



aktiv.

Kvernsteinkroken 31, leil. 201, 4320 SANDNES

**Moderne og tidsriktig leilighet
med god standard - p-plass i
lukket anlegg!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761
E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 95 990,-
Total ink omk.: Kr 3 885 990,-
Felleskostn.: Kr 3 866,-
Selger: Vilde Grindalen
Erik Grindalen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 77/83 kvm
Tomtstr.: 2728.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 662
Gnr. 45, bnr. 634
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1412240016

Moderne og tidsriktig leilighet med god standard - p-plass i lukket anlegg!

Her vil du trives. En lettstelt 3 - roms med flere gode kvaliteter:

- Tilbaketrukket beliggenhet i 2.etasje
- Balansert ventilasjon
- Lyse og innbydende fargevalg
- Praktisk planløsning
- Moderne kjøkken
- 2 gode soverom
- God bodplass
- Romslig balkong med gode solforhold
- Romslig p-plass med elbil lader
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Nærhet til skole - og barnehage tilbud
- Velfungerende og velholdt sameie

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen20
Egenerklæring47
Nabolagsprofil.....87
Forbrukerinformasjon94
Budskjema95



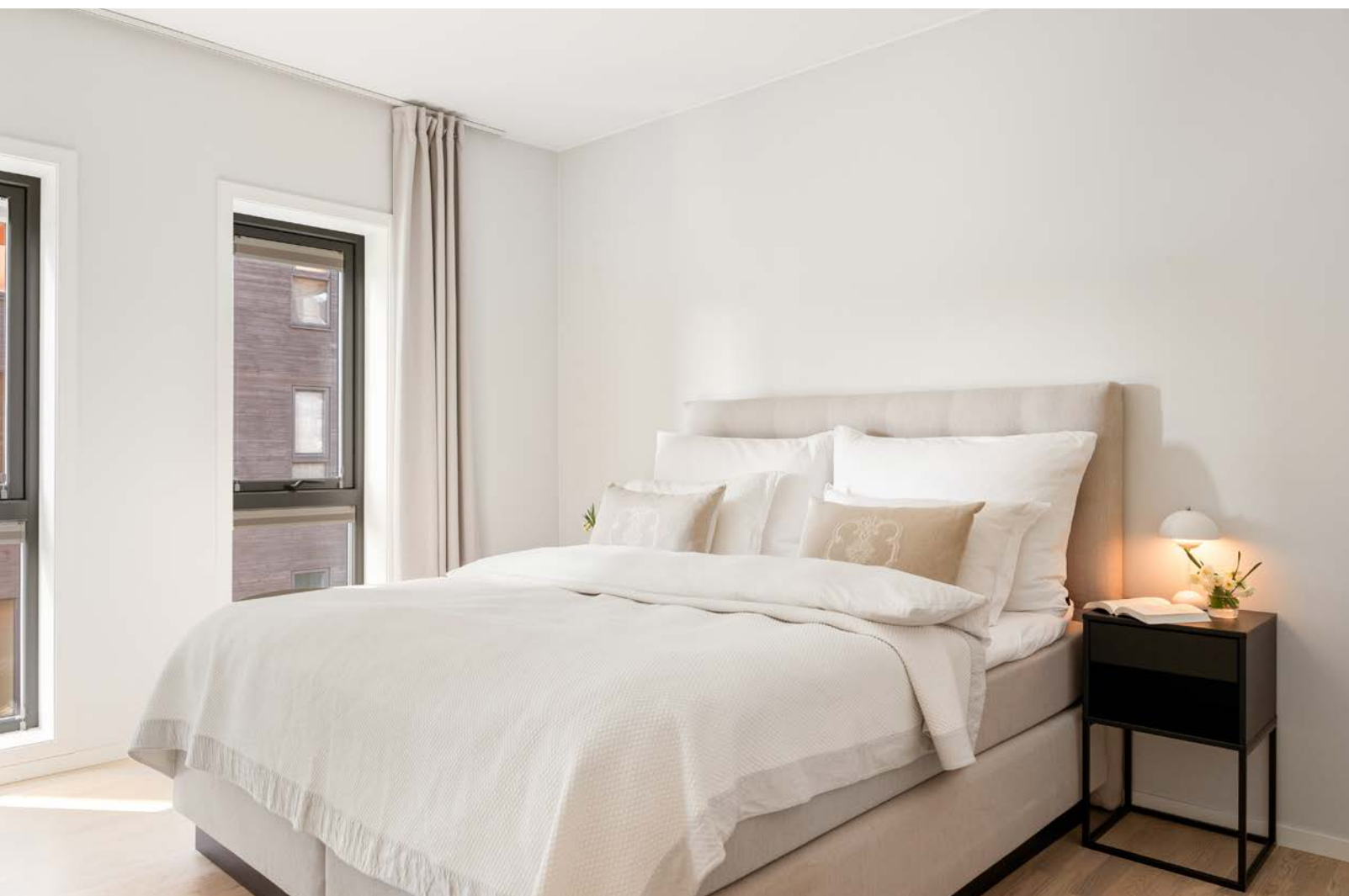
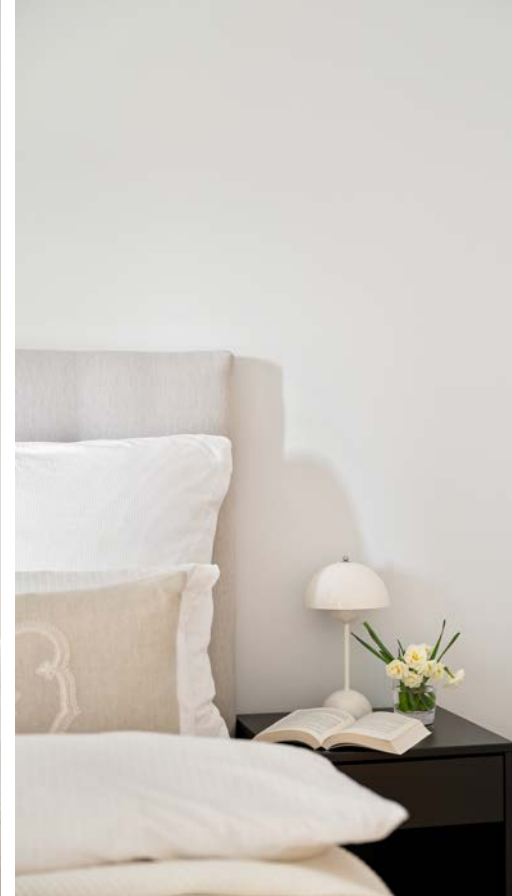
Området har et rikt utvalg av aktiviteter for store og små.



Stuen ligger i en åpen og sosial løsning med kjøkkenet.







2 romslige soverom.



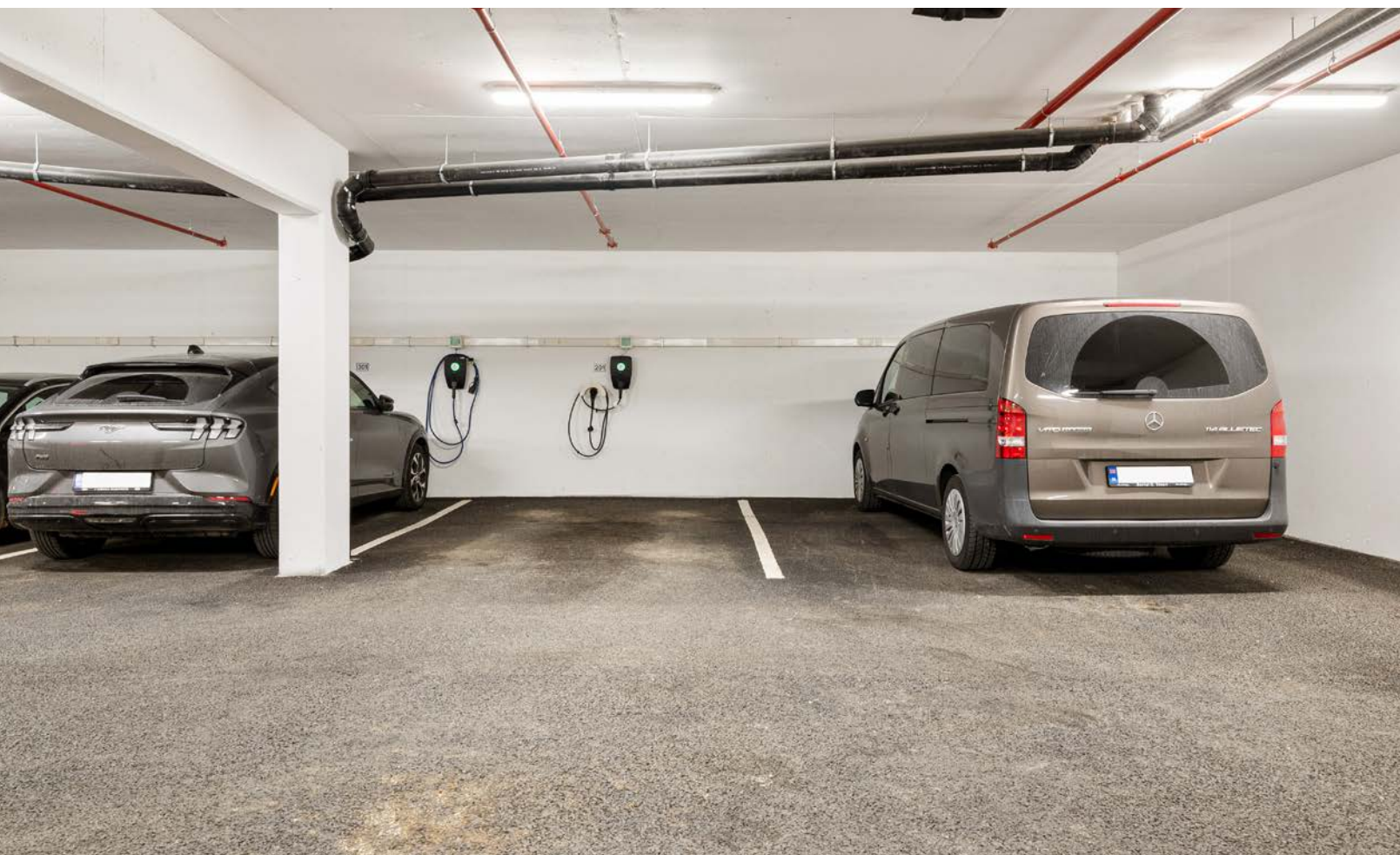


Tiltalende og flott gang.
Like ved inngangsparti er en praktisk bod for
den beste oppbevaring.





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod.

