

aktiv.



Stavangerveien 32C, 4313 SANDNES

**Lekker 3-roms leilighet med luftig
og attraktiv beliggenhet -
Innglasset balkong - Heis -
Parkering i u. etasje**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Felleskostn.: Kr 4 432,-
Selger: Kari Egeland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 71/77 kvm
Tomtstr.: 935.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 3086
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1413260022

Lækker 3-roms leilighet med luftig og attraktiv beliggenhet - Innglasset balkong - Heis - Parkering

Velkommen til en moderne 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Her parkerer man på egen plass i u. etasje og kan ta heisen direkte opp til etasjen hvor leiligheten ligger.

Leiligheten ligger i 5. etasje og har god planløsning som inkluderer entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, walk-in closet og bod.

Flott innglasset balkong, noe som gir en forlengelse av stuen og perfekt for å nyte utsikten.

Innvendig finner du parkettgulv, flislagt bad med varmekabler, og et moderne kjøkken med glatte fronter. Balansert ventilasjon og vannbåren fjernvarme.

Fellesfasiliteter for sameiet inkluderer takhage, felles avlåst sykkelrom i u.etg. samt hybel til leie for gjester.

Beliggenheten er meget praktisk med dagligvarebutikk, apotek og bakeri i u.etasjen for en enkel hverdag. God offentlig transport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	56
Grunnkart	60
Reguleringsplan	62
Reguleringsbestemmelser	64
Boligopplysninger fra forretningsfører	80
Vedtekter sameiet	82
Ordensregler	89
Innkalling årsmøte	92
Protokoll	139
Vann og avløpskart	142
Informasjon om vann og avløp	143
Formuesverdi	144
Nabolagsprofil	145
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - b: 6 kvm

BRA totalt: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, bad, soverom, soverom 2, walk-in closet, stue/kjøkken

BRA-b: 6 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

935.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er pent opparbeidet av sameiet

Beliggenhet

Stavangerveien 32C ligger i et attraktive området med svært sentral og attraktiv beliggenhet ved Lurabyen, like ved Kvadrat kjøpesenter. Herfra er det enkelt å komme seg til det meste, med rask tilgang med bil til både Sandnes sentrum, Forus-området og Stavanger. Sola flyplass ligger bare en kort kjøretur unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Gamle Somavei kun 4 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinje 2 eller X40.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Lura skole som ligger 11 minutters gange fra eiendommen, og Giske ungdomsskole som er 20 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i området.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Lura kun 1 minuttets gange unna. For et bredere utvalg er det en kort kjøretur til både AMFI Vågen i Sandnes og Kvadrat, et av Norges største kjøpesentre.

Området tilbyr også gode fritidsmuligheter med Finnevoldsmarka balløkke og Ballbinge Vibemyr i nærheten, ideelt for ballspill og utendørs aktiviteter. For de som

ønsker å holde seg i form, er både InterPadel og SATS tilgjengelig innen 11 minutters gange.

Stavangerveien 32C er en del av et etablert bolig- og næringskompleks på Lura, som gir en perfekt kombinasjon av rolig boligområde med nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus, leiligheter og noe industri/butikk bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Kosmetisk sprekk i gipsoverflater.

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

Ja

Firmanavn: Allti Elektro AS, 2026; Caverion, 2019

Beskrivelse: Utskiftning av dimmere stue/spisestue. Flytting av tv-signal (gjennom eksisterende rør) fra stue til hovedsoverom

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 71 kvm: Entré, bad, walk-in closet, bod, stue/kjøkken og 2 soverom.

Standard

Velkommen til en moderne 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Her parkerer man på egen plass i u. etasje og kan ta heisen direkte opp til etasjen hvor leiligheten ligger.

Leiligheten ligger i 5. etasje og har god planløsning som inkluderer entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, walk-in closet og bod.

Flott innglasset balkong, noe som gir en forlengelse av stuen og perfekt for å nyte utsikten.

Fellesfasiliteter for sameiet inkluderer takhage, felles avlåst sykkelrom i u.etg. samt hybel til leie for gjester.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp er inkludert.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren fjernvarme.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer og ble installert eller sist totalt rehabilitert i 2017. Samsvarserklæring for hovedanlegget er fremvist.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integrerte hvitevarer, kjøleskap på kjøkken, og vaskemaskin medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Telenor. Kontakt selger for mer informasjon.

Parkering

Egen parkering med elbillader i underetasjen.
Gjesteparkering følger regulering for besøkende til Lurabyen senter.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0001548112

Diverse

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme. Boligen har sentralanlegg for varmt vann og elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 200 000

Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 390 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 390 (Omkostninger totalt)

118 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 318 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 321 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 254 746 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 018 982 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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 om 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

71/2614

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer bl.a. felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, oppvarming via fjernvarme, styre, forretningsførsel, drift og fremtidig vedlikehold.

Fordeles slik:

- Felleskostnader: 3 704 kr i måneden
- Parkering: 216 kr i måneden
- Tv/bredbånd: 512 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 432

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 14 529

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stavangerveien 32 C

Organisasjonsnummer

919319577

Om sameiet

Sameie bestående 42 leiligheter i blokk

- Egne parkeringsplasser i felles sameie (eget parkeringsanlegg for flere sameier)
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telenor. Kontakt selger for mer informasjon.
- Oppvarming via fjernvarme ligger inne i felleskostnadene
- Kommunale avgifter er endel av felleskostnader
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter de

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i

saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagte ordensregler for Stavangerveien 32c

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 3086, seksjonsnummer 30 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:

1108/69/3086/30:

09.03.2016 - Dokumentnr: 205469 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:764

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3085

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3087

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3088

Overført fra: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:3086

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2017 - Dokumentnr: 645783 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/2614

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259336 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:3086 Snr:30

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "boligbygg i 5 etasjer med innglassede verandaer plassert på takflate over Lura bydelssenter", datert 11.07.2023.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 15.03.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom

tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.07.2023.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Følger reguleringsplan Detaljregulering for felt S og KBA1, Lura bydelssenter (plan-ID 2008315-01). Eiendommen er i planen regulert til sentrumsformål under feltnavn S5.. 28.10.2014

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. 935.44 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål med områdenavn Lura.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i henhold til kommuneplanen. Dette inkluderer hensynssone for ras- og skredfare (H310_3), annen fare (Luftsoner G), andre sikringssoner (H190_1), samt rød og gul støysone (H210 og H220).

Adgang til utleie

"Ingen spesifikke regler tilgjengelig for denne kombinasjonen."

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Kjøpsbetingelser

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

31.03.2026



Lys og innbydende inngang



Gangen videre inn mot leilighetens rom



Lys og koselig stue med herlig frisk kontrastvegg gir rommet karakter



Stue/kjøkken med utgang til innglasset balkong



Her er plass til både sittegruppe og spisebord



Åpen løsning til kjøkkenet gir en god romfølelse



Kjøkkenet har hvite fronter med fin kontrastvegg over benk.



Kjøkkenskapene går helt til taket og gir god oppbevaringsplass







Soverom 1



Soverommet har god størrelse og gode vindu som slipper inn masse naturlig lys



Soverom 2



Soverom 2



Walk-in Closet



Romslig baderom med praktisk opplegg for vaskemaskin.



Hjørnedusj med glassvegger og vegghengt toalett

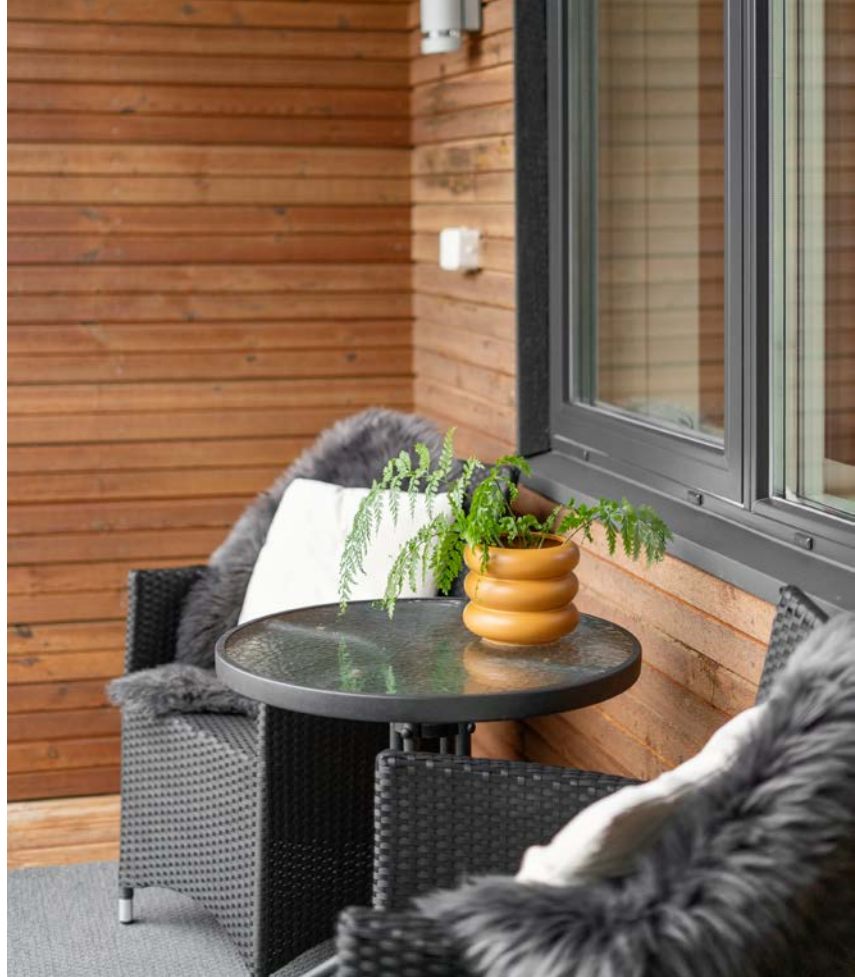


Servant med skuffer under og tilhørende speilskap over.



Bod med god plass til oppbevaring

Koselig innglasset balkong -
perfekt for morgenkaffen





Inngangsparti



Utsikt



Felles sykkelrom



Egen parkering i u.et. med elbillader











Butikk, baker m.m. på senteret under blokken



Underetasjen





Stue/kjøkken i leiehybelen



Bad i leiehybelen

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Stavangerveien 32C , 4313 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 69, bnr. 3086, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 12162-1847

Referansenummer: VY9625

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010571



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2017 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Innglasset balkong

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm målt fra dørterskel til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert

toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fuktkontroll er foretatt i rørsjakt bak dusj uten å ta hull (fare for brudd på branncelle).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren fjernvarme

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

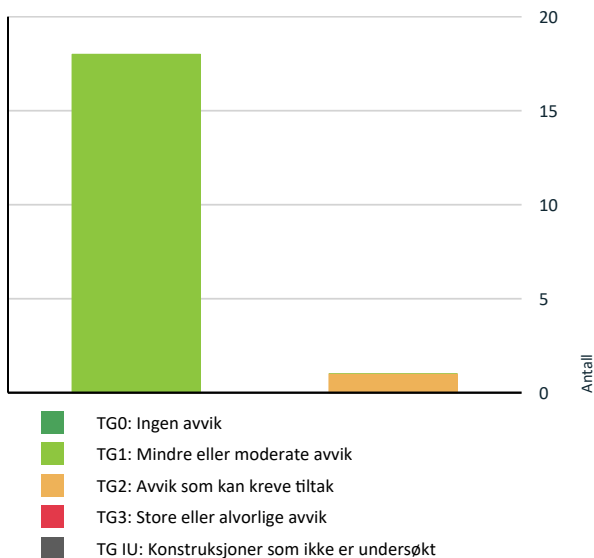
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2017

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

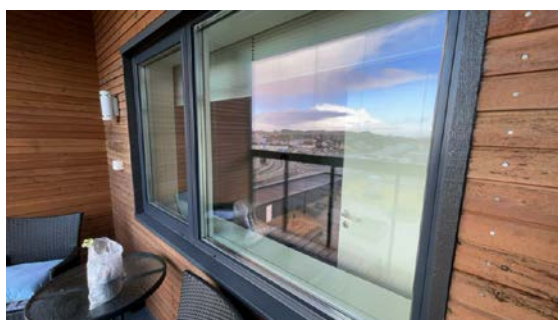
Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

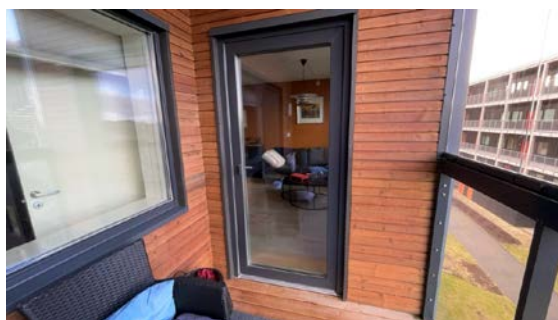
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

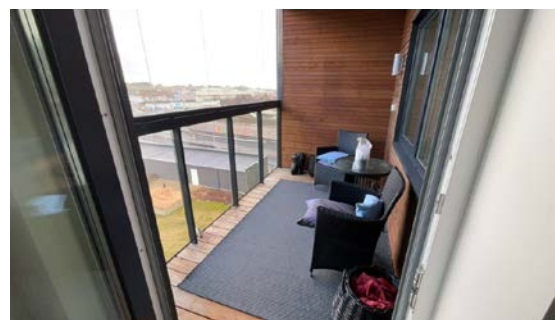
Bygningen har malt hovedytterdør.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

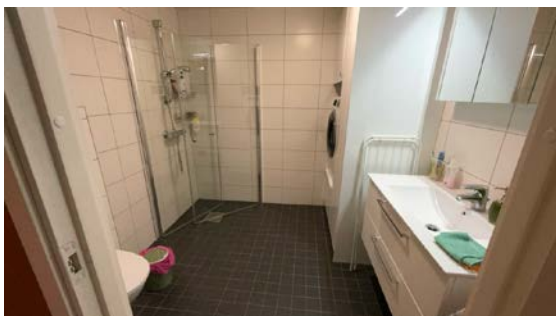
5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

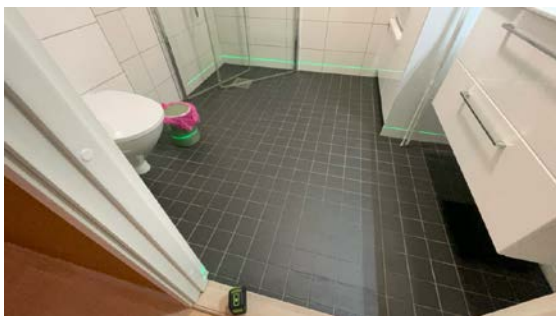
Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm målt fra dørterskel til sluk.

