

PROAKTIV

Nydelig leilighet fra 2023

2 sov og 2 stuer

3. etg. med 17 kvm balkong
Bbl med IN-ordning



ST. OLAVS GATE 4A





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

MØLLEKVARTALET BYGÅRD

Lekker leilighet i moderne teglsteinsbygg fra 2023. Meget god planløsning skaper et funksjonelt hjem med to soverom, avlukket sone som en liten stue nummer to, eget gjestetoalett i tillegg til badерom, lekkert allrom tilknyttet stor balkong.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: St. Olavs gate 4A, 4319 SANDNES

Leilighetsnummer: HO301-4

Gnr./Bnr.: Gnr. 111, bnr. 1322, andelsnr. 4,
org.nummer 931230638 i BORETTSLAGET
MØLLEKVARTALET BYGÅRD

Prisantydning: 3.450.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 2.945.000,-

Totalpris: 6.413.656,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 4/2

BRA: 97 m²

BRA-i: 91 m²

Etasje: 3

Tomt: 560 m² Felles.

Felleskostnader pr. mnd.: 16.090,- uten
betaling av avdrag på andel fellesgjeld.

Energimerke: Grønn B

INNHold

2	8	12	20
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
44	48	50	56
Skilleside	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
57	71	77	82
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Energiattest	Kart
93	126	140	152
Bate	Bygg. dok	Servitutter	Budskjema

GJENNOMTENKT,
LEKKERT INTERIØR I EN
HELHETLIG STIL MED
PENE DETALJER



LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Trygve Ravndal

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

Benedikte S Larsen

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

Øyvind Øya

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

Rasmus Reed

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

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

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

Jonas Somby Martinussen

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

Jonny Stødle

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

Marianne Vatnøy

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

Lord Philip Chesterfield



SENTRUM

Kommune: SANDNES / Område: Sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Sentralt og optimalt i Møllekvartalet.

Her har man sentrum for sine føtter. Umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter som restauranter, butikker, cafeer, kino, utesteder, tog/buss-stasjon m.m. Take-away alternativer ved egen dør med både Domino Pizza, Yips og The Shack som alle ligger i Møllekvartalet. Kortreist trening, i mars måned åpner GO-trening i Møllekvartalet. Lett adkomst til Kiwi som ligger like ved for dagligvarer. Det er også kun 0,5 km til COOP Mega, Apotek1 og Ruten.

Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Oalsgata Linje 22, 52, N94	2 min 0.2 km
🚶	Skeiane stasjon Linje L5	6 min 0.5 km
✈️	Stavanger Sola	17 min
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.2 km

DAGLIGVARE

	Kiwi Jærveien	2 min
	Spar Byhagen Post i butikk	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

📦	Bystasjonen Sandnes	5 min
🏠	Ditt apotek Kjosavik	5 min

SPORT

⚽	Skeianeparken balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
⚽	4- sandvolleyballbaner Sandvolleyball	8 min 0.7 km
🏊	EVO Sandnes	3 min
🏊	SATS Sandnes	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Bystasjonen Sandnes	5 min
🚗	Vitenfabrikken, Sandnes	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Den nye sentrumsparken med Mathallen, fontener, lekeplasser og skatepark har blitt superflott!

Møllekvartalet ligger i et område som virkelig har blitt flott. Mot nord ligger sentrum, mot sør ligger Rådhusmarka og Skiane Stasjon som er under bygging. Her er også inngangsporten til Sandvedparken. Fin rusletur til sentrumskafeen for bolle og kaffe. En flott og sosial løpetur starter fra elva(Ånå) opp til Sandvedparken og rundt

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

Stokkalandsvatnet. Stokkalandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade i Sandnes. Stokkalandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.

Bebyggelse

Blokk og trehusbebyggelse til bolig, kontor, butikk og andre sentrumsformål

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

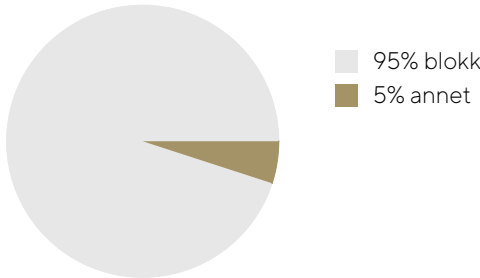
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	4 min 0.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 0.6 km

BARNEHAGER

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	11 min 0.9 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	12 min 0.9 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	12 min 1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ST. OLAVS GATE 4A

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport

Parkering

Informasjon fra Bate:

Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser. Krav til parkering dekkes gjennom adgang til å kjøpe egne parkeringsplasser.

Informasjon fra selger:

Selger disponerer i dag egen parkeringsplass (plass nummer 36) på ubestemt tid kostnadsfritt. Det er mulighet for lading av el-bil. De regner med at dette forholdet opphører når neste trinn av utbyggingen starter og at en da må skaffe seg parkeringsplass selv. I selgers kjøpekontrakt står det i punkt 16 at de har rett til å kjøpe innendørs parkering for kr 300 000,-når denne er bygget.

Tomtestørrelse

560 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Leilighet i borettslag, oppført i 2023 og som i all hovedsak er som fra byggeåret.

Boligen fremstår som tilnærmet ny og pent brukt.

Det er gitt 0 stk. TG-3 og 0 stk. TG-2 i tilstandsrapporten.

Utvendig:

Yttervegger i mur.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Boligen har malt balkongdør i tre.

Balkong i betong med rekkverk i stål.

Innvendig:

Innvendige overflater med parkett på gulv.

Malte overflater på vegger og i tak.

Innvendig har boligen malte slette dører.

Våtrom:

Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt er ikke fremvist.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i

laminert spon.

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

Spesialrom:

Toalettrom

Parkett på gulv og malte plater på vegger.

Vegghengt toalett og servantskap.



FLOTT ATRIUM SOM
SENERE SKAL UTVIDES

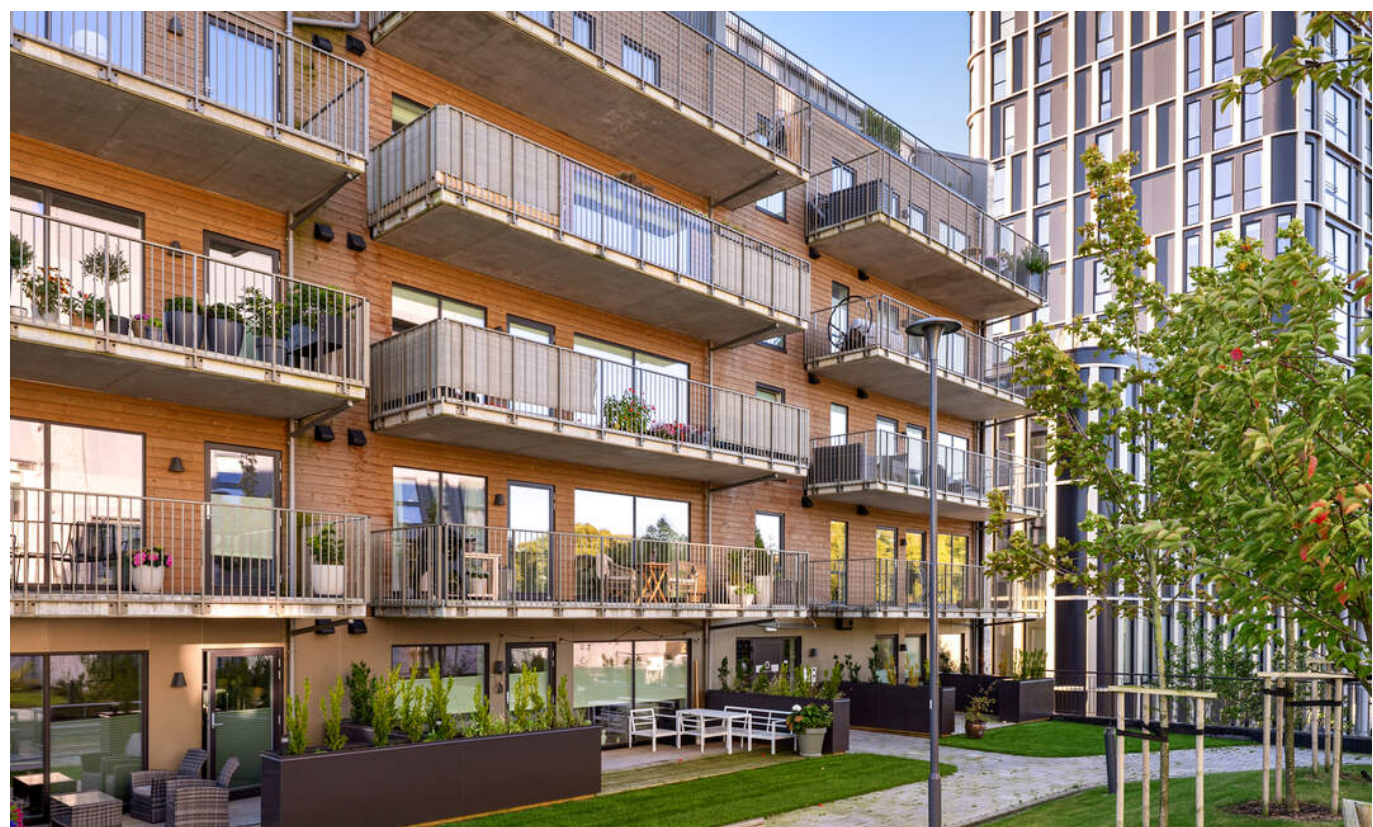


Avtrekk ved balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
Vannrør i plast (rør i rør).
Avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Bygningssakskyndig
A-Tax AS (befaringsdato: Tirsdag, 24. februar 2026)



STOR BALKONG MOT
ATRIUM



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

3. etasje:

Entre/gang, 2 soverom, kontor/tv-stue, garderobe, bad/vaskerom, toalettrom og stue/kjøkken.

Bod i underetasje.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 6 kvm

3. etasje

BRA-i: 91 kvm

Total BRA: 91 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Strålende leilighet i moderne teglsteinsbygg fra 2023. Meget god planløsning skaper et funksjonelt hjem med to soverom, avlukket sone som en liten stue nummer to, eget gjestetoalett i tillegg til baderom, flott allrom tilknyttet stor balkong. Gjennomtenkt, lekkert interiør i en helhetlig stil med pene

detaljer. Alle gulv er belagt med enstav eikeparkett, slette overflater med listfri overgang til tak.

Her ligger alt til rette for en urban livstil få minutter unna Langgata. Heis rett opp fra gateplan til egen dør i 3. etasje. Pen entré med garderobenisje levert av Austvoll tre & design. Allrommet har en fin utforming til å møblere opp med sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir sammen med interiøret en god atmosfære. Som leiligheten for øvrig er gulvet belagt med parkett fra Boen i hvitt matt lakk. Vannbåren varme tilknyttet konvektor som er dekket med eikespiler og matchende hyller fra Austvoll tre & design. Stilrent kjøkken med slette fronter, mørke overskap i fin kontrast til det hvite. Integrerte oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og stekeovn i god arbeidshøyde.

Lekker, flislagt baderom med toalett, dusjvegg som kan foldes mot vegg, servant i skuffeseksjon og opplegg til vaskemaskin. Gjestetoalett tilknyttet gangen.

Hovedsoverom med flott garderobeløsning bak dobbel skyvedør. Stor vindusflate slipper morgenlyset inn. Soverom nummer to utstyrt med fem høyskap.

God løsning med den ekstra stuen mellom soverommene når en bor flere sammen. Et trivelig rom med stor vindusflate, akkurat passe stort for en tv-krok eller hobbyen. Utstyrsbod i underetasjen

Ps. Montana hyller/skap i stue/gang og tilpassede gardiner i alle rom følger handelen om du ønsker.

For øvrig:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Vannbåren varme på bad og konvektor i stuen





Beboere har tilgang til gjestehybel(leie), takterrasse og møterom i Møletårnet (St Olavs gate 2).

Oppvarming

Vannbåren varme på baderom og konvektor i stuen som er tilknyttet sentralvarmeanlegg. Abonnement og forbruk faktureres fra Lyse (anlegget har bunnet seg til Norgespris).