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 77 m² Entre/gang, 2 soverom, wc, bad/

vaskerom, stue/kjøkken og bod/garderobe.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesrom og felles sykkelbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet

bygningens utforming(variernede tykkelser på

utforete vegger), samt manglende godkjente

plantegninger på

befaringsdagen.

Utvendig bod. - 5,50 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Balkong. - 13 m2 - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2728.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles.

Beliggenhet

Kvernsteinkroken 31 har en meget attraktiv

beliggenhet i et nyere etablert boligområde på

Sørbø/Hove.

Fint gatemiljø for trille- og kveldsturen. Spennende

område for barn å utforske på sykkel med mange

kvartalslekeplasser og fotballøkker. Like i nærheten

ligger Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er

favoritten for mange tur- og treningsglade.

Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom

Sandvedparken er nydelig, fylt av lekeplasser og

grønne lunger, her kan en lett tilbringe hele

søndagen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bla. Kiwi og

Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er

det kort vei til Langgata og sentrum med et rikt og

variert utvalg. I sentrum finner du blant annet kino,

kulturhus, samt et godt utvalg av kafeer og

restauranter med mer. Maxi og Amfi Vågen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon

via buss og tog. Nærmeste holdeplass er

Sørbøhagen, ca. 5 minutter fra boligen. Ganddal

stasjon ligger ca. en kilometer unna. Ved å benytte

bil tar det kun et par minutter til sentrum, ca. 15 min

til Forus, 20 min til Stavanger og Sola.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Sørbø

barneskole og Lundehaugen ungdomsskole. Det er

også gangavstand til Gand og Vågen videregående

skole, samt til både private og kommunale

barnehager. Nærmeste barnehager er Kreativ

barnehage, Lundegård barnehage og Sørbø

barnehage, som alle ligger under 1 km fra boligen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for

ytterligere informasjon om nærområdet.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegg i betong, lett bindingsverk som utvendig

er kledd med trepaneler og sementplater.

Etasjeskillet i betong.

Flatt tak, antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

2.etg.: Gang, stue m/varmepumpe og utgang

balkong, kjøkken m/integrerte hvitevarer, 2 soverom,

bad m/gulvvarme, gjestetoalett og bod.

I tillegg er det en bod i tilknytning til p-plass, samt et

fellesrom og en felles sykkelbod.

Standard

Velkommen opp i 2. etasje hvor du har enkel tilgang

via heis eller trapperom. Fellesarealene er velholdt

og fremstår moderne. Et godt førsteinntrykk!

Leiligheten presenterer seg pent og fremstår med

lyse, moderne og tidsriktige fargevalg. Det er parkett

på gulv og lysmalte vegger.

Planløsningen er arealeffektiv og du har to soverom,

en sosial stue – og kjøkkenløsning, et innbydende

baderom og en ekstra bod for oppbevaring. I tillegg

fungerer den romslige balkongen på ca. 13 kvm

som en forlengelse av stuen på de varme

sommerdagene.

Det medfølger også bod i kjelleren på ca. 5 kvm.

Oppsummert:

- Tilbaketrukket beliggenhet i 2.etasje

- Balansert ventilasjon

- Lyse og innbydende fargevalg

- Praktisk planløsning

- Moderne kjøkken

- 2 gode soverom

- God bodplass

- Romslig balkong med gode solforhold

- Romslig p-plass med elbil lader

- Rolige og barnevennlige omgivelser

- Nærhet til skole - og barnehagetilbud

- Velfungerende og velholdt sameie

Dette er boligen for deg som ønsker en enkel

hverdag hvor du har nærhet til alt du trenger, men er

tilbaketrukket fra bylivet. Vel møtt til en hyggelig

visning!

For øvrig beskrivelse av standard, se

bildebeskrivelser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2. Det er

ingen forhold som har fått G 3.

Forhold som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting Oppsummering:
Rekkverks høyden er stedvis målt til under dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong forøvrig fremstår i normalt god stand.
Anbefalte tiltak:
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Eier opplyser at er opprettet reklamasjon mot utbygger, for nærmere informasjon konferer med eier.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Taklampe i stuen, samt gardiner/oppheng medfølger i handelen.

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

Parkering
Romslig p-plass i lukket anlegg.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
8054709

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe i stue. Gulvvarme på bad.

Energikarakter
B

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 690 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via fellesutgiftene.

Formuesverdi primær
Kr 1 025 447

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 101 788

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Boenheten
Eierbrøk
77/3224

Felleskostnader inkluderer
Bygningsforsikring, kommunale avgifter, velforening, à konto varme/vann, filter, à konto el-bil lading, garasje, bredbånd, honorar til styret/ forretningsfører/revisor, samt diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3866

Sameiet
Sameienavn
Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

Organisasjonsnummer
928598845

Om sameiet
Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr. 45, bnr. 662 i Sandnes kommune.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Beboere som har husdyr skal gi beskjed om dette til styret.
Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy o.a.
Dersom et dyr er til ulempe for noen av beboerne, er det god praksis å ta dette opp med eieren av dyret for å forsøke å komme fram til en løsning før en eventuelt melder fra til styret.
Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.
Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og balkonger da dette kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.
Katter, hunder og andre husdyr/kjæledyr skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller andre innvendige fellesarealer.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 662, seksjonsnummer 35 i Sandnes kommune.Gårdsnummer 45, bruksnummer 634 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/45/662/35:
14.10.1936 - Dokumentnr: 3130 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:125
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1938 - Dokumentnr: 2384 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:134
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1940 - Dokumentnr: 1706 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:153
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1941 - Dokumentnr: 2218 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:156
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1942 - Dokumentnr: 3353 - Skjønn Ekspropriasjoner til Jæderbanen.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1948 - Dokumentnr: 3037 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:193
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:194
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1948 - Dokumentnr: 4606 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:200
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:201
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:202
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:204
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1949 - Dokumentnr: 3538 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:214
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1952 - Dokumentnr: 1025 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:234
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:345
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1958 - Dokumentnr: 409 - Bestemmelse om

gjerde
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 409.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sørbø Hove AS
Org.nr: 991 160 434
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2024 - Dokumentnr: 1840531 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

14.12.2021 - Dokumentnr: 1569763 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/3224

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 05.07.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
05.07.2023.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til
boligformål, detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt
B01 og B03, Særbø med PlanID 2015121.
Vedtatt dato: 18.09.2017. Dato for siste endring:
25.03.2019.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,
herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp
menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i
næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
94 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

995 990 (Omkostninger totalt)
106 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
109 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 885 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 896 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 899 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 95 990

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr. 39.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato
08.04.2025

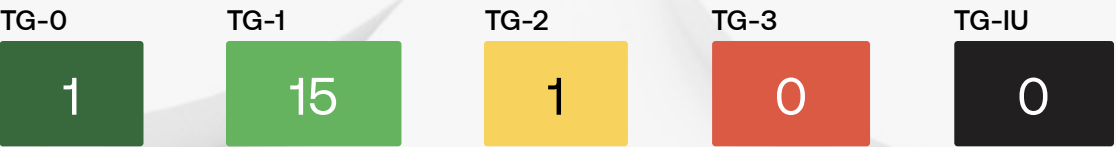
Kvernsteinkroken 31 4320 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2023
BRA: 83 m²
BRA-i: 77 m²



Samlet vurdering



GNR: 45 BNR: 662 SNR: 35

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Kvernsteinkroken 31
4320 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29631>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverks høyden er stedvis målt til under dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong forøvrig fremstår i normalt god stand.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Eier opplyser at er opprettet reklamasjon mot utbygger, for nærmere informasjon konferer med eier.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 2.4.2025	Rapportdato 9.4.2025
----------------------------------	--------------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Erik Grindalen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Vilde Grindalen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Kåre Vatland	Telefon:	902 97 450		
Firma:	Duo Takst AS	Epost:	KV@DUOTAKST.NO		
Adresse:	Vesthagen 4, 4344 Bryne				

Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjes killer, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Kvernsteinkroken 31, 4320 Sandnes					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	45	Bruksnr:	662	Festenr:
Seksjonsnr:	35	Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår:	2023 - lht. eiendomsverdi
Boligtype:	Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegg i betong, lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og sementplater.

Etasjeskillet i betong.

Flatt tak, antatt tekktet med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand, registrerte tilstands anmerkninger skyldes normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

5. Arealinformasjon

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	83	77	6	0	13
Totalt m²	83	77	6	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	77	74	3	Entre/gang, 2 soverom, wc, bad/vaskerom og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/garderobe. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	77	74	3		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod. - 5,50 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Balkong. - 13 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverks høyden er stedvis målt til under dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong forøvrig fremstår i normalt god stand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Eier opplyser at er opprettet reklamasjon mot utbygger, for nærmere informasjon konferer med eier.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Påregnelig normalt med noen småhakk, spenninger, og noe falming på parkett av en viss alder. Toppdekke fremstod i god stand på befaringsdagen. Stedvis riss i innvendige hjørner, samt overgang tak/vegg. Påregnelig normalt ved listefri utførelse.	
Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-8 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand. Merknad: Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk

6.5 Lovlighet

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Opplysning gitt i egenerklæring: "Garantisak på kjøkkenvifte da den ikke sugde godt nok. Kjøkkenviften suger godt nå" Utbedret av Lie Blikk as, for nærmere informasjon konferer med eiere.	
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Normal brukslitasje, ingen avvik registrert.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert eller opplyst.	
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Vannbåren varme, og radiator/konvektor og tilknyttet anlegg fra byggeår, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst på befaringsdagen. Tilstand satt iht. alder.	

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar. Tilstand satt iht. alder.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.	

