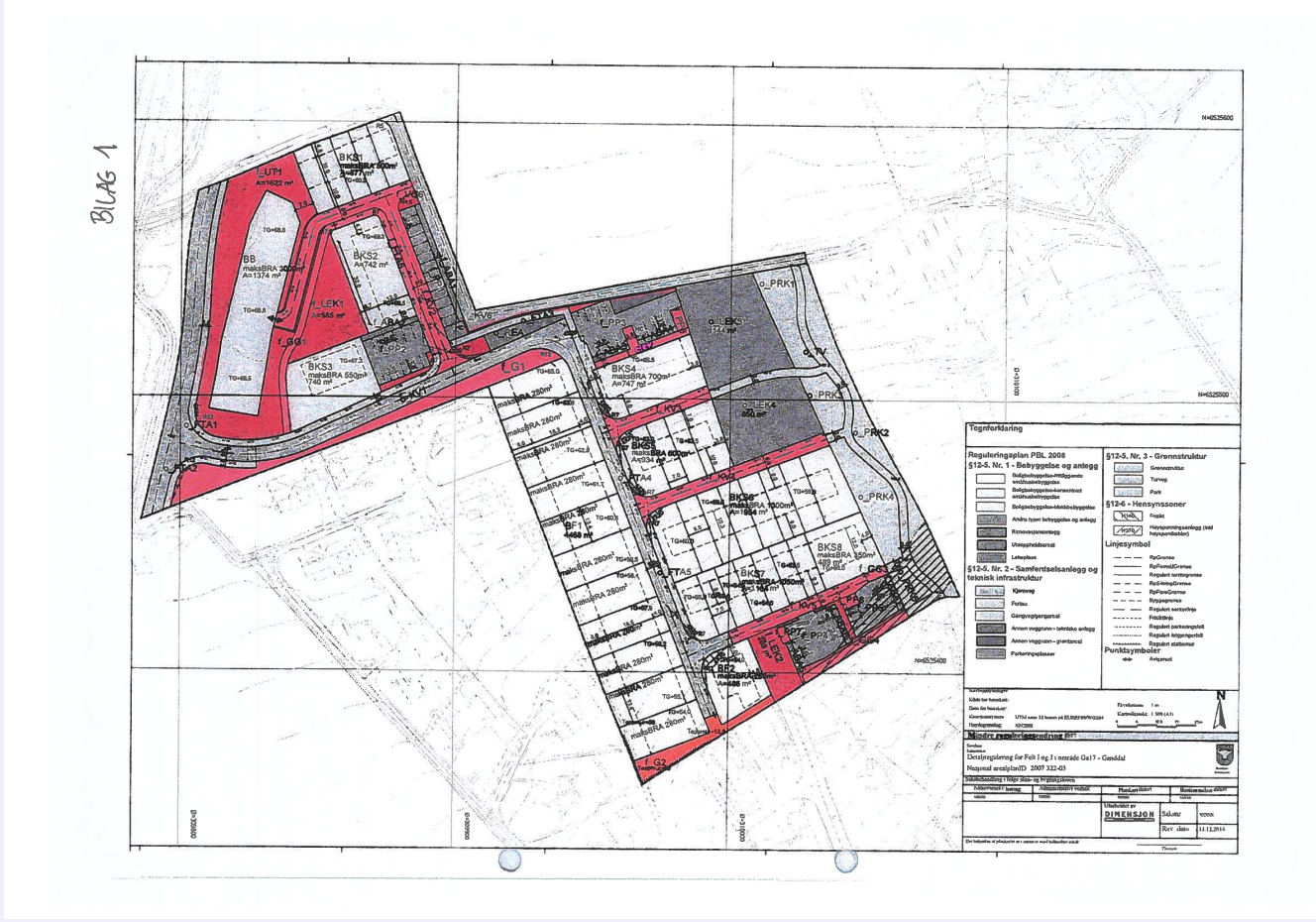
***

Disse vedtektene er fastsatt den 29.06.18 ved konstituering av velforeningen.

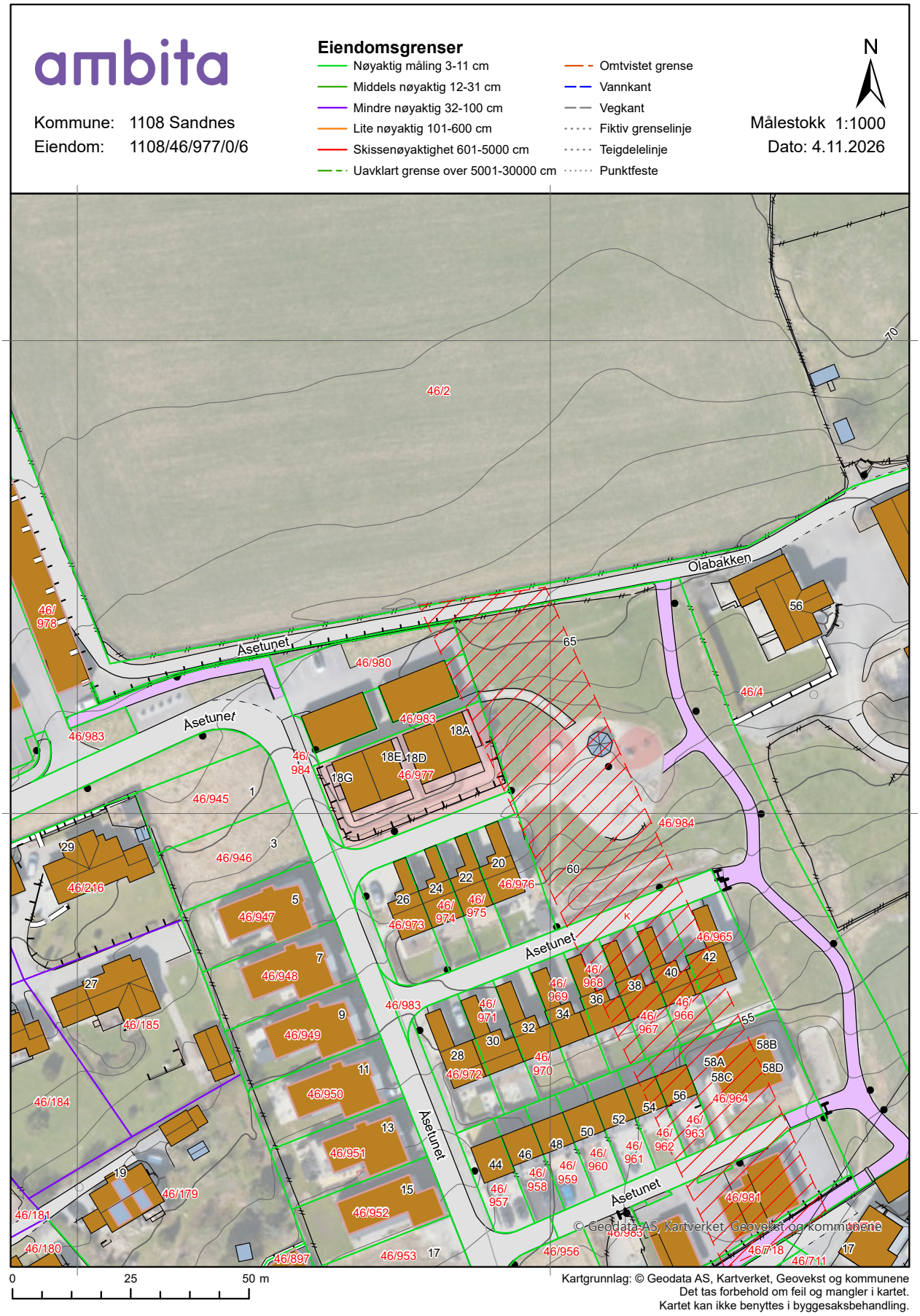
***

Bilag 1: Kart i tråd med detaljreguleringsplan med anvisning av områder som skal vedlikeholdes av velforeningen.