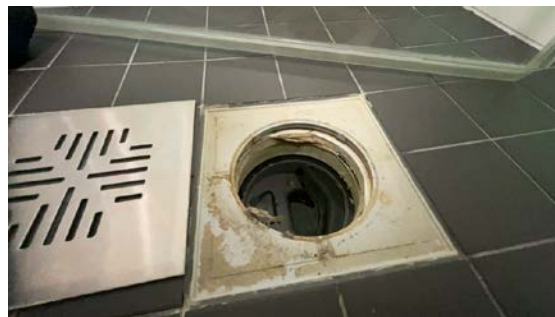
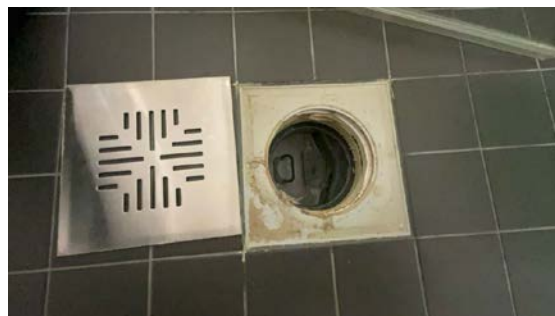


5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fuktkontroll er foretatt i rørsjakt bak dusj uten å ta hull (fare for brudd på branncelle).



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

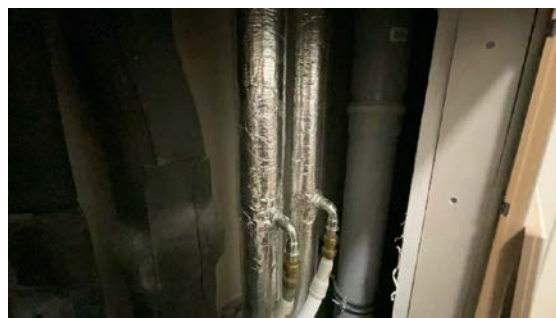
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

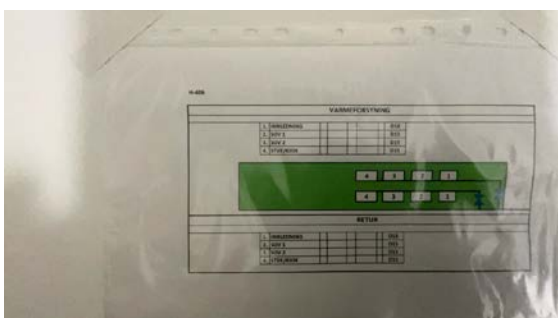
Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren fjernvarme



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring for hovedanlegget er fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

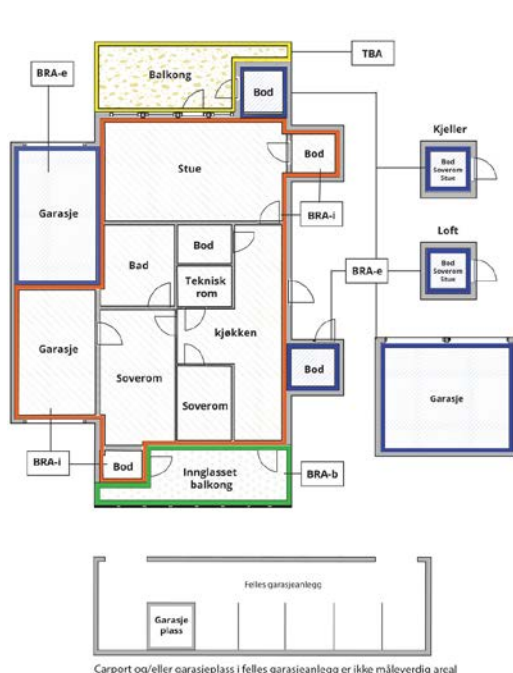
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	71		6	77	
SUM	71		6		
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, walk-in closet, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Kari Egeland	Kunde
	Sæmundur Björnsson	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	3086		30	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stavangerveien 32C

Hjemmelshaver

Egeland Kari

Eierandel

71 / 2614

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lura i et etablert bolig-og næringskompleks

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	27.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kari Egeland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Stavangerveien 32C

4313 Sandnes

1108-69/3086/0/30



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Kosmetisk sprekke i gipsoverflater.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Allti Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av dimmere stue /spisestue.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Flytting av tv-signal (gjennom eksisterende rør) fra stue til hovedsoverom

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Grunnkart



Adresse: Stavangerveien 32C, 4313 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/3086/0/30

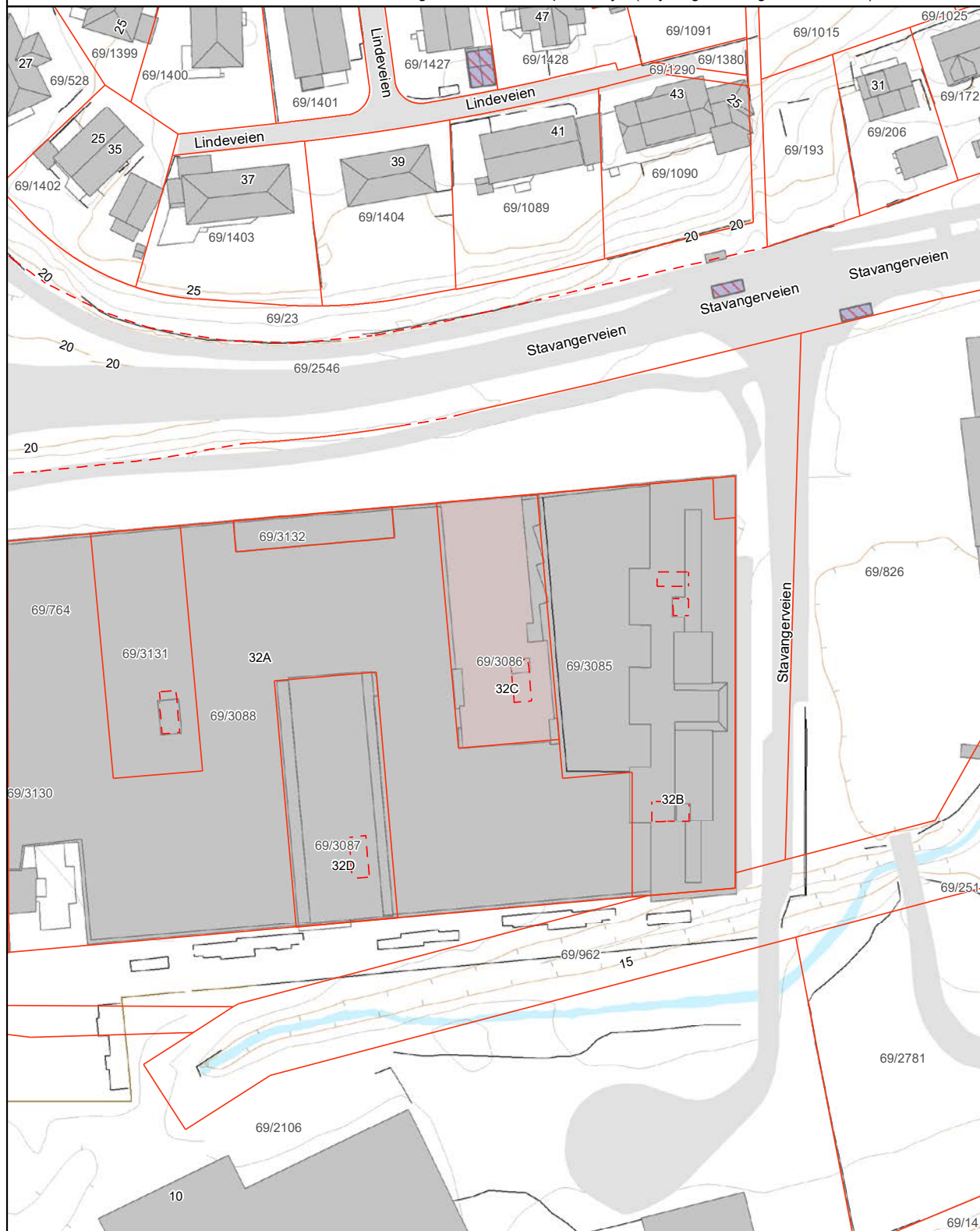
Dato: 2026-03-11

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stavangerveien 32C, 4313 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/3086/0/30

Dato: 2026-03-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2008315-01

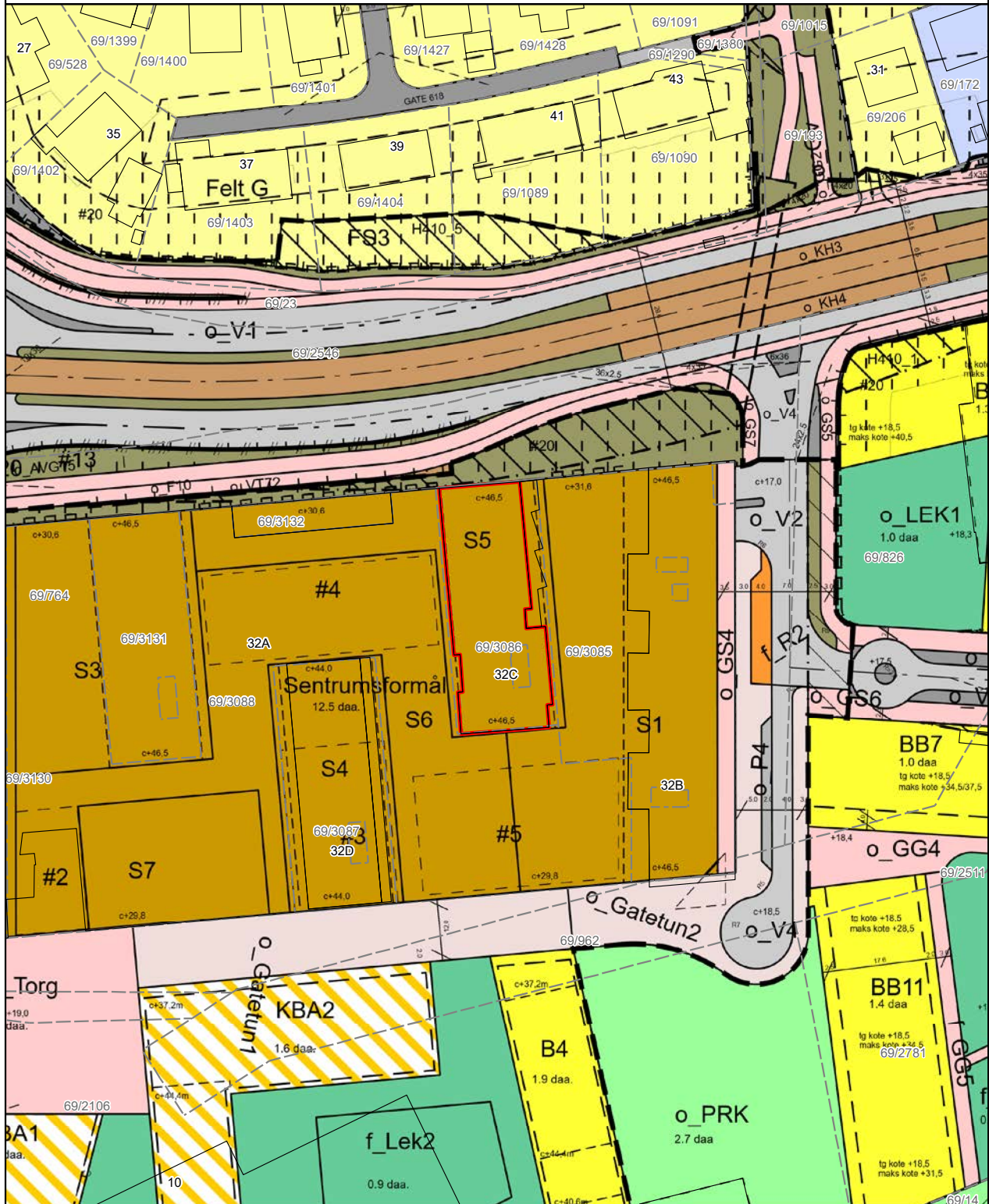
Ikrafttredelsesdato: 28.10.2014



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan under bakken

Adresse: Stavangerveien 32C, 4313 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/3086/0/30

