

PROAKTIV

Romslig 3-
roms selveier,
oppusset 2021

Sentral beliggenhet - balkong -
heis - garasjeplass

GRAVARSKROKEN 3



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



SANDNES SENTRUM

Romslig 3-roms selveier med sentral beliggenhet - balkong - heis -
garasjeplass - pen standard

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gravarskroken 3, 4327 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 39, bnr. 1292, snr. 71 i
Sameiet Vågen Boligsenter

Prisantydning: 3.950.000,-

Omkostninger: 113.000,-

Totalpris: 4.063.000,-

Kommunale avgifter: 9.773,- pr. år

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 3/2

BRA: 82 m²

BRA-i: 82 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Oppmerket parkering
i garasjeanlegg.

Tomt: 12650.2 m² felles eiet

Felleskostnader pr. mnd.: 3.000,-

Felleskostnader inkl.: Kr. 9000,- pr.
kvartal (Betales 4 ganger i året istedenfor
månedlig; tilsvarer kr. 3000,- pr. mnd.)
Fordelt som følger:
Felleskostnader kr. 8.100,-
TV kr. 900,-

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	32	38	39
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
62	70	105	138
Egenerklæring	Forr. fører opplysninger	Kommunale opplysninger	Erklæring
144			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SANDNES SENTRUM

Kommune: SANDNES / Område: Sandnes 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

Bor du i Gravarskroken, bor du i sentrum. Dette betyr nærhet til byen og alt den har å tilby.

Med populære knutepunkter som Vågen, Langgata, Maxi og Amfisenteret m.m. har du tilgang på alt fra trendy caféer og restauranter, til offentlig kommunikasjon, skoler, shoppingfasiliteter, kino og fjorden.

Ved å bo i Gravarskroken kan du være impulsiv og hive deg på kino 10 minutter før forestillingen begynner. Eller gå bort på Maxi å handle ferskt brød og dagens aviser til frokosten lørdags morgen. Andre dager ønsker du kanskje å nyte stillheten langs elvene i Sandvedparken.

Kun noen få minutters gange fra din egen ytterdør kan du spise is på brygga. Med diverse spisesteder og muligheten for late timer i



OFFENTLIG TRANSPORT

 Gjesdalveien Linje 23, 24, 25, 27, 28, E90, 92, N95	4 min  0.3 km
 Skeiane stasjon Linje L5	9 min  0.7 km
 Stavanger Sola	20 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min  16 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Sandnes	3 min 
Rema 1000 Elvegata	5 min 

VARER/TJENESTER

 Maxi Sandnes	3 min 
 Apotek1 Maxi	3 min 

SPORT

 Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	6 min  0.5 km
 Gravarslia balløkke Ballspill	6 min  0.5 km
 City Gym Sandnes	4 min 
 SATS Sandnes	7 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Maxi Sandnes	3 min 
 Maxi Sandnes	4 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



sommersolen, er Vågen i Sandnes et meget godt alternativ, hverdags som til fest. Kvelden kan starte med middag, fortsette med kino eller andre festligheter, og deretter kan du spasere hjem til egen seng. I Sandnes sentrum finner du alt du trenger!

Bebyggelse
Bolig, -blokk, og -sentrumsbebyggelse.

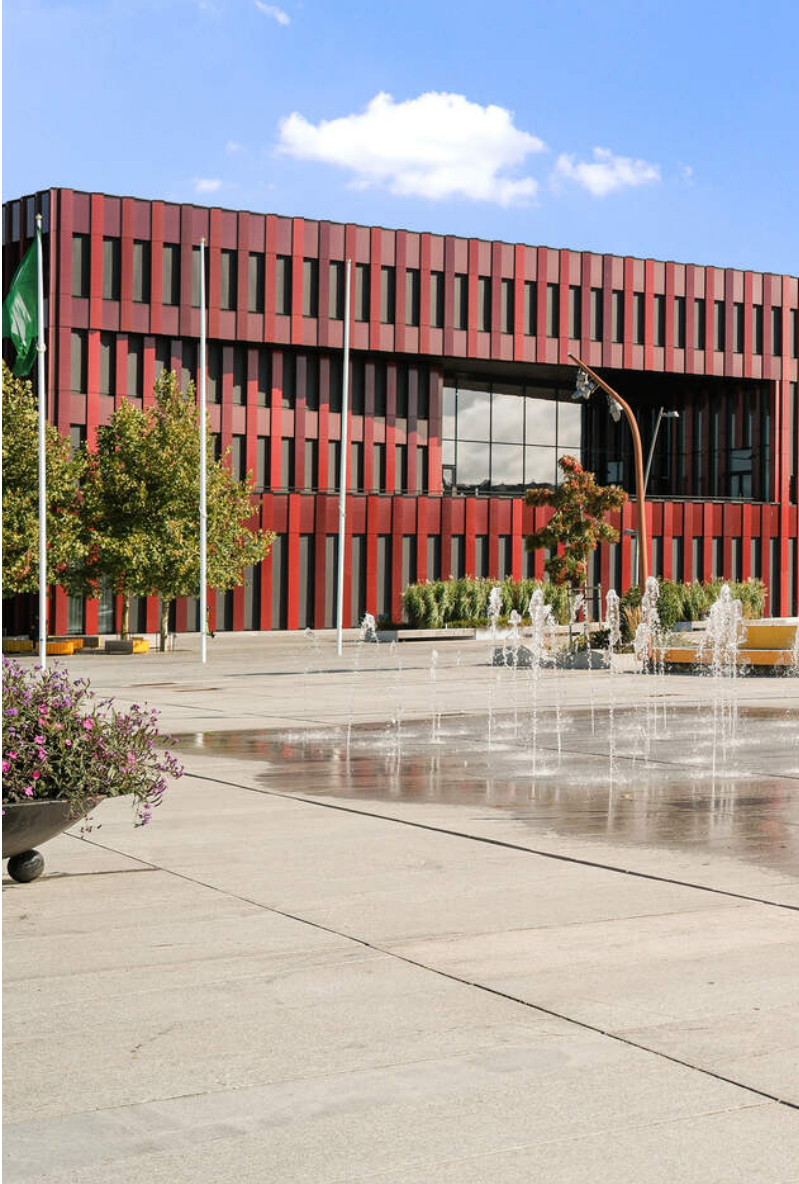
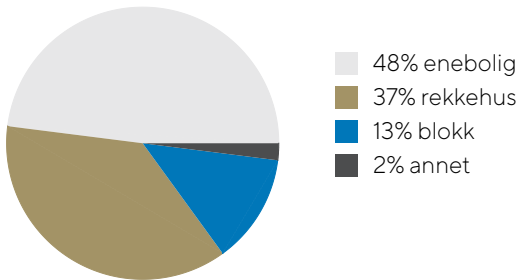
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL GRAVARSKROKEN 3

Vi starter utendørs – leiligheten ligger høyt hevet over sentrum,
har egen balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Oppmerket parkering i garasjeanlegg.

Tomtestørrelse

12 650 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne
veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og
angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av
disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt
TG3.

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Byggemåte: 1988 (forbehold mot skjulte konstruksjoners
oppbygging)

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Brannskiller av betong.

Etasjeskiller: betong.

Vinduer og utvendige dører: Isolererglass.

Leilighet i bygning ferdigstilt i 1988 senere jevnlig vedlikeholdt
utvendig i regi av sameiet. Innvendig i leiligheter er boligen
jevnlig oppgradert og modernisert. Spesielt etter dagens eiers
overtakelse i 2021 med bla. nytt bad, utvidet kjøkken og
etablering av varmepumpe som oppvarming. For nærmere

spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de
enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir
TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt),
TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,
bygningssdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på
undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 11 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i
tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik:

Balkongrekkverket tilfredstiller byggeårets krav. For sikkerhet
er det dagens krav som settes som krav ved avhending av
eiendommen.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i stue er ikke fagmessig lagt (for lite omlegg i
tverrskjøter på laminat i stue bla.)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde

**TEKNISK
GJENNOMGANG**

Husk å lese grundig gjennom
den tekniske informasjonen -
en bolig er mer enn fine
fargevalg og møblement.



GRAVARSKROKEN LIGGER
MEGET SENTRALT I
SENTRUM



på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist andre avvik:
Det anbefales å kontrollere ventilasjonsanlegget samt å gjennomføre service og rens av anlegget

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > Leilighet H0502 > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:
Overflater på vegger er ikke i tråd med dagens krav til våtrom.

Våtrom > Leilighet H0502 > Vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Leilighet H0502 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Leilighet H0502 > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav for balkongrekkverk er 110 cm (i byggeår 100).

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder

ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Diverse

Heisen i blokken skal skiftes ut, og dette arbeidet starter i slutten av mai. Heisen vil da være utilgjengelig i 2 mnd. iflg. styreleder. Det vil være midlertidig trappeheis for de som har vanskeligheter med trapper.

Bygningssakskyndig

Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Mandag, 9. mars 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leilighet H0502:
Entre/gang, bod, 2 soverom, vaskerom, bad og stue/kjøkken.

Areal

Bruksareal:
5. etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

Terrasse- og balkongareal:
5. etasje: 6 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

Pen og moderne selveierleilighet som holder en gjennomgående god standard, og fremstår som lys og tiltalende. Leiligheten ble i 2021 betydelig oppusset med blant kjøkkenfornying, nye hvitevarer, totalrenovert bad, nye gulv og malt opp. Ny varmepumpe i 2023.

Det første man møter i boligen er entréen med gode muligheter for oppbevaring i tilstøtende bod. Videre finner man 2 gode soverom med god plass for garderobeskap. Badet er romslig og inneholder wc, vask i seksjon og dusj. Separat vaskerom.

Stuen er romslig, lys og trivelig med meget fin utsikt mot sentrum. Rommets form gjør at man kan har flere møbleringsalternativer. Lyst kjøkken med god benk- og skaplass. God spise plass. Fra stuen har man utgang til kjekk balkong med ettermiddags- og kveldssol.

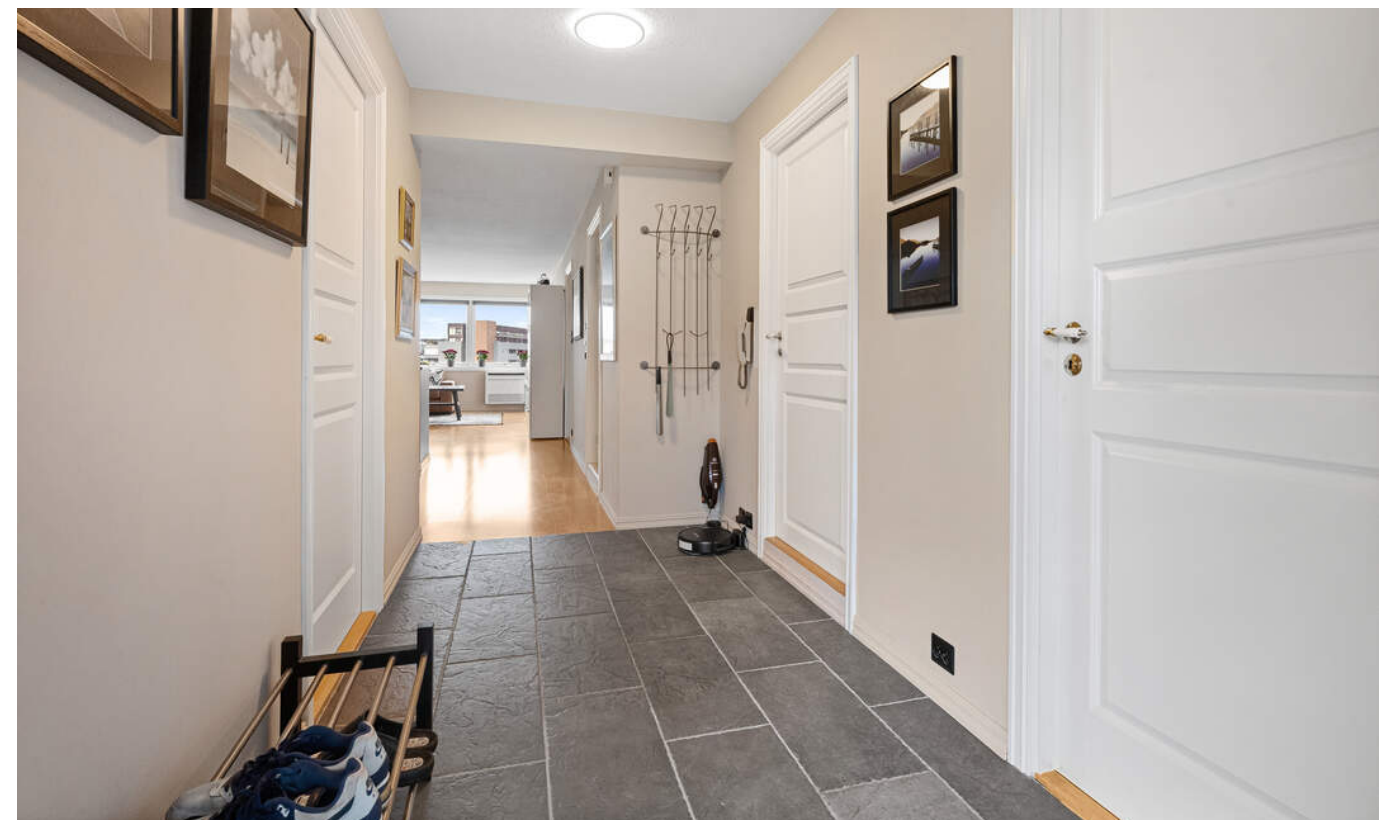
Dette er den rette leiligheten for den som ønsker en trivelig, lys og sentrumsnær leilighet med kort avstand til alle fasiliteter. Leiligheten fremstår romslig og ligger godt opp i høyden.

Alt ligger til rette for at du skal trives godt i Gravarskroken 3.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv på badet. Varmepumpe.







ROMSLIG STUE MED BÅDE
SPISEPLASS OG SALONG











KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS
(Fra 01. juli skifter sameiet forretningsfører til BATE)

Om sameiet

Sameiet Vågen Boligsenter i Sandnes består av 84 eierseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

3000,-

Felleskostnader inkluderer

Kr. 9000,- pr. kvartal (Betalas 4 ganger i året istedenfor månedlig; tilsvarer kr. 3000,- pr. mnd.)
Fordelt som følger:
Felleskostnader kr. 8.100,-
TV kr. 900,-

Forretningsfører opplyser at felleskostnadene skal stige med kr. 1000,- pr. kvartal. f.o.m. mai 2026.
Oppgitte felleskostnader i salgsoppgaven inkluderer denne økningen.
Felleskostnader pr. d.d. er kr. 6000,- pr. kvartal / kr. 2000,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. felles bygningsforsikring, vaktmester, drift, vedlikehold, styre- og forretningsførsel.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1.893.023,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1.566.865,-
Driftsresultatet gir da et overskudd på kr. 3.26.158,-
Det ble budsjettet et driftsresultat for år 2025 på kr. 232.393,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 774.100,-

Årsmøte for regnskapsåret 2025 ble avholdt 19.03.2026.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Det er ikke lov å ha dyr i sameiet, jfr. vedtekter og Husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8078707

Formuesverdi primær

802.414,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.209.654,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2026. Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter

9.773,- for 2026

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: fellesutgifter, strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt for Boligblokk nr. 2 den 20.01.1989, på følgende vilkår:
Følgende arbeider gjenstår:
1. Vindu lavere enn 0.7m over 2.etg. må sikres. Kfr. forskriftene kap. 43 §23.
2. Krav fra heiskontrollen må etterkommes.
3. Skilting etter brannsjefens krav.
4. Gjennomføring tettes forskriftsmessig.
5. Rekkverk i trappeløp skal ha høyde 90 cm.
Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20. januar 1989

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/39/1292/71:
27.11.1987 - Dokumentnr: 12350 - Erklæring/avtale
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet
For: NOK 10,000
Med prioritet etter lån i bank eller annen kredittinstitusjon

27.11.1987 - Dokumentnr: 12350 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

08.07.1987 - Dokumentnr: 6894 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/7840
Eiendommen er oppdelt i 84 seksjoner

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler, foruten seksjonering dbnr. 6894, som ikke har latt seg innhente da den ikke finnes i Kartverkets arkiver.
Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til Bolig - Blokkbebyggelse iht. reguleringsplan Endret regulering for arealet mellom Gravasveien og Gravarstunet, planID 86103.
Delarealer av eiendommen er bl.a. regulert til felles parkeringsplass, grønnstruktur, gang- og sykkelveg, privat vei, annet fellesareal, fortau og sykkelanlegg gjennom følgende reguleringsplaner:
Detaljregulering for gnr 39 bnr 1526, del av Maxi, Gravarsveien, planID 2014116
Reguleringsplan for Gravarslia, planID 81104
Detaljregulering for bussveien fra Elvegata til Havnegata, planID 2016127

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, Veg og Grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, og er merket som følgende hensynssoner:
Hensynssonenavn: H310 og H310_2 Fare_Ras- og skredfare
Hensynssonenavn: H140_2 Sikring_Frisiktsone

Det er reguleringsplaner under arbeid i nærhet til eiendommen, bl.a. er det arbeid med ny bussvei opp mot Juliesgate, og legging av nye rør i Gravarsveien.
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Detaljregulering for Gravarsveien 7 - MAXI - Sandnes, gnr 39 bnr 1526, PlanID 202207. Status: Planlegging igangsatt
Detaljregulering av Fv 4492 Gravarsveien Sør, PlanID 202416. Status: Planlegging igangsatt
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan

sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

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.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Alle nye eiere etter 13.03.2012 har boplikt i leiligheten i 1 – ett - år før den kan leies ut, jfr. Vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Ved leie/framleie av seksjonen forplikter sameierne seg til å informere om eksisterende vedtekter/ordensregler. Sameier er selv ansvarlig for eventuelle brudd på ordensregler som gjøres av hans husstand, eller av leietaker han eventuelt måtte ha gitt adgang til leiligheten.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

13. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
98 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
113 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 050 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 063 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Thomas Ims

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 106 100,00

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

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 samarbeidspartnere 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. eiendomsmevlingsforskriften. 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

20.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
gnr. 39, bnr. 1292, snr. 71
SANDNES kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 Rapportdato: 18.03.2026 Oppdragsnr.: 20158-1841 Referansenummer: YT7322
Foretak: Norsk Byggkontroll AS Takstingeniør: Tor Arve Lea



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømrerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst.
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

[Signature]

Tor Arve Lea
Ekstern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



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

Oppdragsnr.: 20158-1841

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 4 av 18

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1988 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Brannskiller av betong.
Etasjeskiller: betong.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Leilighet i bygning ferdigstilt i 1988 senere jevnlig vedlikeholdt utvendig i regi av sameiet. Innvendig i leiligheter er boligen jevnlig oppgradert og modernisert. Spesielt etter dagens eiers overtakelse i 2021 med bla. nytt bad, utvidet kjøkken og etablering av varmepumpe som oppvarming. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger stemmer med planløsning. Mindre endring i form av fjernet vegg mellom tidligere vindfang og hall.