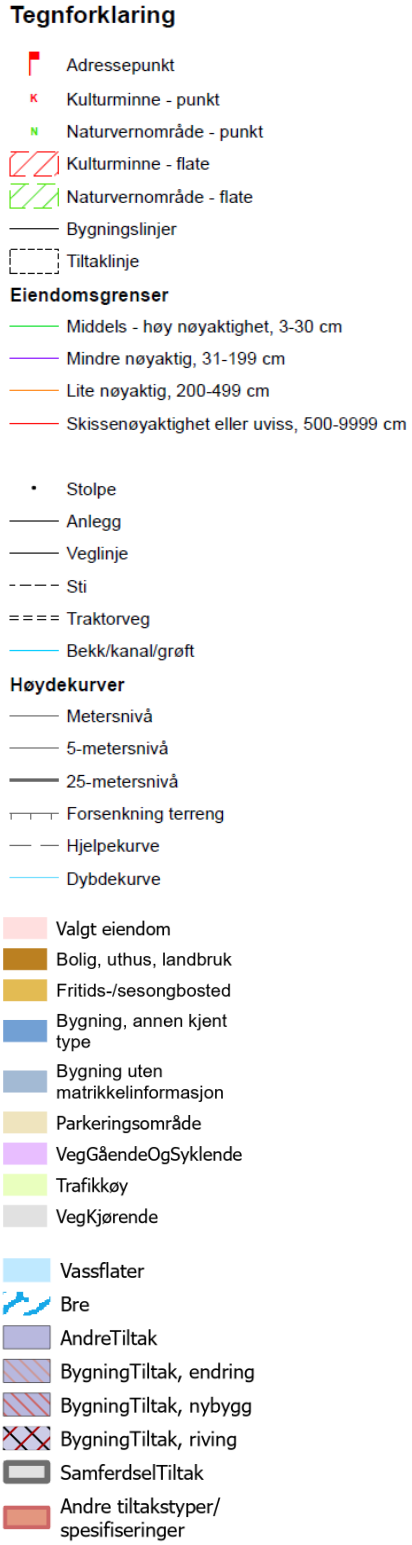
Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

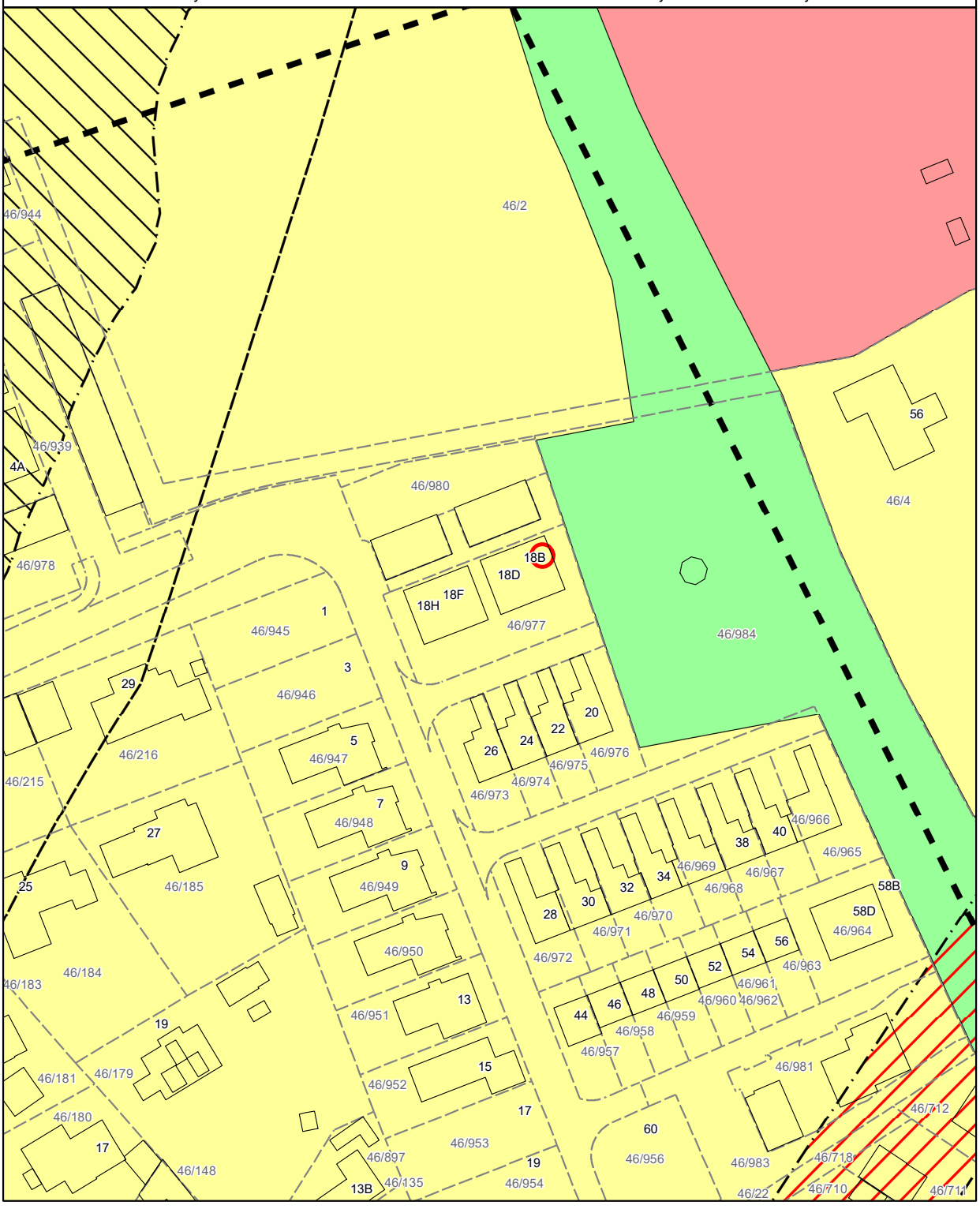
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Åsetunet 18A, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/977/0/6
Dato: 2026-11-04 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

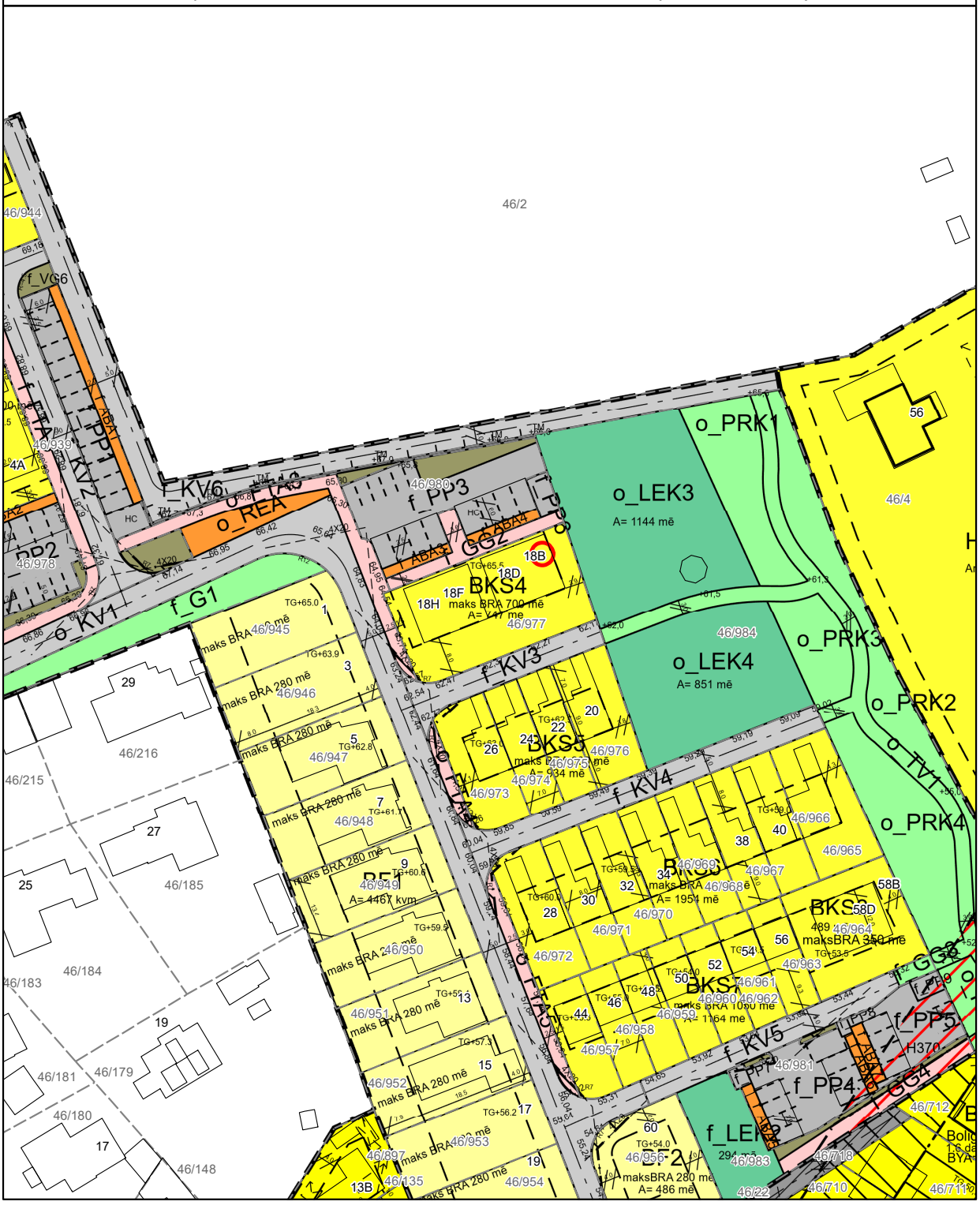
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Åsetunet 18A, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/977/0/6
Dato: 2026-11-04 Planident: 2007322-03
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 9.9.2014

