



Velkommen til

Kvernsteinkroken 27
4320 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvernsteinkroken 27
4320 Sandnes

Nyere selveier m/utsikt til Vedafjell | Heis | Garasjeplass og stor balkong | Innvendig bod og kjellerbod | Elbil-lader

Innbydende 3-roms selveierleilighet med stor utsiktsbalkong og plass til flere soner møbler.

Gå rett inn i de beste turområdene m/bl.a Stokkelandsvatnet, Melshei m.m. Rask gange til togstasjon og bussholdeplass ved Sørbøgeilen. Kiwi et steinkast unna eller Rema1000 v/påkjørsel E39 og Hove plantesalg.

Høydepunkter:
Fjernvarme a-konto ink i fellesutgifter
Takoverbygget balkong på ca. 14 m² med utsikt Vedafjell
Oppvarming m/varmeviftekonvektor og balansert ventilasjon.
Innvendig bod og ekstern kjellerbod på ca. 5 m².
Smart løsning gir fin møblering.
Bygg med heis og fellesrom til disposisjon for beboere.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 950 000
Omkostninger*	kr	99 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 049 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 397
BRA/BRA-I		70/65 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2021
Etasje		3
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Dan Chruickshank
Eiendomsmegler

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 950 000**
Omkostninger*	kr	**99 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 049 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 397**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 98 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 99 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 397 pr. mnd.
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, bredbånd, renovasjon, a-konto varme og vann og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Velforening: kr 50,-
A-konto varme/vann: kr 390,-
Filter: kr 57,-
A-konto el-bil lading: kr 100,-
Renovasjon: kr 337,-
Garasje: kr 320,-
Bredbånd: kr 213,-
Felleskostnader: kr 1 930,95

A-konto varme/vann og a-konto elbillading avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år og vil variere med forbruket.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 07.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Velforening
Årlig velavgift kr 600. Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Kontingenten til velforeningen utgjør kr 50 per måned og er inkludert i felleskostnadene..

Registerbetegnelse
Gnr. 45, bnr. 662, snr. 12 i Sandnes kommune.
Gnr. 45, bnr. 634 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/45.)

Om sameiet
Sameiet består av 45 seksjoner.
Sameiet har 49 parkeringsplasser i realsameiet på gnr. 45 bnr. 634. Garasjesameiet har egne vedtekter og underregnskap i Sameiet Kvernsteinkroken 37-31. Felleskostnader for garasjeplassen kreves inn gjennom felleskostnadene for boligsameiet.

Fasiliteter og fellesløsninger i sameiet omfatter:
• Fellesrom i blokk 31 tilgjengelig for beboere etter reservasjon via Vibbo.
• Sykkelparkering i egne rom i garasjeanlegget samt utvendige og innvendige sykkelstativ.
• Renovasjonsstasjon med nedgravde avfallscontainere for kildesortering.
• Heis og sportsboder i underetasjen.

Vedtatte bruksregler og bestemmelser for eiendommen omfatter blant annet:
• Innglassing av balkong tillates kun etter gitte forutsetninger, herunder at Utedesign AS benyttes som leverandør for enhetlig uttrykk, godkjent søknad om fasadeendring fra Sandnes kommune og overholdelse av eventuelle brann-/sprinkelkrav.
• Utendørs solskjerming/Zip screens tillates forutsatt bruk av RAL fargekode 7012 på oppheng og duk.
• Grilling er tillatt på balkong med gass- eller elektrisk grill iht. brannforskrifter; kullgrill og engangsgrill er forbudt.
• Røyking er forbudt i trapperom, heiser, innvendige fellesarealer og i garasjeanlegget.
• Tørking og lufting av tøy på balkong må ikke rage over rekkverkshøyde, og risting/banking av tepper fra balkong er ikke tillatt.
• Ro og orden skal overholdes med særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 07.00. Støyende håndverksarbeid er tillatt hverdager kl. 07.00–20.00 og lørdager kl. 10.00–18.00, og ikke tillatt på søn- og helligdager.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 65 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 70 m2

Kjeller
BRA-e: 5 m2.

3. etasje
BRA-i: 65 m2.
TBA: 14 m2.

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

utleieenhet.

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
3.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg på anleggseiendommen gnr. 45 bnr. 634, organisert som realsameie («Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie») hvor seksjonen har en tinglyst ideell andel. Parkering er på oppmerket og tilvist plass. Sameiet har etablert en felles ladeløsning fra Zaptec, som forutsetter bruk av Zaptec-lader. Felleskostnader for garasjeplassen kreves inn gjennom boligsameiet i fellesutgifter.