Oppdragsnr.: 20158-1841

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 5 av 18

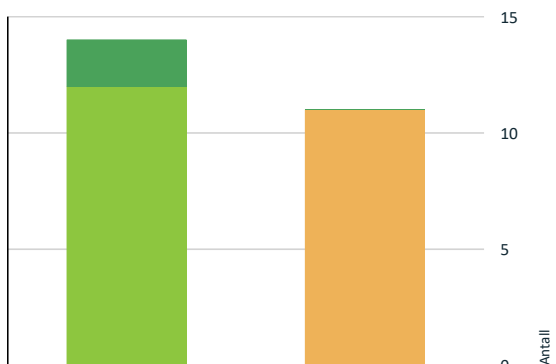
Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Det er påvist andre avvik:
Balkongrekkverket tilfredstiller byggeårets krav. For sikkerhet er det dagens krav som settes som krav ved avhending av eiendommen.
- Innvendig > Overflater**
Det er påvist andre avvik:
Laminatgulv i stue er ikke fagmessig lagt (for lite omlegg i tverrskjøter på laminat i stue bla.)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon**
Det er påvist andre avvik:
Det anbefales å kontrollere ventilasjonsanlegget samt å gjennomføre service og rens av anlegget-
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Våtrom > Leilighet H0502 > Vaskerom > Overflater vegger og himling**
Det er påvist andre avvik:
Overflater på vegger er ikke i tråd med dagens krav til våtrom.
- Våtrom > Leilighet H0502 > Vaskerom > Overflater Gulv**
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom > Leilighet H0502 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtrom > Leilighet H0502 > Bad > Overflater Gulv**

Oppdragsnr.: 20158-1841

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 6 av 18

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav for balkongrekkverk er 110 cm (i byggeår 100)

Oppdragsnr.: 20158-1841

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 7 av 18

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1988

Kommentar
Regulert etter byggeforskriftene av 1985.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig av sameiet.

Tilbygg / modernisering

2021	Bad renovert	Totalrenovert inkludert utskifting av to sluker.
2021	Kjøkken	Utvidet og modernisert med ny benkeplate, vask, batteri og hvitevarer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i boligen er fra byggeår i normal stand, åpne og lukkemekanismen er testet vilkårlig uten avvik. Ett vindu er fra 2003 (soverom).

Det er ikke registrert avvik på befaringen som tilsier tilstandsgraden 2 eller dårligere. Det påpekes likevel på at vinduene pr. dato er 38 år med påregnelig risiko for punkteringer mellom glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør er forskriftsmessig brann og lydklassifisert. Balkongdør fungerer etter intensjonen, ingen avvik registrert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra kjøkken har rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier. (i dag er kravet 110 cm, mot 100 cm i byggeår)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongrekkverket tilfredstiller byggeårets krav. For sikkerhet er det dagens krav som settes som krav ved avhending av eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til styret i sameiet å vedta slike endringer, da det ikke foreligger et direkte krav om utbedring.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i stue er ikke fagmessig lagt (for lite omlegg i tverrrskjøter på laminat i stue bla.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, uten at gulv eventuelt skal moderniseres.



Lite omlegg i laminatgulvets tverrrskjøter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskille. F

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

LEILIGHET H0502 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malte vegger. Utstyrt med benk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet vurderes etter byggeforskrift gjeldende i 1988 (1985 forskriften)



LEILIGHET H0502 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand. Veggene er ikke utsatt for vannsøl under dagens bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er ikke i tråd med dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, avviket kan eventuelt rettes på ved en eventuell oppgradering av rommet.

LEILIGHET H0502 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegget er helt og intakt med tilfredstillende tilslutning til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tiltak må relateres til eventuell modernisering til dagens standard.

LEILIGHET H0502 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



LEILIGHET H0502 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med benk, vask opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET H0502 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

LEILIGHET H0502 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si at hulrom i skillevegg og treverk i kontakt med gulv er helt tørt.

LEILIGHET H0502 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renovert i 2021 som omfatter opphogging av gulv og utskifting av to stk sluker. Fliser på gulv med kantflis langs vegger, baderomspanel på vegger. Utstyrt med dusjsone med glassdør, vegghengt toalett og vaskseksjon.

Når slukene er skiftet skal badet vurderes etter teknisk forskrift av 2017 (TEK-17).

Eier har orientert at badet er renovert av sønner med fagbrev, dokumentasjon er i den forbindelse ikke utarbeidet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



LEILIGHET H0502 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomspanel montert i tråd med monteringsanvisning for produktet. Både med hensyn til avstand til gulv og etablering av aluminiumslist i nedre kant.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

LEILIGHET H0502 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldig flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

LEILIGHET H0502 > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



LEILIGHET H0502 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vaskseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

LEILIGHET H0502 > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

LEILIGHET H0502 > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

Oppdragsnr.: 20158-1841

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 10 av 18

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



KJØKKEN

LEILIGHET H0502 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.



LEILIGHET H0502 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast og støpejern.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er en motor plassert i kasse på vaskerom. Det er ikke kjent om den er koblet videre til fellesanlegg eller hva slags utløp denne har. Det registreres sug på vaskerom og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsanlegget samt å gjennomføre service og rens av anlegget-

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsanlegget, samt å gjennomføre service og rens av anlegget for å sikre korrekt funksjon og luftkvalitet. Rengjøring av kanaler bør påregnes for optimal effekt av anlegget, avhengig av tidligere service intervall.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Ny varmepumpe montert i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Montert i gulv med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20158-1841

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 11 av 18

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

- 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.
1988
- 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
Det er fremvis flere samsvarserklæringer.
- 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?
Ja
El-net avsluttet kontrollsak den 7.9.2023.
- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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?
Ja
Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke er kursoversikt i sikringsskap.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Helse, miljø og sikkerhet**

Beskrivelse
Boligen er oppført før teknisk forskrift av 1997 (TEK-97).

Bygg oppført før denne forskriften vil ha en del avvik jf. dagens forskrifter (TEK-17). Avvik som er i tråd med krav den gang bygget var oppført vil ikke ha krav om å innfri senere forskriftskrav.

Alle boliger og hytter vil ha krav til røykvarslerutstyr minst ihht. Byggeforskrift 15. november 1984 selv om bygget er oppført før denne datoen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav for balkongrekkverk er 110 cm (i byggeår 100)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 20158-1841

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 12 av 18

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

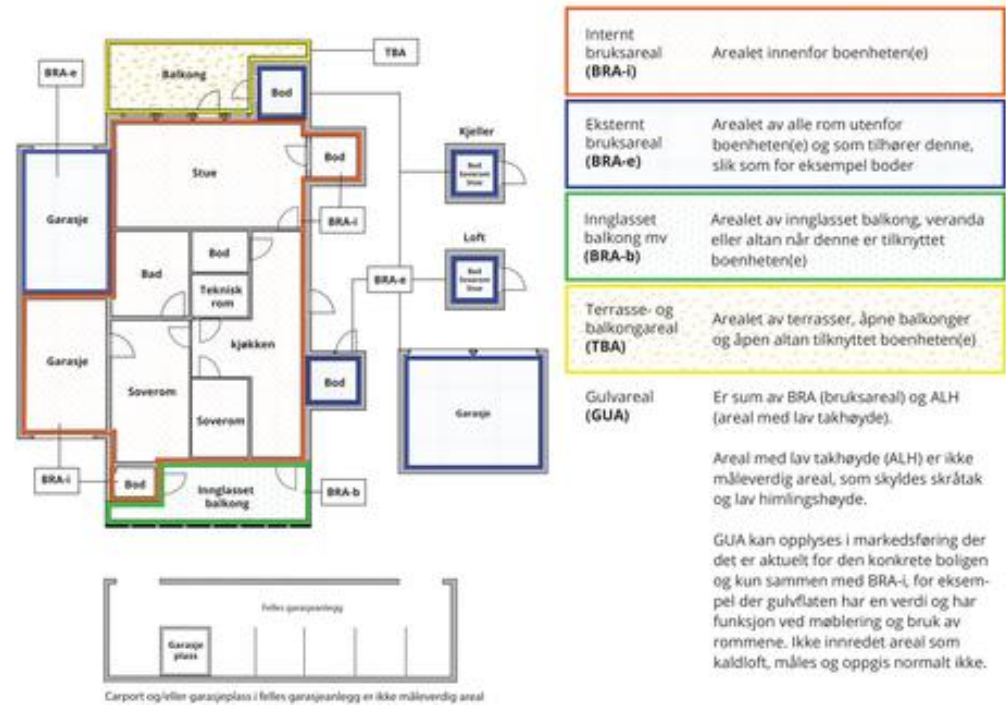
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20158-1841

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 13 av 18

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet H0502	82			82	6
SUM	82				6
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet H0502	Entré/gang, bod, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med planløsning. Mindre endring i form av fjernet vegg mellom tidligere vindfang og hall.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad og deler av kjøkken.

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Thomas Ims	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	1292		71	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Gravarskroken 3							
Hjemmelshaver							
Ims Thomas							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Også regulert etter reguleringsplan trehusbyen.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking	09.03.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegning	11.03.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	
3	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr 39 - Bnr 1292
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1988). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1985, referanseforskrift. Bad med to nye sluker i 2021 har TEK-17 som referanse.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.



Energiattest



Adresse Gravarskroken 3, 4327 SANDNES	
Dato for energimerking 09.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267982
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 9137033
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 1292
Seksjonsnummer 71	Bruksenhetsnummer H0502



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 1988	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 84,0 m²	Oppvarmet bruksareal 84,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 129,75 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 122,42 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 283 kWh
--	---

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20158-1841

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 18 av 18



Gravarskroken 3, 4327 SANDNES



Detaljering

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



Gravarskroken 3, 4327 SANDNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.



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>



Egenerklæring

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES

02 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Gravarskroken 3

Gravarskroken 3

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?

01-06\2021

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.

Har bodd her siden kjøp- overtakelse i 1. juni 2021. Kjøpte den etter salg av bolig på Ganddal og har bodd her alene og kun vært borte i ferier.

Informasjon om selger

Selger

Ims, Thomas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2021

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Støpt nytt gulv og lagt nye fliser, ny membran og skiftet sluker i gulv nye våtroms veggplater og nye baderomsmobler nytt vegghengt wc og ny dusj /blandeatteri.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

min sønn som er rørlegger

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

litt vann som kom inn mellom kleddning utvendig og inn i tak i bod p.g.a dårlig utvendig membran men skaden er ordnet av borettslag som står som ansvarlig for skaden og at boden er nå nymalt og i orden.

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

montert lamper strukket nye ledninger fra skap til stu etc. kobling av varmekabler på bad lagt ut strøm til varmepumpe montert kontakt på veranda koblet lys på veranda

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ei-it innstallasjon a/s

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2021

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

montert nye kraner på dusj kjøkken og bad

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

min sønn

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

montert varmepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

A.I varmepumper A/S

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Arbeid med ny buss vei opp mot juliegesgt. og legging av nye rør i gravarsveien

29

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

fellesutgifter stiger med 1000 i mnd. fra og med 1 mai 2026

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
Thomas Ims	2026-03-02

Identification

 Thomas Ims

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Thomas Ims	02/03-2026 18:55:21	BankID OIDC High



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



Proaktiv Sandnes
Langgata 3
4306 SANDNES

Dato: 03.03.2026

Deres ref.: 1200260055 Vår ref.: Svein Magne Gloppen Saks. Nr: 5649

Eiendomsinformasjon

Sameiets navn	Sameiet Vågen Boligsenter
Sameiets adresse	Gravarskroken 1-3 4327 SANDNES
Org.nr.	971337613
Seksjonsnummer	71
Gardsnummer	39
Bruksnummer	1292
Byggeår	1987
Bolignummer	H0502
Gate	Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Hustype	Eierseksjon
Garasje	P-kjeller
Eier / medeier	Ims, Thomas Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Forsikringsselskap (Byggforsikring)	Tryg Forsikring Forsikringsnummer 8078707
Styreleder i Sameiet Vågen Boligsenter	Torstein Skretting E-post: torstein@lutsispa.no Mobil: 48270993
Diverse informasjon	Sameiet består av 84 seksjoner. Se resultatregnskap for mere informasjon.
Felleskostnader med forfall den 20. hver mnd.	6 000,00 pr. kvartal og består av: - Felleskost 5 100,- - TV 900,- (Btaler 4 ganger i året istedenfor månedlig)
Formue og Fellesgjeld pr. 31.12.2025	Formue 9 615 Restgjeld 0
Eierskiftegebyr Betales til PHM Forvaltning AS	5 380,- eks. mva. Indeksreguleres hvert år pr. 1. januar
Meglerfirma:	Edland, Mannes & Rege AS Org. nr. 920839878 MVA
Saksbehandler i PHM Forvaltning AS	Svein Magne Gloppen Mobil: 466 11 735 E-post: forvaltning.vest@phm.no



Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Bruks- og ordensregler for Sameiet Vågen Boligsenter.

Ordensregler ikke bare pålegger men snarere skaper rettigheter. De skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og orden og gode forhold for alle i Vågen Boligsenter. Derved fremmes det enkelte hjems hygge og velvære. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at Vågen Boligsenter skal bli et slikt trivelig sted vi alle gjerne ønsker.

Hovedregelen skal være at ingen leilighet nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Generelle bestemmelser:

- \$1. Enhver beboer i Sameiet Vågen Boligsenter plikter å følge det til enhver tid gjeldende ordens-reglement for Sameiet Vågen Boligsenter.
- \$2. I tiden mellom kl 23.00 (lørdag kl. 24.00) og til kl. 07.00 gjelder regler for vanlig nattero.

Kontinuerlig boring, hamring etc. som f.eks. legging av tregulv, oppsetting av lister, boring i betongvegger eller lignende støyende arbeid er tillatt fra kl. 08.00 til 16.00 alle dager, og lørdag og dager før helligdager fra kl. 08.00 til kl. 14.00. Julaften og påskeaften regnes som helligdager. Fra kl. 16.00 til 19.00 alle hverdager, unntatt lørdag og dager før helligdager, tillates mindre støyende arbeider, men ikke utover flere dager. Søndager og helligdager skal helligdagsfreden overholdes.

Parkering m.v.:

- §3. Biler og andre kjøretøy skal parkeres på de oppgitte plasser for hver leilighet, slik at det til enhver tid er flest mulig ledige plasser på gjesteparkeringsplassen.

Parkering i garasjeanlegg

Parkeringsplassene er av ulik størrelse. Noen få parkerer for langt ute i ”kjørebanen”. Der skal være god plass for at to biler kan passere hverandre uten vanskeligheter. Har du en såkalt ”liten parkeringsplass”, må du sørge for at bilen kjøres helt opp mot vegg og at div. utstyr som dekk, sykler osv. henges opp. Vi håper at hver selv ser på sin parkering, og ordner opp uten at styret må gripe inn.