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

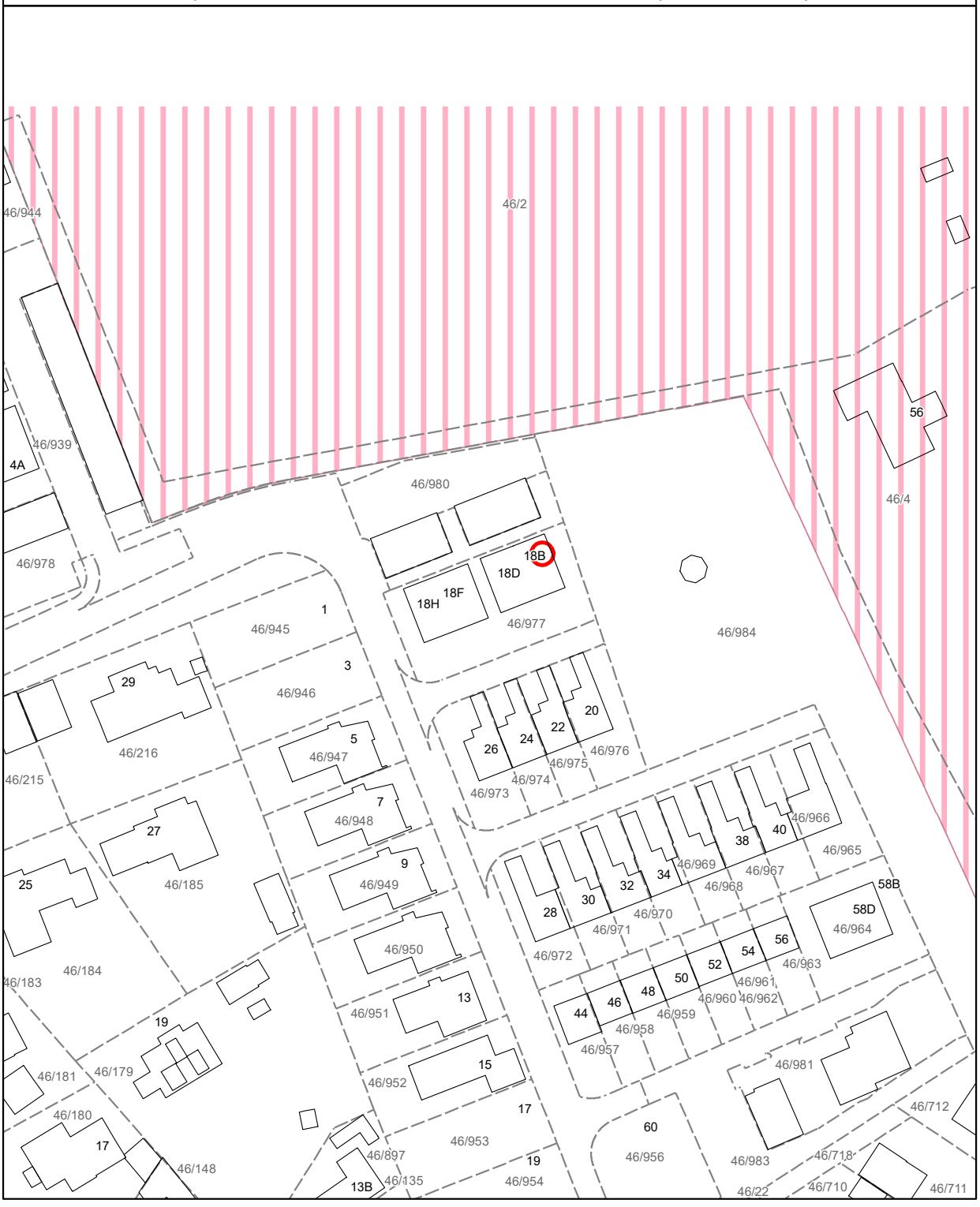
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Åsetunet 18A, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/977/0/6
Dato: 2026-11-04 Planident: 202601
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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



Detaljregulering for Felt I og J i område Ga17 - Ganddal

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2007322-03
Saksnummer 201202504

---

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området er avgrenset med plangrense og reguleres til følgende formål iht.

PBL § 12-5:
1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse, frittliggende (BF)
Boligbebyggelse, konsentrert (BKS)
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB)
Uteoppholdsareal (UT)
Renovasjonsareal (REA)
Annet byggeområde, bod (ABA)

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg (KV)
Fortau (FTA)
Parkering (PP)
Gangveg (GG)
Annen veggrunn – grøntareal (VG)

3 GRØNNSTRUKTUR
Park (PRK)
Grønnstruktur (G)

PBL § 12-6:
6 HENSYNSONER
Frisikt
Faresone, høyspent

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til søknad om tillatelse av tiltak

Det skal søkes samlet om byggetillatelse for hvert delfelt inkl. carporter, boder og levegger. For eneboliger skal det søkes for bolig og garasje/carport/bod/levegg samlet for hver tomt.

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som illustrerer plassering av bygninger, atkomst, parkering, terreng, murer/ gjerder over 0,5m, levegger og andre innretninger. Utomhusplanen skal være med terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Fasadetegninger skal også vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Fasadetegninger skal påføres terrenglinjer for nåværende og framtidig terreng.

Det skal utarbeides en formingsveileder som legger til rette for harmonerende material- og fargebruk innenfor hele feltet. Formingsveilederen skal beskrive materialbruk, taktekking, rekkverk, utforming av terrasser, boder, levegger osv., og skal også fremgå ved byggesøknad.

2.2 Universell utforming

Universell utforming er lagt til grunn for planarbeidet, iht. gjeldende regelverk i TEK10. Ved utforming av de enkelte delfeltene innen planen skal det tilrettelegges tilgjengelige boliger og uteområder for universell utforming. Minimum 50 % av all bebyggelse skal være tilgjengelige boenheter.
Plassering av tilgjengelige boliger skal vurderes ut i fra tilgang til ute- og sosiale samlingssteder, servicetilbud og trafikkforhold.