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisen, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og ventilasjons aggregat. Mekanisk avtrekk. Vannbåren varme i gulv. Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Ca 29 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk ved dusjnisen. Ca 20 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørlist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sillikon i overgang gulv/vegg i dusjnisen utbedret i regi av utbygger i april 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Lokal fall til sluk er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnrisjen, vegg hengt toalett, servant i innredning, og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår i god teknisk stand. Merknad: -Dusjdør kan åpnes ca 56 cm, dette er noe mindre en anbefalt. For å gi bedre plass kan andre dusjdører monteres, eventuelt fjerne høyskap.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Øvrig: Innvendig dører

Beskrivelse	
Innvendige dører med hvit profilert utførelse. Overflater og låskasser i god stand.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412240016	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Grindalen	Vilde Grindalen
Gateadresse	
Kvernsteinkroken 31, leil. 201	
Poststed	Postnr
SANDNES	4320
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EG, VG

Document reference: 1412240016

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Garantisak på kjøkkenvifte da den ikke sugde godt nok. Kjøkkenviften suger godt nå

Arbeid utført av

Brødrene Lie AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkkenvifte ble kontrollert etter garantisak. Kjøkkenviften suger som den skal.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Zaptek lader i lade anlegg.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1412240016

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1412240016

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412240016

Initialer selger: EG, VG

4

50

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Grindalen	7900bd8b0ee481c38f70e0b616406efb15207bb8	24.03.2025 20:46:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Grindalen	48df88796424095606edcaf9e686175ea5606e5a	24.03.2025 20:47:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412240016

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

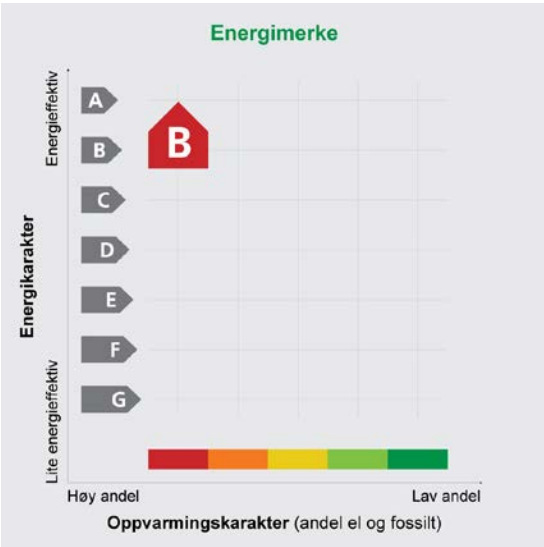
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

51

Adresse	Kvernsteinkroken 31
Postnr	4320
Sted	Sandnes
Leilighetsnr.	
Gnr.	45
Bnr.	662
Seksjonsnr.	35
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2023-1486408
Dato	26.05.2023



Innmeldt av OBOS Block Watne Entreprenør AS v/ Hanna Sandvik

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

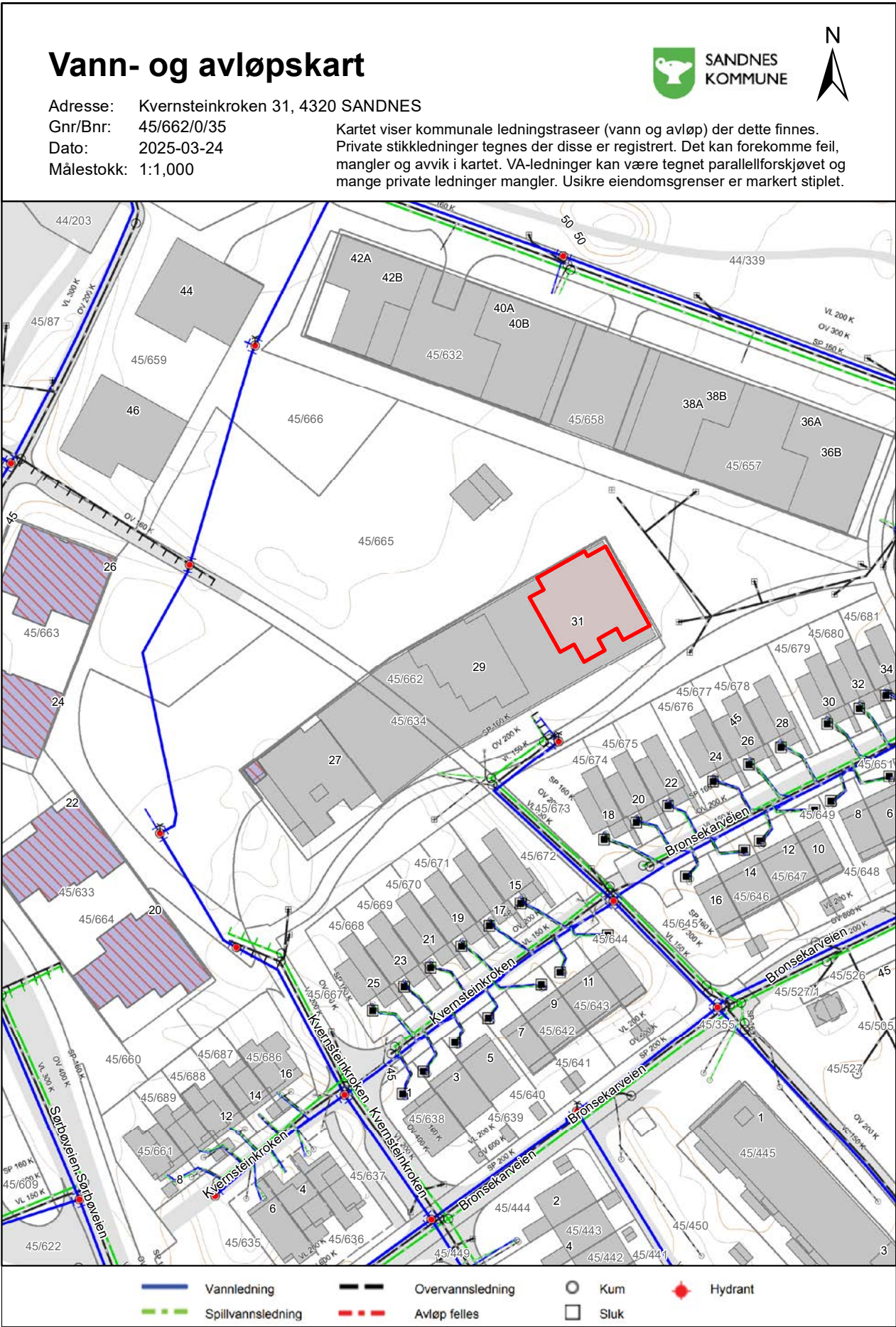
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	45	Bruksnr	662	Festenr	0	Seksjonsnr	35
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner
Kommuneplaner	
Plantyper uten treff	
Kommunedelplaner under arbeid	Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner over bakken	Midlertidige forbud
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner under arbeid	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005	
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00	
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf	
Delarealer		
	Areal	2726.37 kvm
	Bestemmelseomravn	Parkeringsone 2
	Kpbestemmelsehjemma	12 - Fysisk utforming av anlegg
	Areal	0.14 kvm
	Hensynsonenavn	H220
	Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Utskriftsdato 24.03.2025

Utskriftsdato 24.03.2025

Areal	2726.37 kvm
Omravn	
Kparealforma	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015121	
Navn	Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/18/2017 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende Bestemmelser_2015121.pdf	
Delarealer		
	Areal	2084.72 kvm
	Feltnavn	f_PHU1
	Rparealformal	2083 - Parkeringshus, -anlegg
	Areal	9.14 kvm
	Hensynsonenavn	H140_
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	7.47 kvm
	Hensynsonenavn	H140_
	Rpsikring	140 - Frisiktsone
	Areal	1140.99 kvm
	Feltnavn	BB10
	Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
	Areal	715.12 kvm
	Feltnavn	BB9
	Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
	Areal	380.0 kvm
	Feltnavn	f_UT8
	Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
	Areal	0.02 kvm
	Feltnavn	o_LEK6
	Rparealformal	1610 - Lekeplass
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	o_LEK7
	Rparealformal	1610 - Lekeplass
	Areal	134.57 kvm
	Feltnavn	f_KV7
	Rparealformal	2083 - Parkeringshus, -anlegg
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	f_GG2
	Rparealformal	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

		Utskriftsdato	24.03.2025
	Areal	351.42 kvm	
	Feltnavn	f_UT7	
	Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal	
	Areal	2.15 kvm	
	Feltnavn	o_GS	
	Rparealformal	2015 - Gang- sykkelveg	
	Areal	1.95 kvm	
	Feltnavn	o_GS1	
	Rparealformal	2015 - Gang- sykkelveg	
	Areal	0 kvm	
	Feltnavn	o_KV1	
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg	
	Areal	0.15 kvm	
	Feltnavn	o_GS	
	Rparealformal	2015 - Gang- sykkelveg	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015121		
Navn	Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø		
Plantype	35 - Detaljregulering		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09/18/2017 00:00:00		
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_2015121.pdf		
Delarealer			
	Areal	2084.72 kvm	
	Feltnavn	f_PHU1	
	Rparealformal	2083 - Parkeringshus, -anlegg	
	Areal	9.14 kvm	
	Hensynsonenavn	H140_	
	Rpsikring	140 - Frisiktsone	
	Areal	7.47 kvm	
	Hensynsonenavn	H140_	
	Rpsikring	140 - Frisiktsone	
	Areal	1140.99 kvm	
	Feltnavn	BB10	
	Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	
	Areal	715.12 kvm	
	Feltnavn	BB9	
	Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	
	Areal	380.0 kvm	
	Feltnavn	f_UT8	
	Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal	

		Utskriftsdato	24.03.2025
	Areal	0.02 kvm	
	Feltnavn	o_LEK6	
	Rparealformal	1610 - Lekeplass	
	Areal	0 kvm	
	Feltnavn	o_LEK7	
	Rparealformal	1610 - Lekeplass	
	Areal	134.57 kvm	
	Feltnavn	f_KV7	
	Rparealformal	2083 - Parkeringshus, -anlegg	
	Areal	0 kvm	
	Feltnavn	f_GG2	
	Rparealformal	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	
	Areal	351.42 kvm	
	Feltnavn	f_UT7	
	Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal	
	Areal	2.15 kvm	
	Feltnavn	o_GS	
	Rparealformal	2015 - Gang- sykkelveg	
	Areal	1.95 kvm	
	Feltnavn	o_GS1	
	Rparealformal	2015 - Gang- sykkelveg	
	Areal	0 kvm	
	Feltnavn	o_KV1	
	Rparealformal	2011 - Kjøreveg	
	Areal	0.15 kvm	
	Feltnavn	o_GS	
	Rparealformal	2015 - Gang- sykkelveg	

Detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørbø

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2015121
Saksnummer 15/12933

§ 1 FORMÅL

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for utbygging av 259 boliger i form av leiligheter og rekkehus, med tilhørende infrastruktur og leke-/uteoppholdsarealer.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i området.
- 2.2 Før brukstillatelse til boliger kan gis skal offentlig og felles lekeareal og felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 30 m² per boenhet være opparbeidet.
- 2.3 Adkomstveier, interne veger, gang- og sykkelveier skal være ferdig opparbeidet frem til den enkelte bolig før det kan gis brukstillatelse.
- 2.4 Før o_KV2 tas i bruk skal det etableres minst to fotgjengerkrysninger over vei o_KV2 med gangforbindelser mot grøntdrag i nord og snarvei til nærmeste bussholdeplass iht. § 12.3.
- 2.5 Det skal ikke gis brukstillatelse for boligene før de er skjermet i henhold til gjeldende retningslinjer for støy og § 3.3 i bestemmelsene. Det kan oppføres midlertidig støyskjerming i form av voller frem til hele området er utbygd.