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

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Kvernsteinkroken 27-31. Sameiets org.nr.: 928598845.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 2 728 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for boligsameiet. Fellesarealene er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, asfalterte internveier og sitteplasser i henhold til utendørsplan. Matrikkelenheten har i tillegg en ideell andel (1/45) i realsameie på gnr. 45, bnr. 634 (garasjeanlegget).

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. I henhold til husordensreglene gjelder følgende:
• Beboere som anskaffer/holder husdyr skal melde fra om dette til styret.
• Eier plikter å påse at dyreholdet ikke sjenerer andre beboere med støy eller annet.
• Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
• Alle ekskrementer etter dyr skal fjernes umiddelbart.
• Det er forbudt å mate fugler og dyr fra balkonger/terrasser.
• Katter, hunder og andre kjæledyr skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller andre innvendige fellesarealer.

Beboernes forpliktelser
Seksjonseier plikter å holde sluk og avløpsrør åpne frem til fellesledningen, herunder sluk på egen balkong. Beboere plikter straks å varsle styret skriftlig ved mistanke om skadedyr eller oppdagede lekkasjer og bygningsskader. Beboer skifter selv lyspære i lampe på balkong, og alle beboere skal følge sameiets standard for postkasseskilt (hvitt skilt 58 x 94 mm med sort tekst). Inngangsdører til oppganger skal holdes låst til enhver tid.

Sameiets forsikringsselskap
Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 8054709

Sameiebrøk
65/3224

Byggeår
Ca. 2021

Innhold
Leilighet i 3. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Entré, bod, to soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Kjeller BRA-e: Bod på 5 m².

Balkong på 14 m².

Standard
En innbydende og delikat leilighet med god utforming som skaper høy trivsel, sammen med utsikt til Vedafjell og heiene rundt. Masse naturlig lys via smart vindusbruk. Super plassering med et steinkast til Kiwi og plassert på populære Sørbøhagane har du alt av fasiliteter for en enkel hverdagslogistikk og fin fritid.

3-roms selveierleilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk oppført i 2021 med heisadkomst. Leiligheten inneholder entré, innvendig bod, bad/vaskerom, to soverom og stue/kjøkken i åpen løsning, samt balkong på 14 m². Egen, romslig sportsbod i kjeller. Felles sykkelbod. Fellesrom som kan lånes. Fast garasjeplass med lader installert.

Entréen har brann- og lydklassifisert dør og direkte adkomst til innvendig bod. Stue og kjøkken er utformet i åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har delikate, tidløse fronter, benkeplate i pen

kontrast, oppvaskkum av stål og er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet har også komfyrvakt, vannstoppsystem og avtrekk via balansert anlegg. I stuen er det montert el-viftekonvektor, og det er utgang til balkong med støpt dekke og 100 cm høyt rekkverk. Rikelig med plass til både stor spisestue og stor sofagruppe inne, så vel som balkong.

Bad/vaskerom har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjnisje med fall mot sluk og dusjvegger/hjørne, nedfelt servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon. Leiligheten har to soverom med plass til seng og garderobe. Innvendige dører er profilerte, og vinduene er av malt tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags glass. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) i rørskap, og bygget har sentral varmtvannsberedning.

Overflater:
Gulv: Parkett. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Malte plater og betongvegger. Fliser på bad/vaskerom.
Himling: Malte plater og betong.

Lagring:
Boligen disponerer en innvendig bod i leiligheten samt en ekstern bod på 5 m² i kjeller.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Innvendige vannledninger | Rør i rør kurs er ikke merket.

Beliggenhet
Leiligheten har en tiltalende beliggenhet i et moderne og veletablert boligområde på Sørbøhaganae i Sandnes. Boligfeltet kjennetegnes av åpne, pent opparbeidede fellesområder med grønne plenarealer, asfalterte internveier, hyggelige sitteplasser og fine lekeapparater like utenfor bygget. Fra uteplassen og nærområdet har man et åpent utsikt til Vedafjell og de nærliggende åsene. Hverdagslogistikken er særlig enkel og praktisk, med dagligvarebutikken Kiwi Lundehaugen liggende bare en kort spasertur unna. For søndagshandel og et bredere vareutvalg finner man også Rema 1000 på Hove innenfor behagelig gang- og sykkelavstand.