Lekeplasser skal opparbeides iht. krav om universell utforming iht. TEK10. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i områdene. Fargebruk, materialer og oversiktlighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

2.3 Terrengbehandling

Terrenget skal behandles slik at det unngås forstøtningsmurer i størst mulig grad. Ev. forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmur ved plangrensen i BF1 og BF2 skal være i teknisk god stand for å lede flomvann og tillates oppført i betong. I grense mellom delfelt BKS6 og BKS7 skal det oppføres natursteinmur. Øvrige lave forstøtningsmurer skal søkes oppført i naturstein, men tillates også bebygd i betong kledd med naturstein e. Krav om natursteinmur eller kledning, stilles ikke ved forstøtningsmur inn til parkeringsanlegget under bakken på delfelt BB (boligblokk).

2.4 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for veg, VA og flomhåndtering.

- For overvannshåndtering skal alle tomter ha infiltrering og fordrøyning av takvann på egen tomt. Det skal etableres tiltak for å fordrøye og infiltrere overvann på uteareal

rundt leilighetsbygg. Overvann og flomvann skal ledes til grøntdrag hvor det skal etableres regnbed. Det skal også etableres fordrøyning under parkeringsplass f_PP4 og f_PP5.

- Det skal prosjekteres for flomvann i henhold til planbeskrivelsen, som skal sikre at overvann og flomvann ikke føres eller ledes til eksisterende bebyggelse. Flomveier i parkdraget skal etableres i grønt terreng, og ikke i turveg. Landskapsplan/utomhusplan skal detaljere løsning av flomveier.
- Det må utføres beregninger som viser at endring av tverrfall på veien inn mot Buhagen 13-17, er nok for å sikre nedstrøms bebyggelse mot flomvann. Dersom dette ikke er tilstrekkelig må det utføres andre tiltak i tillegg.
- Det skal etableres forstøtningsmur i plangrense ved BF1 og BF2, som vist på plankart, som skal lede flomvann til Buhagen.
- Overvannshåndtering og flomhåndtering skal inngå i tekniske planer. Detaljerte tekniske løsninger for flomveier må innsendes sammen med tekniske planer og godkjennes av Sandnes kommune.

Det skal sikres en trasé for VA-ledninger gjennom f_LEK2 hvor lekeutstyr ikke kommer i konflikt med VA-ledninger.

Det skal være minimum 4m avstand fra byggverk til offentlige ledninger.

Tekniske planer skal legge til rette for ladestasjoner for EL-bil på parkeringsplassene. Dette i form av etablering av El-grøft i vegtrau.

Tekniske planer skal inneholde plan for uteområder, parkdrag og lekeplasser i målestokk 1:200. Planen skal prosjektere og vise eksisterende og framtidig terreng med terrassering, murer, adkomst, interne gangveger, arealer for opphold og lek og sikring av disse, universell utforming, avfallshåndtering, grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplanting, belysning, levegger, pergola, etc.

Tekniske planer og plan for uteområdene skal godkjennes av Sandnes kommune.

2.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. For område BB skal det utføres nøyaktige støyvurderinger når fasade og byggetegninger foreligger. Dokumentasjon i forbindelse med byggesøknad.
Under bygging skal støy fra bygge- og anleggsvirksomhet være innenfor grenser iht. Miljøverndepartments retningslinjer (T- 1442).

2.6 Kulturminner

Dersom det under arbeid i marka oppdages spor eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi, skal arbeidet umiddelbart stanses og opphøre inntil funnet er forelagt kulturvernmyndighet. Steingard ved f_KV6 skal bevares.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen kan oppføres innenfor byggegrense, og i henhold til maksimal utnyttelse m2 BRA for hvert delfelt som vist på plankartet. I BRA regnes ikke carporter/garasje eller bod.

Minst 50 % av boligene skal være tilgjengelige boenheter i henhold til TEK 10.

Dersom ikke annet er angitt skal høyder angis fra topp gulv (TG) på hovedplanet. TG kan justeres inntil +/- 0,5 m for best mulig terrengtilpassing.

Det skal tilstrebes en variert mønetype mellom feltene.

Trapper, balkonger, søyler og tekniske rom kan overskride byggegrenser.

Innenfor hvert delfelt skal det være variasjon i materialbruk, samt variasjon i helhetsuttrykket i form av trapping eller forskyving av rekker. Det tillates maks 2-3 rekkehus med sammenfallende takkote. Dette skal legges til grunn for formingsveilederen.

3.2 Levegger og skjerming av hage og uteområder

Bebyggelsen skal tilpasses uteområdene som skal opparbeides samtidig med bebyggelsen, se § 2.1.

Overgang mellom private hager og felles grøntområder eller gangveg skal markeres med beplantning eller flettverksgjerder, og skal ikke overstige 1,5m i høyde.

Levegger skal ha ens utforming for alle boliger innenfor samme boligtype og –felt.. Levegger skal harmonere med uttrykket på bolig både i materialitet, fargebruk og form. Levegger skal tilknyttes hovedbygget og terrasser/ uteoppholdsplasser og kan bygges i tomtegrense og utenfor byggegrense, se § 2.1., 1. ledd i bestemmelsene.

Det skal etableres en felles enhetlig avgrensning mellom felt BF1 og eksisterende bebyggelse i form av hekk eller flettverksgjerde, som skal etableres ved byggemelding for første bolig.

3.3 Boligbebyggelse

3.3.1 BB – Leilighetsbygg

Byggegrense og formålsgrense er sammenfallende innenfor området BB.
BB kan bebygges med leilighetsbygg på inntil 24 boenheter. Byggekroppen kan deles opp i flere enheter, for ikke å fremstå som en hel byggekropp. Byggekroppene kan forankres i form av svalgangsløsninger. Leilighetsbygget tillates oppført i maksimalt 3 etasjer. Leilighetsbygget skal oppføres med pulttak. Maksimal gesimshøyde er 11,5m.

Det skal etableres en felles parkeringskjeller under BB som skal legge til rette for parkering, gjesteparkering og boder for beboere i leilighetsbygget. Det skal også etableres en ladestasjon for elbil. Parkeringsnorm for Sandnes kommune er lagt til grunn, med 1 parkeringsplass pr boenhet og 0,2 gjesteparkering, hvorav 5 % er avsatt til handikapparkering. Videre skal det legges til rette for felles sykkelparkering, i tilknytning til heis og/eller utgang. Disse kan etableres både i parkeringskjeller og/eller ute i tilknytning til inngang.

3.3.2 BF1 og BF2 – Eneboliger/Kjedeboliger

Områdene kan bebygges med en enebolig pr. tomt, med tomteavgrensninger og maks BRA som vist på plankartet. Det tillates oppført i maksimalt 2 etasjer med kjelleretasje i tillegg. Boligene skal oppføres med saltak. Maksimal tillatt gesimshøyde er 8m og maksimalt tillatt mønehøyde 10m. Alle boligene skal være tilgjengelige boenheter.

Det skal være minimum 2 parkeringsplasser på tomten. Det tillates oppføring av carport eller garasje i tomtegrense utenfor byggegrense. Garasje/carport regnes ikke med i BRA. Ved oppføring av dobbeltgarasje skal denne være maks BRA 36m2. Det tillates oppføring av bod på inntil 8m2 i tilknytning til bolig/carport/garasje/levegg, og kan plasseres utenfor byggegrense. Frisikt mot veg skal tilfredsstilles.

Eneboliger kan plasseres i tomtegrense mot nord og inntil 4m til neste bolig. Boligen som er plassert i tomtegrense skal tilfredsstille byggetekniske brannkrav. Tomtene kan også bebygges med kjedeboliger.

Eneboligene sør i feltet BF1 og i BF2 skal ha mur i plangrensen som vist på plankartet.

Eneboligtomtene skal ha minst 20 % grønn arealfaktor, hvilket tilsvarer uteområdet på vestsiden av tomten, utenfor byggegrensen. Det vil si at området skal bestå av fordrøyende flater, så fremt det ikke kan dokumenteres andre tekniske løsninger på tomten med tilsvarende effekt.

3.3.3 BKS1 – Rekkehus

BKS1 kan bebygges med et rekkehus bestående av 5 boenheter. Det tillates oppført i maksimalt 3 etasjer. Boligene skal oppføres med saltak. Forskjøvet møne tillates. Maks tillatte mønehøyde er 10,5m og maks 35 grader takvinkel.