Har du noen spørsmål, kontakt vaktmester eller styrets formann.

Parkering utvendig

Det har alltid vært forbudt å parkere foran inngangene og langs veien inn til disse. Dessverre er det igjen de få som ikke overholder dette, som utløser de nye skiltene og derav firkantet behandling. Skiltene viser at vi kan ilegge gebyr ved feilparkering foran inngangene.

S:\Felles Nordica\0. KLIENTER\131 Sameiet Vågen Boligsenter\02 FORVALTNING\Minnepinne\Sameiet bruk-ord
rev-10-2011.doc 22.04.2022 Side 1 av 4

Følgende gis dispensasjon: UPC BoService Schindler Heis
 Posten Hjemmehjelp/sykepleier o.l.

"Håndverksbiler", max. 1 time. Ved frontruten skal der legges en lapp med nr. på leilighet og telefonnr. til vedkommende som kjører. Det er eier/beboer som har ansvaret for å varsle "Håndverksbiler". Parkering for å besøke familie og venner blir belønnet med gebyr og/eller borttauing.

Funksjonshemmedes kjøretøy.

Vi ser helst at når slik tillatelse ikke gjelder for sjåfør, skal kjøretøyet settes på parkeringsplass. Misbruk (som dessverre har forekommet) vil i tillegg til borttauing også medføre at vedkommende blir anmeldt til den kommune som har gitt tillatelsen. Brudd på reglene medfører borttauing og at dispensasjonen inndras/oppheves.

Uregistrerte biler skal ha styrets tillatelse til å nytte gjesteparkeringsplassen. Styret skal ha anledning til å iverksette borttauing av uregistrerte biler. Eier av bilen skal dog ha 3 dagers skriftlig varsel før borttauing skjer. Samtlige kostnader forbundet med borttauing skjer på eiers regning. Sameiet har panterrett for utgifter, jfr. Vedtektene pkt. 9.

- §4. På parkeringsplass, i utvendig garasje og garasjen i underetasjen må det ikke foretas verkstedsarbeid eller lignende som kan medføre fare eller skade av annen art. Eventuell oppbevaring av ildsfarlige væsker må skje i henhold til gjeldende brannforskrifter. Det påhviler den enkelte sameier å holde garasje plass ryddig.
- §5. Garasjeportene på utvendige garasjer må alltid holdes lukket og låst. Sameier er selv økonomisk ansvarlig for kostnader ved nyanskaffelse av egen fjernstyrer, samt kostnader ved omkodning av øvrige sameieres fjernstyrer til garasjeport.
- §6. Barn har ikke anledning til å leke i garasjen i underetasjen. Det er foreldrenes ansvar å påse at dette ikke skjer.

NB! Nødutganger skal kun brukes ved nødsfall!! Og skal alltid være låst.

Renhold:

- §7. Platåene foran inngangsdøren til leiligheten skal holdes rene og ryddige av beboerne i de respektive etasjer. Renhold ellers og i første etasje skal besørges av leid hjelp.
- Inngangsplatåene må ikke spyles, da vann vil trekke inn i heissjakten og dermed ødelegge heisen.
- §8. Det er ikke tillatt å riste og lufte tepper, sengeklær o.l. fra veranda, inngangsparti eller vindu. Tørkestativ o.l. for tørking eller lufting skal ikke komme høyere enn verandarekkverket. Veranda må ikke spyles eller skylles på grunn av åpen rømningssjakt til underliggende etasje.

S:\Felles Nordica\0. KLIENTER\131 Sameiet Vågen Boligsenter\02 FORVALTNING\Minnepinne\Sameiet bruk-ord
rev-10-2011.doc 22.04.2022 Side 2 av 4

Dyr:

§9. Alle med husdyr/kjæledyr plikter å ryddiggjøre etter dyrene. For hunder gjelder det båndtvang på hele området som omfattes av Sameiet.

Viser til §3 i Vedtekter :
Etter 1.8. 2008

a. Det er ikke lov å ha dyr i Sameiet. Hund og Katt innendørs, som innehas ved innflytting kan beholdes så lenge dyret lever

Leietakere i Sameiet, ingen dyr er tillatt å ha med inn i Sameiet.

Parkering av sykler, mopeder, motorsykler o.l.:

§10.Sykler bør fortrinnsvis plasseres i garasje, og dør ved hovedport brukes for inn- og utkjøring.
For mopeder, motorsykler o.l. gjelder samme regler som for bil med hensyn til kjøring, parkering osv. Parkering på og ved inngangspartier, samt bruk av heis for disse er forbudt. Fra den dag fliser er lagt i alle etasjer, blir det ikke akseptert å ta opp sykler/motorsykler o.l. for å lagre disse på avsatsene. Det er også forbudt å drive noen form for reparasjoner på avsatsene som kan kade flisene.

Søppel:

§11.Søppeldunkene i bosskuret må ikke overfylles slik at lokket ikke går helt igjen. Disse er kun beregnet for vanlig husholdsningsavfall. Alt annet må beboerne selv sørge for å transportere bort.

Uvedkommendes adgang:

§12.For å minske skade på anlegget, tyverier m.m. har ingen uvedkommende adgang til eiendommen. Alle former for salg, utdeling av brosjyrer, reklame osv. er forbudt. Slipp ingen uvedkommende inn i heis eller over dørtelefon.

Endringer på bygning:

§13.Alle endringer på bygning, både innvendig og utvendig, skal før utførelse forelegges for styret for godkjenning.

Klager:

§14.Klager på brudd på ordensreglementet skal meddeles skriftlig til styret for Sameiet. Klagen skal inneholde navn på innklaget, samt redegjørelse for hva klagen grunner seg til.

§15.Ved eventuelle brudd på ordensreglene kan det kreves tvangssalg av leilighet etter de til enhver gjeldende vedtekter for Sameiet Vågen Boligsenter.

§16. Ved utleie/framleie av leilighet forplikter sameier seg til å informere leietaker om de til enhver tid gjeldende vedtekter/ordensregler. Sameier er selv ansvarlig for brudd på ordensregler som medlem av hans/hennes husstand, leietaker eller evt.andre han/hun har gitt tilgang til leiligheten.

Vedtatt på årsmøte 22. april 1998
Endret årsmøte 1999
Endret årsmøte 2000
Endret styremøte 21.3.02
Endret årsmøte 2001
Endret årsmøte 2004

VEDTEKTER		
FOR		
SAMEIET VÅGEN BOLIGSENTER		
GNR. 39 BNR. 1292		
§	1.	DEFINISJON Sameiet Vågen Boligsenter i Sandnes består av 84 eierseksjoner. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de rom som er tillagt seksjonen i henhold til seksjoneringsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet. For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne å la disse inngå som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen. Sameierne har videre akseptert og undertegnet gjeldende ordensregler for Sameiet. Ved leie/framleie av seksjonen forplikter sameierne seg til å informere om eksisterende vedtekter/ordensregler. Sameier er selv ansvarlig for eventuelle brudd på ordensregler som gjøres av hans husstand, eller av leietaker han eventuelt måtte ha gitt adgang til leiligheten.
§	2.	ANSVAR Sameierne hefter utad solidarisk mens de innad (seg imellom) hefter i henhold til seksjonens andel. (jfr. § 4.)
§	3.	DISPONERING Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter, herunder rett til salg, pantsetting og framleie. Salg og framleie skal meddeles administrasjon/styre for registrering. Sameierne har gitt avkall på sin forkjøpsrett etter Lov om Sameie av 18.06.1965 nr. 6 § 11. Alle nye eiere etter 13.03.2012 har boplikt i leiligheten i 1 – ett – år før den kan leies ut. I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

Etter 1.8. 2008

a. Det er ikke lov å ha dyr i Sameiet. Hund og Katt innendørs, som innehas ved innflytting kan beholdes så lenge dyret lever

b. Det kan gis tillatelse til varmepumper i sameiet Vågen boligsenter. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

- Den enkelte eier må søke styret om tillatelse
- Styret har myndighet til å avslå søknader dersom plassering ikke er i tråd med retningslinjer, og ulemper vurderes for høye. Slik avslag skal begrunnes skriftlig.
- Varmepumpe monteres med minst mulig sjenanse for naboer og for sameiets estetikk.
- Søker må framlegge informasjon for styret om planlagt plassering, støyvurderinger ift. naboer, avrenning og inntak/plassering i leilighet.
- Eventuelt kan søker bekrefte og synliggjøre at pumpe plasseres iht. forhåndsgodkjent plassering (se under):

Forslagsstiller kjenner ikke layout for alle leiligheter/balkonger, og foreslår derfor at det så langt mulig forhånds utarbeides felles forslag for like/tilsvarende leilighetstyper i boligsenteret. Dette vil gjøre søknads- og behandlingsprosessen enklere for leilighetene. Vedtatt årsmøte 29.03.2023.

c. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner

§ 4. **FELLESUTGIFTER**

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne og fordeles med like stor andel (1/84) på hver leilighet, uavhengig a leilighetens areal. Denne vedtektsendring gjøres gjeldende fra og med innbetaling 3. kvartal 1998.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstillet årsbudsjett et månedlig/kvartal forskuddsvis allmenn kontobeløp den 1. I måned/kvartal, dersom ikke hyppigere innbetalingsterminer måtte være vedtatt.

Eksakt avregning finner sted på grunnlag av hvert års faktiske regnskap.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

§ 5. **SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned med minst 8 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal behandles:

a. Styrets innberetning for siste år

b. Sameiets årsregnskap

c. Valg av styrets formann samt 4 styremedlemmer og revisor.
Det skal velges 2 stk som valg komité ved årsmøtet

d. Veiledende budsjett med basis for forskuttering (fellesutgifter)

e. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

På sameiermøtet har den enkelte sameier en stemme. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velges en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles av sameiermøtet. Denne protokoll leses opp før møtets avslutning, og skal underskrives av møtelederen samt to av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtets kompetanse:

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte sameiere gi sin støtte. Det samme gjelder forøvrig endring av sameiets vedtekter.

Eventuelle vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen kreves enstemmighet blant det totale antall sameiere. Enstemmighet blant sameierne kreves også endring av § 3 og § 4.

For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Inhabilitet:

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredje mann, eller om en tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

Fullmakt:

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte.

Styret er gitt fullmakt til å utarbeide husordensregler. Styret kan til enhver tid foreta endringer eventuelt utarbeide nytt ordensreglement.

Nye husordensregler/endringer skal meddeles den enkelte sameier umiddelbart etter at disse er vedtatt av styret. Den enkelte sameier skal videre skriftlig bli meddelt en merknadsfrist på 14 dager Dersom ikke merknader er innkommet innen denne frist, anses de nye ordensregler for å være vedtatt.

Dersom det kommer innsigelser mot endringene, skal saken forelegges for årsmøtet til endelig avgjørelse. Årsmøtet treffer beslutning med simpelt flertall.

Styret skal ha anledning til å innkalle til ekstraordinært årsmøte for å få saken umiddelbart behandlet.

Innkallelser til årsmøte skal skje i henhold til § 5, 1. Ledd.

§ 6. SAMEIETS DAGLIGE LEDELSE

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 4 medlemmer + 1 vara. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 2 år og tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. *Vedtatt årsmøte 29.03.2023.*

Styreleder skal velges av årsmøtet for 3 år. Det skal hvert år velges 1 eller 2 styremedlemmer (vekselvis). Dette for å sikre kontinuiteten i styret. *Vedtatt årsmøte 29.03.2023.*

1 vararepresentant velges for 1 år. Varerepresentantene har møterett til styremøtene, men godtgjøres kun for de møtene de er særskilt innkalt til. *Vedtatt årsmøte 29.03.2023.*

Styreleder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsefristen er 1 uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall av nestleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av sameiermøtet.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, og ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for at Sameiets regnskap føres etter god regnskapsskikk.. Regnskapet skal føres etter «Utgifts- og inntektsregnskapsmetoden». For ekstra bevilgninger, større arbeider o.l. skal et føres eget regnskap. Regnskapet skal revideres av minst registrert revisor valgt av sameiermøtet for 1 år.

Styret velger selv nestleder og sekretær.

Godtgjørelse til styreleder, øvrige styremedlemmer samt varamedlem fastsettes hvert år av årsmøtet, etter forslag fra styret.

§ 7. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygningsreparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, boss bod, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangspartier, heis og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 8. MISLIGHOLD

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en konvensjonal bot som kan fastsettes som en dagmulkt eller ukemulkt, og som er sikret med den panterett som er nevnt under § 9. Før styret iverksetter bøtereaksjoner skal det gis skriftlig advarsel.

Ved illeggelse av bøter i henhold til første ledd kan den bøtelagte anke avgjørelsen til årsmøtet. Ankefrist er 14 dager etter at styrets vedtak skriftlig er mottatt av den bøtelagte. Årsmøtet treffer endelig beslutning med simpelt flertall.

Dersom styret innkaller til ekstraordinært årsmøte og Styrets vedtak opprettholdes, må den som har anket også betale omkostninger ved ekstraordinært årsmøte.

Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at eier av en seksjon eller personer som er gitt adgang til leilighetene/lokalene etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på husordensreglene slik de til enhver tid måtte lyde og som inngår som en del av disse vedtekter.

Hvis en sameier gjør seg skyldig i grov eller gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter vedtekter/husordensregler eventuelt i forhold til 1/flere av de øvrige seksjonseiere kan styret kreve å få utløse den misligholdende sameier. Dersom sameieren motsetter seg utløsning, skal saken bringes inn for årsmøte til endelig avgjørelse. Årsmøtets vedtak om utløsning krever 2/3 flertall.

Dersom det oppstår uenighet om vilkårene for utløsning er til stede, skal spørsmål med endelig bindende virkning avgjøres av en voldgiftsrett. Voldgiftsretten skal oppnevnes av sorenskriveren i Sandnes og skal bestå av to jurister. Voldgiftsretten skal fastsette såvel vederlag samt frist for utløsning.

Voldgiftsretten skal videre, med endelig bindende virkning, ta stilling til et eventuelt erstatningskrav som følge av misligholdet. Sistnevnte beløp skal kompenseres i utløsningssummen.

Dersom en sameier blir utløst er samtlige sameiere solidarisk ansvarlige for utløsningssummen. Styret skal følgelig, før utløsningskrav iverksettes, skriftlig informere den enkelte sameier.

§ 9. SIKKERHETSSTILLELSE

Til sikkerhet for seksjonseierne og deres rettsetterfølgers løpende forpliktelser overfor sameiet, herunder eventuell andel av utløsningssum, har sameiet panterett i seksjonene. Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 10.000 med prioritet etter evt. Lån i bank eller annen kredittinstitusjon, uten opptrinnsrett iflg. Skjøte. Med 6 - seks - måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Med slik eventuell utvidelsesbeslutning blir det å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

§ 10. TINGLYSING

De vesentlige punkter i nærværende vedtekter kan tinglyses som heftelser på den enkelte seksjon såfremt sameiermøtet finner dette hensiktsmessig.

Vedtatt på årsmøte dato: 29.03.2023

Sameiet Vågen Boligsenter

Innkalling til ordinært årsmøte for året 2024

Dato: 20.03.2025
Tid: Klokken 18:00
Sted: Gandsfjord Seniorsenter

*TRANSPORT SOM VANLIG FRA GÅRDSROM!
CA.KL.17:30 OG HJEM ETTER MØTE*

Innkalling til ordinært Årsmøte for 2024

Det innkalles herved til ordinært Årsmøte i Sameiet Vågen Boligsenter

Dato: 20.03.25 Klokken 18:00
Sted: Gandsfjord Seniorsenter

Til behandling foreligger følgende saker:

- Sak 1.

Konstituering

a. Registrering av seksjonseiere og fullmektige(r).
b. Valg av møteleder.
c. Valg av protokollfører
d. Godkjenning av innkallelse og saksliste
e. Valg av en til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Sak 2.

Gjennomgang av Årsrapport for 2024 fra styret
- Sak 3.

Godkjenning av Årsregnskap for 2024 og Revisorsberetning

Gjennomgang av årsregnskapet m/ noter og revisjonsberetning
- Sak 4.

Valg av styre

Se vedlegg nr. 1
- Sak 5.

Styrehonorar

Honorar til styret for 2024, se vedlegg nr. 2
- Sak 6.

Innkomne saker

Se vedlegg nr. 3

Sandnes, den 04.03.2025
Styret i Sameiet Vågen Boligsenter

Sak 2. Årsrapport fra styret

Noen ord om året 2024.

Det startet i Januar/Februar 2024, med møte ute på plenen sammen med Fylkeskommunen.