Dato: 2026-03-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2008315-01

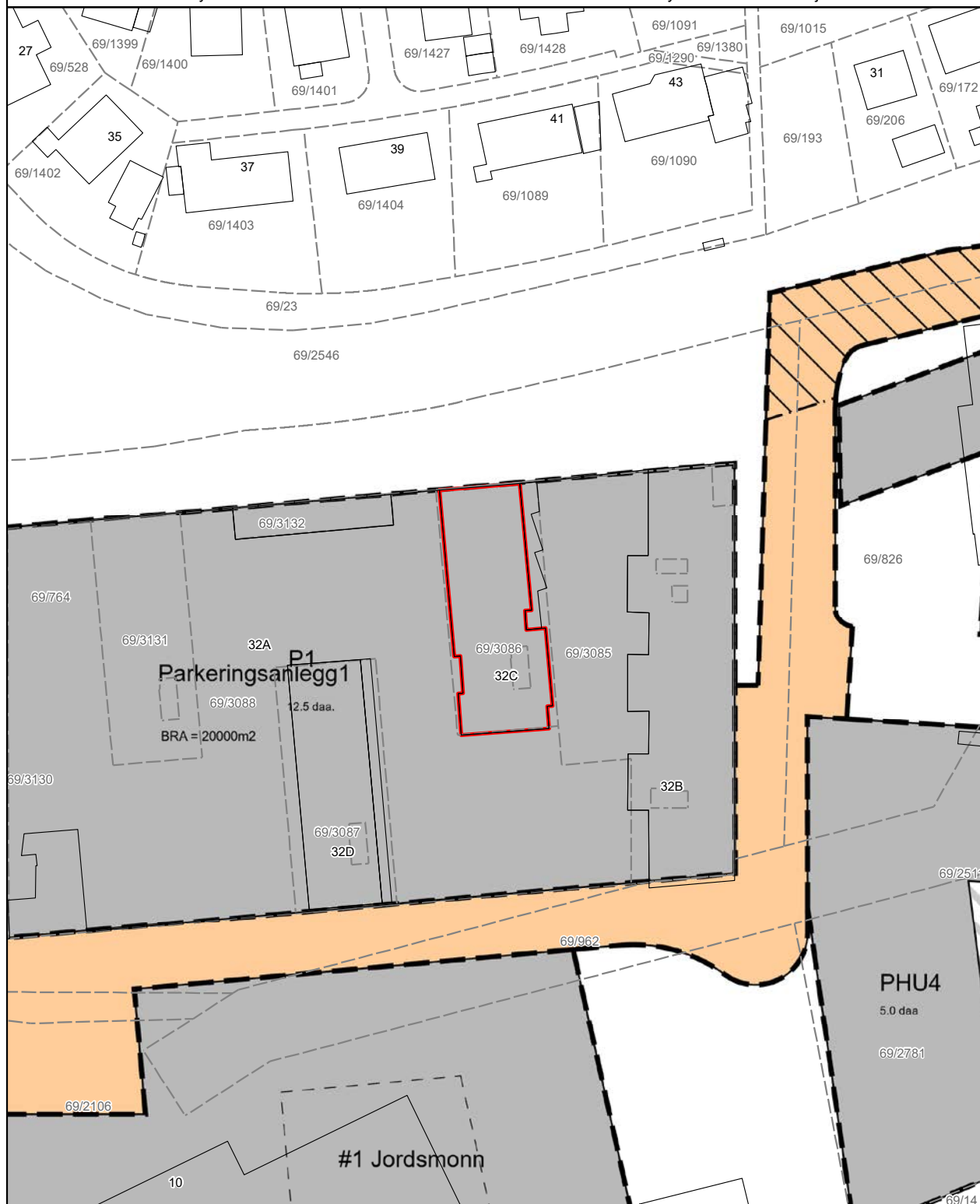
Ikrafttredelsesdato: 28.10.2014



SANDNES
KOMMUNE



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



Detaljregulering for felt S og KBA1, Lura bydelscenter

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2008315-01

Saksnummer 201205163

§ 1 AVGRENSNING

Disse bestemmelsene gjelder for det regulerte området vist på plankart(et/ene) *Lura Bydelscenter, KBA1 og S*, plannummer 2008 315-01 datert 14.03.2014, sist datert 05.09.2014.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 2-1 Formål

Området reguleres til følgende formål:

Vertikalnivå 1:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Parkeringhus/-anlegg (2083)

Bestemmelsesområder:

#1 Jordsmonn

Vertikalnivå 2

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (1110)

Sentrumsformål (1130)

Institusjon (1161)

Energianlegg (1510)

Renovasjonsanlegg (1550)

Uteoppholdsareal (1600)

Lekeplass (1610)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg (2010)

Torg (2013)

Gatetun/gågate (2014)

Gang-/sykkelveg (2015)

Gangveg (2016)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Kollektivholdeplass (2073)

Parkeringsplasser (2082)

Grønnstruktur

Grønnstruktur (3001)

Park (3050)

Hensynsoner:

- Frisikt (140)
- Høyspenningsanlegg (370)
- Krav vedrørende infrastruktur (410)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- Omforming (820)

Bestemmelsesområder:

- #5 Senterområde

Vertikalnivå 2b:

Bebyggelse og anlegg:

- Sentrumsformål (1130)
- Institusjon (1161)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

Bestemmelsesområder:

- #2 Trapp
- #3 Heis og passasje
- #4 Jordsmonn
- #5 Torg

Vertikalnivå 3:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Gang-/sykkelveg (2015)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER**§ 3-1 Intensjon**

Detaljplanen omfatter første byggetrinn i utviklingen av Lura bydelscenter. Detaljplanen skal styrke Lura bydel med lokalsenterfunksjoner og tilføre bydelen kvaliteter i form av sosiale møteplasser, infrastruktur, forretninger og servicetilbud.

Planen skal gi mulighet for stegvis utvikling av første byggetrinn slik at utbyggingen i minst mulig grad kommer i konflikt med områder både i og utenfor planområdet hvor eksisterende virksomheter forutsettes bevart inntil videre.

Planen skal sikre opparbeidelse av alle infrastrukturtiltak i planområdet samtidig som den skal tillate en hensiktsmessig oppdeling av infrastrukturtiltakene jf. intensjon i andre ledd.

§ 3-2 Krav om utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde delen av hele området for bebyggelse og anlegg, samt områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og uteoppholdsareal som er rekkefølgekrav til tiltaket etter § 9. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsareal.

Ved søknad om igangsetting, før byggearbeid igangsettes på det enkelte delfelt, skal det

foreligge detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser terrengbehandling, beplantning, møblering, parkeringsplasser, sykkelparkering, forstøttingsmurer og gjerder. Utomhusplanene skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 3-3 Krav om tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge tekniske planer i målestokk 1:200. Tekniske planer som berører samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av Statens vegvesen og Sandnes kommune.

§ 3-4 Nettstasjoner

Nye nettstasjoner skal integreres i ny bebyggelse og/eller f_E med direkte adgang fra bakkeplan. Trafoer integrert i bebyggelsen skal ikke ligge ut mot o_Torg og o_Gatetun1. Plassering av nye trafoer skal være godkjent av nettselskap før igangsetting.

§ 3-5 Energiforsyning

Innen planområdet skal det tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme både til private og offentlige bygg.

Dersom tiltaket er innenfor konsesjonsområdet til en fjernvarmeleverandør ved tidspunkt for søknad om byggetillatelse, og kommunen har fastsatt i overordnet plan at det skal være tilknytningsplikt for utbygging eller hovedombygging, skal tiltaket tilknyttes fjernvarme. Ved søknad om igangsettingstillatelse må dokumentasjon for inngått avtale om tilknytning foreligge. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

Dersom området ikke er innenfor konsesjonsområdet til en fjernvarmeleverandør ved tidspunkt for søknad om tiltak skal det benyttes en annen varmekilde enn elektrisitet, eksempelvis varmepumpe, pellets eller andre fornybare energikilder.

§ 3-6 Vann og avløp/Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsanlegg inkludert løsning for Lurabekken skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Sandnes kommune.

Tiltak i planområdet skal samlet sett ikke medføre økt avrenning til Lurabekken. Lokal overvannsdisponering skal legges til grunn ved utforming av tiltak. Ved søknad om tiltak skal det foreligge redegjørelse for overvannsdisponering.

§ 3-7 Krav til innendørs og utendørs støynivå

Ny bebyggelse med tilhørende uteareal skal opparbeides i tråd med anbefalinger gitt i støyutredninger utført av COWI i rapport RAP002 datert 14.02.2014.

Det skal etableres støyskjermer på taket til 1. etasje i S1, S3, S5 og Institusjon som vist på plankart. Ved etablering av takterrasser i B1 skal det opparbeides støyskjermer på takterrasser som vist på plankart.

§ 3-8 Bygge- og anleggsfasen.

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Avbøtende tiltak skal beskrives.

§ 3-9 Terreng høyder.

Terreng skal opparbeides etter regulerte kotehøyder der dette er vist på plankart. Det tillates avvik på inntil +/-0,5m.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 4-1 Bebyggelsens plassering og høyde**

Der byggegrenser ikke er vist ligger byggegrensen i formålsgrensen. Balkonger og takoverbygg kan tillates utkraget inntil 1,0 m over byggegrenser. Terrasser, samt ramper og trapper til parkeringskjellere tillates plassert utenfor byggegrenser men ikke utenfor områder for bebyggelse og anlegg, og ikke i f_UT1-f_UT2.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige maksimale kotehøyder som vist på plankartet.

I S1- S5 tillates det at bebyggelsen fra og med 2. etasje og oppover krager ut over byggegrensene mot områder avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med følgende begrensninger:

- I S1, S2 og S4 tillates bebyggelsen utkraget maksimalt 1,5m mot sør.
- I S1 tillates bebyggelsen utkraget maksimalt 4,2 m mot øst.
- I S1, S2, S3 og S5 tillates bebyggelsen utkraget maksimalt 0,2 m mot nord.
- I S2 tillates bebyggelsen utkraget maksimalt 0,2m mot vest.

Bebyggelsens fundamenter tillates utenfor formålsgrenser.

§ 4-2 Grad av utnyttning

Byggeområde	Grad av utnyttning (%BYA)	Grad av utnyttning (BRA)
P1	Maksimalt 100% BYA	Maksimalt 48000 m2 BRA over terreng. Maksimalt 60000 m2 BRA totalt.
S1	Maksimalt 100% BYA	
S2	Maksimalt 85% BYA	
S3	Maksimalt 100% BYA	
S4	Maksimalt 100% BYA	
S5	Maksimalt 100% BYA	
S6	Maksimalt 100% BYA	
S7	Maksimalt 100% BYA	
Institusjon	Maksimalt 1500 m2 BYA	Maksimalt 26000 m2 BRA over terreng.
S2	Maksimalt 1300 m2 BYA	
P2	Maksimalt 10000 m2 BYA	
B1	Maksimalt 450 m2 BYA	
B2	Maksimalt 850 m2 BYA	

B3	Maksimalt 1020 m2 BYA	Maksimalt 36000 m2 BRA totalt.
B4	Maksimalt 1400 m2 BYA	
KBA1	Maksimalt 700 m2 BYA	
KBA2	Maksimalt 1300 m2 BYA	
f_E	Maksimalt 15 m2 BYA	Maksimalt 15 m2 BRA
f_R1	Maksimalt 40 m2 BYA	Maksimalt 40 m2 BRA
f_R2	Maksimalt 40 m2 BYA	Maksimalt 40 m2 BRA

Bruksarealet skal beregnes uten tillegg for tenkte plan jf. § 5-4 a) i H-2300 Grad av utnyttning.