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Grønn B
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Eier har bunnet strømmen til Norgespris.

ENTRÉ

Heis rett opp fra gateplan til egen dør i 3. etasje. Pen entré med garderobenisje levert av Austvoll tre & design.



ALLROM

Allrommet har en fin utforming til å møblere opp med sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir sammen med interiøret en god atmosfære. Som leiligheten for øvrig er gulvet belagt med parkett fra Boen i hvitt matt lakk.



PS!

Montana hyller/skap i stue/gang
og tilpassede gardiner i alle rom
følger handelen om du ønsker.





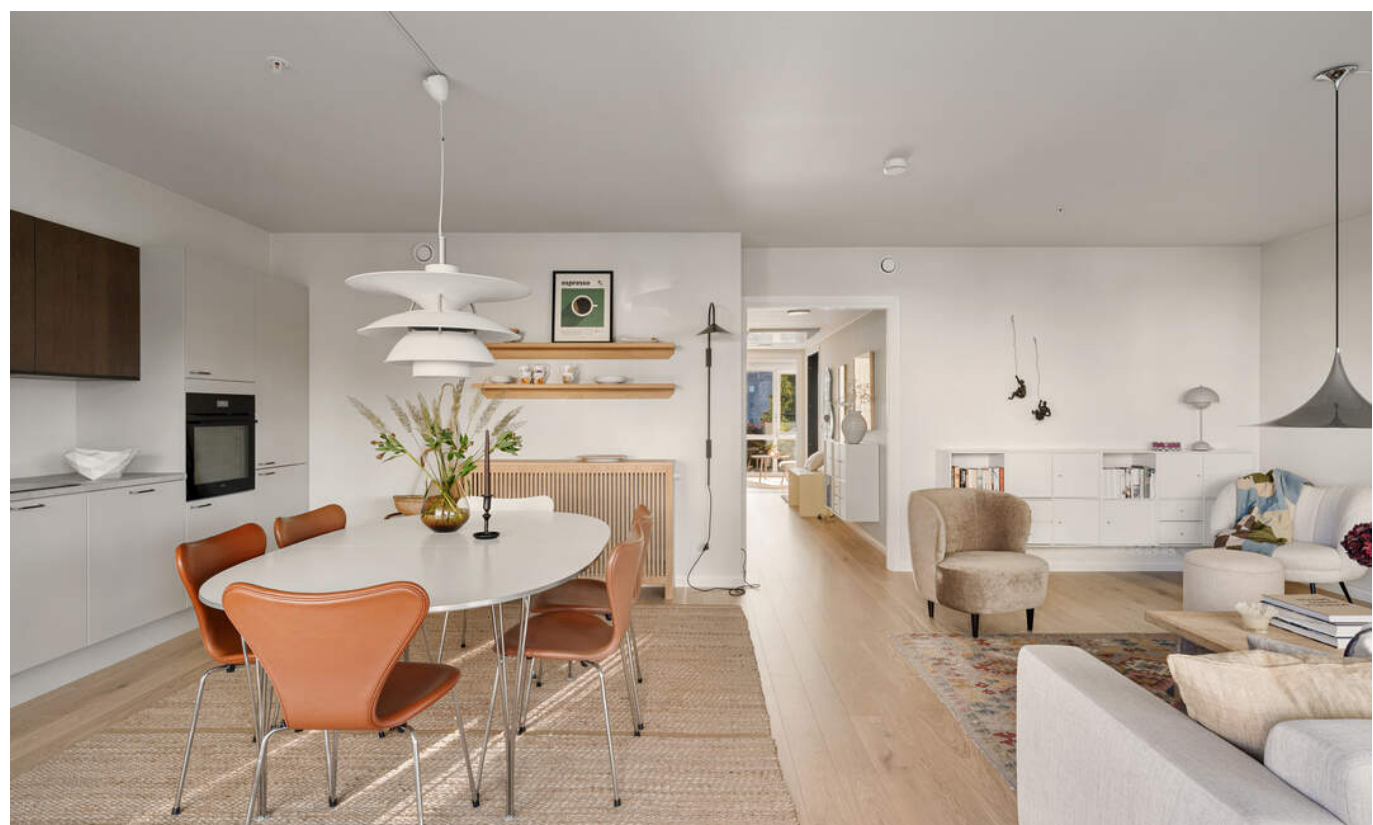
VANNBÅREN VARME
TILKNYTTET KONVEKTOR
SOM ER DEKKET MED
EIKESPILER OG
MATCHENDE HYLLER FRA
AUSTVOLL TRE & DESIGN



SIGDAL KJØKKEN

Integrerte oppvaskmaskin,
platetopp, kjøleskap og
stekeovn i god arbeidshøyde.





BADEROM

Flislagt baderom med toalett, dusjvegger som kan foldes mot vegg, servant i skuffeseksjon og opplegg til vaskemaskin.





GODT TILRETTELAGT

Gjestetoalett tilknyttet gangen.

STUE NUMMER TO

God løsning med den ekstra stuen mellom soverommene når en bor flere sammen. Et trivelig rom med stor vindusflate, akkurat passe stort for en tv-krok eller hobbyen.





TO SOVEROM

Hovedsoverom med flott garderoabeløsning bak dobbel skyvedør.
Stor vindusflate slipper morgenlyset inn.



Soverom nummer to er utstyrt med fem høyskap.

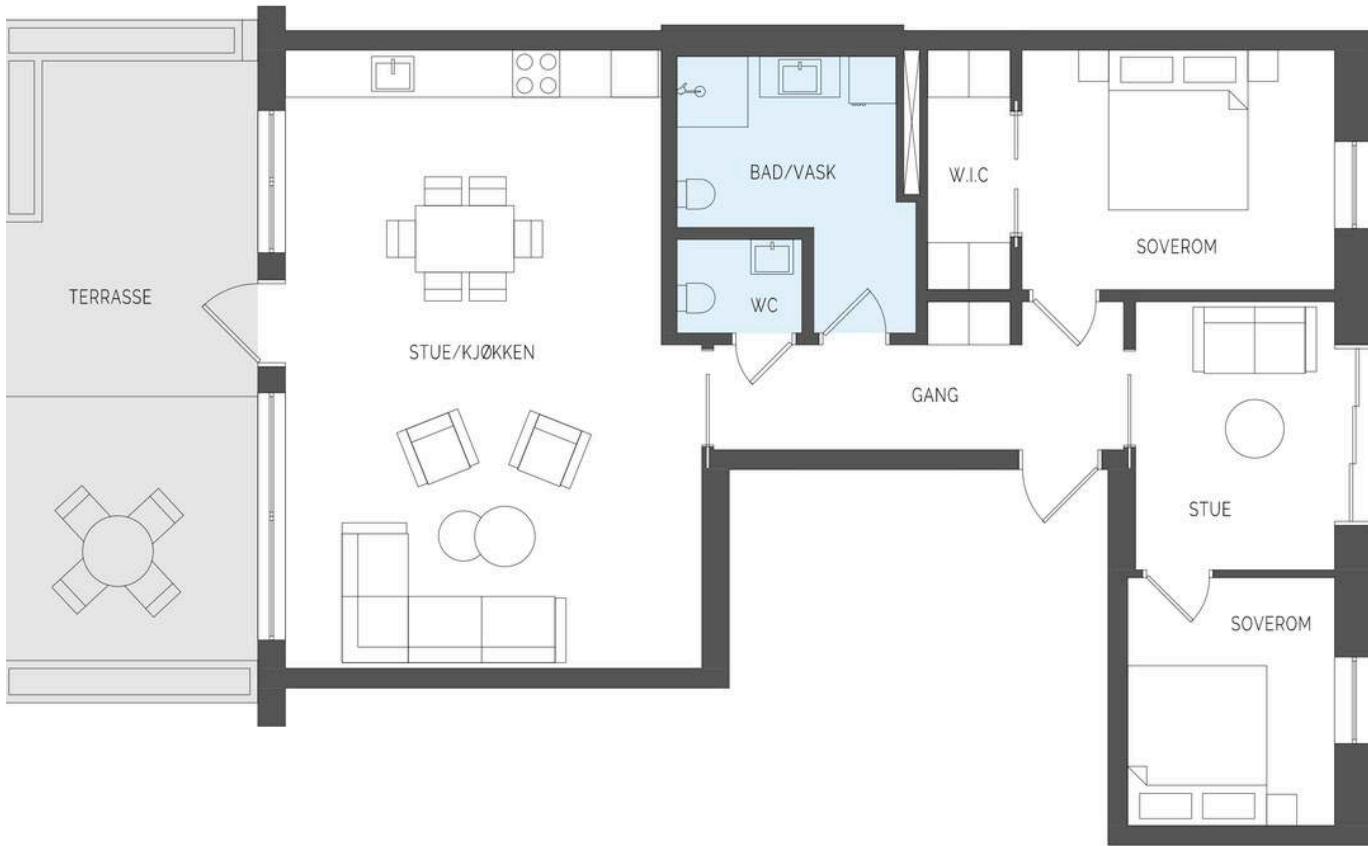




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

3. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året.
Kontakt Bate for mer informasjon.

Andel fellesformue
22.528,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 4 183 326,-
Driftsutgifter til sammen kr. 650 265,-
Årsresultatet gir da et driftsresultat på kr. 3 533 061,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 390 401,-

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Fellesutgifter, strøm, sentralvarmeanlegg innboforsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest. Prosjektet er ikke ferdigstilt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligdelen av BFK4 datert 17.11.2023, med følgende kommentarer for gjenstående arbeider:

- Sig. Halvorsen, innvendig sanitær: Gjenstår mindre montering av utstyr.
 - Eventuelle ettertettinger når tekniske entreprenører er helt ferdig.
 - Sola Bygg, tømrerarbeid: Montering av dører
 - Næringsdelen
 - Sluttrapport for avfall
-

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Dokumentene kan oversendes på forespørsel.

1108/111/1322:
12.10.2021 - Dokumentnr: 1269955 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1303 Snr:10 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2022 - Dokumentnr: 100050 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:340
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1303 Snr:10 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2022 - Dokumentnr: 100050 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:340
Bestemmelse om tiltak i forbindelse med utbygging
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1303 Snr:23 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2023 - Dokumentnr: 158517 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1303

Regulerings- og arealplaner

Prosjektet er ikke ferdig utbygget mot nord.

Eiendommen er regulert til kombinert bolig, forretning og kontor iht. reguleringsplan Detaljregulering for kvartalet Jærveien - St. Olavs gate, planID 2013102. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best og veg i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som følgende hensynssoner:
Hensynssone: H190_1 Sikring_ Andre sikringssoner
Hensynssone: H410 Infrastruktur_ Krav vedr. infrastruktur
Hensynssone: H430_2 Infrastruktur_ Rekkefølgekrav infrastruktur
Hensynssone: H430_1 Infrastruktur_ Rekkefølgekrav infrastruktur

Kopi av reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Grunnboksdato

Torsdag, 29. januar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 450 000,00 (Prisantydning)
2 945 000,00 (Andel av fellesgjeld)

6 395 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forkjøpsrettgebyr til BATE)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 404 756,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 413 656,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Pendellamper og vegglamper medfølger ikke. Skaper ved sidene av seng medfølger ikke. Montana hyller/skap i stue/gang og tilpassede gardiner i alle rom følger handelen om du ønsker.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Anne Kristin Klungtveit
Ivar Hebnes

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av salgssum. Estimert provisjon kr. 83 135,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 130 335,00

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

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave

3.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 111, bnr. 1322
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 Rapportdato: 24.02.2026 Oppdragsnr.: 11348-2251 Referansenummer: OA9094
Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263205



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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

T. Madland

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag, oppført i 2023 og som i all hovedsak er som fra byggeåret. Boligen fremstår som tilnærmet ny og pent brukt.