Møtet angående bussvei og hvordan det ville berøre oss. Det kartet de viste til oss da, var at vi var avstengt både til innkjøring og garasjer. Vi hadde heldigvis med oss en fagperson som forstod å ta tak i dette og redigerte kartet slik at vi kan bruke hele tomten vår. Vi kan Kjøre inn og ut av tomten. Og bruke egne parkeringsplasser. Dette har tatt mye tid. Det kan være at vi kan henge oss på og få fikset de oppgavene som vi har planlagt i denne forbindelse.

PGA at vi ikke vet hva eller hvordan dette blir når entreprenøren er ferdig. Derfor har vi ikke startet opp med planene om parkeringsplasser for hjemmesykepleien og håndverkere og de andre oppgavene som er bestemt vi skal gjøre. Låsesystemet, det er noe vi har snakket om. Det er også flere ting som vi kunne fikset på, men etter vår vurdering må vi ha noen kroner i reserve.

Det er kommet inn saker til årsmøtet, se vedlegg.

Vi kan ikke endre på vedtekter hver gang vi får nye eiere inn i Sameiet. De har lest og forstått vedtekter som de har signert på. Vi er tre av styrets medlemmer som er enig i det. Vedtektene ble revidert og godkjent i 2024, så det er å forvente at de kan stole på vedtekter i ett år. Der står i vedtekter at styreleder velges av årsmøtet og styremedlemmer ordner seg imellom verv

Sameiet.

Sak 4. Valg

Vedlegg 1

Gjeldene styre for 2024 har vært:

Funksjon	Navn	Periode
Formann	Kjell Thulin	Valgt for 3 år i 2022
Styremedlem	Laila Bærheim	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Vivian Reinskau	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Torstein Skretting	Valgt for 2 år i 2024
Vararepresentant	Jonny Håland	Valgt for 1 år i 2024

Valgkomite	Anne Brit Auestad	Valgt for 1 år i 2024
------------	-------------------	-----------------------

Valg etter vedtektenes ordlyd vedtatt på årsmøte 27.03.23 .§6 SAMEIETS
DAGLIGE LEDELSE

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av **4 medlemmer + 1 vara**. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 2 år og tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
Styreleder skal velges av årsmøtet for 3 år. Det skal hvert år velges **1 eller 2 styremedlemmer (vekselvis)**. Dette for å sikre kontinuiteten i styret.
I vararepresentant velges for 1 år. Varerepresentantene har møterett til styremøtene, men godtgjøres kun for de møtene de er særskilt innkalt til.

Valgkomitéens forslag til nytt styre 2025/2026

Leder:	Torstein Skretting	3 år
Styremedlem:	Laila Bærheim	1 år
Styremedlem:	Inge Backman	2 år
Styremedlem:	Islam Shaipov	2 år

Varamedlem:	Anne Brit Auestad	1 år
-------------	-------------------	------

Sandnes, 24. februar 2025

Valgkomitéen har bestått av:
Jonny Håland
Anne Brit Auestad

Tjenestetid følges da av intervaller som fremgår av vedtektene.

Sak 5. Styrehonorar

Vedlegg 2

Honorar til styret for det året som er gått (5 styremøter).
- Styret foreslår kr. 146 528,- til fordeling internt styret.

Sak 6. Innkomne saker

Vedlegg 3

Sak til årsmøtet i Sameiet Vågen Boligsenter – endring av vedtekter

Vedlagt følger 3 forslag til endring av vedtekter som ønskes behandlet av årsmøtet. To omhandler valgregler for styret og ett handler om godtgjørelse til styret. Alle er omfattet i § 6 om SAMEIETS DAGLIGE LEDELSE.

Første kapittel der det sies at det skal velges 4 medlemmer og 1 varamedlem. Her ønskes endring til følgende:

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 4 medlemmer + 2 varamedlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 2 år og tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Varamedlemmer velges for 2 år.

Ingen stor endring i teksten, kun at det velges 2 varamedlemmer og ikke bare 1.

Andre kapittel om valg av styrets leder ønskes omgjort til følgende:

Etter årsmøtet skal styret raskest mulig konstituere seg og selv velge styrets leder og eventuelt fordele andre verv. Leder velges kun for ett år om gangen.

Siste endring som ønskes er hele kapittelet om godtgjørelse til styret. Her lyder det i dag som følger:

«Godtgjørelse til styreleder, øvrige styremedlemmer samt varamedlem fastsettes hvert år av årsmøtet, etter forslag fra styret.»

Denne setningen foreslås byttet ut med følgende avsnitt:

Godtgjørelse til styret er gjenstand for justering ved hvert årsmøte når dette bringes opp som sak. Pr 2025 fastsettes godtgjørelsen etter følgende satser:

- Fast godtgjørelse pr år – kroner 5000,- pr. faste medlem
 - Ekstra godtgjørelse pr. år for leder – 3000,-
- Fast godtgjørelse pr år – kroner 2000,- pr. varamedlem
- Fast godtgjørelse pr år – kroner 1000,- pr. medlem i valgkomite
- Møtegodtgjørelse pr møte – 1000,- pr møte pr fremmøtt
 - Varamedlem som kalles inn ved forfall godtgjøres med samme beløp
- Annet dokumentert arbeid for styremedlemmer og varamedlemmer godtgjøres med timesats på kroner 800,- etter godkjent timeliste av styret.

Godtgjørelsen er ment å stimulere til å stille til valg og gjøre en jobb til felles beste for sameiet. Det forventes noe arbeid som dekkes av den faste godtgjørelsen. Arbeid som krever fri fra ordinært arbeid, møtevirksomhet som tar dokumentert tid og annet praktisk arbeid av en viss varighet skal da dokumenteres med timeliste og godkjennes av styret.

Ved bruk av denne modellen vil de fleste av styremedlemmene få en relativt grei godtgjørelse, og da helt likt uavhengig av verv. Det gis da også godtgjørelse ut over fast honorar basert på innsats ved dokumentert arbeid.



Med hilsen Torstein Skretting, leil. 163

Dato 18. februar 2025

Skjema for fullmakt

Jeg gir følgende person fullmakt til å opptre på mine vegne som gjelder Årsmøte i Sameiet Vågen Boligsenter for 2024

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt)	
Fullmektigens leilighets/seksjons nummer	

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver):

Etternavn, fornavn	
Leilighets/seksjons nummer	
Sted og dato	Underskrift

Info om bruk av fullmakt.

- Dersom du ikke har anledning til å møte selv, kan du be en annen om å stille for deg. Denne personen skal navngis. Det trenger ikke være en som er seksjonseier eller bor i sameiet.
- Dersom ektefelle/samboer ikke er medeier, må disse ha fullmakt fra seksjonseier for å kunne avgi stemme.
- Vit at når du gir en fullmakt til noen, kan du ikke bestemme hva denne skal stemme.
- En fullmakt som beskriver hvordan fullmektig skal stemme er ikke gyldig og vil bli forkastet.

Sameiet Vågen Boligsenter



BankID Signing
Else Laila Bærheim (Sameiet V
2025-02-24



BankID Signing
Vivian Reinskau (Sameiet Våge
2025-02-24



BankID Signing
Kjell Thulin
2025-02-24



BankID Signing
Torstein Skretting
2025-02-25

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Vågen Boligsenter Org.nr. 971337613
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Vågen Boligsenter

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 567 500	1 411 154	1 411 200	1 713 600
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		302 400	302 390	302 400	302 400
Andre inntekter	1	23 123	17 308	11 609	11 609
Sum inntekter		1 893 023	1 730 852	1 725 209	2 027 609
Kostnader					
Lønn	2	167 864	161 425	161 425	161 864
Strøm og varme	3	76 017	93 170	90 000	90 000
TV og bredbånd		234 108	167 154	200 592	220 752
Andre driftskostnader		27 453	3 931	20 000	25 000
Vaktmester og renhold	4	146 826	242 286	261 700	270 000
Reparasjon og vedlikehold	5	466 184	889 442	569 920	586 600
Forretningsførsel og honorarer	6	155 156	144 135	129 000	132 900
Forsikring		270 317	245 928	255 000	292 000
Andre kostnader	7	22 939	30 087	12 400	16 100
Sum kostnader		1 566 865	1 977 558	1 700 037	1 795 216
Driftsresultat					
		326 158	-246 706	25 172	232 393
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		15 609	3 170	1 839	2 354
Finanskostnader		162	0	0	0
Sum finans	8	15 447	3 170	1 839	2 354
Resultat					
		341 605	-243 536	27 011	234 747

Sameiet Vågen Boligsenter

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		104 172	36 561
Sum fordringer	9	104 172	36 561
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	794 497	618 300
Sum omløpsmidler		898 670	654 861
Sum eiendeler		898 670	654 861

Sameiet Vågen Boligsenter

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	432 495	432 495
Årets resultat		341 605	0
Sum egenkapital		774 100	432 495
Gjeld			
Leverandørgjeld		124 570	173 931
Forskudd fra kunder	12	0	48 435
Sum kortsiktig gjeld		124 570	222 366
Sum egenkapital og gjeld		898 670	654 861

, 31.12.2024
Sameiet Vågen Boligsenter

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generell innbetaling	0	750	0	0
Leie av infrastruktur	700	1 600	1 600	1 600
Lading av rullator	1 350	1 800	1 800	1 800
Viderefakturering	4 250	0	0	0
Fakturagebyr for avlesning	100	50	0	0
El-bil lading strøm	16 723	13 108	8 209	8 209
Sum andre inntekter	23 123	17 308	11 609	11 609

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	147 120	141 477	141 477	141 120
Arbeidsgiveravgift	20 744	19 948	19 948	20 744
Sum lønnskostnader	167 864	161 425	161 425	161 864

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 147 120. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fellesområder	76 017	93 170	90 000	90 000
Sum strøm og varme	76 017	93 170	90 000	90 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmester	96 979	224 868	261 700	270 000
Tilleg vaktmesterkontrakt	0	9 289	0	0
Renhold	49 848	8 130	0	0
Sum vaktmester og renhold	146 826	242 286	261 700	270 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	135 735	141 083	409 920	411 600
Maling og malingsverktøy	0	489 875	0	0
Vedlikehold VVS - rør o.l	20 014	20 483	20 000	20 000
Elektro	43 968	80 812	20 000	30 000
Uteområde	132 748	23 135	0	0
Heis	121 115	126 505	105 000	110 000
Vedlikehold garasjer	8 930	7 549	5 000	5 000
Strøing og brøyting	3 675	0	10 000	10 000
Sum vedlikehold	466 184	889 442	569 920	586 600

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	10 500	9 000	10 500	10 900
Forretningsførerhonorar	117 180	111 844	116 000	119 500
Tilleggstjenester	0	1 774	2 500	2 500
Honorar for juridisk bistand,	22 000	20 000	0	0
Vakthold, alarm og utrykning	535	510	0	0
Data assistanse v/programmer	0	1 007	0	0
Inkassokostnader/purregebyr	4 941	0	0	0
Sum honorar	155 156	144 135	129 000	132 900

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er RSM .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Konsulent data	0	12 748	0	0
Kontorrekvisita	2 618	1 000	0	0
Data/EDB-kostnad	4 605	4 118	0	0
Medlemskontigent	3 100	2 900	2 900	3 100
Kostnader ved	10 430	8 880	9 000	11 000
Bankgebyr, omkostninger o.l.	2 182	793	500	2 000
Annen kostnad,	5	-352	0	0
Øreavrunding	0	0	0	0
Sum andre kostnader	22 939	30 087	12 400	16 100

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter	13 255	1 331	0	0
Kundeutbytte	2 354	1 839	1 839	2 354
Sum finansinntekter	15 609	3 170	1 839	2 354
Rentekostnad	162	0	0	0
Sum finanskostnader	162	0	0	0
Sum finans	15 447	3 170	1 839	2 354

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	104 172	-11 874
Restanse fellesutgifter	0	48 435
Sum kundefordringer	104 172	36 561
Sum fordringer	104 172	36 561

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	432 495	676 031
Årets resultat	341 605	-243 536
Egenkapital 31.12	774 100	432 495

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	0	39 289
Forskuddstrekk betalt	0	-39 289
Påløpt arbeidsgiveravg. i år	0	19 948
Betalt arbeidgiveravgift	0	-19 948
Forskudd fra kunder	0	48 435
Sum annen kortsiktig gjeld	0	48 435

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	432 495	676 031
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	341 605	-243 536
B. Årets endring i disponible midler	341 605	-243 536
C. Disponible midler 31.12	774 100	432 495

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.



RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Vågen Boligsenter

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vågen Boligsenter som viser et overskudd på NOK 341 605. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 sameiet 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 ansvarlig 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: 1I7LB-IAFB0-NXTHW-2GIDF-ZS50-QPIAQ



Revisors beretning 2024 for Sameiet Vågen Boligsenter



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 sameiets 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 avvirket.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sandnes, 25. februar 2025
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
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."

Nesdal, Marianne

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-25 16:07:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1I7LB-JAFB0-NXTHW-2GIDE-ZS5i0-QP1AO

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 tillitsjenesteleverandør.

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.

Protokoll ordinært Årsmøte for 2024 i
Sameiet Vågen Boligsenter

Dato: 20.03.2025 Klokken 18:00
Sted: Gandsfjord Seniorsenter

Til stede var 24 seksjonseiere med stemmerett.
Det ble levert 4 fullmakter
Fra PHM Forvaltning AS møtte Svein Magne Gloppen

- Sak 1. Konstituering
- a. Registrering av seksjonseiere og fullmektiger
 - b. Til møteleder ble Kjell Thulin valgt
 - c. Til protokollfører ble Svein Magne Gloppen valgt
 - d. Årsmøte ble vedtatt å være lovlig innkalt
 - e. Edmond Baloku Vigre ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

- Sak 2. Gjennomgang av Årsrapport for 2024
- Merknader: Oppsummering for 2024 ble gjennomgått.

- Sak 3. Godkjenning av Årsregnskap for 2024 med revisors beretning.
- Merknader: Årsregnskapet ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

- Sak 4. Valg av styret
- Gjeldene styret for Sameiet Vågen Boligsenter i 2025 er:

Styreleder	Torstein Skretting	Valgt for 3 år i 2025
Styremedlem	Laila Bærheim	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem	Inge Backman	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Islam Shaipov	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem	Anne Berit Auestad	Valgt for 1 år i 2025

Valgkomité	Eli Kulsrud	Valgt for 1 år i 2025
Valgkomité	Bodil Skretting	Valgt for 1 år i 2025

Enstemmig valgt av Årsmøte



Sak 5. Styrehonorar

Vedtak: 146 528,- kr. til fordeling internt i styret

Sak 6. Innkomne saker

Sak til årsmøte – endring av vedtekter

- 1.) Første kapittel – trekkes av forslagstiller
- 2.) Andre kapittel – valg av styrets leder ønskes omgjort til følgende:
Etter årsmøtet skal styret raskest mulig konstituere seg og selv velge styrets leder og eventuelt fordele andre verv. Leder velges kun for ett år om gangen.
Enstemmig vedtatt av Årsmøte
- 3.) Tredje kapittel – godtgjørelse til styret:
Godtgjørelse til styret er gjenstand for justering ved hvert årsmøte når dette bringes opp som sak. Pr 2025 fastsettes godtgjørelsen etter følgende satser:
 - Fast godtgjørelse pr år – kroner 5000,- pr. faste medlem
 - o Ekstra godtgjørelse pr. år for leder – 3000,-
 - Fast godtgjørelse pr år – kroner 2000,- pr. varamedlem
 - Fast godtgjørelse pr år – kroner 1000,- pr. medlem i valgkomite
 - Møtegodtgjørelse pr møte – 1000,- pr møte pr fremmøtt
 - o Varamedlem som kalles inn ved forfall, godtgjøres med samme beløp
 - Annet dokumentert arbeid for styremedlemmer og varamedlemmer godtgjøres med timesats på kroner 800,- etter godkjent timeliste av styret.*Godtgjørelsen er ment å stimulere til å stille til valg og gjøre en jobb til felles beste for sameiet. Det forventes noe arbeid som dekkes av den faste godtgjørelsen. Arbeid som krever fri fra ordinært arbeid, møtevirksomhet som tar dokumentert tid og annet praktisk arbeid av en viss varighet skal da dokumenteres med timeliste og godkjennes av styret.*
Enstemmig vedtatt av Årsmøte

Sandnes, den 25.03.2025

Kjell Thulin
Sign. møteleder

Svein Magne Gloppen
Sign. protokollfører

Edmond Baloku Vigre
Sign. medundertegner

1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)		Registrernr.(Gnr/bnr)	
Vågen Boligsenter, Gravarskroken 15,		39/1	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak
Nybygg	Boligblokk nr 2	Leilighet: 311 - 316	Sak nr. 543/87
		321 - 326	
Byggherre		Adresse 331 - 336	Tlf.
Gann Gravaren A/S		341 - 346	
		351 - 356	
Anmelder		Adresse 361 - 366	Tlf.
Kobo Tegnastue		371 - 376	
Ansvarshavende		Adresse	Tlf.
G.Sinnes/Ø.Torgersen			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Følgende arbeider gjenstår:

Generelt: 1. Vindu lavere enn 0.7 m over 2. etg. må sikres. Kfr. forskriftene kap. 43 § 23.