Nærområdet er trygt, barnevennlig og godt tilrettelagt med bilfrie gangveier og gode aktivitetstilbud. Både Sørbø skole og Lundehaugen ungdomsskole ligger i behagelig gangavstand fra boligen, noe som gir en trygg og enkel skolevei. Det er i tillegg et godt utvalg av barnehager i nærområdet, deriblant Sørbø barnehage og Kreativ barnehage Hove en kort spasertur unna. Fritids- og idrettstilbudet er godt ivaretatt med Sørbøhallen, ballbinger og lokale treningssentre innen kort rekkevidde til fots, noe som gir et allsidig tilbud for hele familien.

For den tur- og friluftsglade byr området på mange flotte alternativer. Stokkelandsvatnet ligger en kort sykkeltur unna, med en populær og asfaltert tursti rundt hele vannet som egner seg ypperlig for både løpeturer og rolige søndagsturer. Videre byr Melshei på varierte skogsstier og lysløyper en kort kjøretur unna. Kollektivtilbudet i området er godt, med bussholdeplass på Sørbøgeilen bare en kort gåtur fra boligen med direkte forbindelser videre. Det er også en kort sykkeltur til Ganddal stasjon for togreiser langs Jærbanen. Med bil har man rask og enkel

adkomst til Sandnes sentrum, næringsområdene på Forus og Stavanger lufthavn Sola på rundt tjue minutter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 3 boligblokker med 45 leiligheter og felles parkeringsanlegg under bakken den 05.07.2023. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 27.01.2026 for innglassing av fem balkonger i sameiet (leilighet 202 og 302 i Kvernsteinkroken 27, samt leiligheter i nr. 29 og 31). Tiltaket omfatter ikke den aktuelle leiligheten (leilighet 304).

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Fjernvarme med a-konto inkludert i fellesutgifter. Varmeviftekonvektor i stue/kjøkken og gulvvarme på bad/vaskerom.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har inngått en kollektiv avtale for bredbånd med Telia, som er inkludert i felleskostnadene.

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

Eventuell utleie av boligen krever styregodkjenning. Risikoen for godkjennelse påhviler kjøper. Se

for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Dette i henhold til Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø (plan-ID 2015121), vedtatt 18.09.2017. Tomten er i hovedsak regulert til blokkbebyggelse innenfor feltene BB9 og BB10, samt tilhørende felles uteoppholdsareal (feltene f_UT7 og f_UT8) og parkeringsanlegg (feltene f_KV7 og underjordisk f_PHU1). Mindre delarealer berører gang- og sykkelveg samt lekeplass.

I henhold til reguleringsbestemmelsene er uteoppholdsarealene f_UT7 og f_UT8, kjøreveg f_KV7 samt det underjordiske parkeringsanlegget f_PHU1 felles for feltene BB9 og BB10 (§ 10.1, § 11.3 og § 13.2). Videre er renovasjonsanlegget f_REA1 felles for blant annet felt BB9 (§ 7.2).

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), ikrafttrådt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen inngår i bestemmelsesområde for Parkeringssone 2, der det blant annet fremgår at parkering skal planlegges samlet og løses i fellesanlegg, med maksimalt én biloppstillingsplass per boenhet inkludert gjesteparkering.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H140_ (frisiktsone) i henhold til reguleringsplan 2015121. I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av mellom 0,5 og 3 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser for hensynssone H220 skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone. Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støyutredes i henhold til anbefalingene i retningslinjen.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 903 570 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 614 281 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien

som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

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

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styregodkjennelse
Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Iht. vedtektene må melding om nektelse være kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til sameiet, ellers regnes godkjenning som gitt.

Eier
Gørild Sæland
Terje Nordli

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

1108/45/662/12:
14.10.1936 - Dokumentnr: 3130 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 125
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 662

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

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

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

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

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

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

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

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

11.02.1958 - Dokumentnr: 409 - Bestemmelse om gjerde
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 409.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 662

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 662
Erklæringen gir Sandnes kommune vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og installasjoner for vann og avløp m.m. Kommunen har videre rett til å ha liggende og skifte ut kantstein, veiskulder og veiskråning, samt ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt på eiendommen. Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har solidarisk vedlikeholdsplikt.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sørbø Hove AS, org.nr. 991 160 434
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 662
Sørbø Hove AS har vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og installasjoner for vann og avløp, samt kabler og tilhørende installasjoner.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS, org.nr. 980 335 178
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 662
Lyse AS og selskaper i Lyse-konsernet har vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene kabler for strøm, gatelys, master og kabelskap.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor ASA, org.nr. 982 463 718

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 662
Telenor ASA og selskaper i Telenor-konsernet har vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene kabler for telefoni, kabel-tv og kabelskap.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 662
Eier har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som vist på detaljplan med tilhørende bestemmelser, samt pliktig medlemskap i felles velforening.