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i mur.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har malt balkongdør i tre.
Balkong i betong med rekkverk i stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt er ikke fremvist.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Parkett på gulv og malte plater på vegger.
Vegghengt toalett og servantskap.
Avtrekk ved balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør).
Avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

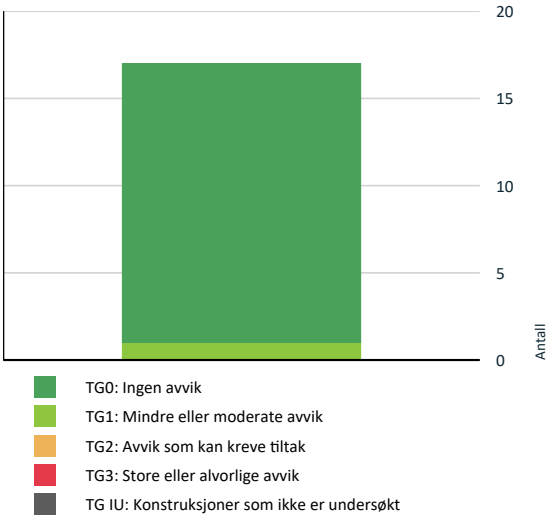
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Oppdragsnr.: 11348-2251

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 6 av 14

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges
eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Boligen har malt balkongdør i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål.

INNVEDIG

TG 0 Overflater

Innvendige overflater med parkett på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.



Sluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Oppdragsnr.: 11348-2251

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 7 av 14

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

SPELIALROM

3. ETASJE > TOALETROM

1 TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Parkett på gulv og malte plater på vegger.
Vegghengt toalett og servantskap.
Avtrekk ved balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 0 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

1 TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

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

2023

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

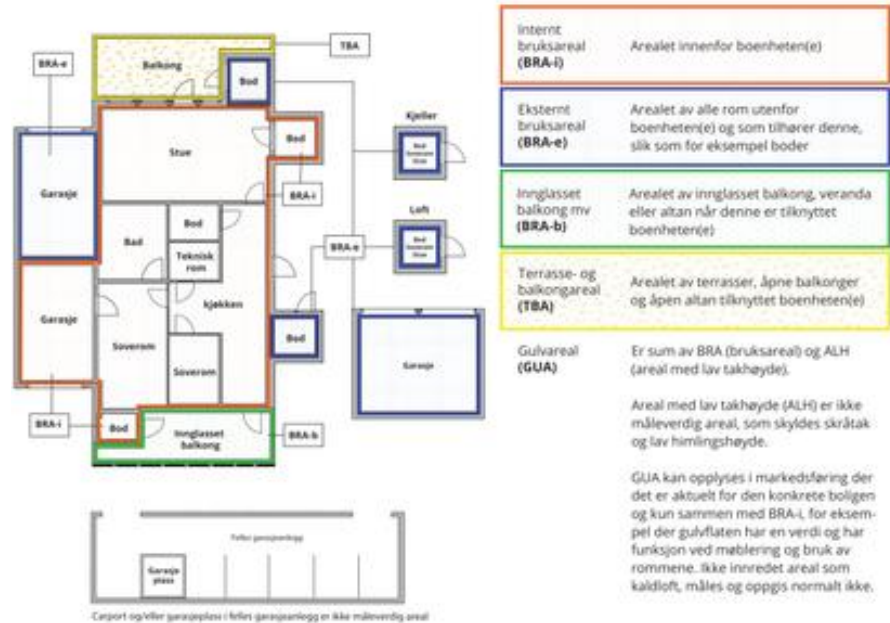
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	91			91	17
Kjeller		6		6	
SUM	91	6			17
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, 2 soverom, kontor/tv-stue, garderobe, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

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

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	1322		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

St. Olavs gate 4 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET MØLLEKVARTALET BYGÅRD 2	931230638			Klungtveit Anne Kristin, Hebnes Ivar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i borettslag beliggende i nærheten av Sandnes sentrum.

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	12.02.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.02.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	19.02.2026	Opplysninger gitt pr. telefon.	Gjennomgått		Nei
Bekreftelse ansvarlig murer	24.02.2026	Epost fra murer, som bekrefter montert membran iht. gjeldende forskrifter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2251

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 12 av 14

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2251

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 13 av 14

St. Olavs gate 4 A, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1322
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OA9094>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 11348-2251

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 14 av 14

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige 

Egenerklæring

St. Olavs gate 4A, 4319 SANDNES

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
St. Olavs gate 4A	St. Olavs gate 4A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

30.11.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden november 2023

Informasjon om selger

Selger

Hebnes, Ivar

Selger

Klungtveit, Anne Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller boretslaget?

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Klungtveit, Anne Kristin	2026-02-16	Hebnes, Ivar	2026-02-16
Identification		Identification	
 Klungtveit, Anne Kristin		 Hebnes, Ivar	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Klungtveit, Anne Kristin
Hebnes, Ivar

16/02-2026
21:25:29
16/02-2026
21:12:09

BANKID
BANKID



Energiattest



Adresse St. Olavs gate 4A, 4319 SANDNES	
Dato for energimerking 02.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-265220
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300676579
Gårdsnummer 111	Bruksnummer 1322
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 91,0 m²	Oppvarmet bruksareal 87,0 m²
Oppvarmet etasje 7	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 93,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 89,57 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 538 kWh
--------------------------------	-----------------------------------



St. Olavs gate 4A, 4319 SANDNES

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



St. Olavs gate 4A, 4319 SANDNES

Tiltak
Tiltak på elektriske anlegg Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.
Brukertiltak Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

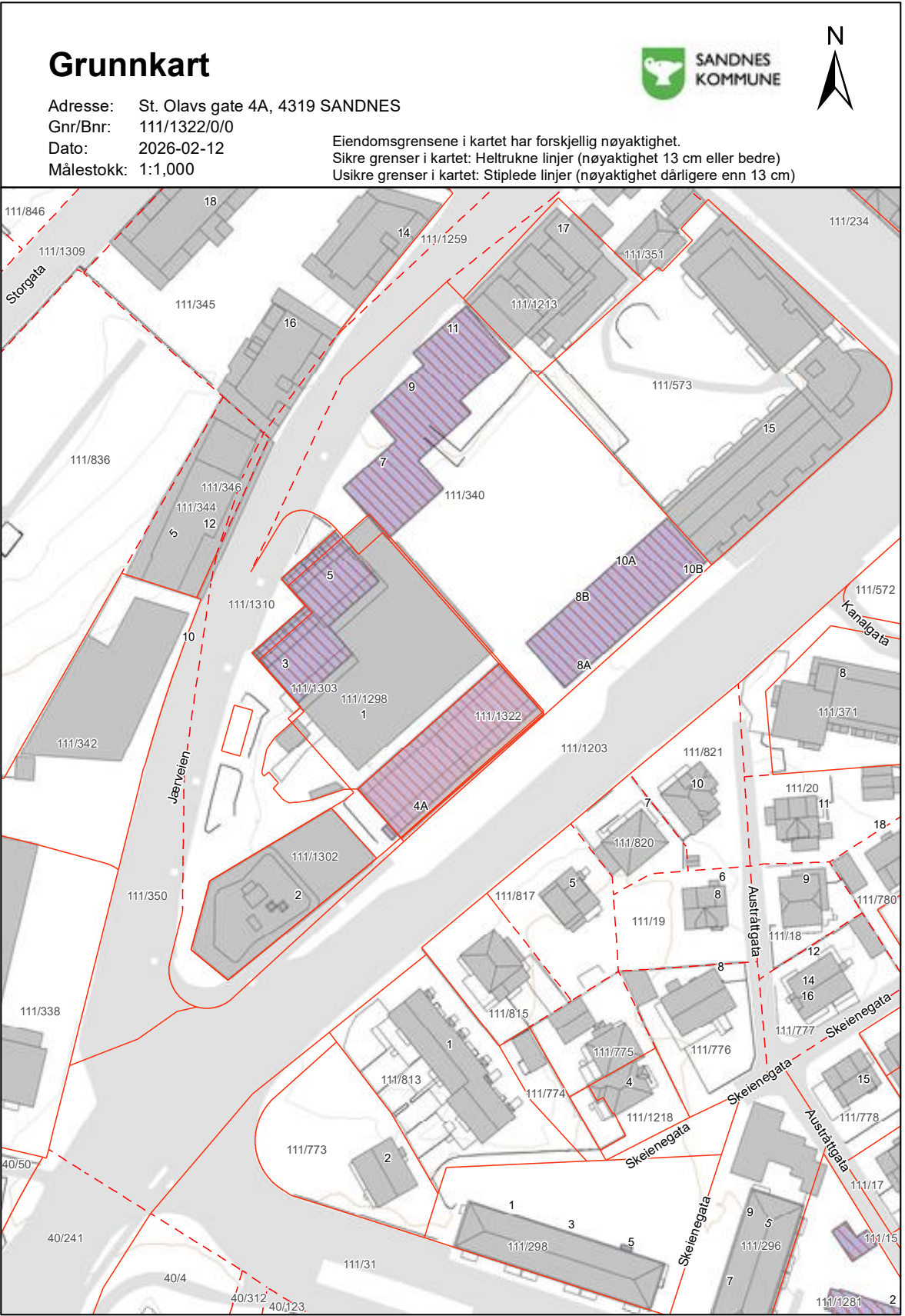
<https://www.enova.no/energimerking>

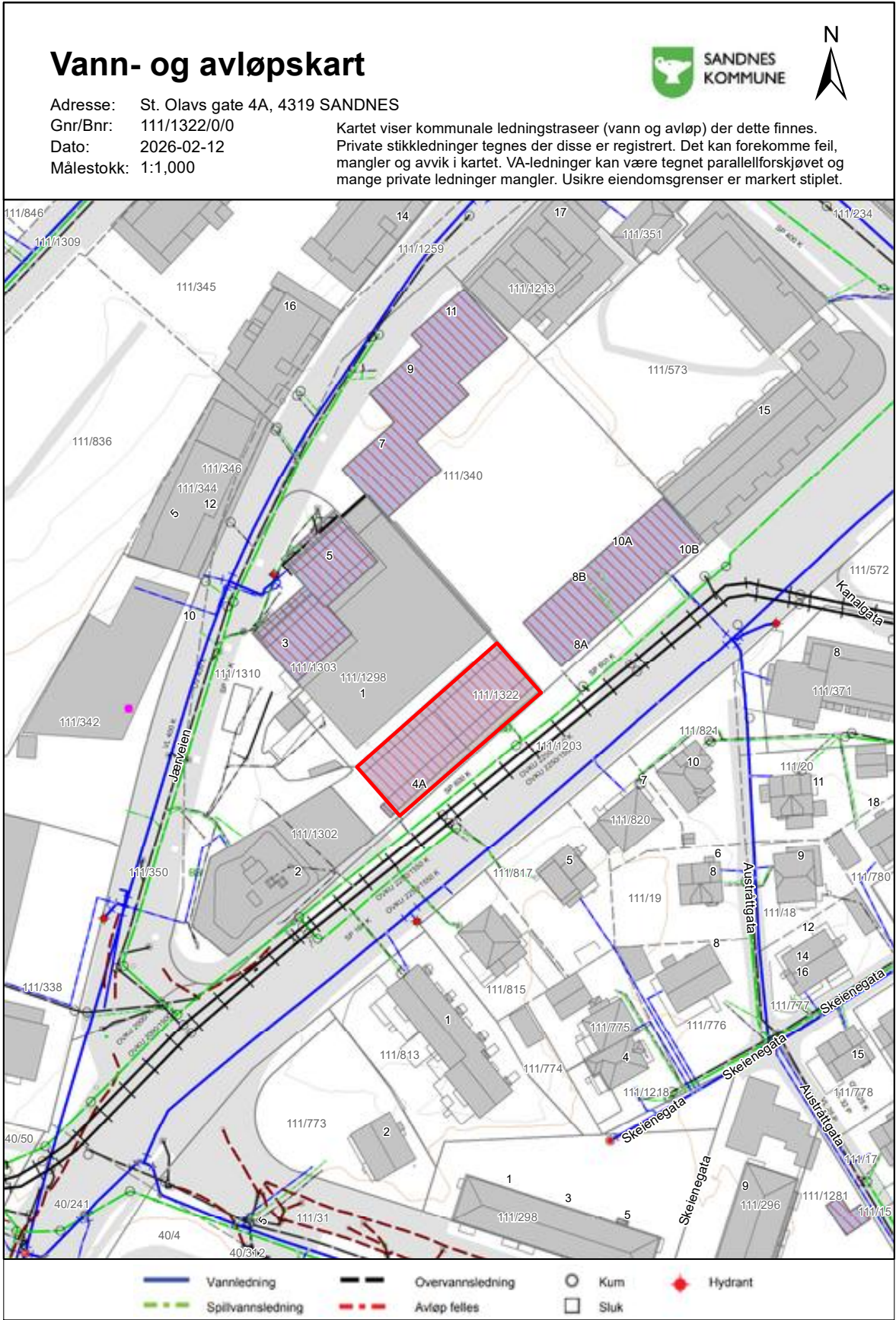
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>