2. Krav fra heiskontrollen må etterkommes.

3. Skilting etter brannsjefens krav.

4. Gjennomføring tettes forskriftsmessig.

5. Rekkverk i trappeløp skal ha høyde 90 cm.

Johannes Haaland

bygningssjef

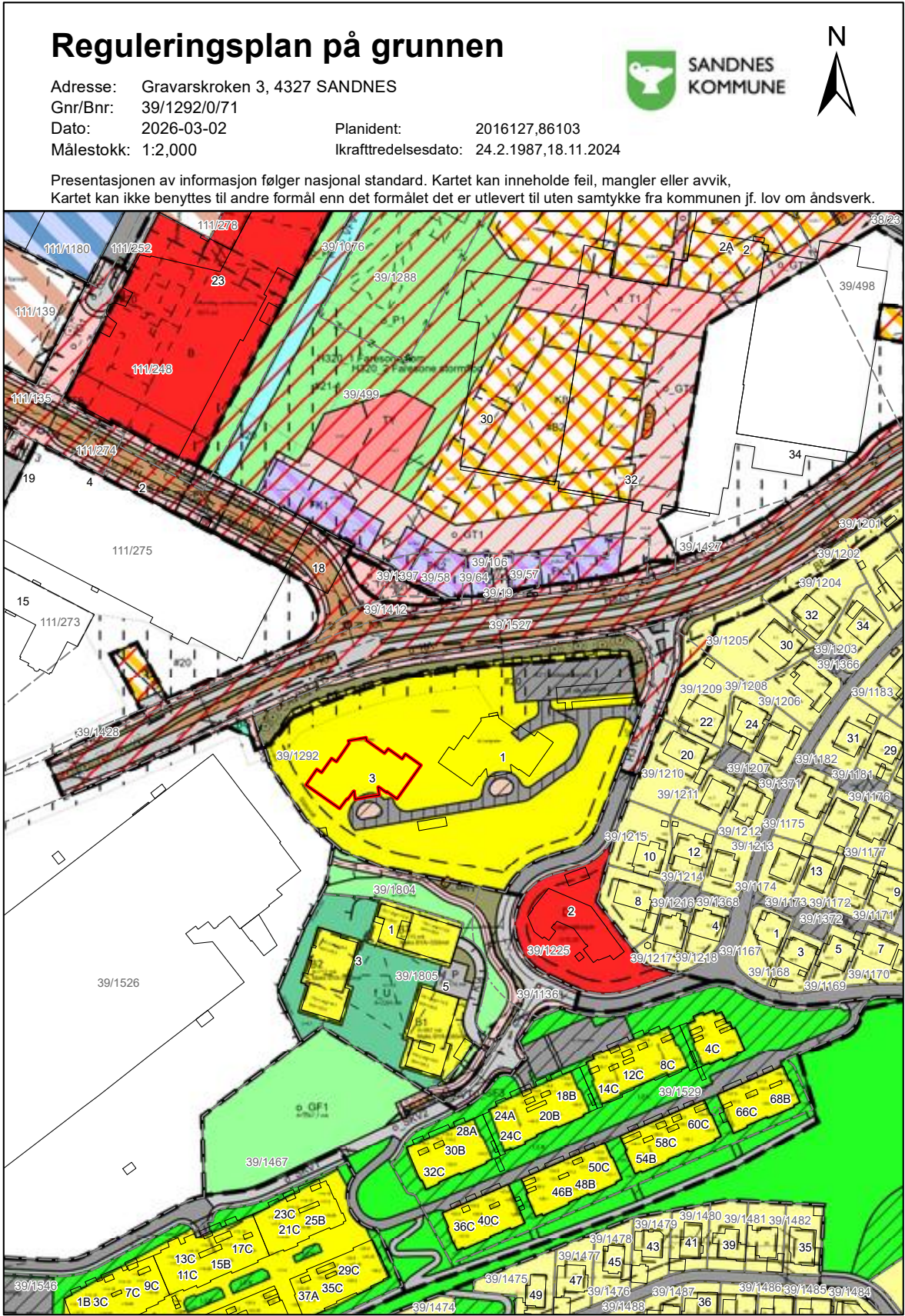
William Øen

avd.ing.

Sandnes, den 20.01.1989

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Hana og Haugland v/Sporaland ☒ Brannsjefen



1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Formøylespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

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/badepus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
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	

SANDNES
KOMMUNE

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

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

SANDNES
KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- Byggeområde
- Områder for boliger/nyttstående anlegg
- Frittliggende småhusebyggelse
- Konsentrert småhusebyggelse
- Boligsbebyggelse
- Gårder i boligområde
- Områder for forretning
- 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, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater mv.)
- Offentlig administrativt bygg
- Områder for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål
- Allmenntilgjengelig barnehage
- Allmenntilgjengelig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilgjengelig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilgjengelig kirke
- Allmenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilgjengelig administrasjon
- Områder for herberger og beveringssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevering
- Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- Landbruksområde
- Områder for jord- og skogbruk
- Områder for reindrift
- Områder for gartneri
- Områder for panseløshager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Offentlig trafikkområde
- Kjørevei
- Gate med fortsettelse
- Annen veggvegg
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- Friluftsområde
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Lærplass
- Annet friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badesområde
- Småbåthavn
- Regattstasjon
- Annet friluftsområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- Fareområde
- Hvyspeningsanlegg (hvyspenings, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Bidraglig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Specialområde
- Privat vei
- Park/bælte i industriområde

FORBYGGELSESMÅLER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- Forbyggelsesmåler
- Forbyggelsesmåler

KOMBINERTE FORMÅL

- Kombinerte formål
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilgjengelig
- Vitenskapsanlegg (Bevering / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rakettlagersområde
- Hilserlig trafikkområde
- Utsatt formål

Begrensninger grense

- Begrensninger grense
- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsformål

- Reguleringsformål
- 500 - Faresone
- 510 - Høyingsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Tiltidslig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisikone
- 641 - Restriksjonsområde Flyplass
- 645 - Grønnanlegg
- 646 - Nedlagte felt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområde
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Forbyggelsesområde
- 991 - Formålsløst område
- 992 - Hilserlig trafikkområde

CELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Cellessområde
- Felles areal
- Felles gangvei
- Felles parkeringsplass
- Felles leilighet for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasje
- Felles grunntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 24.02.1987
Dato for siste endring: 10.01.1987

Endret regulering for arealet mellom Gravarsveien og Gravarstunet

Reguleringsbestemmelser

PlanID 86103
Saksnummer 198500141

- § 1

Avgrensning

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som vist på planen.
- § 2

Boliger

Bebbyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Maksimal byggehøyde er 22 m over nedre terrengnivå (7 etasjer + parkeringsetasje). Over dette nivå kan føres opp oppbygg for heis og tekniske rom. Maksimal utnyttelse skal være som vist på planen. Parkeringsdekningen skal være 1,5 bilplasser pr. bolig inkl. gjesteparkering. Det tillates overbygget parkeringsplasser utenfor de viste byggegrenser.
- § 3

Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser som er i overensstemmelse med kommunens norm for lekeplasser vedtatt av bystyret 13.12.1973.

Lekeplassene skal opparbeides samtidig med klargjøring av feltet ellers.
- § 4

Bygg for tekniske anlegg

Det kan oppføres bygg for tekniske anlegg så som pumpehus, trafokiosk utenfor de viste byggegrenser.
- § 5

Avkjørsler/siktforhold

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Arealet mellom frisiktlinjer og veikanter i veikryss (sikttrekant) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

Busker, trær mv. må ikke plantes nærmere veikant enn 0,75 m. Vegetasjonen tillates ikke over grense tin til offentlig areal.
- § 6.

Støyskjerming

Støyskjerming skal oppføres i minst 2,5 m høyde som vist på planen. Byggene må lydisoleres i fasaden slik at støynivået inne ikke overskrider 30-35 dBa.

1108 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

Detaljregulering for Bussveien, Elvegata – Havnegata

Plan ID 2016127

Saksnummer 22/00060

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å gi bedre kapasitet og fremkommelighet for kollektivtrafikk mellom Elvegata og Havnegata, forenelig med premissene for øvrig byutvikling i Sandnes kommune. Planen skal sikre god fremkommelighet og trafikksikre løsninger for gående og syklende langs Bussveien, samt tilpasse seg åpningen av Storåna i Julie Eges gate.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøkvalitet (plan- og bygningsloven § 12-7 nr.3)

Støy

T-1442/2021 legges til grunn for støyvurderinger i forbindelse med planen. For bebyggelse med støvfølsomt bruksformål som beregningsmessig har fasadenivåer over L_{den} 55 dB og samtidig får en økning på over L_{den} 0,5 dB som følge av planen, skal det:

- Vurderes behov for lokal skjerming av privat hoveduteoppholdsareal (balkong, terrasse eller annet mindre oppholdsareal i nær tilknytning til boligen). Det skal gis tilbud om skjermingstiltak dersom støynivå på eksisterende hoveduteoppholdsareal overstiger L_{den} > 55 dB, for beregningshøyde 1,5 m over hoveduteoppholdsarealets gulv/bakkenivå.
- Vurderes fasadetiltak i detalj-/byggeplanen for prosjektet. Det skal gis tilbud om fasadetiltak til de bygningene med støymfintlige bruksformål som har overskridelse av kravene til innendørs støynivå i oppholds- og soverom, angitt i NS 8175:2019 lydklasse C. Dersom det er uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille kravene i lydklasse C kan lydklasse D vurderes¹.

Det skal etableres støyvoll med -skjerm langs Gravarsveien, ved gnr 39 bnr 1292 (o_AVG2). Støyskjermingstiltaket skal ha høyde på inntil 2,6 m over fortauskant. Utstrekning fremgår av plankartet.

Grenseverdier og rutiner for varsling iht. kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021 skal benyttes som utgangspunkt for vurdering av støy i anleggsperioden.

Ved detaljutforming av støyskjerm skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Variasjon i uttrykk, material- og fargebruk skal etterstrebes, hovedmateriale skal være tre. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger. Deler av støyskjermen kan brytes opp med vinduer. Ytterligere utforming framgår av Formingsveileder kap. 5.8, prinsippsnitt for voll med støyskjerm.

Luftforurensning

Statlig retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for Bussveien i både anleggs- og driftsfasen. Det skal i anleggsfasen iverksettes tiltak for å redusere

¹ Lydklasse C: L_{p,a24h} = 30 dB, L_{p,AF,max} = 45 dB. Lydklasse D: L_{p,a24h} = 35 dB, L_{p,AF,max} = 50 dB.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

støytutslipp fra transport, knusing og annen virksomhet i anleggsområdet. Tiltakshaver skal påse at pukk, jord, mm. ikke spres ut på offentlig vei.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (plan- og bygningslovens §12-7 nr. 4)

Terrengbehandling og vegetasjon/ny beplantning

Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming skal foreligge i teknisk plan.

Det skal utarbeides tiltaksplan for bevaring og flytting av trær for Bussveien inkludert bygge- og anleggsområdet. Arbeidet skal utføres av en sertifisert arborist. Tiltaksplanen skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det skal plantes trær av ulik art og variert beplantning for å ivareta biologisk mangfold. Det skal sikres gode vekstforhold for beplantningen og et minimum jordvolum per tre. Det skal benyttes allergivennlige planter og beplantning med årstidsvariasjon.

Eksisterende trær som vises på plankartet, skal bevares og sikres i anleggsperioden. Rotsone, stamme og krone skal sikres ved arbeid rundt trærne. Dersom disse likevel må fjernes, skal de erstattes med trær med tilsvarende størrelse og god kvalitet. Avvik fra dette avklares med Sandnes kommune i teknisk plan. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Enkelte trær skal flyttes og mellomlagres før de plantes i anlegget, i tråd med figur kap. 5.4 i Formingsveilederen. I de tilfeller det ikke er mulig å erstatte trær grunnet plass, skal de erstattes med buskvegetasjon med tilsvarende trevolum i andre deler av anlegget og det skal etableres annen volumbeplantning på stedet som tilfører kvaliteter. Det skal som et minimum opprettholdes like mange trær som i dagens situasjon. Det skal i tråd med Formingsveileder kap. 5 gjøres forbedringstiltak for trær i plantekasser som flyttes og trær som bevares på stedet.

Overvannshåndtering

Det skal sikres at avrenning av overvann fra gater/veier og fortau ikke medfører skade på omkringliggende bebyggelse, anlegg eller eiendom. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Eventuell økt belastning på Storånavassdraget eller ledningsnett må avklares med ansvarlig faginstans.

For å hindre avrenning og forurensingstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden. Grenseverdier for innhold av suspendert stoff settes til 50 mg/liter. Avløpet skal ikke medføre nedslamming av Storånavassdraget.

Systemer for overvannshåndtering skal utformes med sikte på at avrenningshastighet fra veiområdet ikke økes nevneverdig ift. situasjonen før anlegget tas i bruk. Transporten av overflatevann fra områdene skal utformes slik at miljøtilstanden i Storåna forbedres og Gandsfjorden ikke forringes i forhold til eksisterende situasjon.

Tekniske planer

Tekniske planer skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, vegetasjonsbruk, møblering, belysning, drenering, materialbruk, håndtering av overvann og utforming av arealer for opphold. Forhold til tilgrensende bebyggelse og tomter skal synliggjøres. Inkludert i teknisk plan skal det foreligge skjøttselsplan.

Sandnes kommune skal godkjenne tekniske planer for anlegg som overtas av kommunen. Faseplaner skal være inkludert i tekniske planer. Endelig høyde på Bussveien fastsettes i teknisk plan.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

Detaljerte planer for landskapsutforming, møblering (inkl. lysarmatur) og beplantning for hele Bussveien samt gategulv, skal prosjekteres iht. Formingsveileder for Bussveien og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. De skal avklares med Sandnes kommune.

2.3 Adkomstforhold

Før eksisterende avkjørsler stenges, skal berørte eiendommer sikres veirett til midlertidig og/eller permanent alternativ adkomst.

Midlertidige avkjørsler

Det skal sikres midlertidig adkomst til alle eiendommer som blir berørt ved stenging av avkjørsler i Gravarsveien (gnr 39 bnr 498 og 499 med flere), inntil nye adkomster fra Havnegata / Gravarsveien er etablert i tråd med plan 201918. Midlertidig adkomst i anleggsfasen tillates.

Permanente avkjørsler

- Adkomst til parkeringsanlegget i Holbergs gate (gnr 111 bnr 134) opprettholdes med innkjøring fra Elvegata og utkjøring via Holbergs gate sør for Julie Eges gate.
- Adkomst til eiendommer i Havnegata mellom rundkjøringen med Gravarsveien og Holbergs gate X Julie Eges gate (gnr 38 bnr 23, 1288, 1815, 1818, 1819, 1824, 1884, gnr 39 bnr 64, 498, 499, 1288 og gnr 111 bnr 139, 247, 248, 275, 278) skal skje fra Gravarsveien inn Havnegata. Det gjelder ikke varelevering til gnr 111 bnr 139 som får utkjøring i Holbergs gate sør for Julie Eges gate.
- Adkomsten til gnr 38 bnr 403 tillates over gnr 38 bnr 660.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr.1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Det skal etableres busker, stauder eller slyngplanter mot støyskjermen som demper det visuelle inntrykket på høyden til støyskjermen.

Energianlegg (o_EA)

Innenfor o_EA tillates bygg med transformatorstasjon og pausefasiliteter for bussjåførene. Oppstillingsplass for driftskjøretøy til transformatorstasjon og pausefasilitetene, og kjøreadkomst til transformatorstasjonen skjer fra o_KOT. Oppstillingsplassene og arealene rundt bygget opparbeides med overkjørbar permeabel belegningsstein. Synlig teknisk bygg skal ha høy arkitektonisk kvalitet i tråd med Formingsveilederens kap. 5.8. Bygget skal oppføres i en etasje med gesimshøyde på 6,40 m og ha flatt tak som skal beplantes. Overkant grunnmur er på kote + 3,35 m.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr.2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det stilles høye estetiske krav til utforming og valg av materialer til bussbru, støyskjerm og andre tekniske installasjoner i tråd med Formingsveileder kap. 5.

Det skal etableres universell adkomst fra Julie Eges gate til parkdraget langs Storåna på begge sider av åna. Utvidelse av elveløpet og avgrensning mot Vågen videregående skole, avklares i samråd med Sandnes kommune.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

Geotekniske vurderinger skal legges til grunn for å sikre stabile grunnforhold i anleggsfasen og etter at Bussveien er tatt i bruk. Tiltak som skal gjennomføres inntil skråningen i Gravarslia, skal avklares med geotekniker.