Innen det første året etter innflytting, skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10% av boenhetene langs hovedveiene, samt friområdene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.
- 2.6 Matjord som ikke skal benyttes innenfor planområdet, skal tas vare på og gjenbrukes i nærliggende landbruksområder. Før matjord fjernes fra området skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av potetcystenematoder.

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad

For hvert delfelt/sammenhengende boligrekke skal det foreligge samlet plan ved rammesøknad som viser fasader og materialbruk iht. § 4.4. Det skal også foreligge godkjent utomhusplan (som del av tekniske planer) for hvert delfelt som viser opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta med tomtegrenser, tilhørende leke- og/eller oppholdsarealer, sykkelparkering, gangveger etc. Krav til uteoppholdsareal jfr. § 5.1, 4. ledd og § 6.1, siste ledd, må dokumenteres oppfylt. Byggesøknaden skal vedlegges gjeldende formingsveileder. Ved søknad om igangsetting skal det leveres felles situasjonsplan i 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygninger, garasje/carporter, parkering, avkjørsel, uteplasser, sykkeloppstillingsplasser, leegger, boder og eventuelle forstøtningsmurer. I tillegg skal det sendes inn plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen, med beskrivelse av

materialbruk og farger, samt redegjøres for fasadetiltak som er nødvendig for å overholde støykrav.

Det skal redegjøres og dokumenteres for støyforhold ved byggemelding, se også bestemmelsenes rekkefølgekrav og § 3.3.

Det skal redegjøres og dokumenteres for solforhold i form av sol- og skyggediagram kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv, andre tidspunkt etter behov og jfr. § 5.1, tredje ledd i bestemmelsene. Der det ikke er noe annet er nevnt i skal det være sol på minimum 50% av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Eventuell innglassing av balkonger skal byggemeldes samtidig med boliger.

3.2 Eiendomsforhold

Tomtegrenser innenfor de enkelte delfeltene skal fastsettes i forbindelse med rammesøknad.

3.3 Støynivå

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Maksimalt tillatt støynivå på balkonger og uteplasser er 55 dB(L_{den}). Det skal oppføres støyskjerming i form av voll eller skjerm, som kan være i tre eller glass og ev. kombinert med mur. Plassering av støyskjerming skal være som angitt på plankart, og høyde ca. 2 meter over terreng. Utover det tillates ikke gjennomgående støyvegg mot/ i grense mot veg.

Fasadetiltak og lokale skjermer:
For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i gjeldende retningslinjer, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/ eller fasadetiltak. Ev. skjermvegg på rekkehuseiendommer kan i så fall plasseres utenfor byggesone og tillates kun oppført tilknyttet boligens 1. etasje og terrasse på hageside. Maks høyde 1,8meter og lengde 3meter målt fra husvegg. Utover det tillates det ikke vegger på eiendommen. Eiendomsgrænse kan markeres med gjerde eller beplantning
Innglassing av balkonger/ terrasser tillates for de delfelt hvor utendørs støynivå overstiger 55 dB. Utforming av innglassing skal skje etter samlet plan for hele bygget.

3.4 Håndtering av overflatevann

Følgende krav stilles til lokal overvannsdisponering for feltet:

- Offentlig og privat veg med åpne parkeringsplasser skal ha tverrfall ut mot grøntarealer og over åpne infiltrasjonsgrøfter. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrøfter og vegareal skal håndteres med infiltrasjonskummer. Kravet om tverrfall ut mot grøntarealer og åpne infiltrasjonsgrøfter kan fravikes der det oppstår fall direkte inn i private gårdsrom, og/eller kryssområder der lengdefall på tilstøtende veier tilsier at tverrfallet bør være annerledes.
- Gjesteparkering (f_P1, f_P2, f_P3) skal anlegges med permeabelt dekke, fortrinnsvis i form av gressarmering.
- Felles stier og gangveier innenfor grøntarealer, samt offentlige og felles stier på lekeplasser, skal anlegges med grusdekke og ha tverrfall mot åpne infiltrasjonsgrøfter eller til åpent grøntareal. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrøfter skal håndteres med infiltrasjonskummer. Grøntområder må prosjekteres slik at avrenningsfaktor holdes uendret eller lavere enn opprinnelig situasjon.

- Grønnstruktur o_G skal benyttes som hovedflomvei for planområdet og tilstøtende arealer i sørøst. Utforming av flomvei avklares i teknisk plan, men skal fortrinnsvis fremstå som grøntareal med bunn av steinmaterialer som pukk, kulestein eller lignende. Ved eventuell beplantning må det sikres at bunnen holdes åpen og fri for vegetasjon.
- Overvann inne på private tomter skal håndteres på hver eiendom. Det skal i utgangspunktet infiltreres gjennom infiltrasjonssandfang e.l.. Infiltrasjonskummene skal ha strupet utløp til kommunal overvannsledning med Qmaks tilsvarende opprinnelig avrenning fra tomten, k=0,3 Dersom grunnforholdene ikke er egnet for infiltrasjon må det opparbeides regnbed eller annen åpen løsning på minimum 15 m² for fordrøyning.
- Fast belegg mot gate skal begrenses til biloppstillingsplass med bredde maks 50% av tomtebredden.
- I anleggsperioden må det anlegges sandfangkummer med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkobling til eksisterende kommunale ledninger eller utslipp til resipient

3.5 Tekniske installasjoner

Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller i integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Tekniske installasjoner plassert på bakken tillates plassert utenfor byggegrenser. Det tillates også plassert tekniske installasjoner på tak. Disse kan stikke opp inntil 2,5 meter over regulert byggehøyde og skal være inntrukket fra fasadeliv.

Krav om minst 4meter avstand mellom tiltak og offentlige ledninger i grunnen må ivaretas.

3.6 Forstøtningsmurer

Støttemurer kan etableres utenfor byggegrenser og skal utføres i lødd naturstein. Murer i forbindelse med parkeringskjeller og ramper kan bygges med annet material enn naturstein.

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – FELLESBESTEMMELSER

4.1 Plassering

Bebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser/formålsgrenser. Høyder som er angitt på plankart angir topp gulvhøyde på 1. boligetasje innenfor delfeltet. Høyder skal tilpasses for den enkelte bolig og kan justeres med +/- 0,5 m etter samlet plan for hele delfeltet.

Overdekket sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrenser.

4.2 Krav om samlet planlegging

For delfelt med rekkehus skal hver enkelt sammenhengende rekke byggemeldes samlet. For delfelt med blokk skal hvert enkelt delfelt byggemeldes samlet.

4.3 Tilgjengelighet

50% av småhusbebyggelsen skal bygges som tilgjengelige boliger iht. gjeldende TEK. Dette utgjør ved maksimal utnyttelse, ref § 5.2, 1 bolig i BKS1, 4 boliger i BKS2, 5 boliger i BKS3, 3 boliger i BKS4, 3 boliger i BKS5, 3 boliger i BKS6 og 4 boliger i BKS7.

Ved minimumsutnyttelse utgjør det 1 bolig i BKS1, 2 boliger i BKS2, 3 boliger i BKS3, 2 boliger i BKS4, 2 boliger i BKS5, 3 boliger i BKS6 og 3 boliger i BKS7.

4.4 Estetikk

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering når det gjelder prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder. Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Der flere boliger etableres i en sammenhengende rekke, skal det tilstrebes variasjon i fasadene langs gateløpet, som bryter opp bygningsmassen visuelt. Variasjonen kan gjøres i form av ulik høyde eller bredde på boenhetene, ulik materialbruk eller sprang i fasadene.

Fargebruk på fasader skal være i henhold til fargepalett angitt i formingsveileder for Sørbø-Hove.

4.5 Parkering

Det skal avsettes maks en bilparkeringsplass per boenhet, som skal være overdekket. Utover dette skal det avsettes 0,2 gjesteparkeringsplass per boenhet, antall gjesteparkeringsplasser skal rundes av oppover til nærmeste hele tall.

For leilighetsbygg skal minimum 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede, og minimum 10% av plassene skal opparbeides og tilrettelegges for lading av elbil.

For rekkehus skal det settes av plass til minimum 4 sykler på egen tomt. For leiligheter med parkering i felles anlegg skal det settes av plass til minimum 3 sykler per boenhet. Parkering i parkeringskjeller og i tilknytning til inngangsparti for boligene.

§ 5 BOLIGBEBYGGELSE, BLOKKBEBYGGELSE

5.1 Boligblokker, felt BB9 – BB15

Høyder på øvre gesims/møne på tak skal ikke overstige 18 meter målt fra topp gulv 1. boligetasje på den enkelte blokk, som angitt på plankart. Innenfor dette kan det bygges 5 boligetasjer. Takform skal være flatt tak eller pulttak.

Hver bolig skal ha privat balkong eller terrasse på minimum 6 m2. Minimum 50% av balkong eller terrasse skal ha sol kl. 15 den 21. mars og kl. 18 den 21. juni.

Dersom dette for enkelte balkonger eller terrasser ikke kan oppnås, kan det kompenseres ved å dokumentere at disse har sol på minimum 50% av balkong eller terrasse minimum 3 timer i løpet av dagen 21. mars og minimum 5 timer i løpet av dagen 21. juni. Balkonger eller terrasser kan overskride byggesone for å få oppfylt solkravet.

Det skal opparbeides minimum 30 m2 uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Her inngår felles og offentlig lekeareal og felles grøntområder.

Tillatte fasadematerialer er tre, glass og platekledning, med innslag av betong. Synlig del av parkeringskjeller skal forblendes med tre eller stein, eller kles med samme materiale som øvrig fasade. Fargebruk på fasader skal være i henhold til fargepalett angitt i formingsveileder for Sørbø-Hove.

Parkering for boligene skal etableres i p-kjeller under blokkene. Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.

Minimum størrelse på boenhet er 45 m². Det skal i hver blokk være minimum 20% leiligheter under 65 m² og minimum 20% leiligheter over 85 m².

	Maks antall boliger	BRA, m²
BB9	15	2000
BB10	30	4000
BB11	30	4300
BB12	30	4100
BB13	30	4200
BB14	30	4200
BB15	30	4100
Totalt:	195	22900

§ 6 BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

6.1 Rekkehus, felt BKS1 – BKS7

Det kan etableres rekkehus i inntil 3 etasjer. Parkering skal skje på egen tomt, og det skal etableres en overdekket biloppstillingsplass per bolig som er integrert i eller sammenbygget med boligen.

Maksimalt tillatt antall boliger og BRA per delfelt fremgår av tabellen under. Minste tillatte boligstørrelse er 70 m² BRA bolig. Høyder på øvre gesims/møne på tak skal ikke overstige 9,5 meter målt fra topp gulv inngangsplan på den enkelte bolig, som angitt på plankart.