SANDNES
KOMMUNE

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

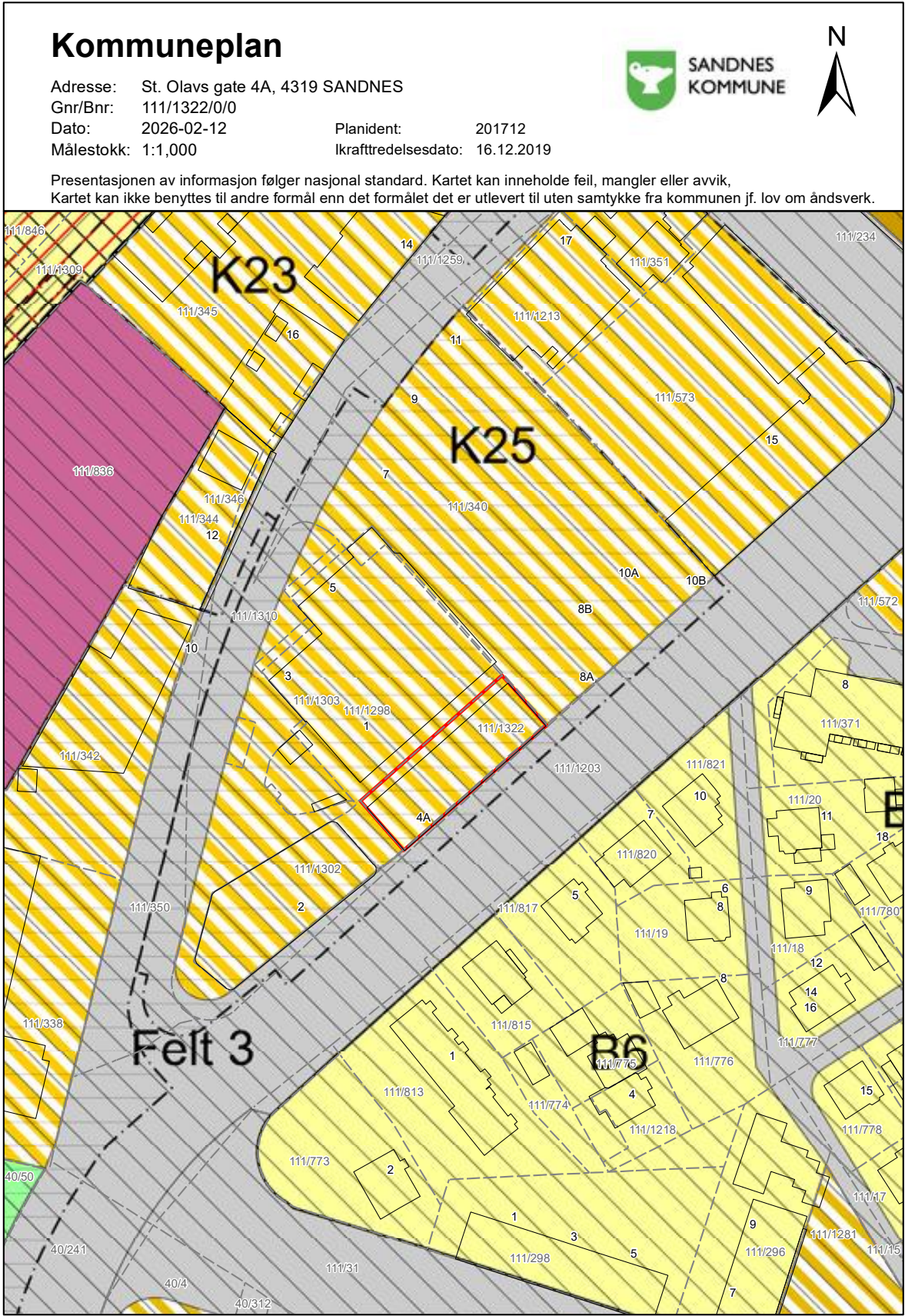
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtengrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)			
BYGGEOMRÅDER			
Områder for boliger m/tilhørende anlegg			
Fritliggende småhusbebyggelse			
Konsentrert småhusbebyggelse			
Boksbetbyggelse			
Garasjer i boligområder			
Områder for forretnings			
Områder for kontor			
Områder for industri / lager			
Områder for fritidsbebyggelse			
Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)			
Offentlig barnehage			
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)			
Offentlig institusjon (sykehus, aldersheim, sykehjem mv.)			
Offentlig kirke			
Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater mv.)			
Offentlig administrativt bygg			
Områder for særskilt angitt allmenntilg formål			
Allmenntilg barnehage			
Allmenntilg undervisning (skole, universitet mv.)			
Allmenntilg institusjon (sykehus, aldersheim, sykehjem mv.)			
Allmenntilg kirke			
Allmenntilg forsamlingslokale (grendehus mv.)			
Allmenntilg administrasjon			
Områder for haterberger og beveringssteder			
Høst med tilhørende anlegg			
Bevering			
Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner			
Garasjeanlegg			
Bensinstasjoner			
Annet byggeområde			
GAUTUN			
Torg			
Rasteplass			
Parkeringplass			
Kollektivanlegg (for buss og drokke)			
Bussstasjon			
Bussstøpdeplass			
Orogholdplass			
Jernbane			
Sporvei / forstadsbane			
Flyplass med administrasjonsbygninger			
Flyplass / landbane			
Havnemråde (landdelen)			
Kai			
Småbånanlegg (landdelen)			
Trafikkområde i sjø og vassdrag			
Skipslede			
Havnemråde i sjø			
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag			
Annet trafikkområde			
FRIDOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)			
FRIDOMRÅDER			
Park			
Turveg			
Sikloype			
Anlegg for lek			
Anlegg for idrett og sport			
Lærplass			
Annet frområde			
Frområde i sjø og vassdrag			
Badeområde			
Småbåthavn			
Regattstadiene			
Annet frområde i sjø/vassdrag			
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)			
LANDBRUKSOMRÅDER			
Områder for jord- og skogbruk			
Områder for reindrift			
Områder for gartneri			
Områder for panelhager			
Annet landbruksområde			
FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)			
FAREOMRÅDER			
Høyspanningsanlegg (høyspennings, transformatorstasjon, ledningsstasjon)			
Skytebane			
Idrettsleik opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten			
Områder med rasfare			
Områder med flomfare			
Områder med særskilt angitt annen fare			
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)			
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER			
Kjørevei			
Gate med fortett			
Annen veggvei			
Gang- / sykkelveg			
Sykkelveg			
Gangveg			
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)			
SPESIALOMRÅDER			
Privat vei			
Parkleie i industristrøk			
Campingplass			
Friduftsområde (på land)			
Friduftsområde i sjø og vassdrag			
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig			
Golfbane			
Grav- og urnelund			
Privat småbånanlegg (land)			
Privat småbånanlegg (sjø)			
Områder for anlegg i grunnen			
Områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet			
Drikkevannsmagasin			
Vann- og avløpsanlegg			
Områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg			
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)			
Drivingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret			
Områder for anlegg for drift av radonavgassningshjelpemidler utenfor flyplass			
Fiskebruk			
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø			
Fiskebone ved vei			
Restriksjonsområde rundt flyplass			
Grunnvannsmagasin			
Hedstegnet for drikkevann			
Naturvernområde (på land)			
Naturvernområde i sjø og vassdrag			
Klimavernområde			
Bevaringsområde for bygninger og anlegg			
Bevaring av bygninger			
Bevaring av anlegg			
Bevaring av landskap og vegetasjon			
Områder for steinbrudd og masserettak			
Andre områder for særskilte teningsinnrap			
Områder for reindrift			
Felstyreanlegg			
Handelsanlegg			
Områder for særskilt anlegg			
Taubane			
Fornyeveipark			
Vindkraft			
Annet spesialområde			
FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)			
FELLESOMRÅDER			
Felles avkjørsel			
Felles gangvei			
Felles parkeringsplass			
Felles leieareal for barn			
Felles giletplass			
Fellesareal for garasjer			
Felles grunntareal			
Annet fellesareal for flere eiendommer			
FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)			
FORNYESESOMRÅDER			
KOMBINERTE FORMÅL			
KOMBINERTE FORMÅL			
Bolig / Forretnings			
Bolig / Forretnings / Kontor			
Bolig / Kontor			
Bolig / Offentlig			
Forretnings / Kontor			
Forretnings / Kontor / Industri			
Forretnings / Industri			
Forretnings / Kontor / Offentlig			
Forretnings / Offentlig			
Kontor / Industri			
Kontor / Offentlig			
Kontor/Bensinstasjon			
Offentlig / Allmenntilg			
Vannvernområde (Bevering / Bensinstasjon)			
Annet kombinert formål			
Rakleleikbestemmelser			
Midtstidig trafikkområde			
Uryansett formål			
Begrensninger grense			
Begrensninger grense			
Reguleringsplan foregrens			
Reguleringsplan restriksjonsgrense			
Reguleringsplan bevaringsgrense			
Reguleringsplan fornyelsesgrense			
Reguleringsplan rekkeleikgrense			
Reguleringsformål			
Reguleringsformål			
500 - Faresområde			
510 - Høyspanningsanlegg			
520 - Skytebane			
530 - Idrettsleik opplag og			
540 - Rastefare			
550 - Fiskefare			
590 - Særskilt angitt fare			
640 - Fiskebone			
641 - Restriksjonsområde flyplass			
645 - Grunnvannsmagasin			
646 - Hedstegnet for drikkevann			
660 - Bevaringsområder			
661 - Bevaring av bygninger			
662 - Bevaring av anlegg			
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon			
800 - Fornyelsesområder			
991 - Fornleikrekkeleik			
992 - Midtstidig trafikkområde			



(4) I tillegg har utbygger, leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall leiligheter som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmpumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1)

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.
- (2)

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

8. Parkering

Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser, krav til parkering i reguleringsplan er dekket gjennom adgang til å kjøpe egne parkeringsplasser for andelseierne.

Den enkelte andelseier er underlagt styrets godkjenning ved transport/avhendelse av parkeringsplasser uavhengig om parkeringsplassen er en del av borettslaget eller ei. Dette gjelder alle parkeringsplasser innenfor Møllekvartalet. Styret kan kun nekte transport/avhendelse ved saklig grunn. Nektelse ved transport/avhendelse til rettssubjekt som ikke er beboer i Møllekvartalet vil alltid være saklig.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en andelseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en andelseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne andelseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet Møllekvartalet Felles. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Sameiet Møllekvartalet Felles uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin veto rett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av styrets eventuelle årsberetning

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
-

(3) Det kan ikke gjøres endringer i 2-1 (4), 3-1 (2) eller denne bestemmelse uten samtykke fra den type andelseiere angitt i 2-1 (4).

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

13. Midlertidige vedtektsbestemmelser

Inntil bolig- og næringsområdet Møllekvartalet er ferdig utbygget vil vedtektene for Sameiet Møllekvartalet Felles inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølgere til garasjeanlegget og fellesarealer for å sikre en helhetlig utbygging mv. Borettslaget Møllegården 2 vil være bundet av dette i forhold til Sameiet Møllekvartalet Felles. Tilsvarende er også Borettslaget Møllegården 2 forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer. Medvirkningsplikten betyr også at kompetent organ/roller skal signere nødvendige dokumenter for å sikre at utbyggers planer kan realiseres.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølgere. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i generalforsamling når første seksjon/andel i siste byggetrinn ved Møllekvartalet er overlevert.