14.12.2021 - Dokumentnr: 1569763 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/3224
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
Eiendommen gnr. 45 bnr. 662 er oppdelt i 45 boligseksjoner. Seksjon 12 har sameiebrøk 65/3224 med formål bolig. Det er ikke registrert tilleggsareal i bygning eller eksklusivt uteareal på seksjonen.

Eiendommens rettigheter:

14.12.2021 - Dokumentnr: 1569712 - Endring av realsameie
Denne matrikkelenheten har andel i:
Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 634 Ideell: 1/45

1108/45/634:
14.10.1936 - Dokumentnr: 3130 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 125
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

12.07.1938 - Dokumentnr: 2384 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 134
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

09.08.1940 - Dokumentnr: 1706 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 153
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

24.06.1941 - Dokumentnr: 2218 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 156
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

11.11.1942 - Dokumentnr: 3353 - Skjønn
Ekspropriasjoner til Jæderbanen.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

22.06.1948 - Dokumentnr: 3037 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 193
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 194
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

30.10.1948 - Dokumentnr: 4606 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 200
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 201
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 202
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 204
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

11.07.1949 - Dokumentnr: 3538 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 214
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

05.04.1952 - Dokumentnr: 1025 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 234
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 47 Bnr: 345
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

11.02.1958 - Dokumentnr: 409 - Bestemmelse om gjerde
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 409.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285
Erklæringen gir Sandnes kommune vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og installasjoner for vann og avløp m.m. Kommunen har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein, veiskulder og veiskråning, samt ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt. Solidarisk vedlikeholdsplikt for felles private vann- og avløpsledninger.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sørbø Hove AS, org.nr. 991 160 434
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285
Sørbø Hove AS har vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og installasjoner for vann og avløp m.m.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS, org.nr. 980 335 178
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285
Lyse AS og selskaper i Lyse-konsernet har vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene kabler for strøm, gatelys, master og kabelskap.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor ASA, org.nr. 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285
Telenor ASA og selskaper i Telenor-konsernet har vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene kabler for telefoni, kabel-tv og kabelskap.

18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285
Eier har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av private fellesanlegg, samt pliktig medlemskap i felles velforening.

09.10.2018 - Dokumentnr: 1381844 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 1108 Gnr: 45 Bnr: 285

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

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

Andre relevante opplysninger
Taklampe fra Ikea på badet er montert av eier og er enkel kobling/plug and play. Det er ikke våtromslampe.
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 3,5% (forutsatt salgssum 3 950 000), kr 138 250
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 545
Markedspakke, kr 28 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 15 900
Visningshonorar per visning, kr 0
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 067

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 130
Eierskiftegebyr*, kr 6 475

Totalt, kr 215 512

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

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ole J-Takst AS den 09.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre

transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 16 631
E-post: dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