Det er tilrettelagt for 1 carport pr. boenhet innenfor f_PP1. Det er tilrettelagt for 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet. Sykkelparkerings skal skje på egen tomt.

3.3.4 BKS2, BKS4 og BKS8 – 4-mannsboliger

Innenfor områdene kan det etableres sykkelparkering utenfor byggegrense, i tilknytning til inngang.

BKS2 kan bebygges med 2stk 4-mannsboliger, med totalt 8 boenheter. 4-mannsboligene tillates oppført i maksimalt 2 etasjer. Boligene skal oppføres med pulttak. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,5m.

BKS4 kan bebygges med 2stk 4-mannsboliger, med totalt 8 boenheter. 4-mannsboligene tillates oppført i maksimalt 2 etasjer. Boligene skal oppføres med pulttak. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,5m.

BKS8 kan bebygges med 1stk 4-mannsbolig, med totalt 4 boenheter. 4-mannsboligen tillates oppført i maksimalt 2 etasjer inkludert sokkel. Boligene skal oppføres med pulttak. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,5m.

3.3.5 BKS 3 – 6-mannsbolig

BKS3 kan bebygges med 1stk 6-mannsboliger, med totalt 6 boenheter. 6-mannsboligene tillates oppført i maksimalt 2 etasjer. Boligene skal oppføres med pulttak. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,5m. Innenfor områdene kan det etableres sykkelparkering utenfor byggegrense, i tilknytning til inngang.

3.3.6 BKS5 og BKS7 – Rekkehus

Område BKS5 kan bebygges med rekkehus på inntil 4 boenheter. Det er tilrettelagt for 1 carport for hver tomt. Carport kan oppføres utenfor byggegrense og i tomtegrense, med hensyn til frisiktsoner. Carport regnes ikke med i BRA. Sykkelparkering skal etableres i tilknytning til carport. Gjesteparkerings skal skje på f_PP3.

Område BKS7 kan bebygges med rekkehus på inntil 7 boenheter. All parkering skal skje på f_PP4 og f_PP5. Det er tilrettelagt for 1 carport pr boenhet, og 0,2 gjesteparkeringsplasser. Carport regnes ikke med i BRA.

Rekkehusene tillates oppført i maksimalt 3 etasjer. Boligene skal oppføres med saltak eller pulttak. Maksimal tillatt gesims- og mønshøyde er 10,5m.

3.3.7 BKS6 – Rekkehus

Område BKS6 kan bebygges med rekkehus med inntil 8 boenheter. Rekkehusene tillates oppført i maksimalt 3 etasjer. Boligene skal oppføres med saltak eller pulttak. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 10,5m.

Det er tilrettelagt for 2 biloppstillingsplasser hver på tomt, hvorav den ene kan etableres som carport. Carportene regnes ikke med i BRA.

3.3.8 Carport/garasje

Carport/ garasje tillates etablert utenfor byggegrenser, og i tomtegrense.

Carporter i tilknytning til felles parkeringsplasser skal etableres sammen med bod som avmerket på plankart.

Frisikt skal opprettholdes, og avstandskrav fra kommunale ledninger skal være minimum 4m.

3.4 Felles uteoppholdsareal

Innenfor området f_UT tillates ikke asfalterte flater. Valg av dekke må vurderes i forhold til overvannshåndtering ved fordrøyning og infiltrasjon. Graving eller anlegg i grunnen må samsvare med byggelinje for kommunale vannledninger.

3.5 Lekeplass

Lekeplass skal opparbeides etter detaljplaner i mål 1:200 godkjent av kommunen. Detaljplanene skal gjøre rede for terrengbehandling, markbelegg, beplantning, lekeutstyr og møbler, belysning og andre installasjoner. Planen skal utarbeides av fagkyndige.

3.5.1 Kvartalslek

o- LEK 3 og 4 skal være offentlig og opparbeidet som kvartalslekeplass for felt H, I og J i henhold til områdereguleringsplan 2007122. Innenfor kvartalslekeplassen skal det også etableres sandlekeplass. Gangveier skal være i 3 m bredde og bestå av grus eller annet dekke som ikke er asfalt. Lekeplassene skal opparbeides samtidig med resterende felles uteareal og sees på som et sammenhengende grøntdrag.

3.5.2 Sandlek

f-LEK 1 er felles for BB og BKS1,BKS2 og BKS3 (felt J).
f-LEK 2 er felles for BKS6 - BKS7, BF1 og BF2 (Felt I).

3.6 Renovasjonsanlegg

Innenfor område o_REA skal det etableres nødvendige nedgravde avfallscontainere. Det er avsatt areal til 4 fraksjoner. Områdene er offentlige areal, og er felles for alle boligene innenfor planområdet.

3.7 Annet byggeområde, bod

Innenfor områdene f_ABA1 – f_ABA7 skal det oppføres boder i tilknytning til parkeringsplassene og carportene.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelse

Alle kjøreveger, fortau, gangveger og parkering kan justeres inntil +/- 0,5m høyde for best mulig terrengtilpasning, så frem stigningsforhold ikke blir forverret og universell utforming blir opprettholdt.

4.2 Kjørevei

Det skal utarbeides tekniske planer for veianlegg, som skal godkjennes av Sandnes kommune, jf. § 2.4. I samråd med kommunen skal fartsdempende tiltak vurderes på offentlige og felles veger der gangveier/grøntområder krysser kjøreveier, samt der offentlig kjøreveg krysser felles kjøreveg. Dette kan løses bla. som endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med fartshindrende innretninger. Det skal også vurderes om det er behov for fartsdempende tiltak andre steder i planområdet.

Tiltak for å unngå parkering langs offentlige og felles veier skal vurderes i forbindelse med tekniske planer.

o_KV1 er offentlig kjøreveg.

f_KV2 er felles kjøreveg for BB, BKS1, BKS2 og BKS3.

f_KV3 er felles kjøreveg for BKS5.

f_KV4 er felles kjøreveg for BKS6

f_KV5 er felles kjøreveg for BKS7, BKS8 og BF2.

f_ KV6 er gårdsveg som skal opprettholdes i planen som driftsveg for gnr 46/ 2. f_KV2 skal tilpasses eksisterende steingard som skal bevares.Det tillates at vegen benyttes for landbruksmaskiner. Det skal sikres fri ferdsel mellom f_KV6 og o_KV1 i punktet mellom BKS 1 og BKS 2. Området kan skjermes for ferdsel i form av grind.

4.3 Gangvei og fortau

Innenfor området f_GG1 – f_GG4 skal det etableres gangveg på minimum 2,5m bredde. f_GG4 asfalteres ved bruk som flomveg. Øvrige gangveier opparbeides med grus.

Fortau skal opparbeides i 2,5m bredde slik vist på plankart.

f_FTA6 er felles fortau for BB, BKS1, BKS2 og BKS3.

4.4 Parkering

Innenfor alle felles parkeringsplassene (under og over bakken) skal det legges til rette for ladestasjoner for EL-bil. Dette blant annet i form av etablering av El-grøft i vegtrau i forbindelse med tekniske planer.

Carporter og boder skal byggemeldes samtidig med tilhørende boliger.

- f_PP1 er felles parkering for BKS1 og BKS2. Det tillates etablert 15 parkeringsplasser, hvorav 13 av disse skal være carport med bod. Det er avsatt 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet, hvilket utgjør 2 plasser innenfor FPP1.

- f_PP2 er felles parkering for BKS3. Det tillates etablert totalt 13 parkeringsplasser, hvorav 6 stk tillates etablert som carporter i tilknytning til bod. Resterende parkering er gjesteparkering, totalt 7 stk.

- f_PP3 er felles parkering for BKS4. Innenfor området skal det etableres 8 parkeringsplasser som carporter med tilhørende bod. Det skal etableres 6 gjesteparkeringsplasser for BKS 4 og BKS5.