Borettslaget

Møllekvartalet Bygård 2



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Tirsdag 29.04.2025, kl. 19:00

BÅDEOG, Oalsgata 2, Sandnes

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Orienteringssak: Heime hos Bate
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 6.3 Valg av valgkomité
 - 6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
 - 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 42 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Orienteringssak: Heime hos Bate

Heime er en app som er utviklet for å skape en sosial plattform for boligselskaper. Det kan leses mer om løsningen på hjemmesidene til selskapet: <https://www.heime.com/>

Det er ønskelig å inngå en avtale med Heime. App har en kostnad på ca.29 kr i måneden for hver leilighet.

Ønske med app er å gjøre kommunikasjon mellom alle leilighetene i Møllekvartalet, på tvers av sameier/borettslag. Dette kan blant annet gjøres med å arrangere sosiale aktiviteter og møteplasser. Det vil også være mulig å booke gjestehybel/fellesrom gjennom kalenderfunksjon i app.

På årsmøtet vil det bli informert nærmere om funksjonene i app med presentasjon fra Heime.

I tillegg er avtale og vedlagt brosjyre lagt ved i innkallingen.

Styrets innstilling: Styret innstiller til å inngå avtale med Heime for Bate.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Nina Hauge har fullført sin periode som styremedlem. Svein Vathne velges inn som nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Svein Vathne velges til styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Egil Skjæveland tar 1 år til som varamedlem. Nina Hauge velges til varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Egil Skjæveland og Nina Hauge velges til varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

6.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder Anne Kristin Klungtveit velges til delegert til Bates generalforsamling som avholdes 27.05. kl 1800

1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		819 288	75 309	900 444
Innbetalt til felles lån - renter		3 362 238	386 972	0
Leieinntekt garasje		1 800	165	1 800
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		0	0	33 264
Sum inntekter		4 183 326	462 446	935 508
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	48 048
Forretningsførerhonorar		56 004	4 667	58 912
Tilleggstjenester forretningsfører		32 500	0	14 000
Revisjonshonorar	1	18 024	0	10 000
Vaktmestertjenester		79 040	0	83 300
Drift og vedlikehold	2	84 240	3 775	230 900
TV og/eller internett		0	0	33 264
Forsikringer		86 342	7 123	98 105
Kommunale avgifter		257 943	0	310 000
Energi/strøm		20 120	3 360	36 000
Kontingent Boligbyggelag		8 400	0	9 800
Administrasjonskostnader		7 653	0	8 300
Sum kostnader		650 265	18 925	940 629
Driftsresultat		3 533 061	443 520	-5 121
Finansielle poster				
Renteinntekter		30 448	34	20 000
Rentekostnader		3 365 080	391 583	0
Netto finanskostnader		3 334 632	391 549	-20 000
Resultat	3	198 429	51 972	14 879

1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	4	136 080 000	136 080 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		136 080 000	136 080 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	430 761
Forskuddsbetalte kostnader		92 386	84 093
Andre fordringer		0	24 542
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		459 477	53 961
Sum omløpsmidler		551 863	593 357
SUM EIENDELER		136 631 863	136 673 357

1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital		250 401	51 972
Sum egenkapital	5	390 401	191 972
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	53 670 000	68 040 000
IN ordning(individuell nedbetaling)	6	14 370 000	0
Borettsinnskudd		68 040 000	68 040 000
Sum langsiktig gjeld		136 080 000	136 080 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 051	0
Leverandørgjeld		98 722	267 231
Påløpne renter		24 799	130 794
Annen kortsiktig gjeld		1 889	3 360
Sum kortsiktig gjeld		161 462	401 385
Sum gjeld		136 241 462	136 481 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 631 863	136 673 357

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Anne Kristin Klungveit
Styreleder

Nina Puntervoll Hauge
Styremedlem

Sondre Høllen
Styremedlem

Balanse 2024

Noter 1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 eller 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.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende. Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Noter 1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	45 018	1 775
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 613	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	808	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	34 802	2 000
Sum	84 240	3 775

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	198 429	51 972
Endring disponible midler	198 429	51 972
Omløpsmidler	551 863	593 357
Kortsiktig gjeld	161 462	401 385
Disponible midler	390 401	191 972

Noter 1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Noter 1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	136 080 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	136 080 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	136 080 000
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	140 000	0	140 000
Egenkapital	250 401	198 429	51 972
Sum Egenkapital	390 401	198 429	191 972

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Noter 1012 Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	16367931403
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5,65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2073
Opprinnelig lånebeløp:	68 040 000
Lånesaldo 01.01:	68 040 000
Avdrag i perioden:	14 370 000
Lånesaldo 31.12:	53 670 000
Saldo 5 år frem i tid:	53 670 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	14 370 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	14 370 000
Sum pantegjeld for lån:	68 040 000

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 136 080 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 136 080 000,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Styreleder	Anne Kristin Klungtveit (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Nina Puntervoll Hauge (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Sondre Høllen (sign.)	06.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Usteinvik
Bodø	Klarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandling for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandling som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-21 13:24:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EXVDG-70SK7-JD88T-DSLVB-2QU6T-PTMXP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2 ligger i Sandnes kommune og består av 28 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 931230638.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Anne Kristin Klungtveit

Styremedlem, Sondre Høllen

Styremedlem, Nina Puntervoll Hauge

Varamedlem, Steinar Skadberg

Varamedlem, Egil Skjæveland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 6 protokollerte saker har vært behandlet. Det har i tillegg vært gjennomført flere arbeidsmøter.

Arrangementer:

Julesamling

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Dette første året har styret først og fremst brukt mye tid på å skaffe oversikt over ansvar, oppgaver og plikter, rutiner, systemer og avtaler.

- Innføring og opplæring i Portalen, vårt verktøy for styrearbeidet.
- Overføring av ansvar og avtaler fra utbygger.
- Etablert manglende service- og driftsavtaler.
- Vurdert og foreslått løsning for vindskjerming av balkonger.
- Jobbet for å etablere felles avtale for filterbytte ventilasjon.
- Delt nyttig og viktig informasjon på Oppslagstavlen (bla. vedtekter, ordensregler og HMS-informasjon).

HMS-arbeid:

- Gjennomført brannøvelse.
- Etablert Bevar HMS, internkontrollsystem for systematisk oppfølging av helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.
- Startet arbeid med risikovurdering.

Styrets planer fremover

- Oppfølging av Bevar HMS og videre arbeid med risikovurdering.

Forsikringsavtale

Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005331213.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn NicolaisenDato utkjørt: 12.02.26 Side 1 av 2

Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2	Vår ref.:	1012/4	
St. Olavs gate 4A	Type:	Borettslag	
4319 SANDNES	Eiere:	Ivar Hebnes, Anne Kristin Klungtveit	
Organisasjonsnr: 931 230 638	Andelsnr:	4	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	16 090
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Drift fellessameie100
	A konto renter12 500
	Felleskostnader3 140
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)350

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 945 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 945 000
Klient ajourf. lån:	68 040 000	Klient gj. s. årsoppg.:	42 660 000

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367931403, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 192
Saldo per 12.02.2026: 42 660 000
Andel av saldo: 2 945 000
Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.12.2043 (siste termin 30.12.2073)
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2043 utgjøre ca kr 3 414,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Anne Kristin Klungtveit
Adresse: St. Olavs gate 4A
Postnr/-sted: 4319 SANDNES
Telefon: Mob.: 97510675
E-post: mg2@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.02.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	22 528	Gjeld:	2 945 000	Andre inntekter:	1 082
		Utgifter:	162 352		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 945 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 111/1322
Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i: IF SkadeforsikringPolisenr: SP0005331213

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 12.02.26

Side 2 av 2

Borettslaget Møllekvartalet Bygård 2

St. Olavs gate 4A

4319 SANDNES

Vår ref.: 1012/4

Type: Borettslag

Eiere: Ivar Hebnes, Anne Kristin Klungtveit

Organisasjonsnr: 931 230 638

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 3

Heis: Ja

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()

Systemlås: Ja

Husdyrhold:

Livsløp standard: Nei

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Medlem i Storby
2 - Medlem i Bate

Oppvarmingstype: Fjernvarme

BRA 92

Antall rom:

Oppr. antall rom:

Kategori: Brøk 92

Fasiliteter:

- Boligselskapet består av 28 andeler i en blokk.

- Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser. Krav til parkering dekkes gjennom adgang til å kjøpe egne parkeringsplasser.

- Borettslaget er underlagt realsameiet Møllekvertalet felles.

- Utbygger er Mølle Bolig AS.

- Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag og har forkjøpsrett.

- Kommunale avgifter faktureres borettslaget.

- Vaktmesteravtale for fellesareal

- Renholdsavtale for fellesareal

- Målere fjernavleses gjennom Lyse, og faktureres direkte til eier.

- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Link Arkitektur AS
Kvitsøygata 10
4014 STAVANGER

Sandnes, 09.01.2018

Deres ref:

Saksbehandler: Ingrid Rossavik Valen

Vår ref: 17/15066-8

Arkivkode: 111/814

Rammetillatelse etter plan- og bygningsloven §§ 20-3, jf. 21-4

Gnr./Bnr: 111/814

Byggeadresse: Jærveien 5-7

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:

146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-48 Dispensasjon;146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-40 Riving av hele bygget;146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2

Tiltaksklasse:

Ansvarlig søker m/adr: Link Arkitektur AS, Kvitsøygata 10, 4014 STAVANGER

Tiltakshaver m/adr: JÆRVEIEN 5 - 7 AS, Storgata 41, 4307 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 06.10.2017

mottatt: 06.10.2017

Siste dokument mottatt: 20.12.2017

Fakta: Det søkes om rammetillatelse for oppføring av leiligheter og næringsareal fordelt på 5 bygningskropper, to blokker på 6 og 7 etasjer mot Jærveien, to blokker på 6 og 7 etasjer mot St.Olavs gate, samt et høyhus på 16 etasjer.

Tillatt utbygging er 18.000 m² BRA, hvorav minimum 5375 m² BRA skal være næringsareal.

BRA etter utbygging: 17958 m² BRA, hvorav 5465 m² BRA er næring.

Formålsfordelingen er i hht bestemmelser gitt i detaljplanen. Den viste løsningen gir 132 boliger. Detaljplanen åpner for maks 139 boliger. 32 av boligene er under 60 m2. Bestemmelsene sier at maks 40% av leilighetene kan være under 60 m2. 32 leiligheter av 132 gir 24,24% leiligheter under 60 m2.

Det er ikke inngått utbyggingsavtale for område.

Det foreligger uttale fra Lyse vedrørende endret plassering og bruk av tak på Trafo med vilkår.

Gjeldende plan: Detaljreguleringsplan 2013102 – Detaljregulering kvartalet Jærveien – St. Olavs gate

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

122

ST. OLAVS GATE 4A

PROAKTIV.NO

123

Protest og merknad: Naboer er varslet og det er kommet inn følgende merknader/uttalelser:

Jærveien 17 borettslag uttrykker bekymring for grunnforholdene og evt. fare for setningsskader og spørsmål om atkomst garasjeanlegg er iht. plan.

Sameiet Nygaardstunet:
Tegninger må vise fasader med byggelinjer, høyder og hvordan etasjene og terrassene i Møllegården kommer i forhold til etasjene og terrassene på eksisterende bygg Nygaardstunet. Og hvordan grensesnitt mellom tunene blir med hensyn til hvordan høydeforskjellen på 1,8 m blir avtrappet og seende ut sett fra Nygaardstunet.

Ansvarlig søker viser til at atkomst garasje er iht. plan og at de andre nevnte punktene vil bli ivaretatt i detaljprosjekteringen.

Dispensasjon:
Det søkes om dispensasjon for justert plassering av søppelcontainere og plassering av trafo. Dispensasjonen blir begrunnet med følgende:

- Endret plassering gir en bedre disponering av utearealene
- Mer åpen fasade og bedre inngangsforhold til næringsarealene i B/F/K_2

Fra søker sitt følgebrev til søknad:
Vi er usikre om endringene krever en dispensasjon ifra detaljplanen, da §6.5 i bestemmelsene åpner for en slik justering; Ved utforming av f_G1 tillates en mindre justering av o_T1, o_G4 og f_R1, om dette samlet sikrer en helhetlig bedre løsning, men søker for sikkerhetsskyld om dispensasjon.