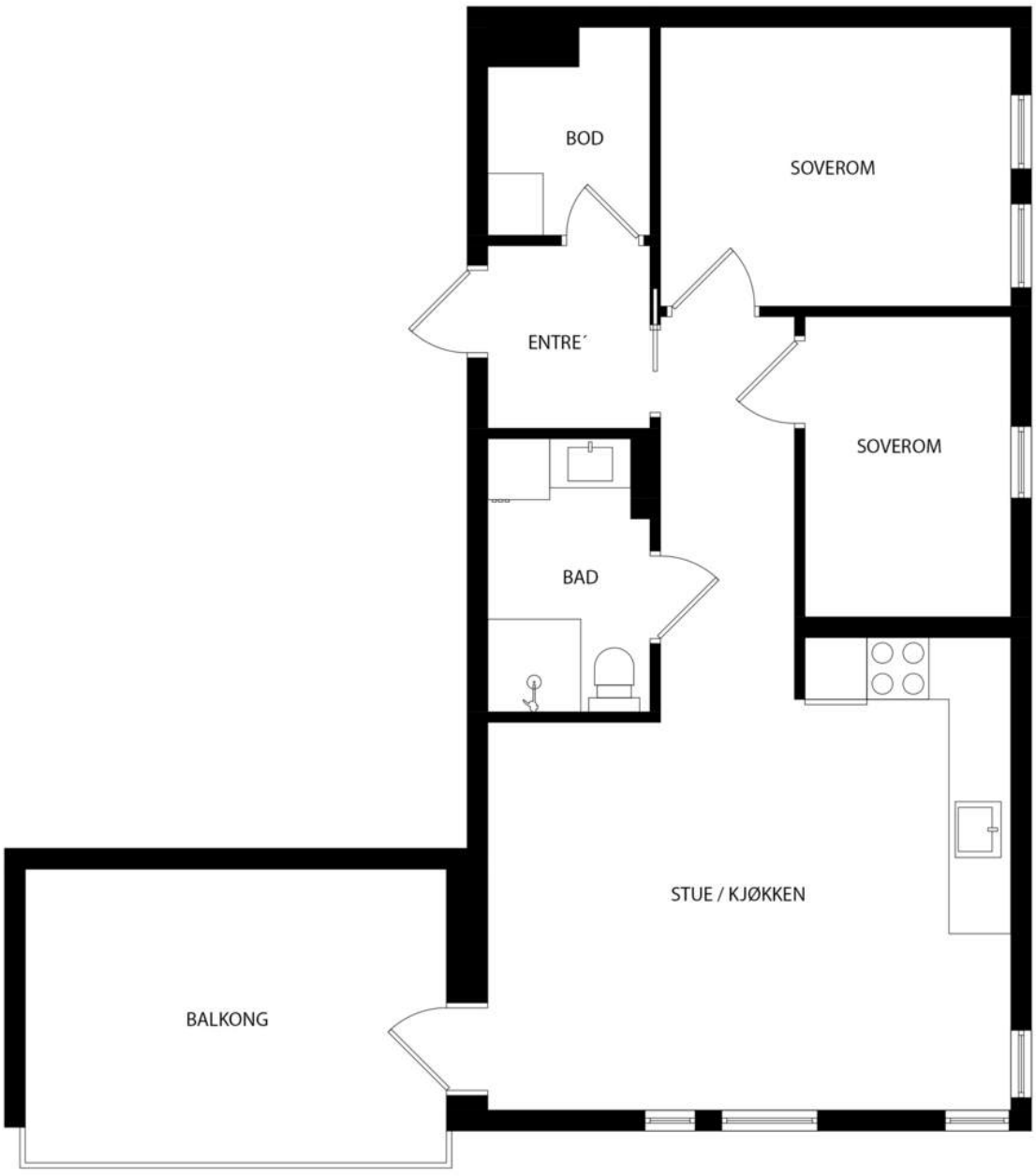


Klatre- og lekeapparater på sameiets fellesområde.



Overbygd inngangsparti med heisadkomst til leilighetsplanene.

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Entréen har parkett på gulv og dør inn til praktisk bod. Enkel tilgang om du vil ha enda mer garderobe og lagring.



Innvendig bod gir praktisk lagringsplass i leiligheten i tillegg til bod i kjeller. Perfekt for flere bruk - garderobe og lagring av alle nødvendigheter. Så kan en ha ute utstyr i boden nede?



Den indre gangen knytter sammen oppholdsrom, soverom og bad. Delikate toner.



En lys og åpen stue med fin utsikt til Vedafjell og heiene rundt. Masse plass til både stor spisestue og stor sofagruppe. Smart plassert kjøkken.



Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning og er utstyrt med en varmeviftekonvektor på vegg. Fjernvarme er inkludert i fellesutgiftene pr mnd. Billig å bo.



Kjøkkeninnredningen har delikate, tidløse fronter, benkeplate i pen kontrast og induksjonstopp. Stekeovn, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin integrert.



Vinduene ved spiseplassen slipper inn dagslys og gir utsikt til Vedafjell. Herlig bokvalitet og høy trivsel.



Spiseplassen har god plass til langbord i naturlig overgang mot kjøkkenet. Her kan du fint dekke opp til stort selskap i tillegg til plass for stor sofagruppe.



Lys og innbydende stue og direkte tilgang til stor, takoverbygget balkong med plass til flere soner.



Stuen har god plass til en større sofagruppe og spisestue. Enkel tilgang rett ut på stor balkong. God veggplass inne for ulik møblering.