Dersom det skal gjøres tiltak der det graves i nærhet til trær, skal forhold for trær forbedres med utvidet jordvolum, for å oppnå bedre vekstforhold.

Fortau (o_FO1 – o_FO3)

- a) Innenfor o_FO1 skal innganger, tilgang til innebygget trafo og rømningsveier til gnr 111 bnr 275 ivaretas.
- b) Innenfor o_FO2 tillates ladefasiliteter for buss.
- c) Innenfor o_FO3 tillates overbygd fortau.

Torg (o_TO1)

o_TO1 skal brukes som fotgjengerområde. Varelevering til gnr 111 bnr 139 og utkjøring for store kjøretøy inkludert renovasjonskjøretøy mot sør tillates. Innenfor området skal det etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser, vegetasjonssoner og møblering til opphold. To trær skal bevares.

Det skal være trinnfrie overganger.

o_TO1 skal opparbeides i tråd med Formingsveileder kap.5.7.

Gatetun (o_GT3)

Arealet skal brukes som fotgjengerområde. Renovasjonskjøretøy, varelevering til gnr 111 bnr 139 og utkjøring for store kjøretøy fra Holbergs gate nord og fra Elvegata 2 (gnr/bnr 111/134) sitt parkeringsanlegg mot sør, tillates. Tre skal bevares.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

Områdene kan benyttes som areal for trafikkøyer, rabatter og sideterreng. Det tillates rekkverk, skilt, gjerder, belysning, signalstolper, støyskjermer, utsmykning o.l. så langt krav og sikkerhetsavstander til veianlegget innfris. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av arealene. Material på mur skal være iht. Formingsveileder kap. 5.

Innenfor o_AVT1 tillates veitekniske elementer.

Innenfor o_AVT2 tillates med mur på inntil 1,5 m.

Innenfor o_AVT3 tillates med mur på inntil 2 m.

Innenfor o_AVT4 tillates med mur på inntil 1,5 m.

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Arealene skal som hovedregel opparbeides med grønne elementer, men deler av områdene kan steinsettes. Vegetasjonen og terrenget skal tilpasses de tilgrensende arealenes karakter, og reetablering av vegetasjon igangsettes innen første vekstsesong.

Rabatter i Gravarsveien med minimum 1,8 m bredde skal beplantes med trær. Det skal gjøres tiltak som sikrer nok jordvolum til trær i rabatt.

Eksisterende trær som er markert i plankartet, skal bevares. Dersom prosjektering viser at det ikke er

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

mulig, skal det plantes nye trær med tilsvarende størrelse og art som er egnet på stedet.

o_AVG1 skal opparbeides med vegetasjon og benker (1-2 stk.) og sikre gangtilkomst til bakenforliggende bebyggelse.

Innenfor o_AVG2 skal det anlegges trær og vegetasjon langs støyskjermer. Det skal det etableres støyvoll med -skjerm på inntil 2,6 m (over fortauskant).

Innenfor o_AVG3 og AVG4 skal det i tråd med plankart etableres mur på maks 3 m i anortositt inn mot skråning. Flettverksgjerde skal etableres på topp mur. Det skal etableres busker, stauder eller slyngplanter mot muren som demper det visuelle inntrykket av høyden på muren.

Innenfor o_AVG5 tillates ladefasiliteter for buss.

Innenfor o_AVG6 tillates sykkelparkering.

Kollektivanlegg (o_KA)

Kollektivanlegg skal være for buss i rute.

For følgende deler av kollektivanlegg tillates:

Område	Beskrivelse
o_KA1	Kjøring til eiendom gnr 111 bnr 134 fra vest, mellom Elvegata og Holbergs gate, tillates. Utkjøring skal skje via Holbergs gate sør for Julie Eges gate. Tillatt kryssing av Bussveien for store kjøretøy fra Holbergs gate nord til Holbergs gate sør.

Kollektivterminal (o_KOT)

Området skal brukes til regulering av bussveibusser og endestasjon på Bussveien. Innenfor feltet tillates ladefasiliteter for buss.

Kollektivholdeplass (o_KH1-3)

o_KH1 tillates med holdeplass og leskur.

o_KH2 tillates med stasjon for Bussveien, leskur og sykkelparkering.

o_KH3 tillates med stasjon for avstigning på Bussveien og ladefasiliteter.

3.3 Grønnstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 3)

Offentlig friområde (o_FRI)

o_FRI skal opparbeides som grøntdrag med gangforbindelse. Der gangforbindelsen treffer fortauet (o_FO2), må frisiktsone på 8x8 m ivaretas.

Det skal etableres mur i anortositt inn mot skråningen, maks høyde 3 m. Flettverksgjerde skal etableres på topp mur. Det skal etableres busker, stauder eller slyngplanter mot muren som demper det visuelle inntrykket på høyden av muren.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (plan- og bygningslovens §12-6 a)

Frisiktsone (§ 12-6) (H140)
I hensynssonen skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 m over tilstøtende veibaner.

Faresone – skred og ras (H310_1 – H310_2)
Innenfor hensynssonen skal det ved prosjektering og i anleggsfasen tas særskilte hensyn til grunnforhold. Området må sikres for å oppnå akseptabel sikkerhet mot skred i henhold til Statens vegvesens håndbok N200 Vegbygging. Sikringstiltak kan etableres innenfor området. Ved prosjektering skal tiltak for å ivareta lokal stabilitet dokumenteres. Geotekniske vurderinger skal legges til grunn for sikringsløsninger. Utforming av sikringstiltak skal avklares med Sandnes kommune.

Faresone – Flomsone (H320_1 – H320_2)
Alle nye tiltak må prosjekteres og utføres slik at disse i nødvendig grad tåler stormflo/havnivåstigning og vassdragsflom for 200 års i framtidig klima og overvannsflom for klimajustert 100-års-regn. Trygge flomveier skal sikres i tråd med VA-rammeplan.

Sikringssone – Infrastruktur (H410_1)
Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak som kan være til skade for, eller hindrer framføring og vedlikehold av infrastruktur under bakken. Planer for graving og legging av kabler og ledninger i hensynssonen, skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Vilkår for areal, bygninger og anlegg (område # 1, 2, 3, B3 og 4)

Innenfor bestemmelsesområde #1 (o_FRI) skal det etableres gjennomgående gangforbindelse som trapp med bredde mellom 1,8 og 2,5 m, utformet i tråd med Formingsveileder kap. 5.8.

Innenfor bestemmelsesområde #2 (o_EA) tillates et bygg med transformatorstasjon, pausefasiliteter for bussjåfører og oppstillingsplass for teknisk kjøretøy.

Innenfor bestemmelsesområde #3 Elveparken langs fortauet til Bussveien, kan det settes opp en mur på inntil 2 m for å ta opp høydeforskjell dersom Bussveien bygges ut før bebyggelsen i Elveparken (plan 201918). Det skal i forbindelse med mur etableres tre trapper fra fortauet langs Gravarsveien til Elveparken. Adkomst til Elveparken skal ivaretas. Muligheten for å bygge mur og trapper, opphører når det aktuelle området er bygd ut.

Bygget FK3 kan krage ut over fortau o_FO3 innenfor bestemmelsesområde #B3 med en minimum fri høyde på 4,5 m og en dybde på 3 m. Ved plassering av innganger under utkragingen #B3 mot o_FO3 skal inngangspartiet trekkes inn minimum 2 m med en bredde på minimum 4 m. Belysning av fortauet kan integreres i bebyggelsen. Den skal tilfredsstill Rogaland fylkeskommunes krav til belysning av fortau.

Innenfor bestemmelsesområde #4 (o_FO1), o_AVG6 og o_TO1 skal det samlet etableres 35 sykkelparkeringsplasser.

Innenfor bestemmelsesområde #6 (o_AVT2, o_AVT4, o_AVT5, AVG6, o_FO1, o_SA, o_KH1, o_KA) skal det anlegges fagverksbru. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av brua i tråd med Formingsveileder kap. 5.6.

5.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal (område #5)

Teknisk tilbygg innenfor #5 (gnr 111 bnr 275) rives. Fasaden reetableres med samme form og uttrykk som opprinnelig bygg.

5.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #20 og #21)

Områdene #20 og #21
Områdene kan benyttes til anleggsvei og midlertidig trafikkareal for kjørende, gående og syklende i anleggsperioden og lignende i forbindelse med utbygging av plan 2016127.

Gjeldende grenser for rystelser for tilstøtende bebyggelse, skal ikke overskrides.

I prosjekterings- og anleggsfasen skal det gjøres tiltak over og under bakken for å beskytte trærne som skal bevares.

Områdene skal i samråd med grunneier istandsettes til den bruken de hadde før anleggsstart, med unntak av bygg innenfor #21-2. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og areal er satt i stand.

Bru over Storåna skal ferdigstilles og midlertidig bygge- og anleggsområde langs Storåna (#21-1) avvikles i første halvdel av anleggsperioden. Det skal ikke gjennomføres arbeider i eller nær elva i perioden 15.04. til 15.06., da denne perioden er en sårbar periode for smoltens utvandring fra vassdraget til sjøen. Arbeidene med brua og forberedende arbeid til denne, kan utføres i periodene 01.01-14.04 og 16.06-31.12 under forutsetning av at brua bygges før elvedraget nedstrøms restaureres. Anleggsvann fra områder nær elva skal, så langt som mulig, samles opp og renses før utløp til elva. Bruk av siltgardin ved arbeider i elva skal vurderes. Øvrige midlertidige bygge- og anleggsområder opphører når Bussveien forbi de respektive eiendommene er bygd ut og områdene er satt i stand, seinest fem år etter vedtaksdato. Endelig tidspunkt relatert til parken langs Storåna, avklares mellom Sandnes kommune og Rogaland fylkeskommune. Tidspunktet for ferdigstilling må være slik at Sandnes kommune kan fullføre parken iht. vedtatt framdrift. Denne bestemmelsen gjelder ikke for #20-1.

Områdene #20-1
#20-1 kan kun benyttes til omlegging av infrastruktur under bakken. Gjeldende grenser for rystelser for tilstøtende bebyggelse, skal ikke overskrides.

Dersom man ikke klarer å etablere omkjøring til parkeringsanlegget for beboere i gnr/bnr 38/1818, 38/1824, 38/1884 og 38/2257, skal det tilbys erstatningsplasser. Framkommelighet for utrykningskjøretøy må ivaretas. Midlertidig renovasjonsløsning skal sikres.

Området skal istandsettes til den bruken det hadde før anleggsstart. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og areal er satt i stand.

Anleggsområdet opphører når infrastrukturen er lagt om og området er tilbakeført.

Området kan benyttes til omlegging av infrastruktur under bakken. De nedgravde containerne skal ikke berøres.

Områdene #21-1 og 21-2

Områdene kan benyttes til riggområder og det tillates mellomlagring av materialer, maskiner, utstyr og lignende i forbindelse med utbygging av plan 2016127. Innenfor #21-2 tillates mellomlagring av masser.

Det tillates ikke mellomlagring av masser og skadelig avrenning til Storåna eller Gandsfjorden innenfor #21-1.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før anleggsstart

For denne strekningen må følgende foreligge:

- Godkjente tekniske planer.
- Alle bygninger og eiendommer som kan bli berørt av anleggstiltak, skal dokumenteres med hensyn til skader som kan oppstå i anleggsperioden.
- Endelig massedisponeringsplan med henvisning til hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Tiltak for å hindre avrenning og forurensningstilførsel til Storåna og Gandsfjorden, skal være gjennomført før annet byggearbeid kan igangsettes.
- Tiltak mot vannforurensning skal være godkjent av ansvarlig myndighet før igangsettelsestillatelse. Behov for utslippstillatelse skal avklares og eventuell utslippstillatelse foreligge før det kan gis brukstillatelse.
- Ved mistanke om forurenset grunn, skal det gjennomføres nødvendige grunnundersøkelser før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen. Ved påvist forurenset grunn skal det lages en tiltaksplan som skal godkjennes av Sandnes kommune sin forurensningsmyndighet før gravearbeidet kan igangsettes.
- Det skal ved prosjektering utarbeides tiltaksplan for bevaring av trær.
- Fremmede arter skal være kartlagt og tiltaksplan utarbeidet.
- Midlertidig adkomst til riggområde ved Storåna og Havnegata tillates etablert før anleggsstart.
- Geotekniske vurderinger skal avklare behov for sikringstiltak. Arbeidet skal utføres av geotekniker og godkjennes av Sandnes kommune.

6.2 I anleggsperioden

- Myke trafikanter skal ha trafikk sikre forhold i hele anleggsperioden. Dersom traséer skal stenges, må alternative gang- og sykkelforbindelser opparbeides. Utforming avklares med veimyndighet.
- Før stenging av avkjørsler ut mot Bussveien, skal nye adkomstløsninger, midlertidige eller permanente, være etablert.
- Adkomstene til næringsdrivende og øvrige aktører langs hele strekningen skal ivaretas.
- Trær som skal bevares eller søkes bevart, sikres med byggegjerder for å bevare rotsone, stamme og trekrone mest mulig intakt. Sertifisert arborist skal benyttes til avklaringer og vurderinger av rotsone og ved behov for beskjæring, fjerning eller tiltak knyttet til krone eller rotsystem.
- Eksisterende fremmede arter, med unntak av trær markert i figur i kap. 5.4 i Formingsveilederen, skal fjernes og leveres til mottak for destruering.

6.3 Før anlegget tas i bruk

- Reguleringsplassen (o_KOT) skal være opparbeidet.
- Støyskjermingstiltak skal være gjennomført.
- Alle tiltak for gående og syklende som hjemles i planen og som skal gjennomføres som en del av bussveiprosjektet, skal være ferdig opparbeidet.
- All omlegging/etablering av tilgrensende veinett, torg og teknisk infrastruktur som hjemles i planen inkl. adkomstomlegging, skal være ferdig opparbeidet.
- Alle grøntområder skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter anlegget er tatt i bruk.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

- Overvannsløsning fra Gravarsveien (Gravarslia) til Gandsfjorden og Storåna skal være opparbeidet i tråd med VA-rammeplan datert 16.09.2024.
- Det skal sikres gangadkomst fra Julie Eges gate til Elvegata 2s (gnr 111 bnr 275) inngangsparti mot sørøst.
- Opparbeidelse av tiltak i planområdet skal gjennomføres i samsvar med Formingsveileder for delstrekning Elvegata-Havnegata i 7 datert 16.09.2024. Se vedlegg.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

Formingsveileder kap. 5 for delstrekning Elvegata - Havnegata datert 16.09.2024, se vedlegg.

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
XX.XX.XXXX	xx/xxxxxx	xx

Byplansjefen i Sandnes 18.10.2023 – 1. gangsbehandling

Rev 16.09.2024

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 05.02.2018

Dato for siste endring: 08.07.2020

Detaljregulering for gnr 39 bnr 1526, del av Maxi, Gravarsveien

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2014116

Saksnummer 13/09657

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på to plankart merket 2014 116, datert 14.03.2017 (vertikalnivå 1) og 21.12.2017 (vertikalnivå 2).

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Arealene innenfor planområdet reguleres til følgende formål, jfr. PBL § 12-5 og § 12-6.

Bebyggenlse og anlegg – boligbebyggelse, renovasjon, felles uteoppholdsareal
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur– veg, gangvei og fortau
Grøntstruktur – friområde
Hensynssone – frisiktsone

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Estetikk og utforming

Bebyggelse og anlegg skal sikres en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det inngå en redegjørelse for tiltakets estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket forholder seg til omgivelsene. Forstøtningsmurer utføres i naturstein. Deler av boligfasadene utføres i teglstein, for å sikre den industrihistoriske stedlige tilknytningen. Levegger, ev. innglassing av balkonger, skjermtak og murer skal ha en helhetlig utforming og inngå i søknad om rammetillatelse for hver boligblokk.

§ 3.2 Støy

Planområdet:

Støyrapport datert 29.05.2015 fra Sinus skal legges til grunn for gjennomføring av detaljprosjektering av tiltaket. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak av boliger og uteområder iverksettes før det gis brukstillatelse for første boligblokk.

Eksisterende boliger:

Dersom ny trafikk som følge av planen medfører en økning i støynivå på mer enn 3 dB og støynivået samtidig kommer over $L_d = 55$ dBA for barnehage og $L_{den} = 55$ dBA for boliger (som spesifisert i T-1442 med tilhørende veileder), må det utføres støyskjermingstiltak. Etter skjerming skal uteområdene ligge utenfor gul støysone for vegtrafikkstøy. Dette gjelder for hoveduteplasser tilhørende boliger langs adkomst fra avkjøring ved Gravarsveien frem til planområdet, fra avkjøring ved Austråttveien frem til planområdets avkjøring fra Gravarverket, samt på uteområdet ved barnehagen i Gravarstunet 2. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak etableres før det gis brukstillatelse for første boligblokk.