Byggesakssjefens vurdering:
Nabomerknader er besvart av ansvarlig søker. Byggesakssjefen er enig med søker at overgang inn mot eksisterende bebyggelse må løses i detaljprosjekteringen. Løsning sendes inn senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

Planen åpner for en justering av o_T1, o_G4 og f_R1, om dette samlet sikrer en helhetlig bedre løsning. Byggesakssjefen viser til søkers begrunnelse og er enig i at justert løsning gir et bedre prosjekt og at dette anses å ligge innenfor plan og ikke krever en dispensasjon.

VEDTAK:

Rammetillatelse gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 21-4, 3 ledd på følgende vilkår:

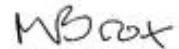
1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Tekniske løsninger for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen, jamfør SAK10 §6-4 bokstav g.
3. Senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse må det av planer og fasader framgå hvordan overgangen mot eksisterende bebyggelse er løst.
4. Vilkår fra Lyse må følges, ref. e-post fra Lyse 20.12.2017.
5. Byggearbeid må ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-2, 5 ledd.

Måルトolerance for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetsk kontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.


Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Ingrid Rossavik Valen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Byggekart med det nye tiltaket tegnet inn;Utendørsplan;FASADER;Høyhus planer;Jærveien planer;Langsnitt og tverrsnitt;PLANER SAMLET 1_400;RE_ Godkjenning av flytting av trafo i rammesøknad;Melding om rett til å klage

Kopi:
JÆRVEIEN 5 - 7 AS, Storgata 41, 4307 SANDNES;Jærveien 17 Borettslag, Steinar Polden
Sæverud, Morenefare 1 , 4340 BRYNE

Prosjektil AS
Bjødnabeen 4
4033 STAVANGER



Sandnes, 22.01.2021

Deres ref: Vår ref: 20/00824-12
Saksbehandler: Siri Nedrebø Arkivkode: 111/340

Dispensasjon og tillatelse til endring av rammetillatelse, Møllekvartalet, Jærveien 5 m.fl, gnr 111 bnr 340

Gnr./Bnr: 111/340 Byggeadresse: St. Olavs gate 2

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-48 Dispensasjon;143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-39 Endring av bygg - annet;143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-32 Endring av bygg- utvendig fasade

Tiltaksklasse: Prosjektil AS, Bjødnabeen 4, 4033 STAVANGER
Ansvarlig søker m/adr: Møllekvartalet AS, c/o Bate boligbyggelag,
Tiltakshaver m/adr: Postboks 88 sentrum, 4001 STAVANGER

Søknad om tillatelse datert: 19.03.2020 mottatt: 19.03.2020
Siste dokument mottatt: 21.01.2021

Fakta:
Det er søkt om endring av rammetillatelsen som ble innvilget i vedtak datert 09.01.2018.

Det ble først gjennomført endringer i planløsning og fasade i St.Olav blokken (BKF_4) som innebar at reguleringsplanens krav om tosidig belysning ikke lenger er oppfylt for 4 boenheter. En slik endring er betinget av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.3. I forbindelse med denne endringen ble det fra kommunens side reist spørsmål om det er tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy når leilighetene ikke er gjennomgående?

Etter dette er det sendt inn nye reviderte plantegninger som ivaretar krav til adkomst for utrykningskjøretøy og øvrige brannkrav. Det er i oversendelsen opplyst følgende:

«Brannbil rekker nå «alle» leiligheter ved å stå oppstilt i St. Olavsgate/fortau. Leilighetene ble tegnet om for å være gjennomgående slik at personer kan hentes ut med stigebil fra St. Olavsgate om det ikke er mulig å rømme via. trapp. Det er 2 leiligheter som kun er ensidige, men høyde er slik at de kan rømme ut i takhagen eller hoppe ned. Det gjelder leiligheter i 2. og 3.etg St. Olavsgate 6.»

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Med 28 boenheter vil en ikke oppnå kravet om minimum 30 m2 uteoppholdsareal per boenhet, jf. bestemmelse i § 5.1.6. Imidlertid er det opplyst at kravet til uteoppholdsareal være oppfylt når hele prosjektet er ferdigstilt. Det er derfor søkt om en midlertidig dispensasjon fra kravet til uteoppholdsareal.

Gjeldende plan:
Eiendommen omfattes av planID 2013102; Detaljregulering for kvartalet Jærveien - St. Olavsgt.

Protest og merknad:
Endringen er nabovarslet, og det foreligger ikke merknader.

Byggesakssjefens vurdering:

Innglassing balkong:
Det fremgår av nabovarsel at det skal søkes om innglassing av balkonger i 1-4 etasje. Det er imidlertid ikke vist til dette i søknaden, og ikke lagt ved tegninger som viser dette. Innglassing av balkonger vil være i tråd med gjeldende reguleringsplan dersom slike er nødvendige for å sikre støykrav (§ 4.4). Eventuelle innklassede balkonger kommer i tillegg til maks tillatte BRA oppgitt i § 5.1. I den grad innglasset balkong er i tråd med plan finner kommunen grunn til å frita slik fra søknadsplikt, jf. plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd bokstav g.

Dersom innglassinger ikke er påkrevd for å ivareta støykrav vil innglassing av balkonger kreve dispensasjon fra plan. Naboer må varsles om ev. dispensasjon, og det må søkes om dispensasjon på vanlig måte.

Dette endringsvedtaket omfatter derfor ikke innglassing av balkonger.

Gjennomgående boenheter:
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.1.6 som stiller krav om at leiligheter innenfor B/F/K_4 skal være gjennomgående.

Dispensasjon kan bare gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjonen gjelder nå 2 boenheter. Begge disse har sin langside mot fri fasade, og det er gode lysforhold i boenheten. Det er i søknaden opplyst at endringen er gjort for å oppnå bedre bokvalitet, samt å unngå lange smale leiligheter.

Byggesakssjefen kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, og finner at fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fasadeendringer:
Det skal etableres franske balkonger og karnapper på fasaden med store glassfelt for å få gode lysforhold i boligen.

Minimum uteoppholdsareal:
Det er søkt om dispensasjon fra planens bestemmelse om minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på 30 m2 per boenhet (§ 4.3). Krav til uteoppholdsareal skal primært dekkes innenfor B/F/K_6 og på takterrasse på laveste del innenfor delfelt B/F/K_3, samt innenfor o_G1 og f_G1. Sekundært kan uteareal etableres som takterrasse på øvrig bebyggelse.

Med grunnlag i gjeldende reguleringsplan vil det ikke være påkrevd å søke om midlertidig dispensasjon fra planens bestemmelser om minste felles MFUA, så lenge det er opplyst at MFUA

vil være i tråd med planen når feltet er ferdig utbygd.

Det er planens rekkefølgekrav som er bestemmende for når uteoppholdsarealet skal være ferdig:

Bestemmelse § 3.3: f_G1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse innenfor B/F/K_2, B/F/K_4 og B/F/K_6 kan gis.

Bestemmelse § 3.4: Uteoppholdsareal innenfor B/F/K_6 inkludert lekeområde vist som bestemmelsesområde #1, skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor B/F/K_1, B/F/K_2, B/F/K_4 og B/F/K_5 kan gis.

Det følger herav at både f_G1 og B/F/K_06 må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse innenfor B/K/F_4 kan innvilges. Dersom kravet ikke kan oppfylles må det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekravene, eventuelt fra begge bestemmelsene.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon (for 2 boenheter) fra reguleringsplanens krav om gjennomgående leiligheter.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes den omsøkte endringen.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges
- 2. Leiligheter som ikke er gjennomgående må sikret tilfredsstillende rømningsforhold
- 3. Vilkår i opprinnelig rammetillatelse datert 09.01.2018 gjelder fortsatt

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Siri Nedrebø
Saksbehandler

Henveldelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage;04-A-salg-02-08 Plantegninger 2-8. etg;A132 Fasade Vest

Kopi:
Møllekvartalet AS, c/o Bate boligbyggelag,
Postboks 88 sentrum, 4001 STAVANGER



Prosjektil AS
Bjødnabeen 4
4033 STAVANGER

Sandnes, 14.01.2022

Deres ref:
Saksbehandler: Ingrid Rossavik Valen

Vår ref: 20/00824-49
Arkivkode: 111/340

Endring av gitt rammetillatelse etter plan- og bygningsloven §§ 20-3, jf. 21-4

Gnr./Bnr: 111/340	Byggeadresse: St. Olavs gate 2
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-48 Dispensasjon 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-39 Endring av bygg - annet 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-32 Endring av bygg- utvendig fasade
Ansvarlig søker m/adr:	Prosjektil AS, Bjødnabeen 4, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr:	Møllekvartalet AS, c/o Bate boligbyggelag, Postboks 88 sentrum, 4001 STAVANGER

Søknad om tillatelse datert: 13.12.2021 mottatt: 13.12.2021
Siste dokument mottatt: 11.01.2022

Fakta
Dere søker om endring av 126 m² næring til bolig i 5. etasje i høyhus og endring fra parkering til næring innenfor B/F/K_6, i 1. etasje tilknyttet B/F/K_5. Arealfordeling blir 12.625 m² bolig og 5375 m² næring.

Endringen omfatter:
Bygård, totalt 4 nye leiligheter:

- Jærveien 3: 1 leilighet i 5. og 6.etg. over to plan ble endret til 2 leiligheter i 5.etg (501-3 og 502-3) og 1 leilighet i 6.etg (601-3)
- Jærveien 5: 1 leilighet i 6. og 7.etg. over to plan ble endret til 2 leiligheter i 6.etg (601-5 og 602-5) og 1 leilighet i 7.etg (701-5)

Høyhuset, totalt 1 ny leilighet:

- 5.etg.: 1 ny leilighet (503), og leilighet 502 har endret areal.
- 8.etg.: endret fra 4 leiligheter til 3.
- 13.etg: endret fra 2 leiligheter til 3.

Det ble den 09.01.2018 gitt rammetillatelse til oppføring av leiligheter og næringsareal fordelt på 5

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

bygningsskropper, to blokker på 6 og 7 etasjer mot Jærveien, to blokker på 6 og 7 etasjer mot St. Olavs gate, samt et høyhus på 16 etasjer, ref. 17/15066-8.

22.01.2021 ble det dispensasjon og endring av gitt rammetillatelse, ref. 20/00824-12.

Siste igangsettingstillatelse for byggetrinn 1 ble gitt 25.06.2020, ref. 20/00824-20.

04.11.2021 ga vi midlertidig brukstillatelse for leiligheter og parkering/boder i kvartalet Jærveien/St. Olavs gate, innenfor felt B/F/K_2, ref. 20/00824-32.

Gjeldende plan

Detaljreguleringsplan 2013102 – Detaljregulering kvartalet Jærveien – S. Olavs gate.

Vår vurdering

I mangelbrev datert 22.12.2021 skrev vi at fasadeutformingen på høyhuset er avhengig av en dispensasjon. Den følges opp i egen sak, og holdes utenfor denne søknaden om bruksendring.