§ 4-3 Arkitektoniske krav

Det tillates takoppbygg for tekniske rom, trapp- og heismaskinrom inntil 3,0 meter over gesimshøyde. Tekniske rom skal være inntrukket minst 2,0 m fra gesims og kan maksimalt dekke 20% av takflatene i hvert av byggeområdene S1 og S2, og maksimalt 10% av takflatene i hvert av byggeområdene S3 –S5. Takoppbygg må ha fasader som harmonerer i materialbruk og farger med byggets øvrige fasader.

Støyskjermer på tak må utformes slik at de harmonerer i materialbruk og farger med byggets fasader.

§ 4-4 Parkering

Det tillates maksimalt:

- 1,0 biloppstillingsplass og maksimalt 0,2 gjestebiloppstillingsplasser per boenhet.
- 1,0 biloppstillingsplass per 100 m2 BRA for andre byggeformål.

Parkeringsareal (BRA) under terreng skal ikke medregnes i beregningsgrunnlaget. Parkeringsdekning for gjestebiloppstillingsplasser kan beregnes for planområdet samlet sett. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggeområdet som redegjør for antall biloppstillingsplasser i byggeområdet, plassering av gjesteparkeringsplasser og tiltakets påvirkning på samlet parkeringsdekning for planområdet.

Biloppstillingsplasser skal etableres i parkeringsanlegg innvendig i bebyggelsen og i o_P4.

Minimum 5% av parkeringsplassene i hvert felt skal utformes for bruk av bevegelseshemmede og plasseres lett tilgjengelig og maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. 5 % av alle parkeringsplassene i planområdet skal være tilpasset elbiler med ladestasjon

§ 4-5 Adkomst gnr/bnr 69/813 og 69/1015

Avkjørsel til gnr/bnr 69/813 fra o_V3 er vist med pil på plankartet. Gnr/bnr 69/1015 skal ha avkjørsel fra f_V5.

§ 4-6 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m2 BRA. Parkeringsareal (BRA) under terreng skal ikke medregnes i beregningsgrunnlaget.

Parkeringsdekning skal beregnes for planområdet samlet sett. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggeområdet som redegjør for antall og plassering av sykkeloppstillingsplasser, og tiltakets påvirkning på samlet sykkelparkeringsdekning for planområdet.

Sykkeloppstillingsplasser skal etableres innvendig i bebyggelsen og på bakkeplan i tilknytning til overordnet g/s-vegnett og inngangspartier. Sykkeloppstillingsplasser tillates plassert i områder for bebyggelse og anlegg, o_Torg og o_Gatetun. Minst 10% av sykkeloppstillingsplassene skal plasseres i o_Torg og o_Gatetun.

§ 4-7 Boligtyper, antall og størrelse

Byggeområde	Antall boenheter
Sum B1-B4 og KBA1-KBA2	Maksimalt 270
Sum S3-S5	Maksimalt 120
Sum alle byggeområder	Maksimalt 390

området skal ha en variert boligsammensetning.

- Det tillates ikke 1-roms leiligheter.
- Maks 40% av boligenhetene skal være 2-roms leiligheter.
- Minimum 20% av boligenhetene skal være 4-roms eller større.

Det tillates ikke ensidig belyste boligenheter mot Stavangervegen og Somavegen eller mot nord og øst. Det tillates ikke boligbebyggelse med gjennomgående midtgang i B1- B4 og KBA1-KBA2.

§ 4-8 Uteoppholdsareal og lekeareal

Privat uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 1,6x2,0 m=3,2 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong, terrasse, takterrasse e.l. per boenhet som skal være solbelyst minst 50% ved jevndøgn kl 1500.

Offentlig lekeplass, felles lekeplass og felles uteoppholdsarealer

Felles uteoppholdsareal f_UT1-f_UT2 og felles lekeplasser f_Lek2 er felles for B1-B4, KBA1-KBA2.

Offentlig lek o_Lek1 inngår i beregningen av uteoppholdsareal som beskrevet under:

Det skal etableres felles takterrasser på bebyggelsen i B1-B4 og KBA1-KBA2 slik at det samlet sett er minst 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor hver av byggeområdene B1-B4, KBA1-KBA2. f_UT1-f_UT2, o_Lek1-f_Lek2 er medregnet andel av felles uteoppholdsareal. Byggeområdene B1-B4 og KBA1-KBA2 kan medregne følgende andeler av f_UT1, f_UT2, o_Lek1 og f_Lek2 i felles uteoppholdsareal:

Felt	Andel av f_UT1, o_Lek1	Andel av f_UT2, f_Lek2	Sum
B1	500		500
B2	1100		1100
B3	600	400	1000
B4		1500	1500
KBA1	400		400
KBA2	400	1100	1500
Sum	3000	3000	6000

Det skal etableres minst 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor hvert av byggeområdene S3-S5. Byggeområdene S3-S5 kan medregne følgende andeler av felles uteoppholdsareal på tak i S6 og felles lekeplass på tak i S7.

Felt	Andel av f_UT3, felles lekeplass i S7
S3	1300
S4	1000
S5	1300
Sum	3600

Takterrasser skal ikke ha innsyn til private uteoppholdsarealer utenfor planområdet.

Takterrasser som inngår i felles uteoppholdsareal skal gis en variert utforming med harde og myke overflater, beplanting, møblering og vegger/skjermer e.l. som gir en underinndeling av takterrassen i ulike soner og områder med ulike størrelser, temaer og bruk.

Lekeplasser o_Lek1 og f_Lek2 skal utformes med lekeapparater som er tilrettelagt for variert aktivitet for barn og unge i ulike aldersgrupper med ulike funksjonsnivå.

Det skal etableres tilstrekkelig kjørbart areal for utrykningskjøretøy i f_UT1, f_UT2, o_Lek1 og f_Lek2. Biloppstillingsplasser og renovasjonsareal tillates ikke i f_UT1, f_UT2, o_Lek1 og f_Lek2. Kjøreatkomst for o_Lek1 opparbeides innenfor f_UT1 som vist på plankart som en forlengelse av o_GS1.

Det skal etableres gangforbindelser fra o_Torg, o_Gatetun og o_GS1 gjennom f_UT1 og f_UT2 til o_Grønnstruktur1 og/eller o_Grønnstruktur2. Det skal etableres minst 1 gangforbindelse mellom f_UT1 og f_UT2. Gangforbindelser skal være minst 1,5 m brede og ivareta krav til stigning jf. § 5-3.

Felles uteoppholdsareal på tak i S6 skal være utformet slik at fri ferdsel ikke er hindret. Det skal etableres fallsikring mot gatetun.

Felles uteoppholdsareal på tak i S6 og felles lekeplass f_Lek på tak i S7 skal ha varierte overflater bestående av blant annet plen-/gressarealer, belegningsstein, asfaltdekke, gummidekke og tredekke. Der hvor det etableres plen-/gressarealer skal jorddybden være minst 15 cm.

Innenfor bestemmelsesområdet #4 Jordsmonn skal det stedvis etableres busker og

trær. Jorddybden skal ha følgende minste dybder:

- Plen og grasbakke: 15 cm
- Stauder og buskfelt: 40 cm
- Trær og store busker: 80 cm

Området skal beplantes og møbleres på en slik måte at det skjermer for støv og støy fra Stavangerveien. Møblering og beplantning skal være av høy kvalitet

Felles uteoppholdsareal på tak i S6 og lekeplass, på tak i S7, skal være tilgjengelig fra o_Torg med trappeforbindelse plassert innenfor bestemmelsesområde #2 Trapp.

Felles uteoppholdsareal og felles lekeplass f_Lek på tak av S7 skal være tilgjengelig fra o_Gatetun eller o_Torg med heisforbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #5 Torg skal det etableres et torg som har en variert utforming med harde og myke overflater, beplantning og møblering bestående av små sittegrupper som innbyr til ro og er skjermet for innsyn.

Kvalitetskrav til offentlig lekeplass, o_Lek1 i f_UT1

Offentlig lekeplass, o_Lek1 innenfor f_UT1 skal utformes med lekeapparater og et urbant preg som fremmer kreativitet og fysisk aktivitet for barn og unge i grunnskolealderen.

§ 4-9 Kontor- og forretningsvirksomhet i S1 – S7

Det tillates maks.18.000 m2 BRA forretning innenfor S1-S7, hvorav forretningsareal utover 14.000 m2 BRA kan være for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer.

Det tillates maks. 8.000 m2 BRA kontor innenfor S1 – S7 samlet sett.

Fri innvendig høyde i forretningsareal skal være mellom 3,5 og 5,0 m.

§ 4-10 Fasader og innganger til forretnings- og servicetilbud

Forretninger og servicetilbud (kontor, tjenesteyting, bevertning, hotell og institusjon) på bakkeplan med fasade ut mot o_Torg og o_Gatetun skal ha direkte inngang fra o_Torg eller o_Gatetun der dette er mulig. Mer enn 50 % av fasade mot o_Torg og o_Gatetun skal bestå av vinduer som ikke tillates foliert igjen eller stengt på annen måte for innsyn til aktivitet innenfor.

Hovedinnganger til bebyggelsen i S1, S2, S4, KBA1-KBA2 skal tilknyttes o_Torg og/eller o_Gatetun.

Hovedinnganger til bebyggelsen i S3 og S5 skal tilknyttes felles uteoppholdsareal på tak i S6.

§ 4-11 Varelevering

Varelevering til S1-S7 og Institusjon skal håndteres internt i bebyggelsen med adkomst for varebiler fra o_V1 og o_V2.
Varelevering til KBA1-KBA2 tillates fra o_Torg og/eller o_Gatetun.

§ 4-12 Avfallshåndtering

Kildesortering og oppbevaring av næringsavfall i KBA1-KBA2, S1-S5 og Institusjon skal løses innvendig i ny bebyggelse.

For alle boliger i planområdet skal oppbevaring av avfall løses i nedgravde avfallsstasjoner i f_R1 og f_R2. Boliger i B1-B4 og KBA1-KBA2 skal benytte avfallsbeholdere i f_R1. Boliger i S3-S5 skal benytte avfallsbeholdere i f_R2.

Dersom næringsvirksomheter skal benytte nedgravde avfallsstasjoner skal næringsvirksomheter ha eget næringsinnkast for restavfall. Det må dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet for husholdningsavfall i resterende beholdere i f_R1 og f_R2 for all boligbebyggelse innenfor planområdet.

§ 4-13 Bolig B1-B4

Det skal etableres minst 1 gangforbindelse mellom f_UT1 og f_UT2 gjennom bebyggelsen i B3 og minst 1 gangforbindelse mellom f_UT2 og o_Park gjennom bebyggelsen i B4. Gangforbindelser skal være minst 1,5 m brede og ivareta krav til stigning jf. § 5-3.

Boliger på bakkeplan i B4 med lysåpninger mot o_Gatetun1 skal ha et gulvnivå som er hevet minst 60 cm over nivå på tilstøtende del av offentlig o_Gatetun1 eller gå over to etasjer.

§ 4-14 Sentrumsformål S1

I S1 tillates følgende formål: Forretning, Kontor, Tjenesteyting, Bevertning, Institusjon og Parkering.

Det tillates etablert institusjon for heldøgns omsorg med tilhørende utomhusanlegg. Utomhusanlegget skal inndeles i et torg og en sansehage. Torget skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #5 Torg og knytte institusjonens inngangsparti sammen med felles uteoppholdsareal på tak i S6. Torget skal gis en variert utforming med harde og myke overflater, beplantning bestående av busker og møblering bestående av små sittegrupper som innbyr til ro og er skjermet for innsyn.

Sansehagen skal være spesielt utformet for pleietrengende og demente. Sansehagen skal gis en variert utforming med tematisk inndeling i ulike områder tilrettelagt for ulike sanseintrykk. De ulike temaområdene skal opparbeides med ulike typer trær, busker og overflater, deriblant steinheller, gress, grus og sand. Sansehagen skal gis en fysisk avgrensning som hindrer fri ferdsel. I S1 tillates følgende formål: Forretning, Kontor, Tjenesteyting, Bevertning, Hotell/Leilighetshotell, Institusjon og parkering.

§ 4-15 Sentrumsformål S2

I S2 tillates følgende formål: Forretning Kontor, Tjenesteyting, Bevertning og Hotell/Leilighetshotell.

§ 4-16 Sentrumsformål S3-S5

I S3-S5 tillates etablering av Forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og bolig. Det skal fortrinnsvis etableres tjenesteyting i bygningenes 2. etasje og 3. etasje.

I S4 skal det etableres en passasje gjennom bygningens 1. etasje innenfor bestemmelsesområde #3 Heis og passasje.

I S3 og S5 tillates det plassert boder utenfor byggegrenser. Boder tillates oppført i maksimalt 1 etasje. Frittstående boder tillates ikke plassert nærmere enn 8 m fra annen bebyggelse i S2, S3 og S5

I S5 skal adkomst til bygget ligge på vestsiden.