- f_PP4 og f_PP5 er felles parkering for BKS7 og BKS8. Det skal etableres 11 parkeringsplasser som carporter med tilhørende boder, en plass pr boenhet. Det er avsatt 6 gjesteparkeringsplasser hvorav 1 parkeringsplass skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Det er også avsatt areal til 28 stk. sykkelparkeringsplasser innenfor området.

4.5 Sykkelparkering

Minimum 2 plasser/100m2 BRA. For eneboligene og der hvor ikke annet er angitt skal sykkelparkeringsplasser etableres i tilknytning til inngangspartiet og være opparbeidet før bygg tas i bruk. Det skal være avsatt plass til overdekket sykkelparkering på egen grunn. Overdekket sykkelparkering kan etableres utenfor byggegrense.

- f_PP6, f_PP7 og f_PP8 er felles sykkelparkeringsplass. f_PP6 er felles for BKS4. f_PP7, f_PP8 og f_PP9 er felles sykkelparkeringsplass for BKS7 og BKS8.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Park

Innenfor område o_PRK 1 til 5 skal det opparbeides et parkmessig område med innslag av høytstammede trær. Det tillates ikke å etablere allergifremkallende plantevekster. Interne stier gjennom områdene skal etableres med sklisikkert dekke av grus eller annet fast dekke. Asfalterte flater tillates ikke.

- Tekniske anlegg og fysiske tiltak i parkdraget iht. landskapsplan.
- Det skal sikres gangforbindelse til Buhagen.
- Det skal sikres gangforbindelse i form av sti eller tråkk mellom f_GG2 og o_TV1. I parkdraget skal det sikres flomveg i terreng.
- Overvannshåndtering og fordrøyning kan etableres i parkdrag.

5.2 Grønnstruktur

Innenfor området f_G1 skal det etableres vegetasjon i randsoner i tilknytning til veg. Det tillates også etablering av støyskjerm mot o_KV 1 hvis dette skulle være nødvendig ved et senere tidspunkt, eller ved en utvidelse av planområdet.

Innenfor området f_G2 tillates oppføring av mur, avskjærende grøfter og beplantning i henhold til tekniske planer for overvann og flomhåndtering.

5.3 Turveg

Innenfor området o_TV1 skal det etableres en inntil 3m bred grusveg. Asfalterte flater tillates ikke.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 4m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

6.2 Faresone høyspent

Bebyggelse i form av boder og carporter tillates.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Utbygging iht. gjeldende utbyggingsavtaler.
   Ang. utbyggingstakt og skolekapasitet gjelder hovedutbyggingsavtalens pkt. 7 og dets tabell (GA17), datert 18.10.2012. Utbyggingstakten fordeles i dialog mellom utbyggerne innen områdeplanen 2007 122.
2. Skoleveier må være trygge og ev. avbøtende tiltak etablert før 1. bolig tas i bruk.
3. Tekniske planer og utenomhusplaner må være godkjent av Sandnes kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.
4. Offentlig og felles infrastruktur skal være ferdig opparbeidet frem til tomta før boligen kan tas i bruk.
5. Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av felles parkeringsplasser, lekeplasser, friområder og renovasjonsanlegg opparbeides. Det tillates ikke at beboerne må krysse anleggsområder for å nå de gjeldene funksjonene. Fellesarealene skal ferdigstilles før tilhørende boliger tas i bruk:
   a. o_Lek 1 skal være opparbeidet før boligene på felt J kan tas i bruk.
   b. o_Lek 2 skal være opparbeidet før boligene på felt I kan tas i bruk.
   c. Park og o_Lek 3 og 4 skal være opparbeidet før boligene på både felt I og J kan tas i bruk.
6. Felles parkeringsanlegg og parkering på egen tomt skal være ferdig opparbeidet innen tilhørende boliger tas i bruk.
7. I forbindelse med byggesøknad for felt BB, skal støy fra rv44 vurderes i forhold til planlagte bebyggelse.
8. Ved byggemelding av første bolig innenfor felt BF1 skal det etableres en felles enhetlig avgrensning mellom felt BF1 og eksisterende bebyggelse i form av hekk eller flettverksgjerde.
9. Eneboligene sør i feltet BF1 og i BF2 skal ha mur i plangrensen som vist på plankartet. Muren skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. tekniske planer før brukstillatelse av boliger innenfor felt I og J kan gis.

10. Anlegg for håndtering og sedimentering av overvann fra anleggsområder/ byggegroper må være etablert før gravearbeider kan igangsettes. Slike anlegg må planlegges og godkjennes som en del av de tekniske planene for overvannshåndtering. Det tillates ikke utslipp av forurenset overvann eller vann med stort partikkelinnhold til kommunalt overvannsnett eller vassdrag (krav til mindre enn 50mg SS/liter).

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
20.03.2015	14/11344	Endringer i planbestemmelsene: §2.2 , §2.3, §2.6, §3.1, §3.3.2 , §4.2 , §4.3 , §4.4 . Se vedtaksbrevet.
16.01.2017	16/14419	§ 4.3 f_FTA6 er felles fortau for BB, BKS1, BKS2 og BKS3.»
19.06.2020	19/14502	§ 4 : tillegg i punkt 4.2 , endring punkt 4.4 og tillegg i punkt 4.5 Se vedtaksbrev

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 29.09.2020

Deres ref:		Vår ref:	20/25182-10
Saksbehandler:	Karl Anders Evensen	Arkivkode:	46/977

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 46/977	Byggeadresse: Åsetunet 18 A, B, C og D
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	141 Stort frittliggende boligbygg på 2.etg-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2 181 Garasje, uthus til bolig-14 Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	1
Ansvarlig søker m/adr:	Øster Hus Drift AS, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	ØSTER HUS AS, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for 4-mannsbolig (leilighet 1-4) i 2 etasjer og 4 carporter med tilhørende boder på felles parkeringsplass, samt forstøtningsmur, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

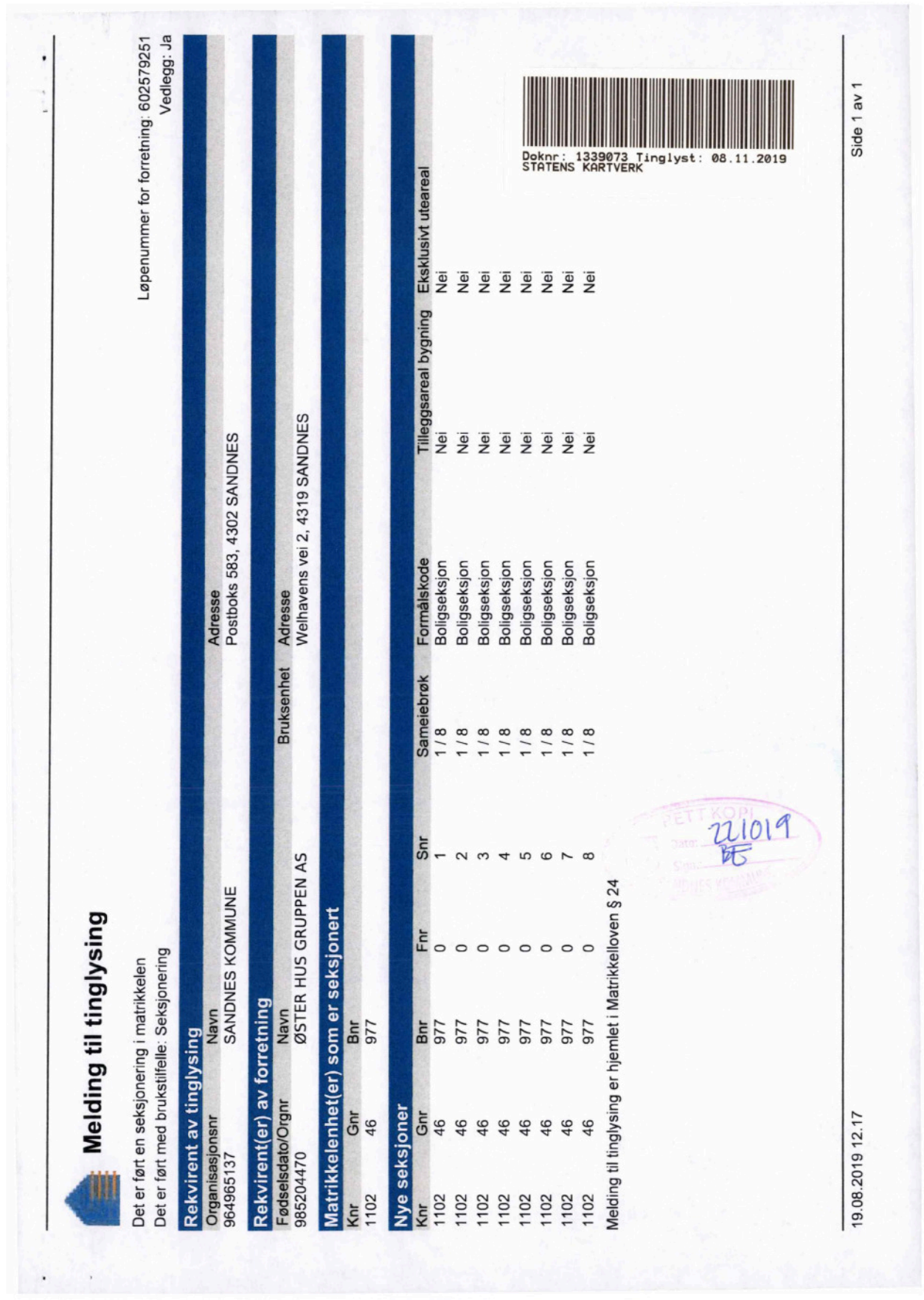
Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 15.06.2020.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.09.2020, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 03.04.2020.