Takform og taktekkingsmateriale skal være likt innenfor hvert delfelt. Takoverbygg over inngangsparti kan bryte byggegrenser med inntil 1 meter. Takterasser kan tillates, og skal utformes likt innenfor hvert delfelt.

Det tillates utbygg på inntil 50% av fasade på hageside med inntil 1,5 m, som kan bryte byggegrense. Dette må fremgå av samlet plan før igangsettingstillatelse gis til hvert delfelt.

Levegger skal ha samme materialbruk og detaljering som boligen, og skal ferdigstilles samtidig med boligen. Levegger skal være i tilknytning til bolig og terrasse på bakkenivå og kan i så fall oppføres i nabogrense. Maks høyde 1,80meter, maks lengde 3meter.

På takterasser kan det tillates levegger som inngår i byggets arkitektur. Disse skal byggemeldes samlet for hvert delfelt og skal bygges samtidig med hovedbygget. Innglassing av takterasser tillates ikke.

Utover dette tillates det ikke levegger på eiendommen. Tomtegrense kan markeres med beplantning eller lett flettverksgjerde.

Sportsbod på inntil 5 m2 BRA og med gesimshøyde inntil 2,5 m kan plasseres utenfor byggegrense. Boder skal ha flatt tak eller pulttak, samme takform innenfor hele delfeltet. Disse skal byggemeldes samlet og bygges samtidig med hovedbygget.

Boliger som ikke har sol på minimum 50% av uteoppholdsarealet på bakkeplan 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18 skal ha takterasser.

Det skal sikres minst 60m2 sammenhengende hageareal på eiendommen.

	Antall boliger	BRA, m²
BKS1	2 - 3	750
BKS2	5 - 7	1600
BKS3	6 - 8	1800
BKS4	5 - 6	1400
BKS5	4 - 5	1200
BKS6	5 - 6	1400
BKS7	7 - 9	2100
Totalt:	Inntil 44	10250

6.2 Svalgangsblokk/rekkehus, felt BKS8

Innenfor felt BKS8 kan det etableres en svalgangsblokk i inntil 4 etasjer med inntil 20 boenheter, og maks tillatt BRA 2800 m2. Høyder på øvre gesims på tak skal ikke overstige 14,5 meter målt fra topp gulv inngangsplan som angitt på plankart.

Alternativt kan det oppføres inntil 7 rekkehus i inntil 3 etasjer, med maks BRA 1800 m2 og maks høyde øvre gesims 9,5 m.

Farge- og materialbruk skal følge formingsveileder. Takform skal være flatt tak eller pulttak.

Det skal brukes samme takform innen feltet.

Parkering skal være i p-kjeller f_PHU2 som vist på plankart. Ved rekkehusbebyggelse kan det alternativt tillates parkering på egen tomt. Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.

§ 7 RENOVASJONSANLEGG, f_REA1 – f_REA3

7.1 Innenfor f_REA1-3 skal det etableres nedgravde containere for innsamling av avfall. Det skal være trinnfri adkomst fra fortau til innkastpunkt for avfall.

7.2 f_REA1 er felles for boliger i felt BKS1, BKS2, BKS5, BKS6, BB9, BB14 og BB15.
f_REA2 er felles for boliger i felt BKS3, BKS4, BKS7, BKS8 og BB10.
f_REA3 er felles for boliger i felt BB11-BB13.

§ 8 FELLES LEKEAREALER, f_LEK1 – f_LEK5

8.1 f_LEK1 er felles for BKS1, BKS2, BSK5 og BKS6
f_LEK2 er felles for BKS3, BKS4 og BKS8
f_LEK3 er felles for BKS7, BB10 og BB11
f_LEK4 er felles for BB9, BB14 og BB15
f_LEK5 er felles for BB12 og BB13

8.2 Utforming av lekeplasser skal følge norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Stein fra eksisterende steingarder skal søkes gjenbrukt i uteoppholdsarealer og lekeplasser. Formålsgrenser mellom felles og offentlig lek kan justeres i forbindelse med utomhusplan. Det

skal fremgå et visuelt skille mellom private og offentlige lekeplasser.

§ 9 OFFENTLIG LEKEPLASS, o_LEK6 og o_LEK7

- 9.1o_LEK6 og o_LEK7 skal fungere som en samlet kvartalslekeplass for alle boliger innenfor planen.
- 9.2Det tillates oppført to felleshus for grilling/uteopphold med grunnflate inntil 100 m² per hus og mønehøyde inntil 5 m. Disse skal ha utforming som spiller på tradisjonelle langhus fra førreformatørisk tid. Endelig størrelse,plassering av husene og tilhørende renovasjonsløsing skal fremgå av tekniske planer.
- 9.3Gangveier innen offentlig lekeareal skal ha parkbelysning.

§ 10 UTEOPPHOLDSAREAL

- 10.1Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides grønt med beplantning. Stein fra eksisterende steingarder skal søkes gjenbrukt i uteoppholdsarealer og lekeplasser.
- f_UT1 er felles for BB11 og BB12
- f_UT2 er felles for BB13
- f_UT3 er felles for BB14 og BB15
- f_UT4 er felles for BKS7
- f_UT5 er felles for BKS6
- f_UT6 er felles for BKS8
- f_UT7 og f_UT8 er felles for BB9 og BB10. Adkomstsoner til BB9 og BB10 skal etableres i f_UT7 og f_UT8.

§ 11 SAMFERDSELSANLEGG – KJØREVEG, o_KV1 – o_KV4 og f_KV1 – f_KV9

- 11.1Veger skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren. Veghøyder kan justeres med +/- 0,5 meter i forhold til regulerte høyder for å tilpasses tilgrensende bygninger og terreng.
- 11.2Der gangveger krysser kjøreveger skal det etableres fartsdempende tiltak.
- 11.3f_KV1 er felles for BKS1 og BKS5
- f_KV2 er felles for BKS2 og BKS6
- f_KV3 er felles for BKS3 og BKS7
- f_KV4 er felles for BKS4
- f_KV5 er felles for BKS8
- f_KV6 er felles for BB13
- f_KV7 er felles for BB9 og BB10
- f_KV8 er felles for BB14 og BB15
- f_KV9 er felles for BB11 og BB12

§ 12 SAMFERDSELSANLEGG – GANGAREAL

- 12.1Felles gangareal f_GG1- f_GG5 skal utformes som adkomstsoner til blokkene.
- 12.2Felles gangareal f_GG1 og f_GG2 tillates opparbeidet med trapp ned mot o_GS1.

- 12.3Det skal etableres minst to fotgjengerkrysninger over vei o_KV2 med gangforbindelser mot grønndrag i nord. Disse skal plasseres i henholdsvis østre og vestre del av o_KV2, der det er hensiktsmessig i forhold til planlagt gangareal innen tilgrensende grønndrag i nord, og åpninger i steingard.
- Det skal sikres snarvei til nærmeste bussholdeplass i Hoveveien via grønndrag i nord.

§ 13 SAMFERDSELSANLEGG – PARKERING, f_P1 – f_P3 og f_PHU 1 - 5

- 13.1f_P1 og f_P2 er felles gjesteparkering for felt BKS8, BB10 – BB13. f_P3 er felles gjesteparkering for felt BB9, BB14, BB15.
- 13.2f_PHU1-5 er underjordisk parkeringsanlegg for leilighetsblokker. Det kan også etableres boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålet.
- f_PHU1 er felles for BB9 og BB10
- f_PHU2 er felles for BKS8
- f_PHU3 er felles for BB11 og BB12
- f_PHU4 er felles for BB13
- f_PHU5 er felles for BB14 og BB15
- 13.3Maks tillatt BRA parkeringsanlegg innenfor de enkelte delfelt er som følger:

	BRA, m²
f_PHU1	2100
f_PHU2	1000
f_PHU3	3000
f_PHU4	1200
f_PHU5	2700
Totalt:	10.000

§ 14 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, f_VG 1-13

- 14.1Områdene skal opparbeides med beplantning. Det tillates ikke vegetasjon som er til hinder for frisikt ved kryss/utkjørsler.
- 14.2Felt f_VG1 – f_VG7 skal opparbeides med en kombinasjon av lav vegetasjon og høystammede trær, som en allè langs adkomstveger. Det tillates at avkjørsler til boligene krysser gjennom feltene, med inntil 4 m bredde per bolig. Frisikt i forbindelse med avkjørsler må opprettholdes.

§ 15 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG, o_VT 1-2

- 15.1Områdene er offentlig areal og skal opparbeides med støyskjerm slik vist i plankartet. Offentlig areal bak støyskjerm (dybde 1m) som grenser mot privat hage/ fellesareal kan disponeres til hage-/ grønt eller uteoppholdsareal. Arealet må ikke disponeres på en måte som vanskeliggjør vedlikehold av støyskjerm. Gangadkomst for vedlikehold må til enhver tid være sikret. Beplantning av støyskjerm i form av klatreplanter ol. tillates ikke.

§ 16 HENSYNSSONER

16.1 Frisikt, H_140
I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av mellom 0,5 og 3 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
25.03.2019		Plan og Byggesak har vurdert bestemmelsene for beregning av utnyttelse for blokkbebyggelse. §6.2. er endret slik at det blir lik bestemmelse for feltene BB9-BB15 og BKS8 om parkering for i planen. §6.2. har fått følgende tillegg, likt som §5.1.: Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.