Felles uteoppholdsareal og lekeplass på tak skal være tilgjengelig fra o_Gatetun med heisforbindelse plassert innenfor #3 Heis og passasje

§ 4-17 Sentrumsformål S6- S7

I S6- S7 tillates etablering av Forretning, Kontor, Tjenesteyting og Bevertning.

På taket til bebyggelsen i S6 skal det etableres felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet er felles for S3- S5.

På taket til bebyggelsen i S7 skal det etableres en felles lekeplass, jf §4-8 og illustrasjon vedlagt bestemmelsene. Lekeplassen er felles for felt S3, S4 og S5.

§ 4-18 Energianlegg

Energianlegget er felles for alle byggeområder i planområdet.
Det tillates etablert trafo og undersentral for fjernvarme i byggeområdet.

§ 4-19 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1-KBA2)

I KBA1-KBA2 tillates følgende formål: Forretning, Kontor, Tjenesteyting, Bevertning, Bolig.

KBA1-KBA2 skal samlet sett inneholde minimum/maksimum 500/ 1.000 m2 BRA forretning, kontor, tjenesteyting eller bevertning lokalisert i 1. etasje med hovedinngang fra o_Torg og/eller o_Gatetun1.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje med lysåpninger mot o_Torg eller o_Gatetun1.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5-1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle felt i planområdet som reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med

unntak av områder for Parkeringshus/-anlegg og o_GS4, skal være offentlige og eies, driftes og vedlikeholdes av Sandnes kommune.

Gang-/sykkelveg o_GS4 skal være offentlig, men skal eies, driftes og vedlikeholdes av privat grunneier.

§ 5-2 Kjøreveger (o_V)

o_V3 skal være tilrettelagt for av- og påstigning for personbiler, og korttidsoppstilling for lastebiler, busser og renovasjonskjøretøyer.

o_V4 skal være tilrettelagt for av- og påstigning for personbiler og gjennomkjøring for lastebiler og renovasjonskjøretøy mellom o_Gatetun2 og o_V2.

f_V5 er felles for gnr/bnr 69/1015

§ 5-3 Gang-/sykkelveger (o_GS og o_Gv)

Gang-/sykkelveger skal ha et stigningsforhold på maksimalt 1:20. Der stigningsforhold under 1:20 ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:12.

Gang-/sykkelveger skal ha fast dekke og følge kommunalteknisk norm.

o_GS4 skal være integrert i bebyggelsen i S1/Institusjon/P1. Det tillates nødvendige bygningsmessige konstruksjoner som søyler, gesims og rekkverk, men ikke slik at fri bredde blir mindre enn 3,5 m.

o_GS5 skal opparbeides som bro over Stavangerveien. Broen skal ha en fri bredde på 4,0 m. Broens utforming skal være av høy arkitektonisk kvalitet.

o_Gv1 tillates opparbeidet som trapp der terrenget tilsier at dette er mest hensiktsmessig.

§ 5-4 Torg og Gatetun (o_Torg og o_Gatetun)

Torg og Gatetun skal primært opparbeides med harde overflater i høy kvalitet. Det skal være innslag av myke overflater, beplantning og møblering.

Plan for opparbeidelse av Torg og Gatetun skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

o_Torg og o_Gatetun skal ha et stigningsforhold på maksimalt 1:20.

Det tillates plassert søyler for utkragede bygningsvolumer i o_Torg, o_Gatetun1 og o_gatetun2. Søylene tillates plassert maksimalt 1,0m fra formålsgrensen til S1, S2 og S4.

§ 5-5 Av (Annen veggrunn)

Annen veggrunn kan benyttes til avkjørsel, gangareal, varelevering og grøntareal.

Plan for opparbeidelse av annen veggrunn skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 5-6 Av-g (Annen veggrunn – grøntareal)

Plan for opparbeidelse av annen veggrunn – grøntareal skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 5-7 Kollektivholdeplasser (o_KH)

Kollektivholdeplassene skal etableres med busskur som vist på plankart.

§ 5-8 Parkeringsanlegg (P)

Parkeringsanlegg P1 og P2 tillates benyttet til parkering, lager, bod og tekniske rom. Nedkjørsel til parkeringskjeller for B1-B4 og KBA1-KBA2 skal løses innen P3. Innenfor bestemmelsesområdet #1 Jordsmonn skal det legges opp til jordsmonn egnet til etablering av større vegetasjon som f.eks. trær i f_UT1-f_UT2 og f_Lek1-f_Lek2. Jordsmonnet skal ha en høyde på minimum 1 m.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR

§ 6-1 Grønnstruktur

Alle felt i planområdet som reguleres til grønnstruktur skal være offentlige, og etableres som vist på plankartet.

§ 6-2 Park (o_Park)

Nordre del av o_Park skal planeres på høyde med tilstøtende del av o_Gatetun2. Det skal opparbeides en balløkke i o_Park. Plan for opparbeidelse av bydelsparken skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

§ 6-3 Grønnstruktur (o_Grønnstruktur1-o_Grønnstruktur2)

Området skal oppta høydeforskjell mellom tilstøtende byggeområder i nord og gangveg merket o_G6 i områdeplanen for Lura bydelscenter, vedtatt 29.05.2012. Vegetasjon som ikke berøres av terrengendringer skal tilstribes bevart. Området skal tilsås og beplantes med småvokst skog.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7-1 H140_Frisikt

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over vegens plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7-2 H370_1 Faresone trafo

Rundt trafo skal det være en faresone på 5 meter hvor det ikke er tillatt med lekeareal.

§ 7-3 H410_1 Gandsfjordforbindelsen

Det tillates ikke bebyggelse i hensynssonen før gandsfjordforbindelsen er avklart og ny byggegrense er fastsatt i detaljplan.

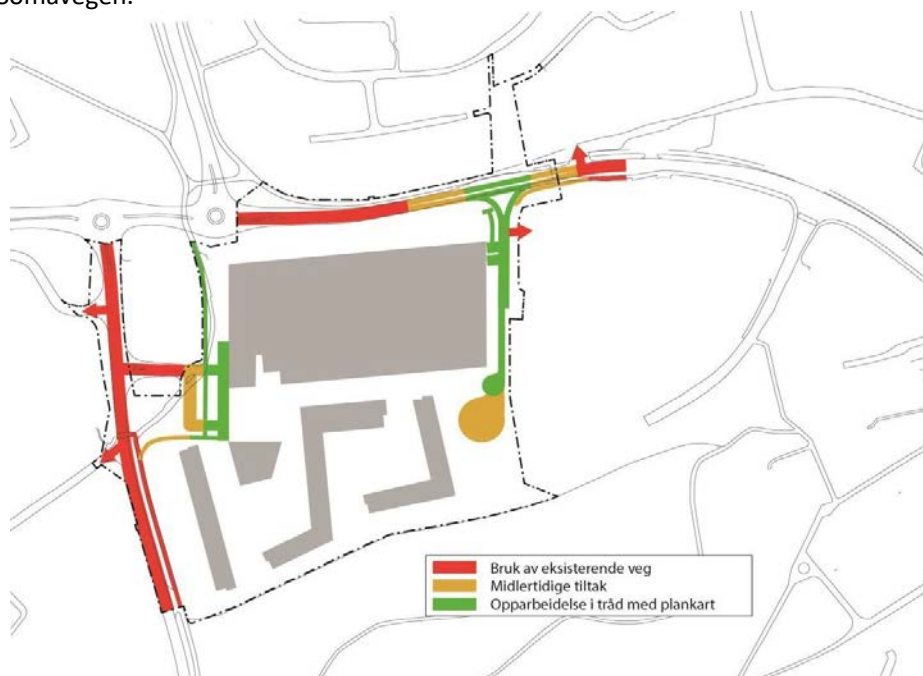
§ 7-4 H570_1 Vodlageilen

Gamle Vodlageilen skal bevares. Byggeområden og bydelsparkens tilknytning til geilen skal skje på en skånsom måte. Geilens preg av tråkk med mosegrodde steiner skal opprettholdes. Sikring av farlige og utraste partier skal ivaretas i tekniske planer. Tiltak skal avklares med byantikvaren.

§ 7-5 H820_1 Midlertidig veganlegg ved Somavegen

Det tillates midlertidig bruk av eksisterende kjøreveg og gangveger langs Somavegen, samt avkjørsler fra Somavegen innenfor hensynssonen i tråd med illustrasjon 1 under utbygging og etter ferdigstillelsen av ny bebyggelse i planområdet. Midlertidige tiltak som berører Somavegen skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Statens vegvesen og Sandnes kommune.

Ved fremlegging av teknisk plan for midlertidige tiltak skal det redegjøres for hvilke virkninger avbøtende tiltak har for trafikkavviklingen i avkjørsel til planområdet fra Somavegen.



Illustrasjon 1

§ 7-6 H820_2 Midlertidig opparbeidelse av bydelsparken

Det skal etableres en midlertidig snuplass dimensjonert for lastebiler i forlengelsen av o_V4 innenfor hensynssone H820_2 i tråd med illustrasjon 1. Snuplassen skal opparbeides med harde overflater.

Bydelsparken o_Park skal planeres på høyde med tilstøtende del av o_Gatetun2. Fyllinger mot tilstøtende arealer utenfor planområdet i øst skal opparbeides med en helning på maksimalt 1:3.

Oppfylte arealer som ikke benyttes som snuplass skal beplantes med gress.

§ 7-7 H820_3 Midlertidig veganlegg ved Stavangeveien

Det tillates midlertidig bruk av eksisterende kjøreveg og gangveger langs Stavangervegen innenfor hensynssonen i tråd med illustrasjon 1 under utbygging og etter ferdigstillelsen av ny bebyggelse i planområdet. Midlertidige tiltak som berører Stavangervegen skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Statens vegvesen og Sandnes kommune.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8-1 Ferdigstillelse av veger og gang-/sykkelveger

1. Somavegen med avkjørsler (o_V1) med tilhørende snuløkke (o_V3), gang-/sykkelveger (o_GS1), kollektivholdeplasser (o_KH3 og o_KH4) og annen veggrunn skal være opparbeidet i tråd med plankart eller jf. § 7-5 før brukstillatelse for ny bebyggelse i B1-B4, KBA1-KBA2, S1-S7 og Institusjon kan gis. Området hvor det midlertidig benyttes eksisterende veganlegg skal være opparbeidet i tråd med plankart før ferdigattest kan gis, og senest 31.12.2020.
2. Avkjørsel fra Stavangervegen (o_V2) og gang-/sykkelveger (o_GS2) med tilhørende snuløkke (o_V4), kollektivholdeplasser (o_KH1 og o_KH2) og annen veggrunn skal være opparbeidet i tråd med plankart eller jf. § 7-7 før brukstillatelse for ny bebyggelse i S1-S7 og Institusjon kan gis. Området hvor det midlertidig benyttes eksisterende veganlegg skal være opparbeidet i tråd med plankart før ferdigattest kan gis, og senest 31.12.2020.
3. Gang-/sykkelveg o_GS3, o_GS4 med gangbro o_GS5 og o_Gv skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse i S1-S7 og Institusjon kan gis.
4. Før f_R2 kan tas i bruk skal midlertidig opparbeidelse av bydelsparken jf. § 7-6 eller o_V4 i områdeplan for Lura bydelscenter, plannr. 2008115, vedtatt 29.05.2012, være opparbeidet.

§ 8-2 Ferdigstillelse av utomhusanlegg, renovasjonsanlegg, gatetun/torg og grønnstruktur

1. Bydelstorg (o_Torg) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i S1, S7 og KBA1-KBA2.
2. Del av gatetun (o_Gatetun1) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i S1, S7, KBA2 og B4.
3. Del av gatetun (o_Gatetun2) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i S1 –S7.
4. Før brukstillatelse kan gis for inntil 195 boliger i planområdet skal f_R1 eller f_R2 være ferdig opparbeidet. Før brukstillatelse kan gis for mer enn 195 boliger i planområdet skal både f_R1 og f_R2 være ferdig opparbeidet.
5. Felles uteoppholdsareal (f_UT2) og felles lekeplass (f_Lek2) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i KBA2, B3 og B4.
6. Felles uteoppholdsareal på tak i S6 og offentlig lekeplass på tak i S7 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for ny boligbebyggelse og Institusjon i S1-S7.
7. Del av randsonen mot Håholen (o_Grønnstruktur1) skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for boliger i B2 og B3 kan gis.
8. Del av randsonen mot Håholen (o_Grønnstruktur2) skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for boliger i B4 kan gis.
9. Midlertidig opparbeidelse av bydelsparken jf. § 7-6 skal være opparbeidet før ferdigattest for boliger i planområdet kan gis.
10. Utomhusanlegg innenfor et utbyggingsområde skal være opparbeidet

før brukstillatelse for ny bebyggelse i utbyggingsområdet kan gis.

11. Utenomhusanlegg innenfor et utbyggingsområde skal være opparbeidet før byggetillatelse for ny bebyggelse i utbyggingsområdet kan gis.

§ 8-3 Parkering

Nedkjøring til parkeringskjeller i P3 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for B1-B4 og KBA1-KBA2 kan gis.