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se vedlegg «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål
Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1339073/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-02 12:03

Side 1 av 9

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602579251
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985204470	ØSTER HUS GRUPPEN AS		Welhavens vei 2, 4319 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	46	977

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	46	977	0	1	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	46	977	0	2	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	46	977	0	3	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	46	977	0	4	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	46	977	0	5	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	46	977	0	6	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	46	977	0	7	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	46	977	0	8	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1339073 Tinglyst: 08.11.2019
STATENS KARTVERK

PETT KOPI
221019

19.08.2019 12.17

Side 1 av 1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
SANDNES	Orgnr 964 965 137	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Øster Hus Gruppen AS	985204470		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Welhavens vei 2	4319	Sandnes	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1102	Sandnes	46	977	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
985204470	John Olav Aase	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29				41				53			
6	B	1		18				30				42				54			
7	B	1		19				31				43				55			
8	B	1		20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		8		Nevner =		8													

Dato	Innsenderens underskrift
16/5-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16/5-19	x Cato Øslet

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandnes 16/5-19	Cato Østerhus	CATO ØSTERHUS
Sandnes 16/5-19		ÅSJÅL ØSTERHUS

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1102	SANDNES	46	977	

Dato	Underskrift	Stempel
29/8-19	Tollef Eiva	SANDNES KOMMUNE GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
16/5-19	Cato Østerhus

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



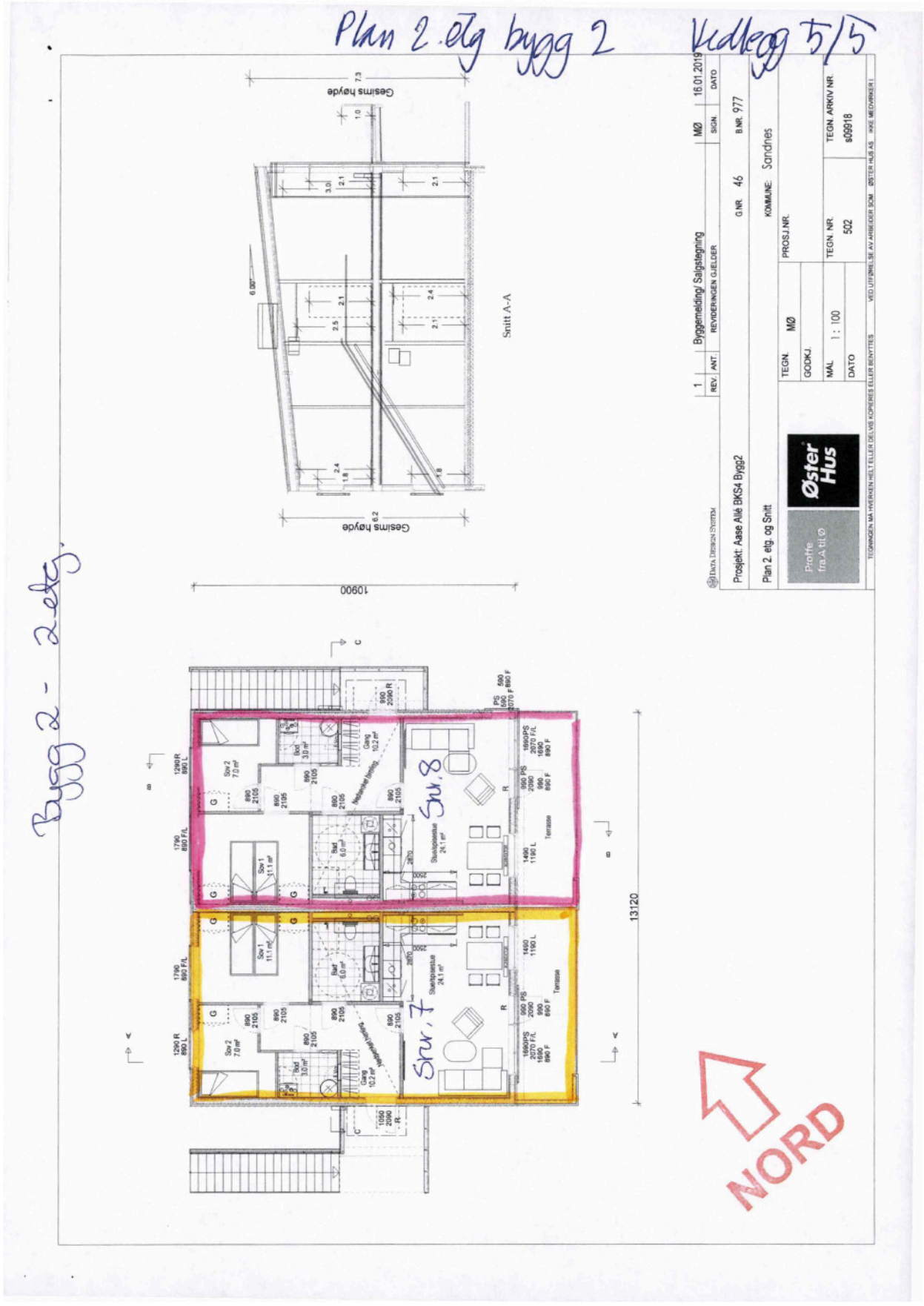
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1339125/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-02 12:04

Rekvirent iht. følgebrev/~~samtykke~~ iht:
964 965 137
org.nr./fødselsnr.

Sak 19/07092

ERKLÆRING OM RETT TIL BRUK AV CARPORT, BOD OG FELLES PARKERINGSPLASSER PÅ GNR 46 BNR 980

Gnr 46 bnr 977 snr 1-8 gis rett til
å bruke en carport med bod pr seksjon, samt 4 felles gjesteparkeringsplasser som vist på kartet.



Denne erklæring kan tinglyses på gnr 46 bnr 980.