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	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
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/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

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	



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, næværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	



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

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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gateutun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drose)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Bevertning	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

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

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen vegggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

FRÍOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRÍOMRÅDER
Park
Turveg
Skuloye
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Idtsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

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

SPELALOMRÅDER
Privat vei
Parkbette i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernrområde (på land)
Naturvernrområde i sjø og vassdrag
Klimavermsone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

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

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

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

FORNELSEOMRÅDER

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 / Allmennnyttig
Veserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Begrensninger grense
Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

Reguleringsformål
500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Idtsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Frisiktsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylesområder
991 - Fornylsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



OBOS BLOCK WATNE AS

Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLOVår saksbehandler
Kirsti B. AaseSaksnummer
BYGG-22/00907
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.07.2023

Kvernsteinkroken 27, 29 og 31, ferdigattest for 3 boligblokker med nedgravd parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 45 / 662 / 16 / 0
Ansvarlig søker: OBOS BLOCK WATNE AS
Tiltakshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for 3 boligblokker med 45 leiligheter og felles parkeringsanlegg under bakken med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter alle tidligere utstedte midlertidige brukstillatelser.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.06.2023, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 24.06.2020.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

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

Elisabeth Braut
Stedfortreder fagleder TilsynKirsti B. Aase
Saksbehandler
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

Vedlegg:

Kopimottakere: ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Mottakere: OBOS BLOCK WATNE AS

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Rett til å kreve begrunnelse Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

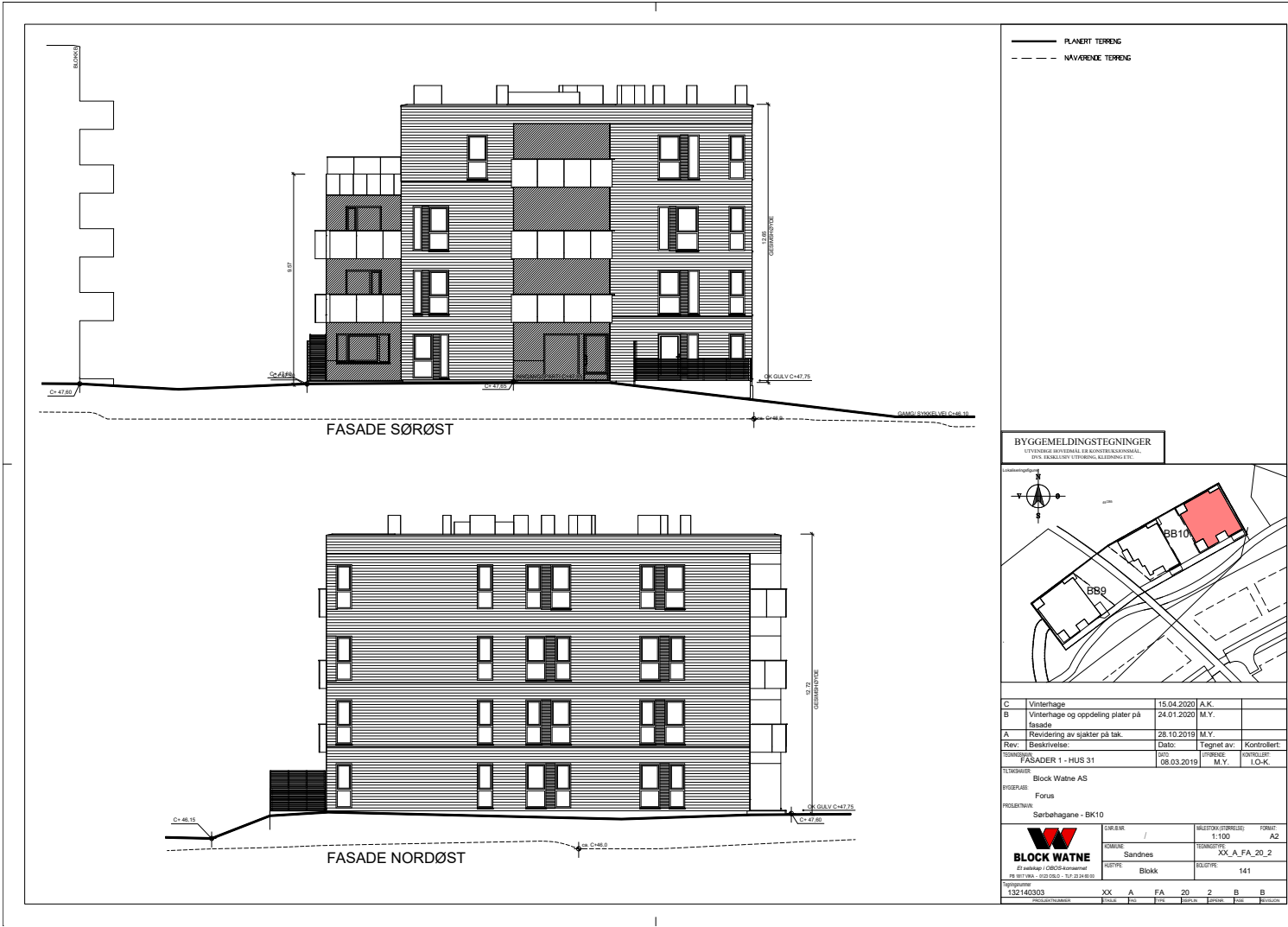
Hva skal være med i klagen Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives. Du kan be om utsetting av vedtaket Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Innsynsløsningen OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

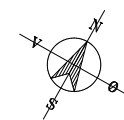
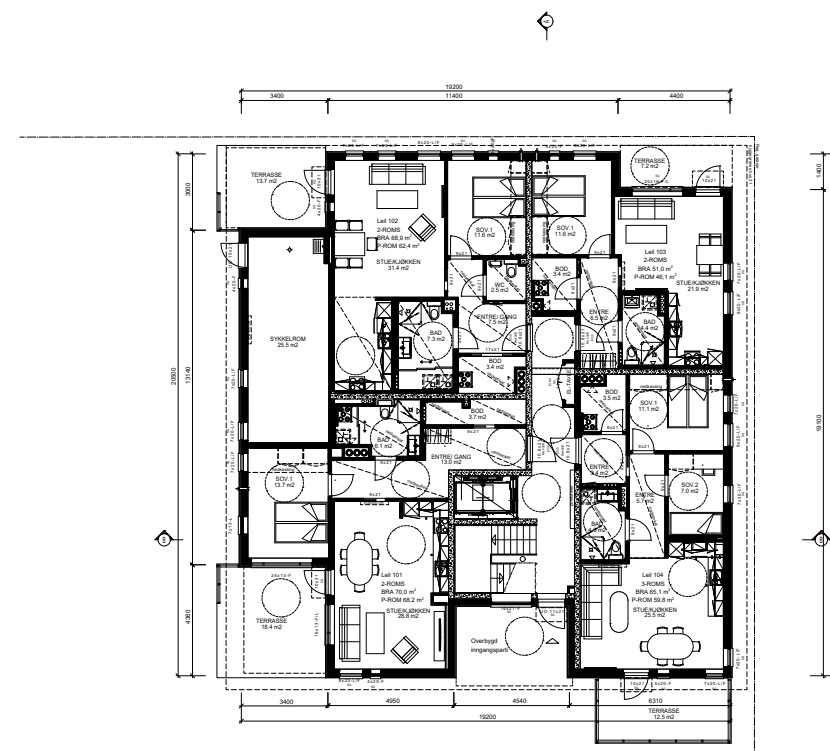
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36

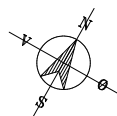
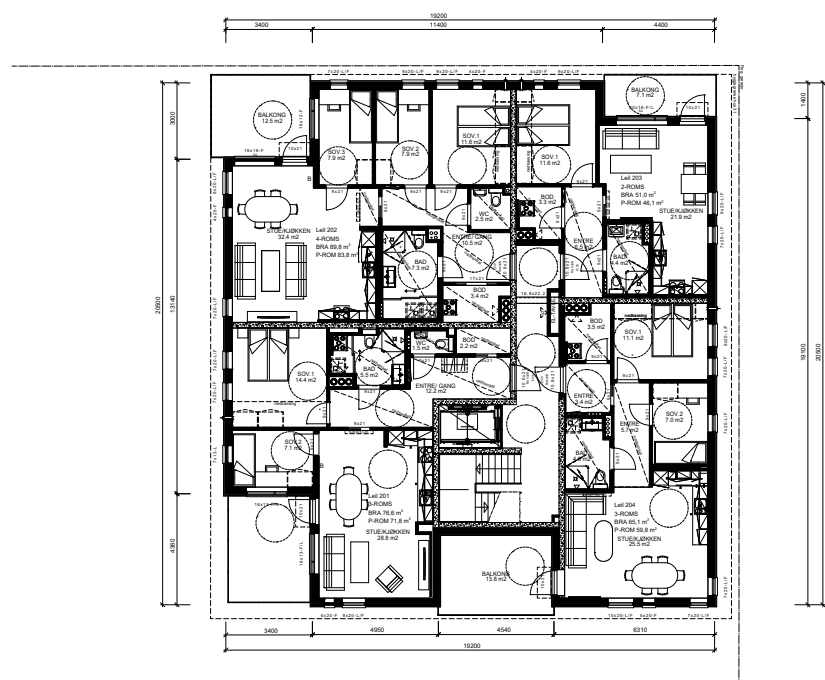


FASADE NORD-VEST

FASADE SØRVEST

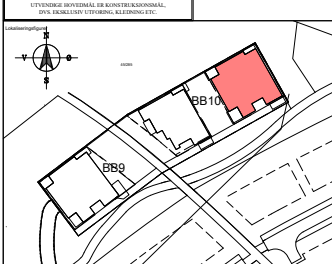
PLANERT TERRENG NAVNSIDE TØRNING				
BYGGEMELDINGSTEGNINGER UTVORNINGSKONTROLLERING OG KONTROLLERENHETENS OPPLYSNINGER UTVORNINGSKONTROLLERING, ETC.				
C	Vinterhage	15.04.2020	A.K.	
B	Vinterhage og oppdeling plater på fasade	24.01.2020	M.Y.	
A	Løst vindu på kjøkken 4 etg. og revidering av sjakter på tak	28.10.2019	M.Y.	
Rev.	Revisjon	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
		06.03.2019	M.Y.	I.G.-K.
FASADER 2 - + HUS 31 Block Watne AS Forus Serbehagane - BK10				
LUKESKILT FORSLAG ROLLETSKILT		LUKESKILT / FORMID NUTTE BLOKK HJULSTOR (FORSLAG) 1:100 TEGNINGEN XX_A_FA_20_2 SKUTTERE 141		
 BLOCK WATNE (Eiendoms- & Byggedokument) PR 107 00A - 02/2002 - TSP 23.09.02				
132140303		XX A FA 20 2 B B		

KVERNSTEINSKROKEN 31
/ BB10 - PLAN 01[illegible]

KVERNSTEINSKROKEN 31
/ BB10 - PLAN 02

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLIKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

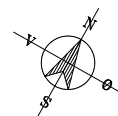
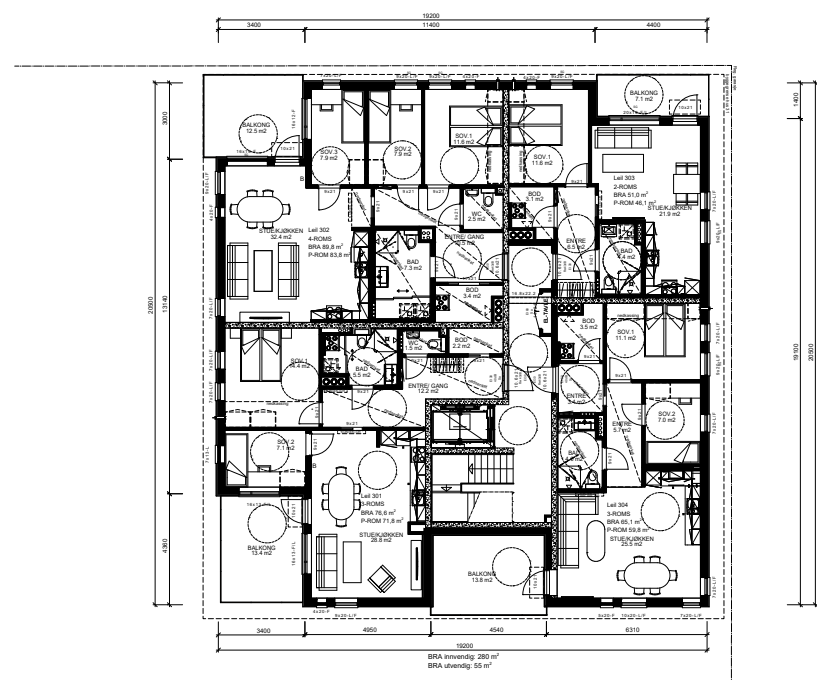