VEDTAK

Endring av rammetillatelse er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-3 med følgende vilkår:

- 1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
- 2. Vilkår gitt i tidligere vedtak i saken gjelder fortsatt.
- 3. Ansvarlig søker må søke om igangsettingstillatelse. Tillatelsen må være gitt før arbeidene starter.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Kristin Totland
Fagleder bygg

Ingrid Rossavik Valen
Saksbehandler

Henninger i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
E1 Fasadejusteringer
E2 Høyhuset 5. etasje
E3 Høyhuset 8. etasje
E4 Høyhuset 13. etasje
E5 Jærveien 3-5 - 5. etasje
E6 Jærveien 3-5 - 6. etasje
E7 Jærveien 3-5 - takplan og 7. etasje
190617_Parkeringsoversikt 1.etg
190617_Parkeringsoversikt U

Kopi:
Møllekvartalet AS, c/o Bate boligbyggelag,
Postboks 88 sentrum, 4001 STAVANGER

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

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





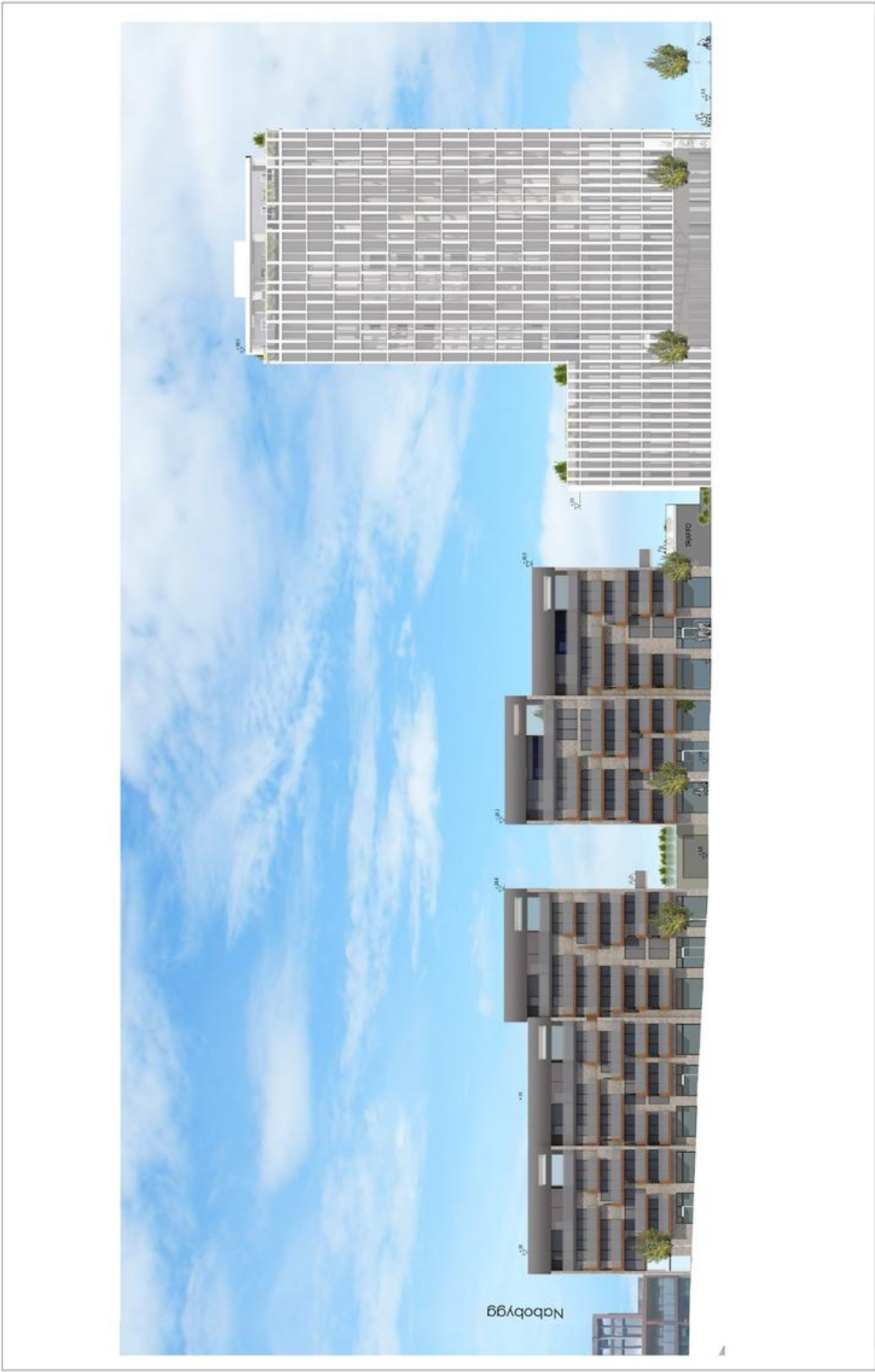
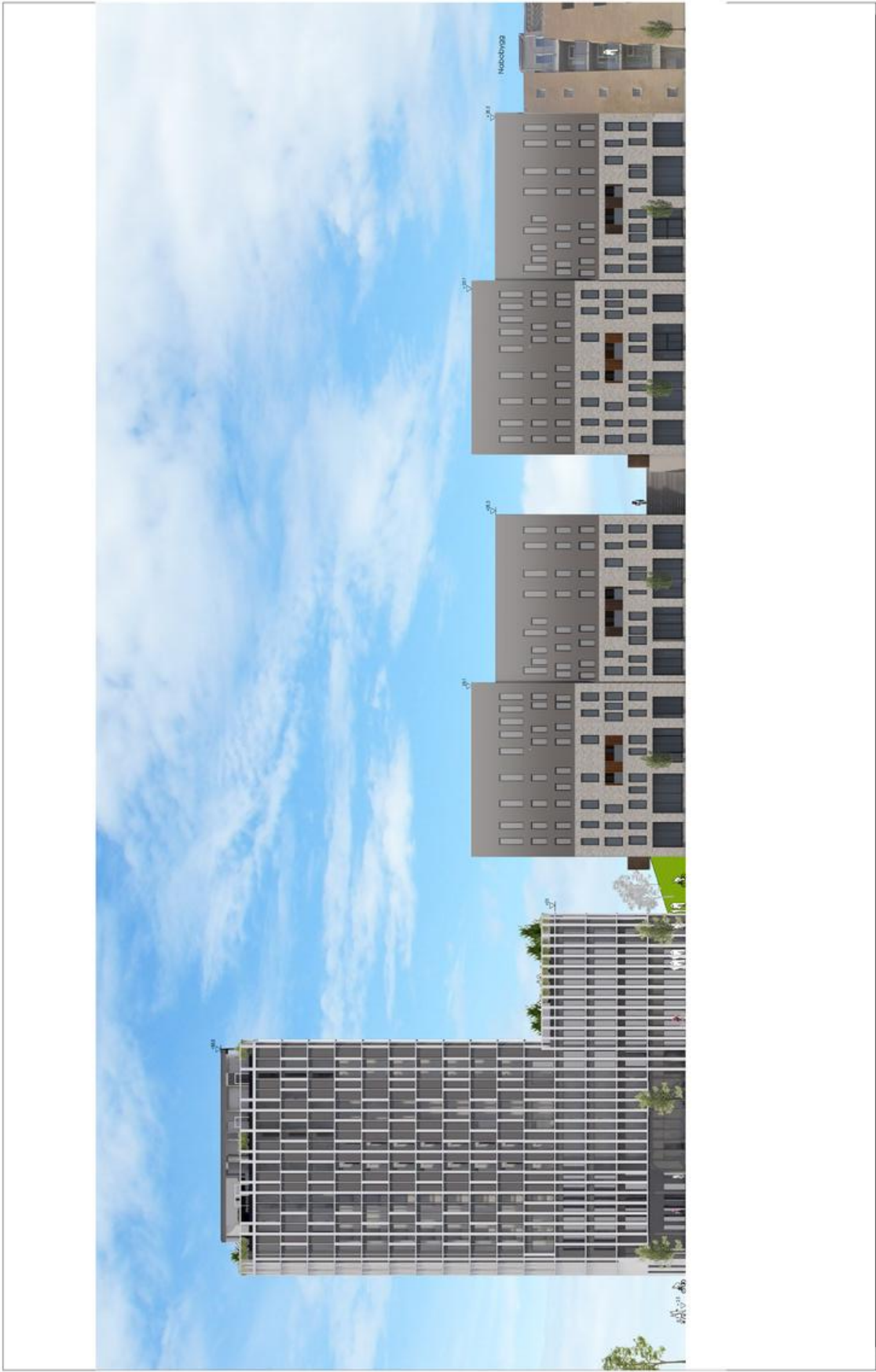
Bladout: LINK arkitektur - BladoutKontor/Prosjekt/Salgslagning/2020/62694 Møllekvartalet St. Olavgate 4-5

Skrivet ut 22.09.2020 av: mm332



Bladout: LINK arkitektur - BladoutKontor/Prosjekt/Salgslagning/2020/62694 Møllekvartalet St. Olavgate 4-5

Skrivet ut 22.09.2020 av: mm332





PROSJEKTIL AS

Gamle Forusveien 1
4031 STAVANGER

Vår saksbehandler
Alida Dzudza

Saksnummer
BYGG-23/02938
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
17.11.2023

St. Olavs gate 4a, 4b, 6a, 6b, midlertidig brukstillatelse for boligdelen av BFK4

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 111 / 1303 / 1 / 0
Ansvarlig søker: PROSJEKTIL AS
Tiltakshaver: MØLLEKVARTALET AS

Vedtak om midlertidig brukstillatelse

Vi gir midlertidig brukstillatelse for boligdelen av BFK4 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 27.10.2023 og siste dokument mottatt 16.11.2023.

Dere har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk, og er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 09.01.2018.

Dere har oppgitt at dere skal søke om ferdigattest innen 14.01.2025, og at følgende arbeider gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

- Sig. Halvorsen, innvendig sanitær: Gjenstår mindre montering av utstyr.
- Eventuelle ettertetteringer når tekniske entreprenører er helt ferdig.
- Sola Bygg, tømmerarbeid: Montering av dører
- Næringsdelen
- Sluttrapport for avfall

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 siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

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

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

Dokumentnr.: BYGG-23/02938-2



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1269955/200
Attestingstidspunkt 2026-03-02 16:51

Side 1 av 6

GAVT: 3464
Prosjektnummer: 20-032-43
Dokumentnummer: 366606_v2
Prosjektleder gjennomføring: Magnus Skaar Falang

AVTALE

mellom

Lyse Elnett AS

org. nr. 980 038 408

(heretter Lyse)

og

Mølle Næring AS

(heretter Grunneier)

som eier av gnr. 111 / bnr. 340 i Sandnes kommune
(heretter Eiendommen)

om rettigheter og plikter i forbindelse med nettstasjon 1102N6794 på Eiendommen.

1. Rettighetsservv for nettstasjon og kabelanlegg

- 1.1. Grunneier, og den som er eier av bygningen (heretter kalt Bygningseier) dersom dette er en annen enn Grunneier, gir herved Lyse og eventuelle rettsetterfølger(e) tidsbegrenset rett til rom i bygning for å etablere, drive, vedlikeholde, fornye og ombygge en nettstasjon med nødvendige tekniske innretninger (heretter samlet omtalt som Nettstasjonen). Størrelse og utforming av rommet skal fastlegges i samarbeid mellom Grunneier/Bygningseier og Lyse.
 - 1.2. Nettstasjonens plassering i bygningen er vist på vedlagte plantegning, Vedlegg 1 til avtalen.
 - 1.3. Videre gis Lyse og eventuell senere kabeleier tidsbegrenset rett til å etablere, ha liggende, drive og vedlikeholde, legge om og eventuelt øke driftspenningen opp til 24 kV i tilhørende kabelanlegg (heretter Kabelanlegget) på Eiendommen.
 - 1.4. Lyse har rett til å føre kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen til andre kunder. Alle nye kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen skal varsles til Grunneier/Bygningseier. Ved valg av trase skal det tas rimelig hensyn til interessene til Grunneier, Bygningseier og andre som disponerer Eiendommen.
 - 1.5. Plassering av Nettstasjonen og trase for Kabelanlegget er vist på vedlagte kart som følger som Vedlegg 2 til avtalen. Lyse har rett til å foreta nødvendige justeringer i den planlagte traseen. Ved eventuell justering av traseen skal det tas rimelig hensyn til Grunneiers interesser.
 - 1.6. Alt innvendig vedlikehold i Nettstasjonsrommet bekostes av Lyse. Utvendig vedlikehold bekostes ikke av Lyse.
2. Ferdsels- og veirett, adkomst
- 2.1 I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst til Nettstasjonen og Kabelanlegget over Eiendommen, herunder rett til bruk av nåværende og framtidige veier.



Doknr.: 1269955 Tinglyst: 12.10.2021
STATENS KARTVERK



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1269955/200
Attestingstidspunkt 2026-03-02 16:51

Side 2 av 6

2.2 Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdsel, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

2.3 Lyse skal ha uhindret adkomst til Nettstasjonen hele døgnet. Eventuell nøkkelboks, anbrakt etter avtale med Lyse, må ikke blokkeres. Ved skifte av nøkkel, må ny nøkkel tildeles Lyse umiddelbart.