§ 8-4 VA-anlegg

I hht rekkefølgebestemmelse § 8-4 i områdeplan for Lura bydelsenter, plan 2008 115, skal ny bebyggelse være tilknyttet vann- og avløpsanlegg i tråd med teknisk plan før brukstillatelse kan gis.

§ 8-5 Skole- og barnehagekapasitet

Før utbygging av nye boliger kan igangsettes skal det være dokumentert at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 8-6 Grunnforhold

- a) Området må undersøkes for forurensinger i grunnen, i henhold til Forurensingsforskriften del 1 kapittel 2. Der det finnes forurensninger over normverdiene må det lages Tiltaksplan som skal være godkjent av Sandnes kommune v/Bymiljøsjefen før gravearbeider kan igangsettes.
- b) Krav om slike grunnundersøkelser og tiltaksplan gjelder også for arbeider i forbindelse med Lurabekken, og lukking av denne.
- c) Det må lages egne planer for håndtering av overvann fra områder med grunnforurensing da Lurabekken munner ut i Luravika i et område som er planlagt å bli bystrand/badestrand. Evt. forurenset byggegropsvann må omtales spesielt i Tiltaksplanen.
- d) Geotekniske grunnundersøkelser må foretas og evt. planer for sikring av grunnen må foreligge før gravearbeider kan igangsettes.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
12.05.2015	15/00645-9	Diverse justeringer på hele planen og bestemmelsene:
14.10.2016	16/10687-20	Gnr 69 bnr 504,764 og 2106 – Flytting av offentlig og felles lekeplass samt ny atkomst. Bestemmelsene er i den forbindelse oppdatert i §§ 4-8 og 4-17

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 11.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Stavangerveien 32 C	Vår ref.: 1669/30
Stavangerveien 32 C	Type: Eierseksjonssameie
4313 SANDNES	Eiere: Kari Egeland
Organisasjonsnr: 919 319 577	Seksjonsnr: 30

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	4 432		
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 704
	Parkering		216
Tilleggsytelser:	Tv/bredbånd		512

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gisle Brensdal
Adresse: Bekkestien 34
Postnr/-sted: 2068 JESSHEIM
Telefon: Mob.: 92616777
E-post: stavangerveien32c@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	388
Annen formue:	14 529	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2016
Gårds/bruksnr: 69/3086
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0001548112
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2017			SSBnr:	H0504
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 71		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 11.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Stavangerveien 32 C

Vår ref.: 1669/30

Stavangerveien 32 C

Type: Eierseksjonssameie

4313 SANDNES

Eiere: Kari Egeland

Organisasjonsnr: 919 319 577

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameie bestående 42 leiligheter i blokk
- Egne parkeringsplasser i felles sameie (eget parkeringsanlegg for flere sameier)
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telenor. Kontakt selger for mer informasjon.
- Oppvarming via fjernvarme ligger inne i felleskostnadene
- Kommunale avgifter er endel av felleskostnader
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

for

Sameiet Stavangerveien 32 C

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Stavangerveien 32 C. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 69, bnr. 3086 i Sandnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter innvendige boder. Eierne med utvendig bod gis rett til bod som befinner seg på utvendig fellesareal.

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

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens forholdsmessige fordelingsnøkkel. Eierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal hentet fra tegning eks tilleggsareal. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal, og eierbrøken kan således ikke legges til grunn for faktisk areal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Samtlige seksjoner vil eie en ideell andel i felles utomhusområder, gnr. 69 bnr. Xx som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette organiseres ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel er tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsriveres fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet for fellesarealer som regulerer forholdet mellom eierne. Det er de respektive styrene i eierseksjonssameiene som representerer seksjonseierne i dette sameiet.

2-2 Eierskap og rettslig råderett over Garasjeanlegget og Felleseiendommen

Sameiet er sammen med de resterende blokkene over anleggseiendommen et større sammenhengende boligområde (og er heretter i fellesskap omtalt som "Eierseksjonssameiene"). Boligområdet er organisert slik at Eierseksjonssameienes parkeringsplasser og de fleste av bodene er lokalisert i en egen anleggseiendom etablert under bakken ("Garasjeanlegget"). Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk for sameierne i Eierseksjonssameiene ("Felleseiendommen").

Felleseiendommen skal eies av Eierseksjonssameiene i fellesskap (eller dets seksjonseiere) (realsameie), og administreres/organiseres av Sameiet Stavangerveien Felles. Styret i Eierseksjonssameiene skal representere Eierseksjonssameiene i Sameiet Stavangerveien Felles (deltakelse i sameiermøte mv.).

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen gjennom Sameiet Stavangerveien Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene, i samsvar med de til enhver tid gjeldende vedtektene i Sameiet Stavangerveien Felles. Sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget dekkes gjennom felleskostnadene, jf. punkt 5 nedenfor.

Parkeringsplasser er tilordnet boligseksjonene etter vedlagt tegning. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret i anleggseiendommen.

Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 69 bnr. 3088 . Eiere som har p-plass har tinglyst rett til bruk og plikt til å dekke sin andel av kostnadene. Kostnader ved parkering faktureres fra eier til sameiet etter intern fordeling basert på antall p-plasser.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller sameiermøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Sameiet disponerer en hybel som eierne i sameiet kan disponere. Utleie av hybelen skjer etter nærmere regler fastsatt av styret.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Tak over boligblokken er boligdelens ansvar i sin helhet.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles per seksjon. Kostnader til oppvarming betales gjennom fellesutgiftene etter eierbrøk dersom ikke utbygger monterer målere for a-konto avregning. Dersom måler monteres betales oppvarming etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader til parkeringsanlegg betales fra sameiet til eier av anlegget. Andelen fordeles med lik del per boligseksjon.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

11. Prosjektet Lurabyen

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 40 000 m²

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringsseiendom. Sameiet Stavangerveien 32 C vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.

Inntil utbyggingsprosjektet Lurabyen er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Sameierne på påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet, og dette bekreftes av utbygger.

Ordensregler for boligsameiet Stavangerveien 32C

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–19:00.
- Lørdager klokken 10:00–17:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet. I det tilfelle at det utløses alarm, vil beboer kunne bli belastet for kostnad ved utrykning av Brannvesen, samt andre kostnader knyttet til hendelsen.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Røyking skal ikke foregå i fellesarealer, heller ikke i svalganger, eller ved inngangsparti til eiendommen.

5. Kjøring og parkering

Parkering. Alle beboere som har rettighet til 1 p-plass inkludert i sitt leilighetskjøp skal sende en e-post til følgende adresse: gbr@ferrum.no Her må det opplyses om leilighetsnr, personnavn, tlf nr og e-post adresse. Man vil da få tilsendt en link hvor bil(er) registreres i p-systemet, slik at man slipper belastning. Er det behov for å leie ekstra p-plasser, kan dette gjøres for NOK 1 500.- per mnd (*per 2022), løpende 1 mnds oppsigelsesadgang for begge parter. Gjesteparkering følger regulering for besøkende til Lurabyen senter, og belastes deretter.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Mvh Styret
Sameiet Stavangerveien 32C

Sameiet Stavangerveien

32 C



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Stavangerveien 32 C.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 06.05.2025, kl. 17:00

Bakerhjørnet U-etg Lurabyen

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Etablere "Tuftepark" på Takhagen?

6 Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Stavangerveien 32 C

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 63 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Etablere "Tuftepark" på Takhagen?

Styret foreslår at det etableres en "tufte-park", i form av 3 treningsapparater på takhagen. Snittpriser på 1 stk apparat er ca NOK 100 000.- eks mva, det er derfor en vesentlig investering som vurderes. I tilfelle beboerne ønsker dette, så vil evt etablering være avhengig av at SV32D, samt de andre andelseierne av takhagen går for det samme.

Forslag til vedtak: Styret vil følge flertallet av beboerne.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Kurt Tjelta og Jean Claude Matafali Gasamali 2 års engasjement som styremedlemmer er utført.

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Kurt Tjelta og Jean Claude Matafali Gasamali er foreslått som styremedlemmer i ytterligere 2 år.

Styret oppfordrer beboerne til å melde inn kandidater til styreverv, det være seg som styreleder eller medlem, da det vil være en styrke for sameiet om flere beboere deltar.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Kari Egeland er foreslått som varamedlem i ytterligere 2 år.

Kjerstin Fjelltveit Knapskog er foreslått som varamedlem i ytterligere 2 år.

Styret oppfordrer beboerne til å melde inn kandidater til styreverv, det være seg som styreleder eller medlem, da det vil være en styrke for sameiet om flere beboere deltar.

1669 Sameiet Stavangerveien 32 C

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		1 513 248	1 398 836	1 558 605
Tillegg felleskostnader		105 840	105 840	109 015
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		196 056	154 956	220 500
Andre driftsinntekter	1	5 348	3 650	5 000
Sum inntekter		1 820 492	1 663 282	1 893 120
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	71 883	47 922	71 900
Forretningsførerhonorar		76 188	72 696	80 100
Revisjonshonorar	3	9 579	12 994	13 300
Vaktmestertjenester		118 494	108 869	111 700
Drift og vedlikehold	4	382 067	413 030	361 000
TV og/eller internett		216 408	193 055	220 500
Forsikringer		114 486	108 827	124 700
Kommunale avgifter		373 711	331 850	448 500
Energi/strøm		230 464	349 885	300 000
Administrasjonskostnader		7 537	3 542	15 500
Sum kostnader		1 600 816	1 642 670	1 747 200
Driftsresultat		219 676	20 612	145 920
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		9 614	5 170	4 000
Netto finanskostnader		-9 614	-5 170	-4 000
Resultat	5	229 290	25 782	149 920

1669 Sameiet Stavangerveien 32 C

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 170	3 850
Forskuddsbetalte kostnader		162 691	147 124
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		538 036	321 973
Sum omløpsmidler		712 897	472 947
SUM EIENDELER		712 897	472 947

1669 Sameiet Stavangerveien 32 C

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		482 168	252 878
Sum egenkapital	6	482 168	252 878
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 039	3 039
Leverandørgjeld		207 385	169 233
Annen kortsiktig gjeld		20 305	47 797
Sum kortsiktig gjeld		230 729	220 069
Sum gjeld		230 729	220 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		712 897	472 947

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Gisle Brensdal
Styreleder

Kurt Tjelta
Styremedlem

Jean Claude Matafali Gasamali
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter er knyttet til innbetaling av leie og utvask av utleieleilighet.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	63 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	8 883	5 922
Sum personalkostnader	71 883	47 922

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	55 780	51 869
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	72 018	356 224
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	250 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	538	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 730	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	4 938
Sum	382 067	413 030

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	229 290	25 782
Endring arbeidskapital	229 290	25 782
Omløpsmidler	712 897	472 947
Kortsiktig gjeld	230 729	220 069
Arbeidskapital	482 168	252 878

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	482 168	229 290	252 878
Sum Egenkapital	482 168	229 290	252 878

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stavangerveien 32 C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stavangerveien 32 C

Styreleder	Gisle Brensdal (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Jean Claude Matafali Gasamali (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Kurt Tjelta (sign.)	09.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Stavangerveien 32 C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stavangerveien 32 C som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-13 21:45:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T2TGB-5YZB-I1YCU-ORRAK-HA4A-5-8QJ5Q

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Stavangerveien 32 C

Sameiet Stavangerveien 32 C ligger i Sandnes kommune og består av 42 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 919319577.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Gisle Brensdal

Styremedlem, Jean Claude Matafali Gasamali

Styremedlem, Kurt Tjelta

Varamedlem, Kjerstin Fjelltveit Knapskog

Varamedlem, Kari Egeland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

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

Arrangementer: Ingen

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Diverse klagesaker fra beboerne.

Utbedringer takhagen.

HMS-arbeid:

Vaktmester utfører tilsynsrunder, rømningsveier etc.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Sameiet Stavangerveien 32 C er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001548112.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025



moovmønt

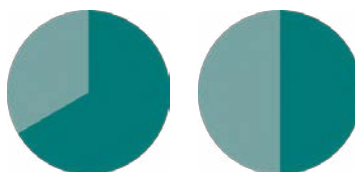
Vi skaper
aktive møteplasser
i ditt nærmiljø

Side 15 av 43



Moovment og folkehelsen

NORGE TRENGER MER BEVEGELSE



Visste du at kun **tre av ti** voksne og **halvparten** av alle 15-åringer når minimumsanbefalingen for fysisk aktivitet?

For å skape en mer aktiv befolkning, trengs det flere **aktive møteplasser** der folk bor, og muligheter for mer **egenorganisert aktivitet**.

Dette ønsker Moovment å bidra til!