D	Kjøkken fra HTH lagt inn.	12.11.2019	M.Y.	
C	Revidering av plassering konvertere, sjakter, arealer.	28.10.2019	M.Y.	
B	Justering av balkonger, sjakter, vent. aggregat, RIR skap og arealer.	16.10.2019	M.Y.	
A	Justering av dekker, heissjakt og veggyrkseiler.	27.08.2019	M.Y.	
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNER	PLAN 02 - HUS 31	08.03.2019	M.Y.	L-GK

TEKSTNUMMER	BLOCK WATNE AS
BYGGELASS	SØRBØHAGANE 4320 SANDNES
PROSJEKTNUM	SØRBØHAGANE DF BB9-10-BLOKK C

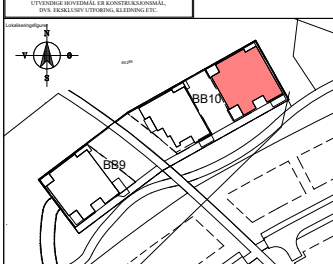
 BLOCK WATNE ET askep i OBOS-Accentmed PB 1017 YOKA • 0652 05510 • TF 23 34 65 00	C.NR.BEAR		WILKOSTS (STONNELLE)		FORMAT	
	45 / 285		1:100		A2	
	KOMMAE		TEGNINGSTYPE			
	SANDNES		02_A_PL_20_1			
HUSTYPE		BLOKK		BOLGTYPE		141
Tegningnummer 132140303						
02		A	PL	20	1	B D

KVERNSTEINSKROKEN 31
/ BB10 - PLAN 03



SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
LL = INSPEKSJONSLUKE

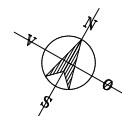
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



D	Kjøkken fra HTH lagt inn.	12.11.2019	M.Y.	
C	Revidering av plassering konvertere, sjakter, arealer.	28.10.2019	M.Y.	
B	Justering av balkonger, sjakter, vent. aggregat, RIR skap og arealer.	16.10.2019	M.Y.	
A	Justering av dekker, heissjakt og veggvasker.	20.09.2019	M.Y.	
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEKNIKKEN	PLAN 03 - HUS 31	08.03.2019	M.Y.	L-Q-K

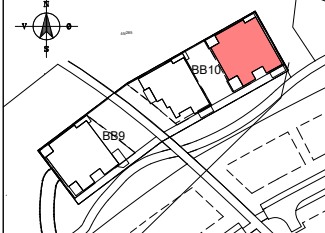
TEKSTAVDEL	BLOCK WATNE AS
BYGGELASS	SØRBØHAGANE 4320 SANDNES
PROSJEKTNAMN	SØRBØHAGANE DF BB9-10-BLOKK C

 BLOCK WATNE Et velutskap i OBOS-konsernet PB 101 VÅG - 0325 OSLO - TLF. 23 24 60 00	C.NR./N.R.		MÅSTOKES (STØRRELSE)		FORMAT	
	45 / 285		1:100		A2	
	KOMMUNE		TEGNINGSTYPE			
	SANDNES		03_A_PL_20_1			
HUSTYPE			BLOKK		BOLGTYTE	
					141	
Tegningsnummer						
132140303		03	A	PL	20	1 B D



SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLIKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

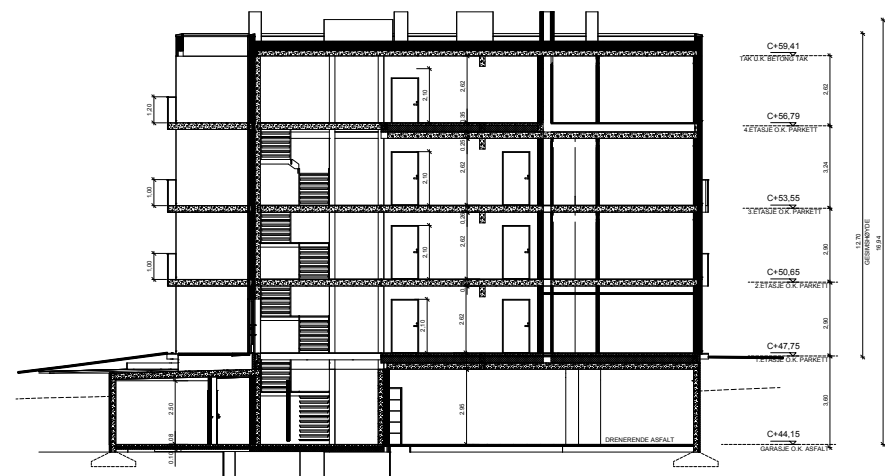


F	Justerung av ventaggregat til RV, el skap korider og gjennomgang av arealer	17.03.2020	M.Y.	
E	Vinterhage og fjerning av el-skap i kjeller	24.01.2020	M.Y.	
D	Skapning fra HTH lag inn	12.11.2019	M.Y.	
C	Revurdering av plassering konvertere, sjakter, arealer	28.10.2019	M.Y.	
B	Justerung av balkonger, sjakter, ventaggregat, RIR skap og arealer	16.10.2019	M.Y.	
A	Justerung av dører, heissjakt og vegghyller	27.08.2019	M.Y.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
TEAM:	PLAN 04 - HUS 31	03.03.2019	PRØYSE	M.Y.

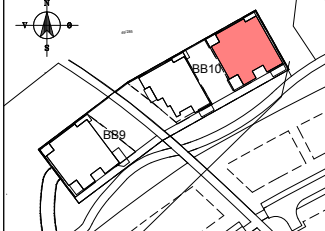
TILTAKSHUET: Block Watne AS
BIBBLERASS: Forus
PROSJEKTNAVN: Serbøhagane - BK10

 BLOCK WATNE Et anslapp / OBOS-kontrakt PB 1817 HØIA - 0153 OSLO - Tlf. 23 34 80 00	GAR.BAR /		MÅLSTOK (STORLEIK) FORMÅT: 1:100 A2				
	KOMMUNE Sandnes		TEGNINGSTYPE 04_A_PL_20_1				
	HUSTYPE Blokk		BOLGTYTE 141				
	Tegningsnummer 132140303						
04		A	PL	20	1	B	F

SNITT A-A



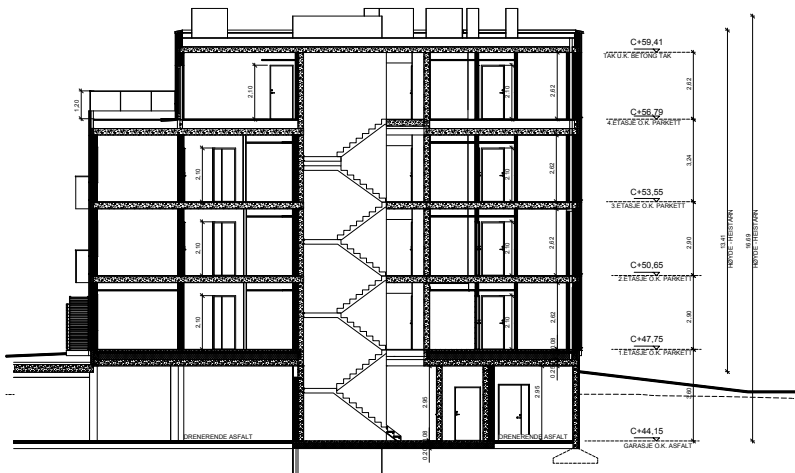
BYGGMELDINGSTEGNINGER



A	Justering av dekker, heissjakt og veggtykkelser.	27.08.2019	M.Y.	
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert
TEGNINGENAVN: SNITT A-A - HUS 31		DATO: 08.03.2019	UTFØRER: M.Y.	KONTROLLERT: I.O.-K

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
 BYGGELASS: SØRBØHAGANE 4320 SANDNES
 PROSJEKTNAVN: SØRBØHAGANE DF BB9-10-BLOK

 BLOCK WATNE Et nettverk av OBOS-konserner PB 101 VÅG - 0223 OSLO - TLF. 22 24 80 00	GÅR/BLR 45 / 285		MÅLSTOKK (STORRELSSE) FORMAT: 1:100 A2										
	KOMBIN SANDNES		TEGNINGSST XX_A_SN_20_1										
	RUSTYPE BLOKK		BLOKTYPE 141										
	Tegningsnummer 132140303												
XX		A		SN		20		1		B		A	



SNITT B-B

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVÆRDISET AV FORHOLDENDE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

BB10

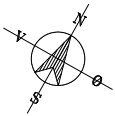
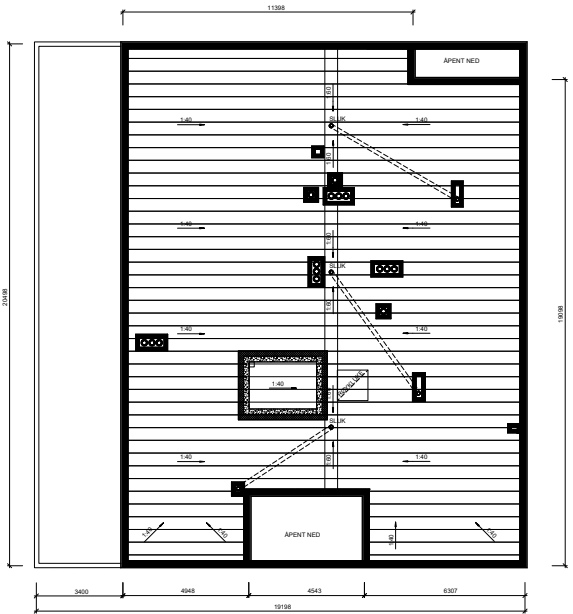
BB9

A	Justerings av dekker, heisjakt og veggkalkuler.	27.08.2019	M.Y.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
SNITT B-B - HUS 31		08.03.2019	M.Y.	I.O.K.
UTVÆRDISET	BLOCK WATNE AS			
PROJEKT	SØRØPHAGANE 4320 SANDNES			
PROJEKT	SØRØPHAGANE DF BB9-10-BLOKK C			
W BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet 132140303	SW.ERN 45 / 285 SANDNES BLOKK	VALETON (FORRETT) 1:100 XX_A_SN_20_2 141	FORNØ A2	