Sandnes 6/9-19
Sted, dato

for eier av 46/973-977 e.f.
For Øster Hus Gruppen AS: Njål Østerhus

Doknr: 1339125 Tinglyst: 08.11.2019
STATENS KARTVERK

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

ÅSETUNET 18A

Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Olabakken Linje 22, 24, X40, 52, N94	**7 min** 0.6 km
Ganddal stasjon Linje L5	**13 min** 1.1 km
Stavanger Sola	**21 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**21 min** 18.5 km

SKOLER

Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	**10 min** 0.9 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	**15 min** 1.3 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	**22 min** 1.9 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	**22 min** 1.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	**9 min** 4.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	**10 min** 4.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

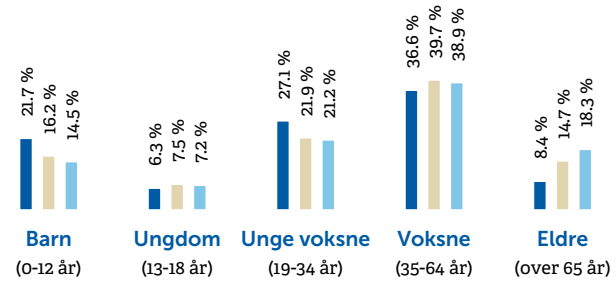
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

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) 130 barn	**9 min** 0.8 km
Lundehagen Fus barnehage (1-6 år) 72 barn	**14 min** 1.3 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 65 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ganddal PostNord	**7 min** 0.6 km
Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**11 min** 0.9 km

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

GATEPARKERING

Lett 86/100

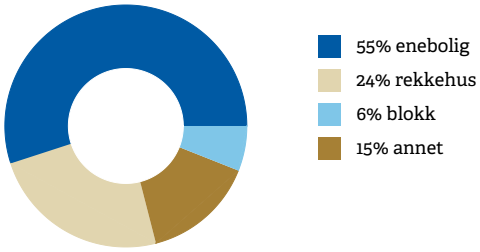
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Hasselbakken balløkke Ballspill	**7 min** 0.6 km
Ganddal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**10 min** 0.9 km
Synergi Treningssenter	**22 min**
Ganddal Terapi & Trening	**9 min**

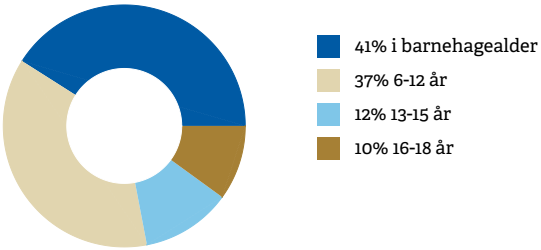
BOLIGMASSE



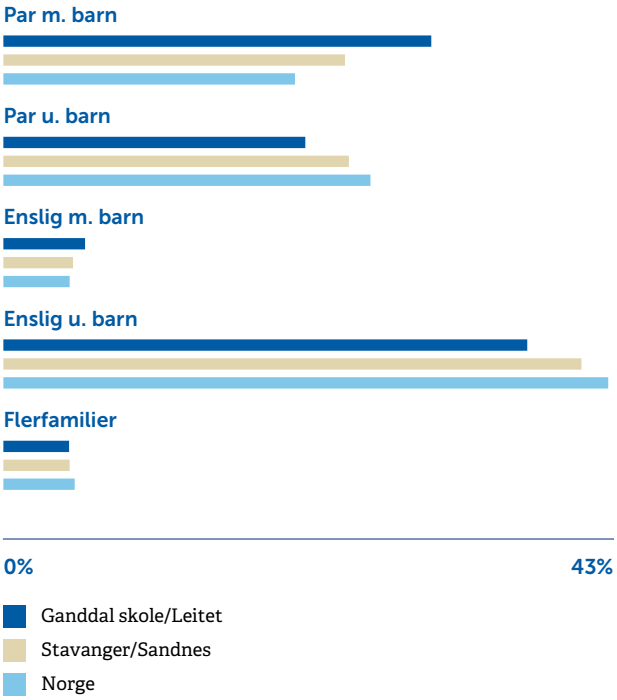
VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	**8 min**
Vitusapotek Ganddal	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

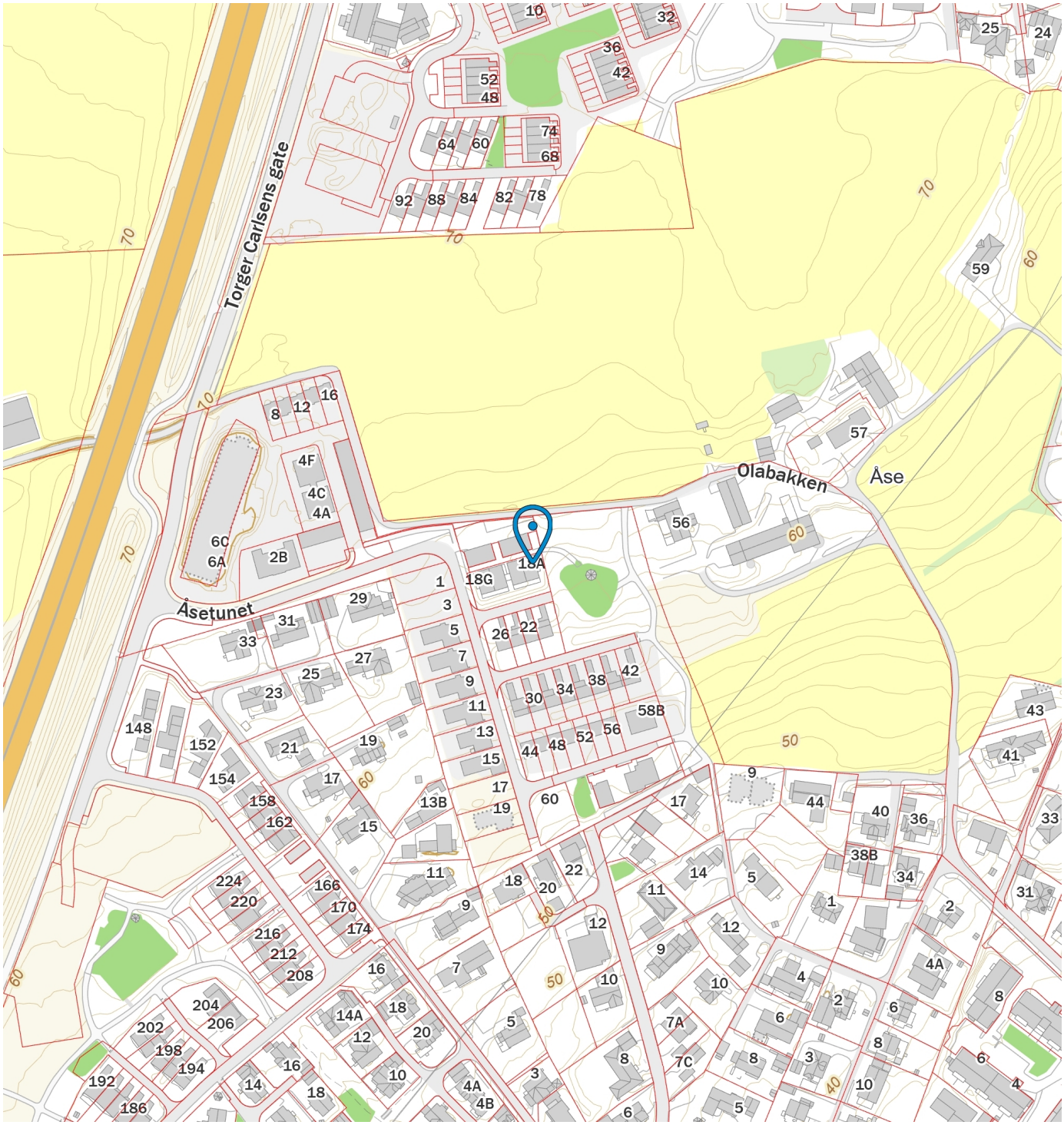


SIVILSTAND

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN 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 2026



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2211260285 / Fredrik Bugge Aase, tlf. 9951 7678
Åsetunet 18A, 4321 Sandnes
Gnr. 46, bnr. 977, snr. 6 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

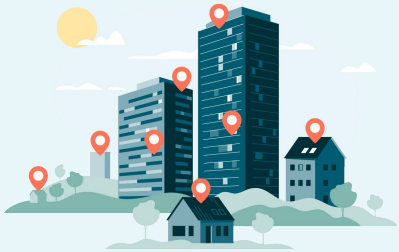
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2211260285
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.11.2026

Fredrik Bugge Aase
Eiendomsmegler

995 17 678
fredrik.bugge.aase@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no