3. Massedeposering m.m.

3.1 Lyse kan disponere nødvendig areal for massedeposering, rigg, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering skal avklares med Grunneier på forhånd. I akutte feilsituasjoner er det ikke nødvendig med slik forhåndsavklaring.

4. Flytting etc.

- 4.1 Dersom Grunneier eller Bygningseier ønsker å flytte Nettstasjonen må følgende vilkår være oppfylt:
 - Grunneier eller Bygningseier må anviser annet egnet sted på Eiendommen eller i bygningen.
 - Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre og nettmessige forhold må ikke være til hinder for dette.
 - Flyttekostnadene bekostes av den som ønsker Nettstasjonen flyttet i samsvar med gjeldende regelverk.

4.2 Dersom Grunneier ønsker å flytte Kabelanlegget må følgende vilkår være oppfylt:

- Grunneier må anviser alternativ trase på Eiendommen.
- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre og nettmessige forhold må ikke være til hinder for dette.

Lyse dekker kostnadene ved flytting dersom det er nødvendig for utnyttelse av Eiendommen. Flytting av andre grunner enn dette, herunder flytting på grunn av estetiske hensyn, bekostes av Grunneier i samsvar med gjeldende regelverk.

4.3 Ved eventuell flytting av Nettstasjon eller Kabelanlegg plikter Grunneier/Bygningseier å yte nødvendig medvirkning til tinglysning etc. av endringer.

5. Istandsetting m.v.

5.1 Lyse skal sette i stand Eiendommen/Bygningen etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold. Standarden skal være minst like god som før anleggsstart.

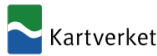
5.2 Istandsettingen inkluderer blant annet park, hage, gårdsrom, gjerder, veier, beplantning, dremsledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. I 3 år fra tilbakeføringstidspunktet plikter Lyse å bekoste utbedring av dremsledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

5.3 Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer.

5.4 Faller Lyse sitt behov for Nettstasjonen bort, skal rommet tilbakeleveres til Grunneier/Bygningseier i ryddet og rengjort stand.

gnr. 111 / bnr. 340 i Sandnes kommune

Side 2 av 5



6. Vederlag

6.1 Lyse betaler Bygningseier et engangsvederlag på **kr 256 000** som kompensasjon for de rettigheter Lyse får etter avtalen og de ulemper og tap av enhver art som Nettstasjonen medfører for Bygningseier.

6.2 Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter anleggsstart. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter.

7. Erstatning for avlingstap m.m – ikke aktuelt

8. Eiendomsrett til grunn og bygning

8.1 Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til nåværende og framtidige formål, med de begrensningene som følger av avtalen.

8.2 Bygningseier beholder eiendomsretten til bygningen, og kan fritt disponere denne til nåværende og framtidige formål, med de begrensningene som følger av avtalen.

9. Sikringssone m.v.

9.1 Langs kabeltraseen båndlegges en sikringssone på 2 meter: 0,5 meter til hver side av ytterfasene for Kabelanlegg med spenning inntil 24 kV. Innenfor sikringssonen for Kabelanlegget har ikke Grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l, uten etter nærmere avtale med Lyse. Lyse har rett til nødvendig fjerning av beplantning som ikke er avklart med Lyse.

9.2 Det kan ikke uten Lyses forhåndssamtykke føres opp eller gjøres endringer i bygninger, foretas beplantninger eller andre tiltak som kan hindre adkomst for personer eller transportmidler, svekke Nettstasjonens ventilasjon, eller vanskeliggjøre legging av kabler eller ledninger.

10. Varling, skade og ansvar

10.1 Grunneier har plikt til å underrette Lyse på forhånd når det skal foretas graving, oppfylling eller annen endring av terrenget, sprengning, veibygging, felling av trær eller andre arbeider som kan skade eller på annen måte ha betydning for Kabelanlegget. Ved bruk av anleggsredskaper nærmere enn 3 m skal Lyse uansett varsles. Underretning skal skje så tidlig at nødvendige tiltak kan iverksettes.

10.2 Før Grunneier eller Bygningseier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Nettstasjonen, eksempelvis vannspyling, høytrykkspyling eller arbeider som medfører støv eller murpuss nær nettstasjonens ventil og dør, sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal denne varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak.

10.3 Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier eller Bygningseier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse.

10.4 Skade som påføres Nettstasjonen eller Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier/Bygningseier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier/Bygningseier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.



11. Elektromagnetiske feltforstyrrelser

11.1 Rundt Nettstasjonen kan det oppstå elektromagnetiske felter. Statens strålevern anbefaler at rom for varig opphold plasseres 5-10 meter fra Nettstasjonen.

12. Tinglysing

12.1 Grunneier samtykker i at avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Bygningseier samtykker i at avtalen tinglyses på bygningens punkt feste.

12.2 Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

13. Tiltredelse

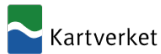
13.1 Lyse kan tiltre rettighetene etter avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier og eventuell Bygningseier.

14. Forholdet til andre dokumenter

14.1 Ved eventuell motstrid mellom tidligere inngåtte avtaler mellom partene, som ikke opphører ved inngåelse av denne avtalen, har denne avtalen forrang

15. Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrase og Nettstasjon på Eiendommen.



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1269955/200
Attestingstidspunkt 2026-03-02 16:51

Side 5 av 6

Avtalen er utstedt i 3 – tre – eksemplarer.

Sandnes den 10 / 9 - 21

R E Nafell

Rannveig Eidem Norfolk
Direktør Nettpplan
Lyse Elnett AS

STAVANGER den 3 / 9 - 2021

Knut Prestvik

Mølle Næring AS
KNUT PRESTVIK
Grunneier

STAVANGER den 3 / 9 - 2021

Leif Inge Slethe

Mølle Næring AS
LEIF INGE SLETHEI
Grunneier

998 875 145

Personnummer/organisasjonsnummer

1506.21.32186

Kontonummer

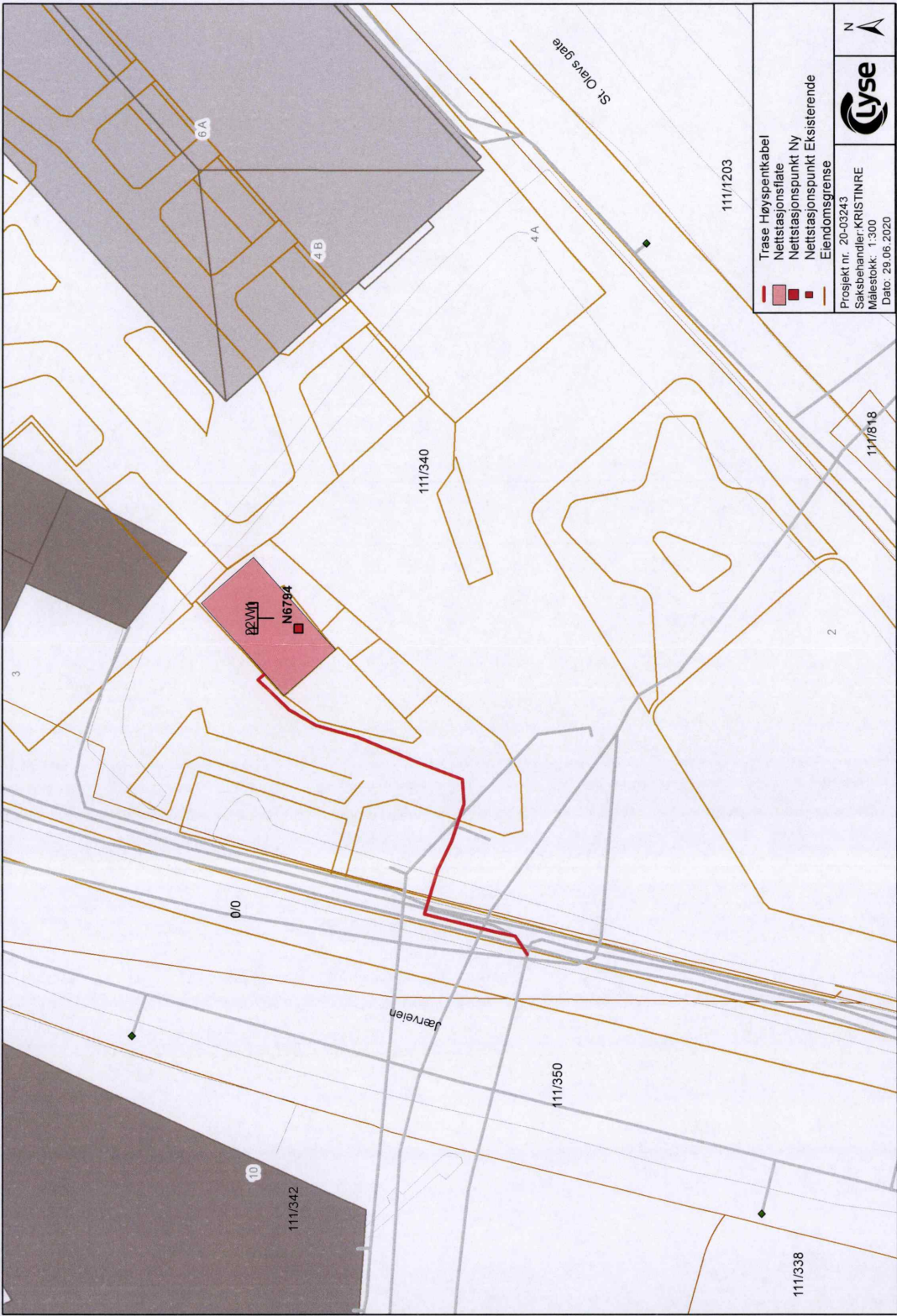
gnr. 111 / bnr. 340 i Sandnes kommune

Side 5 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1269955/200
Attestingstidspunkt 2026-03-02 16:51

Side 6 av 6





Attestert kopi av dok.nr. 2022/100050/200
Attestingstidspunkt 2026-03-02 16:51

Side 1 av 2

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

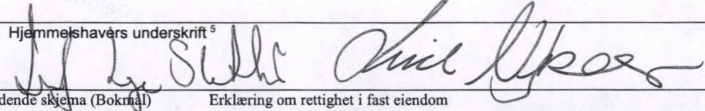
Innsenders navn (rekvirent): Deloitte Advokatfirma AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 100050 Tinglyst: 26.01.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Strandsvingen 14	
Postnummer: 4066 Poststed: Stavanger	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Mølle Næring AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 998875145

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108	Sandnes	111	1302		
1108	Sandnes	111	1303		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1108	Sandnes	111	340		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Rett kopi bekreftes
Deloitte Advokatfirma AS
Isakhan Njohlen
26.11.2021

Dato 26.11.2021	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

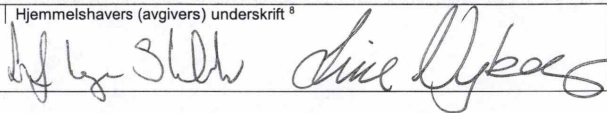


Attestert kopi av dok.nr. 2022/100050/200
Attestingstidspunkt 2026-03-02 16:51

Side 2 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Eier av 111/340 gis adkomst og rett til nødvendige tiltak på 111/1302 og 111/1303 i forbindelse med utbyggingen på gårdsnummer 111/340 (Møllekvartalet). Retten gjelder også for rettighetshavers eiere og selskaper rettighetshaver eier, samt entreprenører og øvrige medhjelpere i utbyggingen. Rettigheten varer frem til utbyggingen av Møllekvartalet er fullendt og attester for ferdigstillelse foreligger for alle byggetrinn.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei	

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	

6. Underskrifter	
Sted og dato Stavanger, 26.11.2021	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Rett kopi bekreftes
Deloitte Advokatfirma AS
Isakhan Njohlen
26.11.2021

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

St. Olavs gate 4A, 4319 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 1322, i SANDNES kommune, oppdragsnr.: 1200260016
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

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