Side 1 av 5

Detaljregulering for gnr 39 bnr 1526, del av Maxi, Gravarsveien

PlanID 2014116

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 05.02.2018

Dato for siste endring: 08.07.2020

Utformingen skal være helhetlig for hver blokk. Detaljer avklares i byggesak.

§ 3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygde areal innenfor planområdet. Utomhusplanen skal vise; Opparbeidelse med angivelse av materialer, oppholdsarealer, lekearealer, møblering, belysning og andre faste installasjoner, gangveier og sykkelveier, sykkelparkering, avkjørsler og bilparkering, vegetasjon og beplantning, terrengbearbeiding, med angitte stigningsforhold og kotehøyder på eksisterende og planlagt terreng, hvordan krav til universell utforming ivaretas, lokal håndtering av overvann, sammenheng med, og tilknytningen til, tilstøtende arealer, eventuelle støyreducerende tiltak på uteoppholdsarealer, søppelhåndtering og snølagring.

§3.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering med lokal infiltrasjon innenfor planområdet skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Byggene skal fortrinnsvis ha grønne tak, viktig bidrag både som et estetisk element og til lokal overvannshåndtering.

§3.5 Grunnundersøkelser

Byggegrunnen er registrert som mindre god og derfor må det foretas geotekniske undersøkelser. Det skal dokumenteres at byggegrunn vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utgliding i byggeområder og naboområder (jf. Pbl § 4-3 og § 12-7, pkt. 2) før det kan gis igangsettingstillatelse for gravearbeider. Grunnen må vurderes både med tanke på planlagt bygg og også konsekvenser for bakenforliggende blokker/bygninger som er bygget i det gamle leirtaket. Drensanlegg i bakkefot for å stabilisere skråningen, må avklares med Sandnes kommune avd. Teknisk før igangsettingstillatelse for gravearbeider kan gis.

§ 3.6 Fjernvarmeanlegg

Boligblokkene oppføres innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og skal knyttes til fjernvarmeanlegget. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§3.7 Vannkapasitet

Det må etableres vannledning i Gravarstunet for branndekning og vannforsyning.

§3.8 Radon

Planområdet ligger i et risikoområde med hensyn til radon. Radonmålinger skal utføres og dokumenteres ved innsendelse av rammesøknad.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Konsentrert bebyggelse, blokkbebyggelse B1, B2, B3 og f P1

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser, formålsgrense for underjordisk garasjeanlegg og bygningene skal avtrappes med kotehøyder som vist på plankartet. Parkeringsgarasje inkl. bi-arealer skal ikke være synlig over terreng. Bebyggelsen skal ha flate tak, med maks gesimshøyde som angitt på plankartet.

Side 2 av 5

Detaljregulering for gnr 39 bnr 1526, del av Maxi, Gravarsveien

PlanID 2014116

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 05.02.2018
Dato for siste endring: 08.07.2020

Prinsippskisse for snitt gjennom bolig og parkeringskjeller:



Mindre fasadeelementer (som balkonger, karnapper, baldakiner ol.) kan krages ut over byggegrense med inntil 1 m. Overskridelse av byggegrensen for slike fasade-elementer forutsetter fri høyde fra bakkeplan på 3 m. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk til takterrasser tillates å stikke maks 1,0 m over angitt kotehøyde, dersom de er trukket 1 m inn fra gesims.

Laveste av to takflate på de tre blokkene kan brukes til uteoppholdsareal/ takterrasse. Mindre overdekninger for uteoppholdsareal på tak maks 10% av takterrassen, tillates å stikke 2,5 m over takterrasse. Overdekninger skal ikke bryte bygd gesims og ligge minimum 2 m trukket inn fra gesims. Tekniske installasjoner skal ikke bryte bygd gesims og ligge minimum 2 m trukket inn fra gesims. Heis- og trappeoppbygg tillates å stikke 3,0 m over bygd gesims.

Antall boenheter – maks 70. Antall etasjer – maks 5. Det skal for hver blokk være boenheter med variert størrelser; med 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. Det tillates etablering av et felles aktivitetsrom, eller en fellesleilighet for gjester.

Tillatt BYA for B1 over første etasje er 550 m². Utover dette tillates det å bygge terrasser som tilpasning til skrånende terreng på inntil 100 m².

§ 4.2 Renovasjonsanlegg
O_R skal opparbeides med nedgravd søppelanlegg for hele planområdet.

§ 4.3 Parkering
Det skal opparbeides felles parkeringsanlegg under bebyggelsen med parkeringsdekning på 1 p-plass pr. bolig. Det tillates ikke mer enn en p-plass per bolig. Minimum 5% av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. I tillegg skal 10% av parkeringsplassene i parkeringsanlegget opparbeides og tilrettelegges for ladning av elbil. Det tillates maks 5 p-plasser for gjester.

Det skal avsettes plass for minimum 2 sykler pr bolig i overdekket og låsbart fellesanlegg. Det tillates at 1 sykkel pr bolig plasseres i fellesanlegg i parkeringskjelleren. Øvrige sykkelparkeringsplasser skal etableres i tilknytning til inngangspartiene og være opparbeidet før bygget tas i bruk. Sykkelanleggene skal være av høy kvalitet.

§ 4.4 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel fra Gravarverket som vist på plankartet.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 05.02.2018
Dato for siste endring: 08.07.2020

§ 4.5 Lek og uteopphold
Felles uteareal (f_U) skal tilrettelegges for både lek og variert bruk for ulike brukergrupper. Lekearealet skal være gunstig plassert i forhold til sol- /skygge. Atkomst til lekeområdet skal være universelt utformet. Det skal det være sol på minimum 50 % av utearealet kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl 18.00 ved sommersolvær.

45% av regulert uteoppholdsareal skal kunne beplantes med trær og busker og ha minimum jordsmonn på 120 cm. Utearealer på lokk over kjelleretasjer skal ha jordsmonn i tilstrekkelig dybde for gress (minimum 50 cm dybde).

På regulert uteoppholdsareal tillates gangstier og overdekket parkering for sykler. Renovasjonsbil, utrykningskjøretøy, samt flyttebiler må kunne kjøre rundt gatetunet ved behov.

For boenheter i blokkbebyggelse skal privat uteoppholdsplass være minimum 6m2. For privat uteoppholdsplass skal det være sol på minimum 50 % av utearealet kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl 18.00 ved sommersolvær.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur
§5.1 Kjørevei
Kjørevei o_SKV er offentlig vei. Kjørevei f_SKV er privat.

§5.2 Gangvei, fortau
Fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF3 er offentlig fortau. Gangvei o_SGG skal opparbeides i tråd med planen.

§ 6 Grønnstruktur
§ 6.1 Grønnstruktur - friområde
Friområdet (o G) skal være offentlig tilgjengelig.

§7 Hensynssoner
§7.1 Frisiktsone
I område vist med frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers nivå. Parkering lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§8 Rekkefølgebestemmelser
§8.1 Skole- og barnehagekapasitet
Før igangsettingstillatelse gis må det dokumenteres at det er tilfredsstillende skolekapasitet.

§8.2 Tekniske planer
Før utbygging må tekniske planer for vei, VA, renovasjon og utomhusanlegg (inkl. offentlig grøntareal) være godkjent av ansvarlig myndighet, Sandnes kommune avd. Teknisk.

§8.3 Opparbeide fellesareal og offentlige arealer
Gangvei (o SGG) og grøntarealer (o G) skal være lagt om og opparbeidet før det gis brukstillatelse for første boenhet. Grøntareal o G skal opparbeides i hht. utomhusplan godkjent av ansvarlig myndighet, Sandnes kommune avd. Teknisk.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 05.02.2018

Dato for siste endring: 08.07.2020

Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for tiltaket. Dersom det søkes om brukstillatelse i vinterhalvåret skal uteoppholdsarealene ferdigstilles til 1. august samme år.

§ 8.4 Renovasjonsanlegg
Nedgravd renovasjonsanlegg for blokkene etableres innenfor plan 87311-01 og en mindre del innenfor plan 2014116. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet kan gis, skal anlegget være etablert.

§ 8.5 Forurensing i grunnen
Grunnen må undersøkes for forurensninger i hht Forurensingsforskriften før igangsettingstillatelse for gravearbeider kan gis.

§ 8.6 Sikring av gangvei
Det må sikres opparbeidelse av gangadkomst mellom Gravarstunet (o SKV) og gangvei (o SGG), samtidig med omlegging av gangveien.
Området mellom gangvei o_ SGG og kjørevei o_ SKV må sikres med veirekkverk, samtidig med omlegging av gangveien.

§ 8.7 Gangfelt
Det skal etableres opphøyd gangfelt mellom barnehagen og parkeringsplassen (over veien Gravarstunet), og over Gravarverket (mellom gangvei o_ SGG og fortau o_SF2). Gangfeltene skal ha belysning.
Det vises til illustrasjon på s. 11 i Trafikkvurdering datert 07.07.2016 fra Norconsult. Endelig plassering av gangfelt avklares i Teknisk plan. Må opparbeides før brukstillatelse for første boenhet kan gis.

Avkjørselen til parkeringskjelleren mm krysser gangveien. Det må etableres trafiksikkerhetstiltak ved krysningspunkt mellom adkomstveien (f_KV) og gangveien (o_SGG).

§ 8.8 Slukkevann
Må øke kapasitet på slukkevann, før brukstillatelse for første boenhet kan gis.

§ 8.9 Opparbeidelse av Gravarverket/Ullendalverket
Ullendalverket må oppgraderes til kommunal standard 5 meter. Utvidelsen skal være mot ballplassen/grøntområdet. Det etableres fartshumper i Ullendalverket. Veiutvidelse og fartshumper må opparbeides før brukstillatelse for første boenhet kan gis.

§ 8.10 Adkomst, brannbil og vedlikehold:
Adkomst og kjørevei for brannbil og vedlikehold til blokk B2 etableres over friområdet/balløkka i plan 87311-01. Inntil friområdet er ferdig opparbeidet skal adkomst for brannbil til sør og vestsiden av blokk B2 skje via parkeringsplassen til kjøpesenteret på gnr/bnr 39/1526 (Maxi)

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
08.07.2020	19/14517	Endringer i § 8.4, § 8.10 (ny) og § 4.1

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Gravarskroken 3, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/1292/0/71

Dato: 2026-03-02

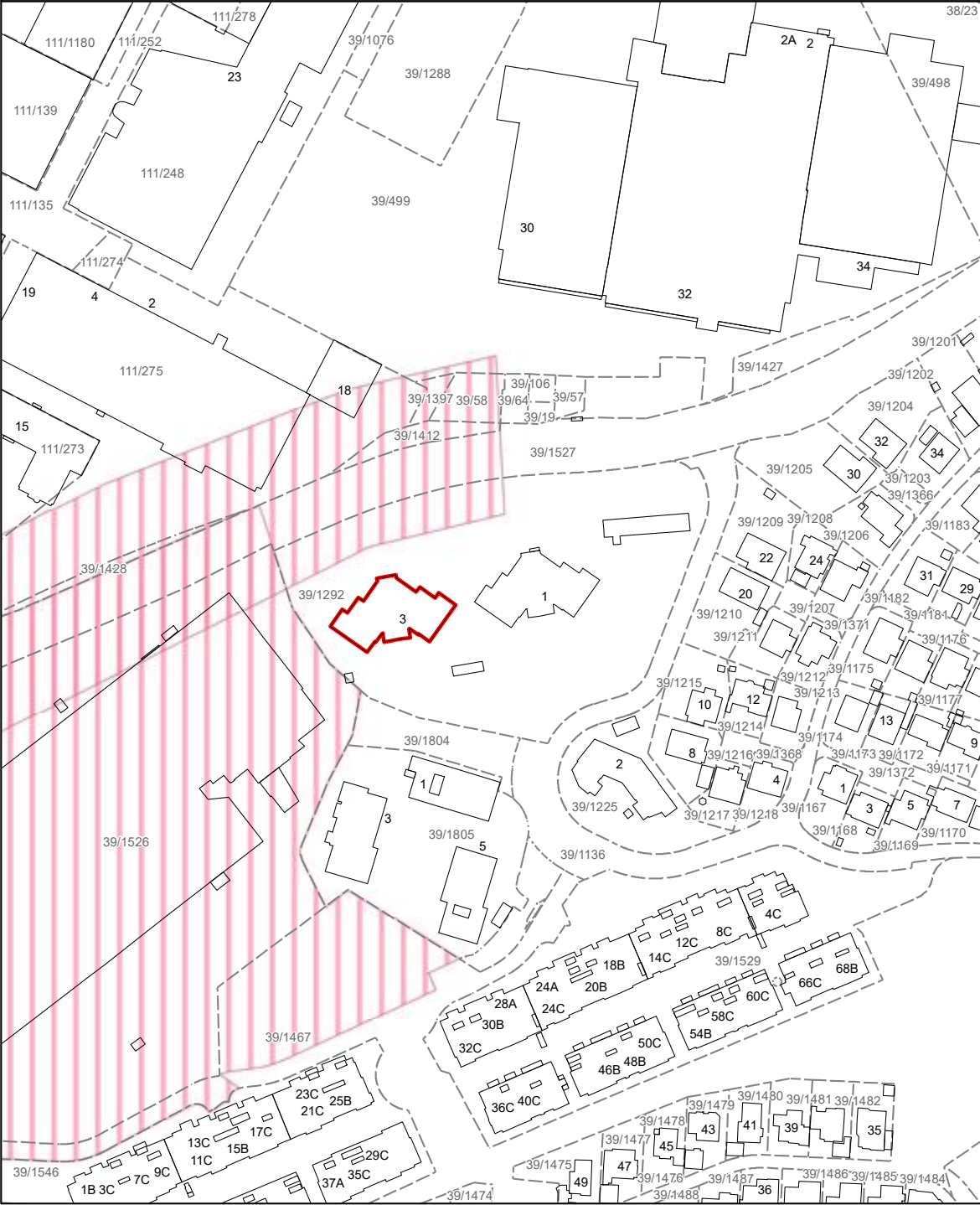
Målestokk: 1:2,000

Planident: 202207,202416

Ikrafttredelsesdato:



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



Gårdsnummer 39, Bruksnummer 1292, Seksjonsnummer 71 i 1108 SANDNES kommune



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 39, Bruksnr 1292, Seksjonsnr 71

Kommune:

1108 Sandnes

Adresse:

Veiadresse: 4327 Sandnes (fra bruksenhet) Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets:

609 Gravarslia

Valgkrets:

13 Austrått

Kirkesogn:

6080301 Høyland

Tettsted:

4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. eierseksjon

Bruksnavn:

Sameiebrøk 84/7840

Etableringsdato:

08.07.1987

Areal:

Arealkilde:

Arealmerknad:

Tinglyst:

Ja

Matrikkelført:

Ja

Har festegrunn:

Nei

Skyld:

Reg.landbruksreg.:

Nei

Antall teiger:

Formål:

Bolig

Sameiebrøk:

84/7 840

Areal felles tomt:

12 650,2 kvm

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 1292, Seksjonsnummer 71 i 1108 SANDNES kommune

			Mottaker	1108/39/1292/0/65	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/66	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/67	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/68	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/69	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/70	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/71	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/72	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/73	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/74	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/75	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/76	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/77	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/78	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/79	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/80	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/81	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/82	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/83	0,0
			Mottaker	1108/39/1292/0/84	0,0
Seksjonering	Forretning:	08.07.1987	Avgiver	1108/39/1292	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/39/1292/0/71	0,0

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 1292, Seksjonsnummer 71 i 1108 SANDNES kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Gravarskroken 3	H0502	Bolig	99,0	Kjøkken	3	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		14.05.1987			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 603,0	Igangset.till.:		15.12.1987			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	4 603,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):		15.11.1988			
Vannforsyning:				Antall boliger:		42			
Bygningsnr:	9137033			Antall etasjer:		8			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			725,0		725,0				
H01	6		554,0		554,0				
H02	6		554,0		554,0				
H03	6		554,0		554,0				
H04	6		554,0		554,0				
H05	6		554,0		554,0				
H06	6		554,0		554,0				
H07	6		554,0		554,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 1292, Seksjonsnummer 71 i 1108 SANDNES kommune

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 1292, Seksjonsnummer 71 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart

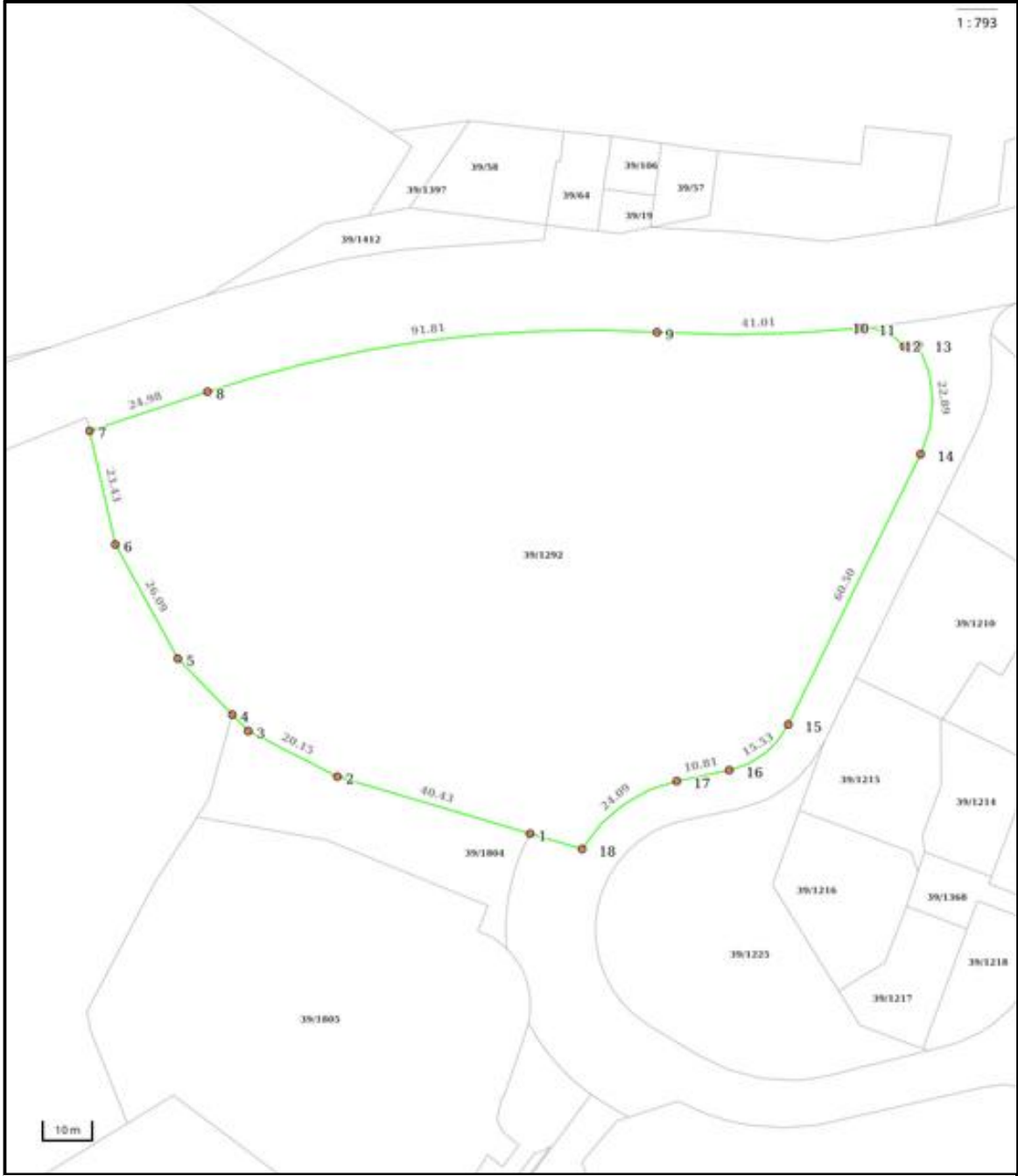


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdelar		
		 Punktteste		

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.03.2026 14:35 – Sist oppdatert 02.03.2026 14:35
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 7

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdelar		
		 Punktteste		

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.03.2026 14:35 – Sist oppdatert 02.03.2026 14:35
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 1292, Seksjonsnummer 71 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 12 650,20m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 749,22	312 111,31	40,43m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 527 757,16	312 071,67	20,15m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 527 764,69	312 052,98	4,61m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 527 767,67	312 049,46	15,71m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 527 777,91	312 037,55	26,09m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 527 799,56	312 022,99	23,43m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 527 821,84	312 015,74	24,98m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 527 831,81	312 038,64	91,81m	Terrengmål	10	240,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 527 851,88	312 127,67	41,01m	Terrengmål	10	-259,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 527 856,34	312 168,40	0,31m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 527 856,40	312 168,70	9,67m	Terrengmål	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 527 853,42	312 177,51	2,80m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 527 854,09	312 180,23	22,89m	Terrengmål	10	24,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 527 832,19	312 182,69	60,50m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 527 775,69	312 161,06	15,53m	Terrengmål	10	17,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 527 765,48	312 150,08	10,81m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 527 762,38	312 139,72	24,09m	Terrengmål	10	-30,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 527 747,09	312 121,94	10,84m	Terrengmål	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.03.2026 14:35 – Sist oppdatert 02.03.2026 14:35
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

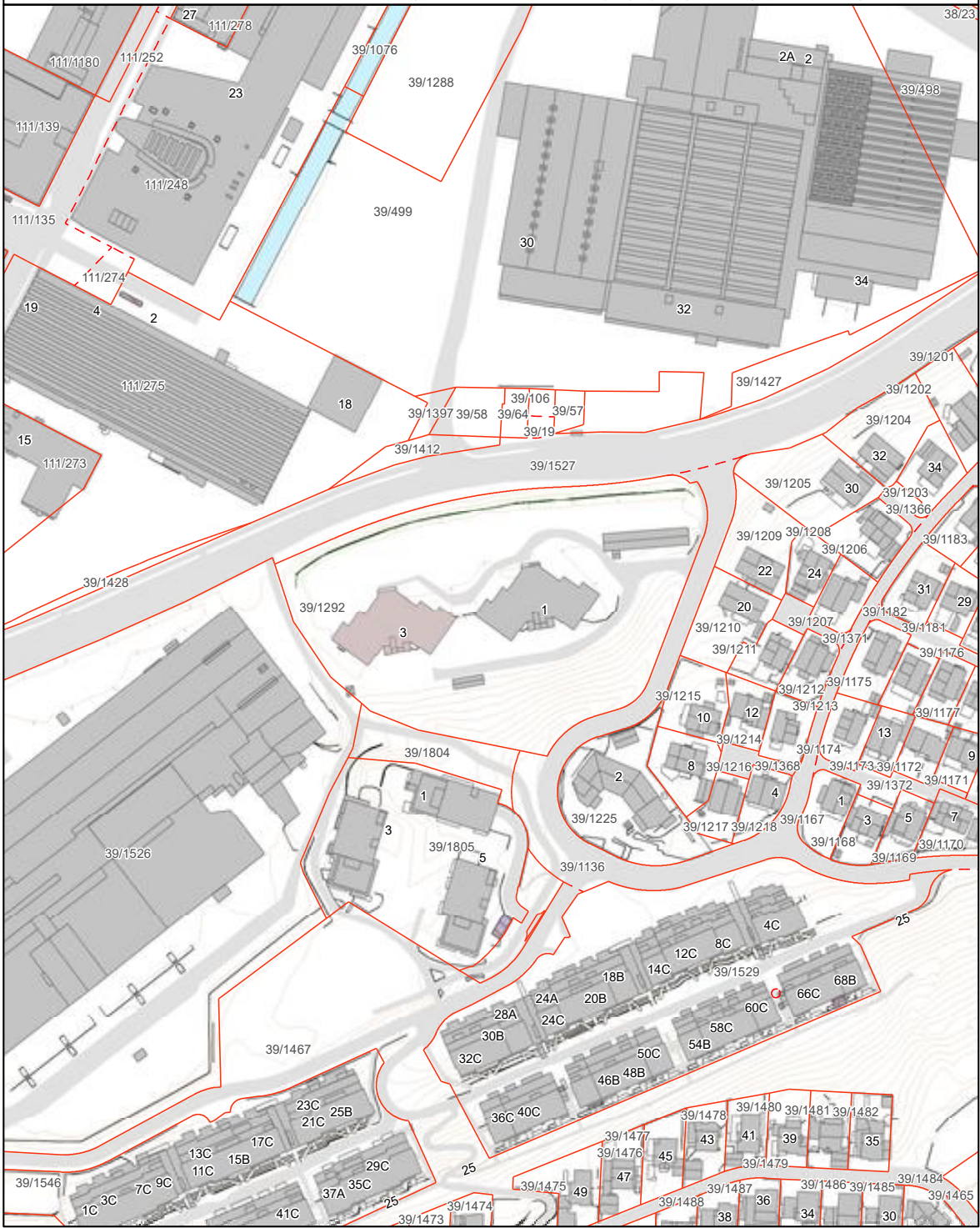
Side 7 av 7

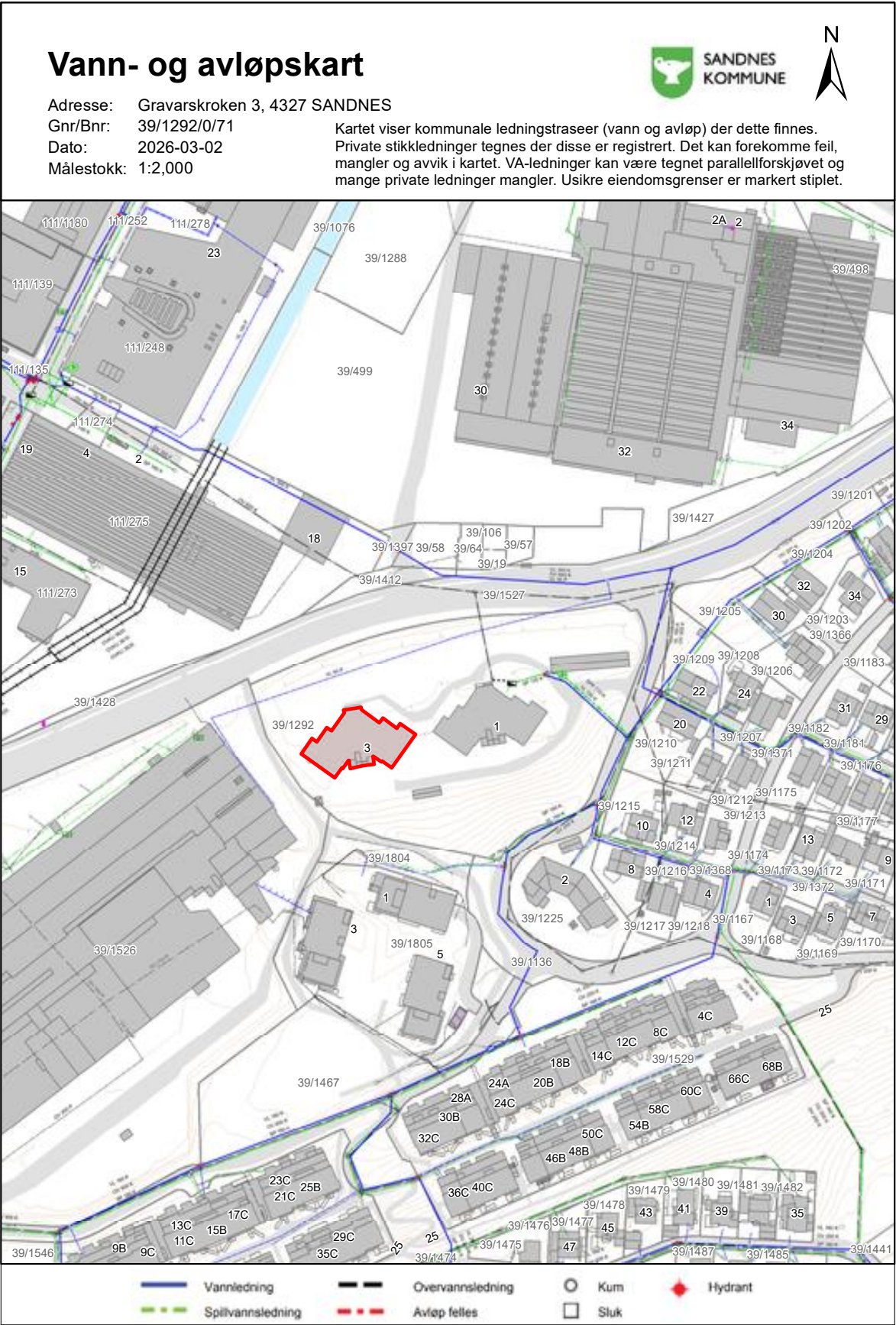
Grunnkart

Adresse: Gravarskroken 3, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/1292/0/71
Dato: 2026-03-02
Målestokk: 1:2,000



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







Attestert kopi av dok.nr. 1988/2335/43
Attestingstidspunkt 2026-03-02 15:22

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT
88 2335
25.02.88 02335
SØREN SKRIVEREN I
SANDNES

SKJØTE

Overdragelse av eierseksjon (bolig) undertegnede

GANN-GRAVEREN A/S

skjøter og overdrar herved til

Navn: Tove HobberstadF.nr.: 010945

Adresse: Safirveien 25, 4300 Sandnes

Eierseksjonen gnr.39, bnr.1292, seksjon nr ...43.....
gateadresse: Gravarskroken ...3..... i Sandnes kommune.

Kjøpesum kr...766.500,- er avgjort på en av partene omforenet
måte. Overdragelsen gjelder første gangs overføring av seksjon i
bygg under arbeid. Ved beregning av dokumentavgift settes
tomteverdi til kr. 60.000,-.

Forøvrig gjelder følgende betingelser:

1. Eier er kjent med at det uten vederlag anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns- og kloakkledninger, samt veigrøfter, veiskraninger, sluk, elektriske kabler og gatelysmaster etc. inn på tomten i den utstrekning dette finnes nødvendig. Arbeidet utføres så skånsomt som mulig.

2. Eier er kjent med at boligfeltets hovedvann-, kloakk- og overvannsledninger, samt pumpestasjon blir overtatt for kommunalt vedlikehold, boligfeltets interne gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, felles og/eller friarealer ikke blir overtatt av kommunen. Kjøper er, som følger av dette, pliktig til å bære sin økonomiske andel for å få et forsvarlig vedlikehold gjennomført.

3. Eier er videre kjent med at stikkledninger for vann, kloakk og overvann til, under og fra boligene, samt private adkomstveier, ikke omfattes av kommunal vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdet på disse anlegg besørges utført og bekostet av de boligene som benytter anleggene.

4. Eier er kjent med og aksepterer at Sandnes kommune i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av teknisk anlegg, snørydding etc. har rett til adkomst over fellesarealer og privat grunn. Sandnes kommune er ikke ansvarlig for skader i forbindelse med ovennevnte arbeider med mindre dette følger av alminnelige erstatningsregler.

BERGEN BANK A/S
EIENDOMSDELINGEN
SANDNES

BERGEN BANK A/S
EIENDOMSDELINGEN
SANDNES

BERGEN BANK A/S
EIENDOMSDELINGEN
SANDNES



Attestert kopi av dok.nr. 1988/2335/43
Attestingstidspunkt 2026-03-02 15:22

Side 2 av 2

5. Eier er også gjort kjent med sin plikt i.h.t. sameievedtekter til å yte sin økonomiske andel i driften av alle installasjoner og anlegg som er til felles nytte for sameiet Vågen Boligsenter.

6. Eier har bruksrett til biloppstillingsplass og kan kun overdras sammen med eierseksjonen.

7. Sameiet forbeholder seg panterrett for kr. 10.000,- med prioritet etter evt. lån i bank eller annen kreditinstitusjon, uten opptrinnsrett.

Sandnes

Sted

05.02.1988

Dato

Tove Hobberstad

A/S Gann-Graveren

Det bekreftes at underskriveren av dette skjøte har undertegnet dokumentet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år.

Ingvald Aase

Vitnes underskrift

INGVALD AASE
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
M.N.E.E.

Vitnes underskrift

KJØPER/ERVERVERS ERKLÆRING

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4.mars 1983 nr. 7:

"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.
Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Videre erklærer jeg/vi at jeg/vi vedkjenner og aksepterer pantsettelse av seksjonen i.h.t. skjøtets pkt. 7.

Sandnes

Sted

5/2-1988

Dato

Tove Hobberstad

Kjøpers/erverters underskrift

Ektefelles underskrift

Det bekreftes at...Tove Hobberstad.....har undertegnet erklæring i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år.

H. Hetland

Vitnes underskrift

BERGEN BANK A/S
EIENDOMSDELINGEN
SANDNES

Karin Bosimov

Vitnes underskrift

BERGEN BANK A/S
EIENDOMSDELINGEN
SANDNES

Riktig avskrift bekreftes

BERGEN BANK A/S
EIENDOMSDELINGEN
SANDNES

H. Hetland

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 nrområdet

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 henvendelse. 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

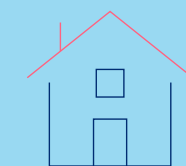
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Gravarskroken 3, 4327 SANDNES. Gnr. 39, bnr. 1292, snr. 71 i Sameiet Vågen Boligsenter, oppdragsnr.: 1200260055
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@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



Torbjørn Mannes Johansen
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
948 32 452
mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

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