132140303

XX A SN 20 2 B A

KVERNSTEINSKROKEN 31 / BB10 - PLAN TAK



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVÆRDISET AV FORHOLDENDE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

BB10

BB9

D	Rev:	16.04.2020	M.Y.	
C	Rev:	17.03.2020	M.Y.	
B	Rev:	28.10.2019	M.Y.	
A	Rev:	28.08.2019	M.Y.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
SNITT B-B - HUS 31		08.03.2019	M.Y.	I.O.K.
UTVÆRDISET	BLOCK WATNE AS			
PROJEKT	SØRØPHAGANE 4320 SANDNES			
PROJEKT	SØRØPHAGANE DF BB9-10-BLOKK C			
W BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet 132140303	SW.ERN 45 / 285 SANDNES BLOKK	VALETON (FORRETT) 1:100 XX_A_SN_20_2 141	FORNØ A2	

132140303

47 A PL 20 1 B C

Ryfylke Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Sandnes v/Trond Kristoffersen
Postboks 107, 4126 JØRPELAND
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Deres ref.: 1412240016 . Vår ref.: 1836-1-35 Dato: 25.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kvernsteinkroken 27-31
Organisasjonsnr: 928598845
Seksjonseier: Grindalen, Erik
Medeier: Torkelsen, Vilde
Leilighetsnummer: 35
Adresse: Kvernsteinkroken 31, 4323 SANDNES
Seksjonsnummer: 35
Gnr. 45
Bnr. 662

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 8054709.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

49 garasjeplasser i eget sameie (inkl. 4 gjesteparkeringsplasser), Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie, ligger på eiendommen gnr 45 bnr 634 i. Utbygger eiere ikke solgte plasser. Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameiee sine vedtekter ligger som vedlegg til Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 sine vedtekter. Regnskapet føres som avdelingsregnskap i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31. Kvernsteinkroken 27-31 garasjesameie føres som underregnskap i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31. Felleskostnader for garasjeplassen kreves inn gjennom felleskostnadene til boligsameiet. Stryet i S/E Kvernsteinkroken 27-31 fungerer som styre i garasjesameiet så lenge de ikke har valgt sitt eget, jfr vedtektene 4-3. Garasjesameiet er ikke registrert i Brønnøysund som eget selskap. Sameiet har inngått en kollektiv avtale for bredbånd med Telia, kreves inn månedlig via felleskostnader. Det innbetales a-konto varme/vann gjennom felleskostnadene. Avregning på oppvarming vann/varme, en gang pr år. Ved eierskifte midt i året blir avregningen først foresatt i starten påfølgende år. Avregning varme/vann ved flytting sendes det Overtakelseprotokoll til forvaltningrogaland@obos.no Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Det kreves inn et beløp månedlig sammen med felleskostnadene for filterbytte. Avregning på oppvarming vann/varme, en gang pr år. Det innbetales

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 866,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Velforening	42,00	
A-konto varme/vann	462,00	
Filter	57,00	
A-konto el-bil lading	300,00	
Renovasjon	337,00	
Garasje	320,00	
Bredbånd	169,00	
Felleskostnader	2 179,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 43,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 8 108,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Maarja Riiga Risa pr. e-post: maarja.risa@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Rusten Wang, e-post: kvernsteinkroken27-31@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: kvernsteinkroken27-31@styrommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Nabolagsprofil

Kvernsteinkroken 31 - Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

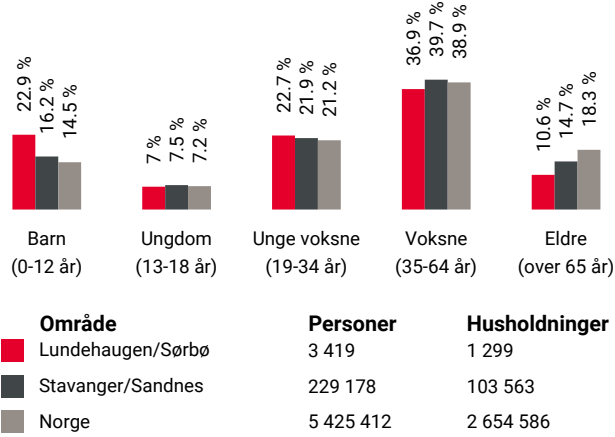
Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	3 min 0.2 km
Ganddal stasjon Linje L5	17 min 1.5 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 17.8 km

Skoler

Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	9 min 0.7 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 3.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 3.6 km

- Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100
- Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100
- Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	4 min 0.3 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	5 min 0.5 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Lundehaugen PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	8 min 0.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået

Lite støynivå 90/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

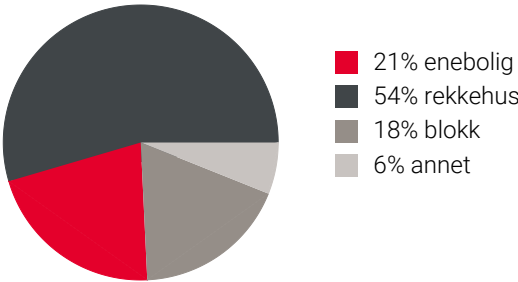
 Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

 Sørbøhallen	8 min	
Aktivitetshall	0.7 km	
 Lunde-skeifeltet balløkke	8 min	
Ballspill	0.7 km	
 Synergi Treningssenter	8 min	
 Ganddal Terapi & Trening	8 min	

Boligmasse



«Rolig og fredelig med mange muligheter»

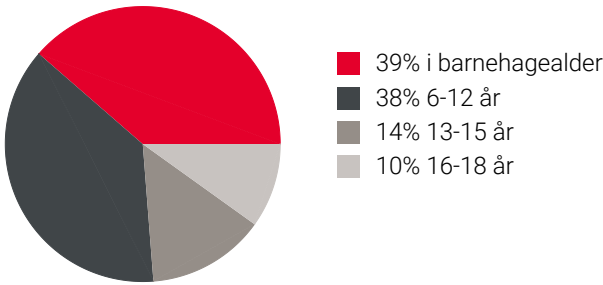
Sitat fra en lokalkjent



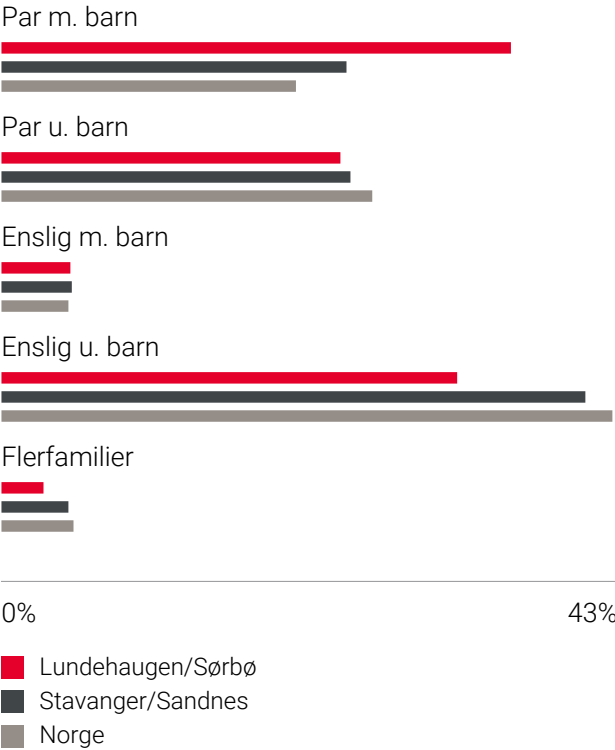
Varer/Tjenester

 Bruelandsenteret	22 min	
 Vitusapotek Ganddal	20 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

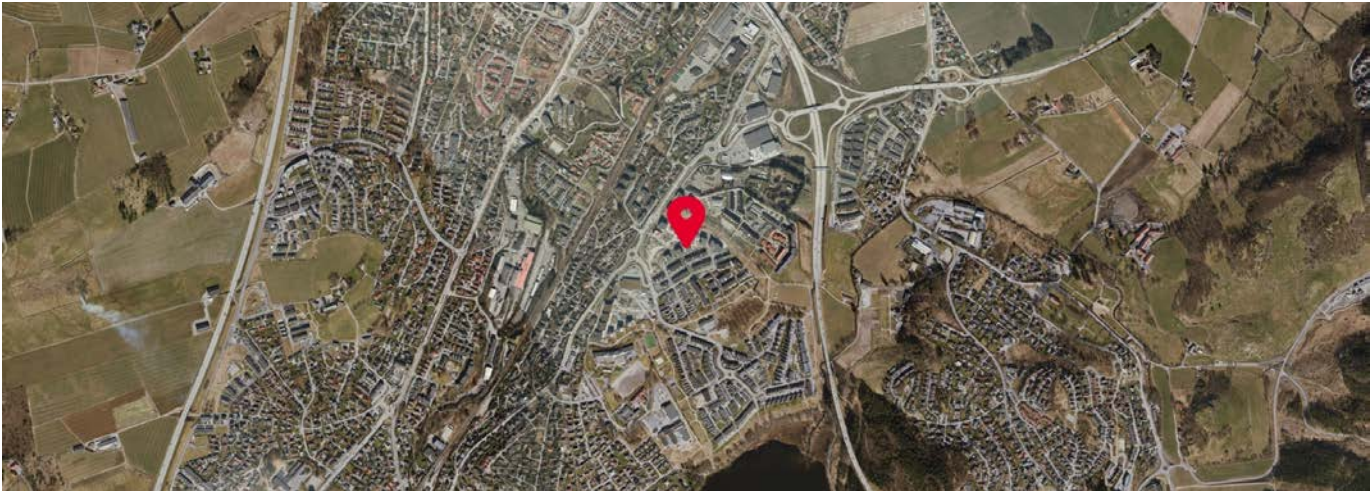


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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 lypærer 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Kvernsteinkroken 31, leil. 201 4320 SANDNES	Meglerforetak: Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Sandnes Saksbehandler: Trond Kristoffersen
Oppdragsnummer:		Telefon: 450 07 761 E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:			
Låneinstitusjon:	_____	Referanse og tlf nr.:	_____
Lånt kapital:	_____	Kr.:	_____
Egenkapital:	_____	Kr.:	_____
Totalt:	_____	Kr.:	_____

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

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

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

Navn:	_____	Navn:	_____
Fødselsnr. (11 siffer):	_____	Fødselsnr. (11 siffer):	_____
Adresse:	_____	Adresse:	_____
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
---------------------------------	---------------------------------

aktiv.
Tar deg videre