Side 16 av 43

moovmønt



VÅR VISJON

Å bedre folkehelsen i Norge ved å skape arenaer for hverdagsaktivitet

VÅRT MÅL

At alle barn, unge og voksne har tilgang til aktive møteplasser i sitt nærmiljø

VÅR LØSNING

Å tilby skreddersydde, funksjonelle og innbydende totalløsninger for lek, aktivitet og trening

Side 17 av 43

ET NÆRMILJØANLEGG FRA MOOVMENT



er basert på faglig kompetanse



skreddersys til målgruppen



legger til rette for egenorganisert aktivitet



er godkjent i henhold til alle forskrifter



kombinerer funksjon og estetikk

Om oss

VI ER MOOVMENT



et engasjert og fremoverlent team



skaper aktive møteplasser i hele Norge



bakgrunn fra toppidrett, pedagogikk og økonomi



Kontorer i Oslo, Tønsberg og Skien



Norskeid selskap med lang bransjeerfaring

Side 19 av 43

moovmønt

Våre løsningsforslag

MOOVMENT ARKITEKT



arkitekttegnede løsningsforslag i 3D



kostnadsfritt og uforpliktende



Rikke Marie Boe: Landskapsarkitekt og pedagog



13 års erfaring fra bransjen

Side 20 av 43

moovment



Side 21 av 43



Side 22 av 43

God oppfølging fra A til Å

PROSESSEN



Gratis og uforpliktende befaring



Justering av idéforslag til du er 100% fornøyd



God og trygg prosjektledelse fra start til slutt



Tett dialog og rask oppfølging



Side 23 av 43

moovmønt

Vi er her for deg!

DERES KONTAKTPERSON

I Moovement er vi opptatt av at du som kunde skal få rask og god oppfølging. Derfor får du din egen kontaktperson som vil være tilgjengelig på telefon og epost gjennom hele prosessen.



David Fauske

Salgs- og kommunikasjonsansvarlig
934 98 800
df@moovement.no

Utdannet økonom ved BI, og er
treningsinstruktør i CrossFit. Brenner for
at flere skal få oppleve treningsglede!

Side 24 av 43

moovement

Vårt sortiment

STREET WORKOUT/EGENVEKT



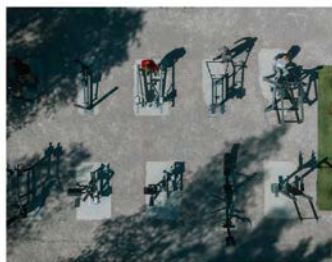
- Produkter fra BarMania Pro - kun hos Moovment!
- Street workout, boot camps, ninja warrior
- Ferdige pakker eller skreddersydd løsning
- Patentert klammesystem
- Godt egnet for helårsbruk
- Valgfri farge - skap en unik park!
- 10 års garanti

Side 25 av 43

moovment

Vårt sortiment

UTENDØRS TRENING MED VEKTMOTSTAND



- Apparater fra Omnigym, finsk produsent
- Justerbar vektmotstand
- Svært god kvalitet i rustfritt stål
- Godt egnet for helårsbruk
- Flere apparater med universell utforming
- Valgfri farge - skap en unik park!
- Smartsystem for måling av bruk
- Monteres i bakken eller på flyttbare plater

Side 26 av 43

moovmønt

Vårt sortiment

MULTISPORTBINGER



- Støysvake binger i solid stålkonstruksjon
- 10 års garanti
- Valgfri farge og størrelse
- Flere tilvalg som småmål, lys og volleyballnett
- Kunstgress med miljøvennlig sandinnfyll
- Både transparente og tette paneler
- Etterkommer gjeldende eurokode-standarder
- Fås kun hos Moovment

Side 27 av 43

moovment

Vårt sortiment

ALT TIL LEKEPLASSEN



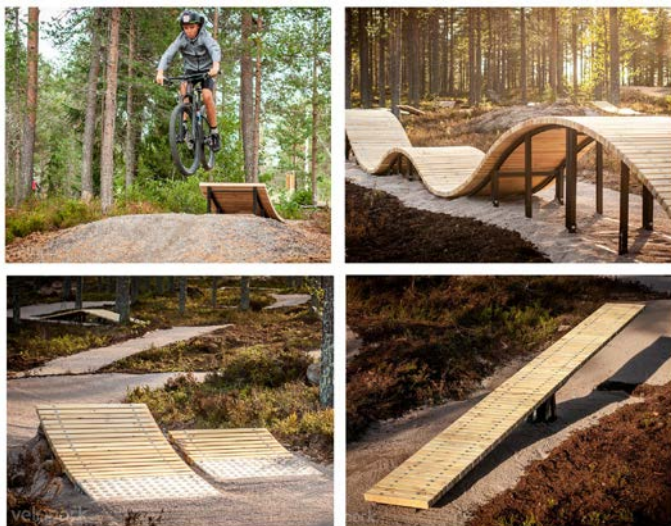
- Et omfattende sortiment til alle aldersgrupper
- Ulike materialer som treverk, stål og aluminium
- God kvalitet på alt vi leverer
- Konkurransedyktige priser
- Fra det klassiske til det unike og spektakulære
- Kun produsenter fra EU

Side 28 av 43

moovmønt

Vårt sortiment

SYKKELLEKEPLASS



- Et stort utvalg av ulike moduler for alle aldre
- Svensk treverk og stål, produsert i Sverige
- Skreddersøm eller ferdige produkter
- Kan plasseres på asfalt, grus eller gress
- Flyttbar eller permanent montering
- Fås kun hos Moovment

Side 29 av 43

moovment

Vårt sortiment

PADEL TENNIS



- Høykvalitetsbaner til innen- og utendørs bruk
- Produsert av anerkjente SkyPadel
- 10 års garanti
- Svært stabil og støysvak
- Asymmetriske lys som ikke blander spillerne
- Padel-kunstgress med miljøvennlig sandinnfyll
- Etterkommer gjeldende eurokode-standarder
- Fås kun hos Moovment

Side 30 av 43

moovment

Vårt sortiment

PARK- OG BYMØBLER



- Et stort sortiment i ulike materialer og design
- Møbler, lys, blomsterkasser, avfallsbeholdere mm
- God kvalitet og lange garantier
- Produsenter fra EU

Side 31 av 43

moovmønt



REFERANSER

Side 32 av 43

Referanser

FØRDE VIDEREGÅENDE SKOLE

Til nye Førde VGS stod Moovment for levering og montering av produkter til alt utomhus.

Kunde: Consto AS

Prosjekt: Produkter og montering

Innhold: Utemøbler, lekeapparater, treningspark, padeltennisbane, klatrevegg, bordtennis, løpebane i kunstgress



Side 33 av 43

moovment

Referanser

BERG IDRETTSLAG

Moovement har tegnet og satt opp et nærmiljøanlegg til Berg Idrettslag i Halden.

Kunde: Berg Idrettslag

Prosjekt: Produkter og montering

Innhold: Lekeplass, cageballbinge, pannabane, kunstgressdekke, bordtennis, utemøbler



Side 34 av 43

moovement

Referanser

VOLL SKOLE

Voll skole i Rennebu valgte vår populære Moovementbinge i en nydelig gråfarge.

Kunde: Voll skole

Prosjekt: Produktleveranse

Innhold: Moovementbinge med multisportstolper, lyskaster og kunstgress



Side 35 av 43

moovement

Referanser

COCHEPLASSEN VELFORENING

Moovement har levert og montert lekeapparater og utemøbler til Cocheplassen velforening i Bamble.

Kunde: Cocheplassen velforening

Prosjekt: Produkter og montering

Innhold: Huskestativ, vippe, hinderløype, utemøbler, kunstgress og gummidekke.



Side 36 av 43

moovement

Referanser

BLAKSTAD HAGEBY

Moovment har levert og montert et nærmiljøanlegg til Blakstad Hageby sameie i Asker.

Kunde: Blakstad Hageby sameie
Prosjekt: Produkter og montering
Innhold: Lekeapparat, zip-line, treningspark, ballfangernett, bordtennis



Side 37 av 43

moovment

Referanser

APALLØKKA VELFORENING

Moovment har levert og montert en naturlekeplass til Apalløkka velforening i Oslo, like ved markagrensa.

Kunde: Apalløkka velforening
Prosjekt: Produkter og montering
Innhold: Lekeapparat, lekebil, barkunderlag og rundstokk-avgrensing.



Side 38 av 43

moovment

Referanser

KRAGERØ RESORT

Moovement har levert og montert en padeltennisbane til Kragerø Resort.

Kunde: Kragerø Resort

Prosjekt: Produkter og montering

Innhold: Iron Core II padeltennisbane (portabel versjon), kunstgress med sandinnfyll



Side 39 av 43

moovement

Referanser

JONGSKOGEN BORETTSLAG

Moovement har levert og montert en lekeplass til Jongskogen boligsameie i Bærum.

Kunde: Jongskogen boligsameie
Prosjekt: Produkter og montering
Innhold: Lekeapparater, pannabane, oppmerket asfalt, kunstgress



Side 40 av 43

moovement

Referanser

RISØR KIRKE

Moovement har levert og montert en lekeplass til Risør kirke.

Kunde: Risør kirke

Prosjekt: Produkter og montering

Innhold: Lekeapparater, sandunderlag med rundstokkavgrensing, utemøbel



Side 41 av 43

moovement

NOEN FULLFØRTE PROSJEKTER



Nærmiljøanlegg, Berg idrettslag



Mooovementbunge, Voll skole



Lekeklass og treningspark, Blakstad Hageby



Naturlekeklass, Apalløka velforening



Utemøbler, lek og trening hos nye Førde VGS



Padeltennisbane, Kragerø Resort



Lekeklass, Jongskogen borettslag



Lekeklass, Risør kirke



Moovement – et trygt valg

Hvorfor velge oss?

- 15 års samlet erfaring fra bransjen
- Høy kvalitet på alt vi leverer
- Vi tilstreber å være bransjens beste på kundeservice
- Bred erfaring fra idrett, trening og pedagogikk
- Norskeid selskap
- Tett oppfølging fra idé til ferdigstillelse

Side 43 av 43

moovement

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stavangerveien 32 C tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Bakerhjørnet U-etg Lurabyen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Gisle Brensdal ble valgt til møteleder og Silje Egeli ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kurt Tjelta ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 14 seksjonseiere og ingen fullmakter innlevert. Totalt 14 stemmeberettigede. Dessuten møtte Silje Egeli fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 63 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Etablere "Tuftepark" på Takhagen?

Møteleder presenterte saken. Det fremkom at forsamlingen ikke ønsket et slikt tiltak.

Vedtak:

Forslaget ble avvist.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som følge av at styret har oppfordret flere beboere å engasjere seg i styreverv, ble det fremmet et forslag om å velge en valgkomité. For at valgkomitéen til årsmøtet 2026 skal kunne fremme kandidater både til styreleder og styremedlem, ble det foreslått at ett av styremedlemmene i år blir valgt for 1 år.

Vedtak:

Jean Claude Matafali Gasamali ble valgt til styremedlem for 2 år.

Kurt Tjelta ble valgt til styremedlem for 1 år.

Trine Trælnes og Wieslawa Skladzien ble valgt som sameiets valgkomité.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Kjerstin Fjelltveit Knapskog og Kari Egeland ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Gisle Brensdal, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Jean Claude Matafali Gasamali, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Kurt Tjelta, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Kjerstin Fjelltveit Knapskog, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Kari Egeland, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Sandnes, 06.05.2025

Protokoll for Sameiet Stavangerveien 32 C

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Gisle Brensdal (sign.)
Kurt Tjelta (sign.)

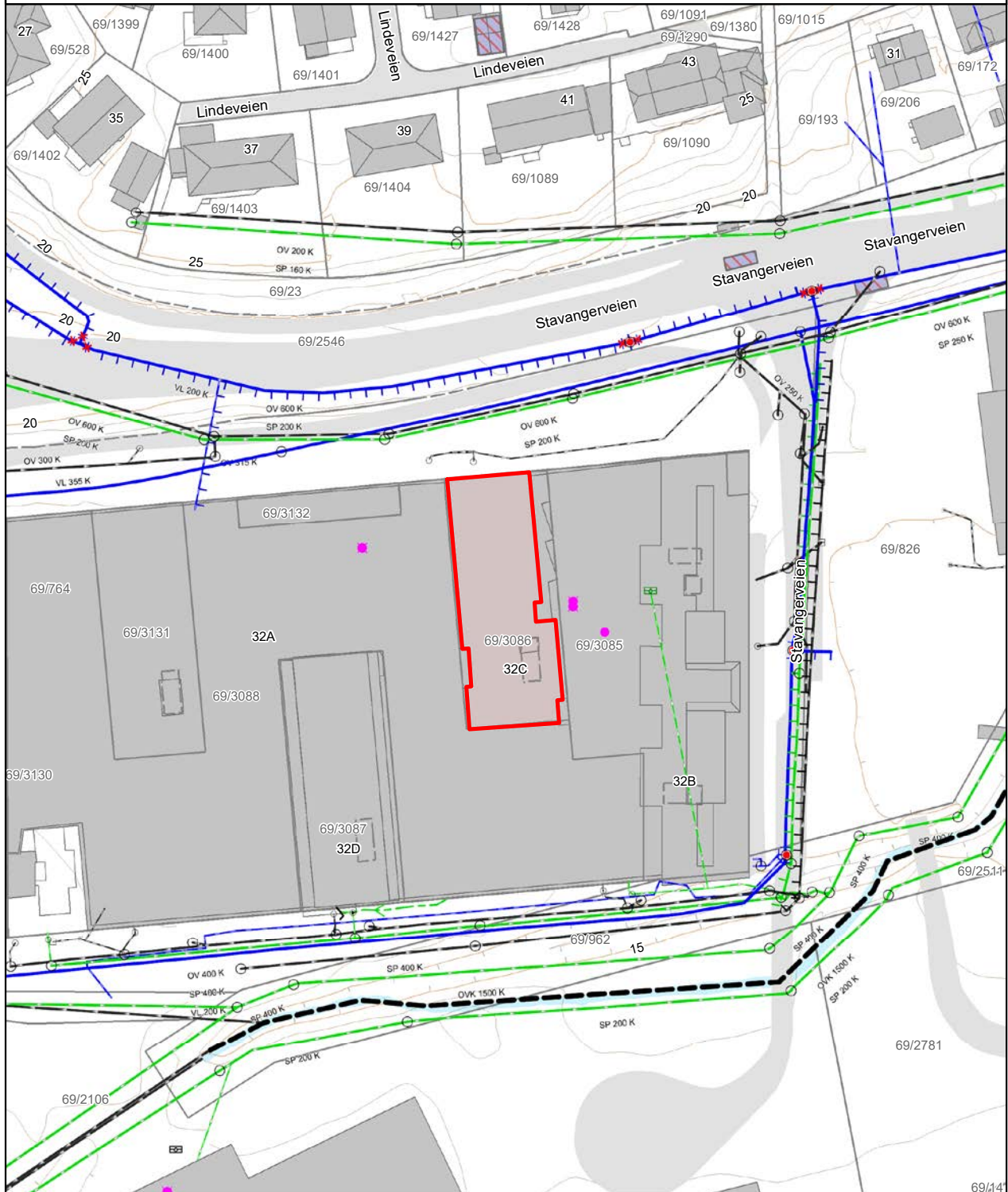
08.05.2025
08.05.2025

Vann- og avløpskart



Adresse: Stavangerveien 32C, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3086/0/30
Dato: 2026-03-11
Målestokk: 1:1,000

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



- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	3086	Fnr:		Snr:	30
Adresse:	Stavangerveien 32C, 4313 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader



Skatteetaten

Dato
12.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 69 Bnr 3086 Fnr 0 Snr 30

Eiendommens adresse:

Stavangerveien 32C, 4313 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 254 746 Som sekundærbolig: kr 1 018 982
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Stavangerveien 32C - Nabolaget Håholen/Revholen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Gamle Somavei Linje 2, X40	4 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	6 min 3.1 km
Stavanger Sola	14 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 12.4 km

Skoler

Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Porsholen skole (1-7 kl.) 354 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	20 min 1.6 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	23 min 1.9 km
Tryggheim Forus vgs	24 min
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	7 min 3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

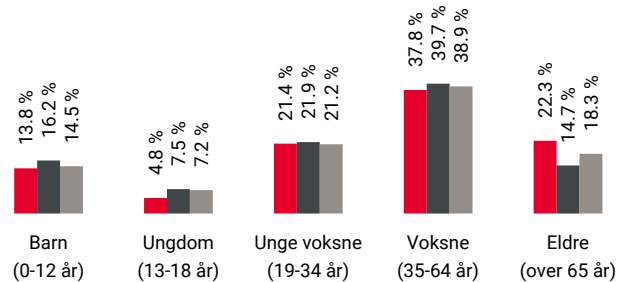
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håholen/Revholen	464	278
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aktiv barnehage (0-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km
Håholen barnehage (0-5 år) 52 barn	9 min 0.8 km
Preg barnehager Lura (0-5 år) 46 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Lura Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Extra Smeaheia	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



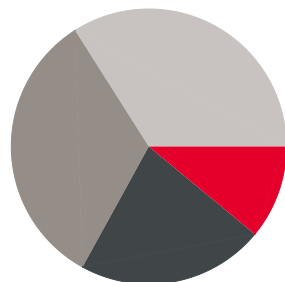
Vedlikehold hager

Godt velholdt 80/100

Sport

Finnevoldsmarka balløkke	9 min	
Ballspill	0.7 km	
Ballbinge Vibemyr	10 min	
Ballspill	0.9 km	
InterPadel Trim Towers	11 min	
SATS Trim Towers	11 min	

Boligmasse

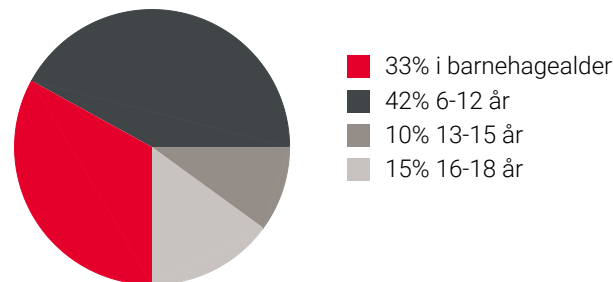


- 11% enebolig
- 22% rekkehus
- 33% blokk
- 34% annet

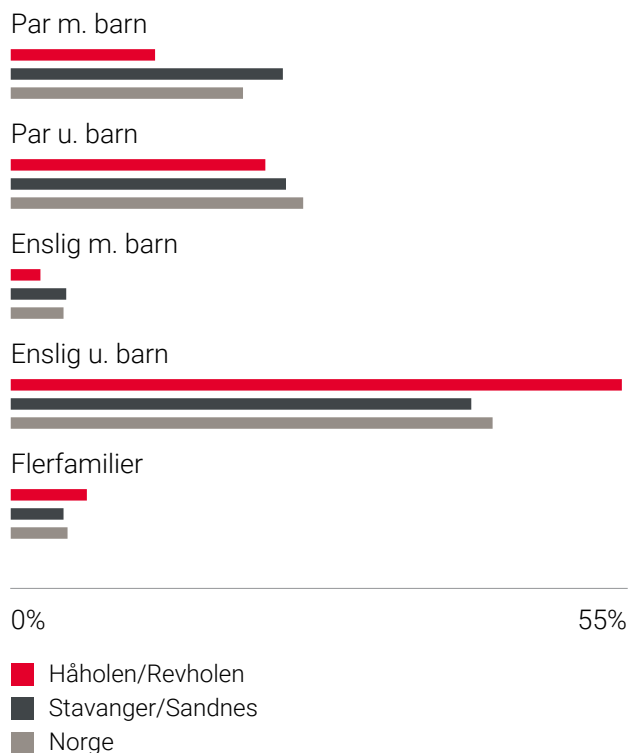
Varer/Tjenester

Kvadrat	13 min	
Vitusapotek Lura	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

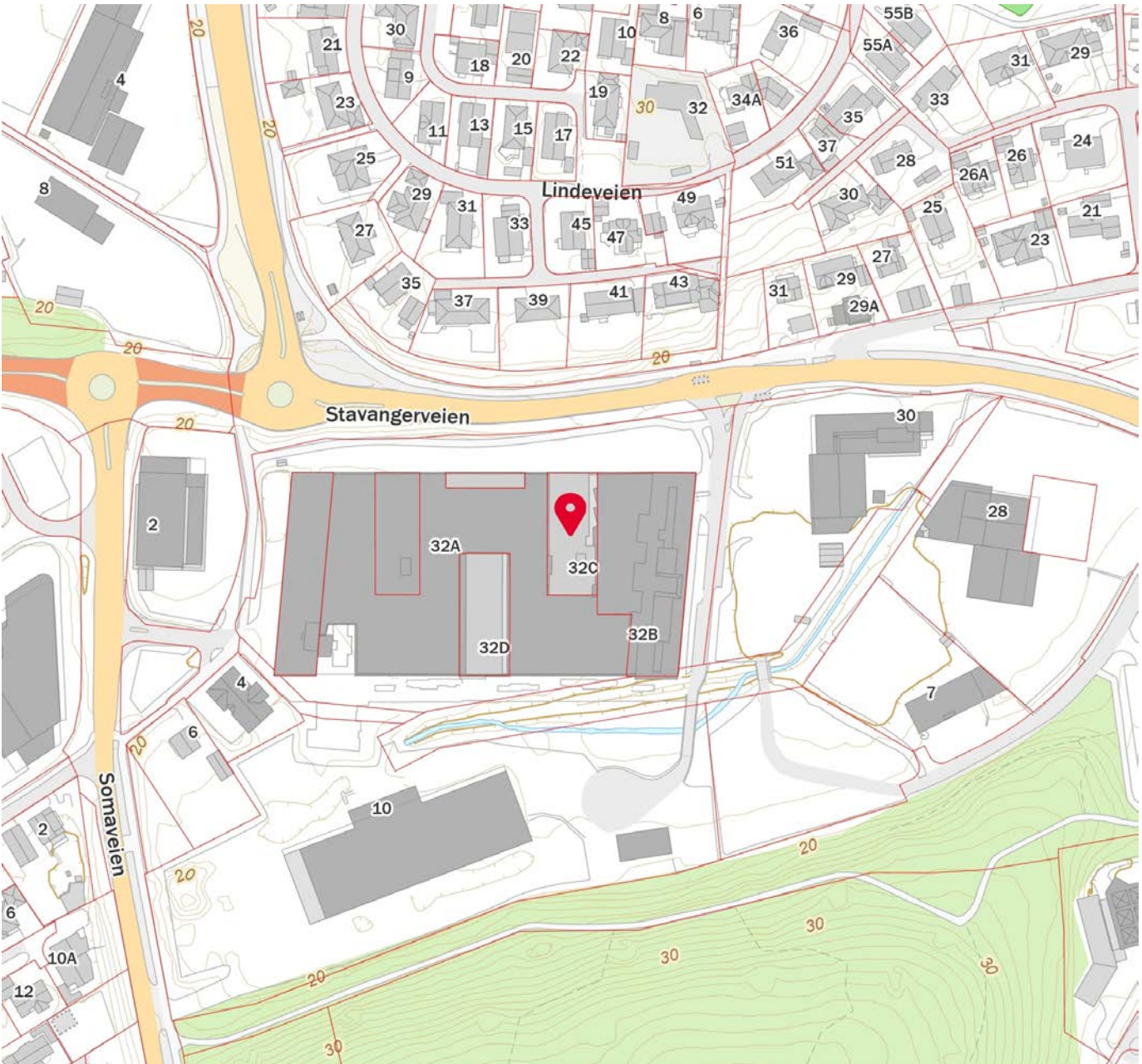
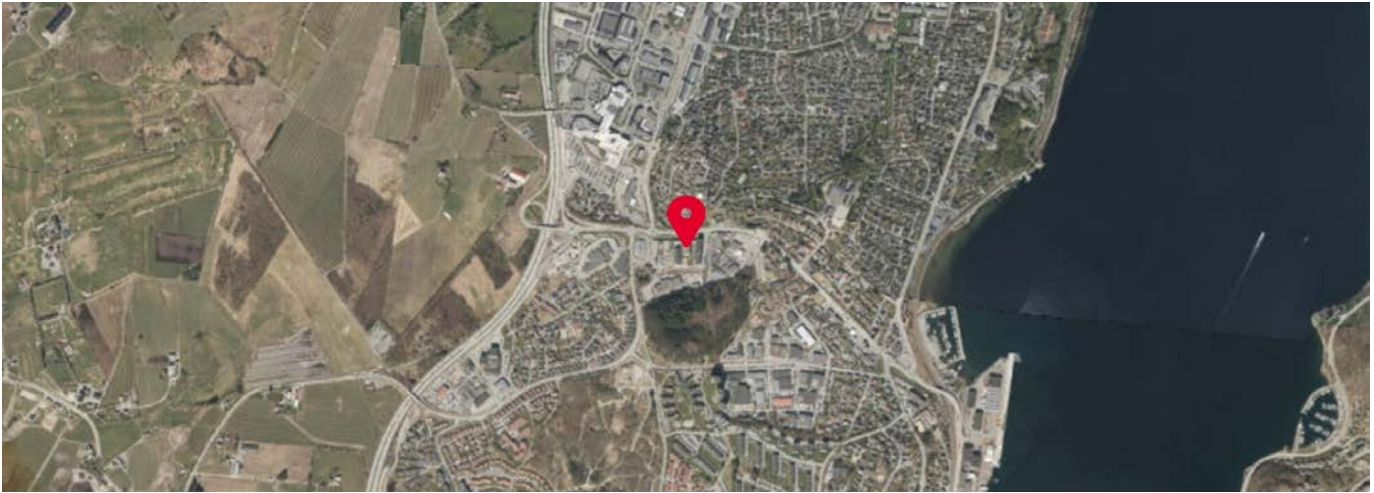


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



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 eiendom (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 tuner/en/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 lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stavangerveien 32C
4313 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer VærstadTelefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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