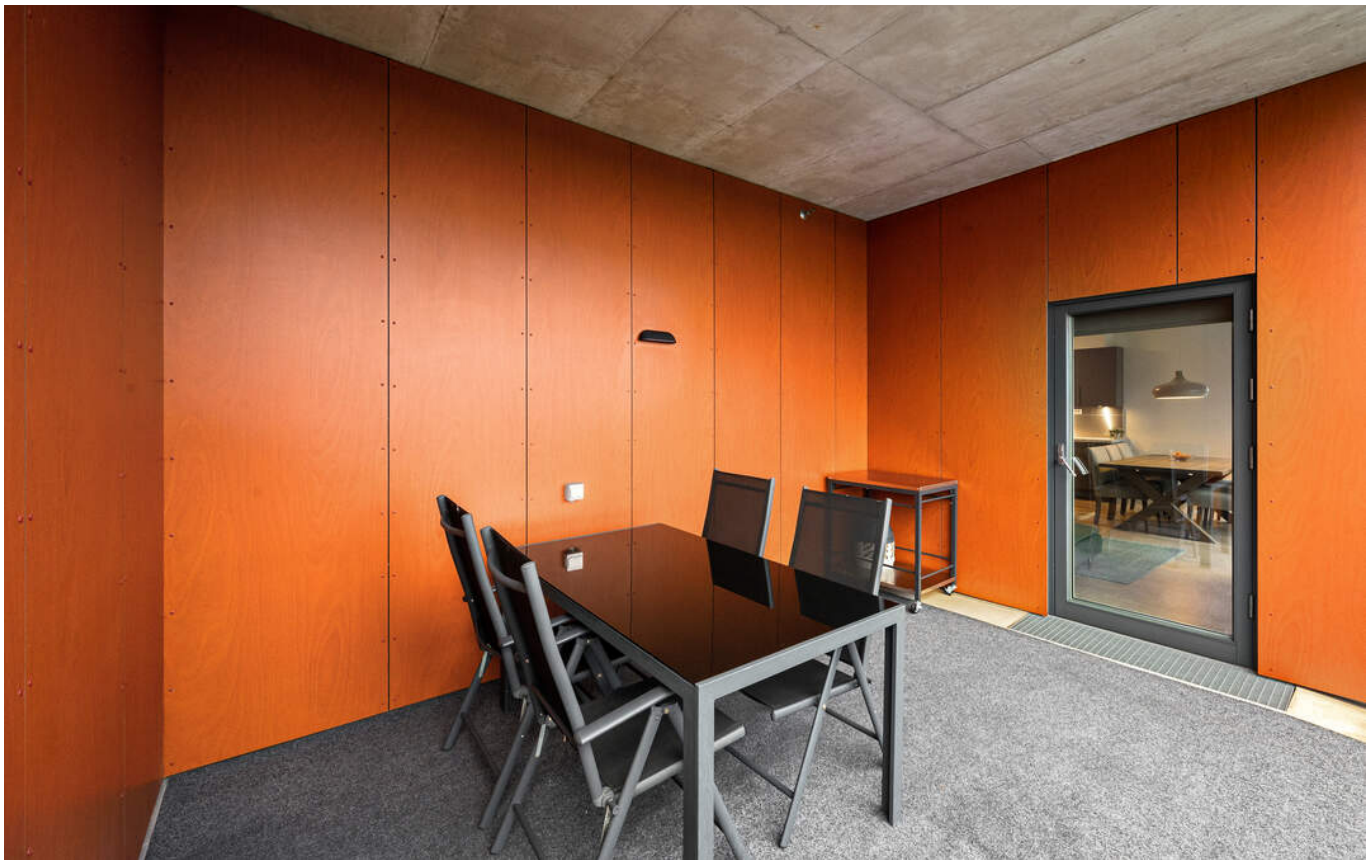
Rikelig med plass til flere soner møblering og grill på balkongen. Herlig utsikt. Her er det fint å invitere besøk - selv om det drypper litt fra himmelen på en varm sommerdag.



Utsyn fra balkongen over grønne og frodige topper.



Balkongen har støpt dekke og rekkverk med glassfelt.



Overbygget balkong med god plass til spisebord og sittegruppe, samt grilling.



Hovedsoverommet har garderobeskap på begge sider av sengen. Plass til kommode også.



Flott utnyttelse av soverom nr. 2 med både hjemmekontor, seng og garderobe.



Baderomsinnredning med delikate skuffefronter som tar igjen kjøkkeninnredning. Nedfelt servant og lys i speil. Tilgjengelig stikkontakter for barbermaskin/føner, samt tørketrommel.



Badet har flislagte overflater, gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Tidløst og enkelt å innrede med egen stil og interiør.



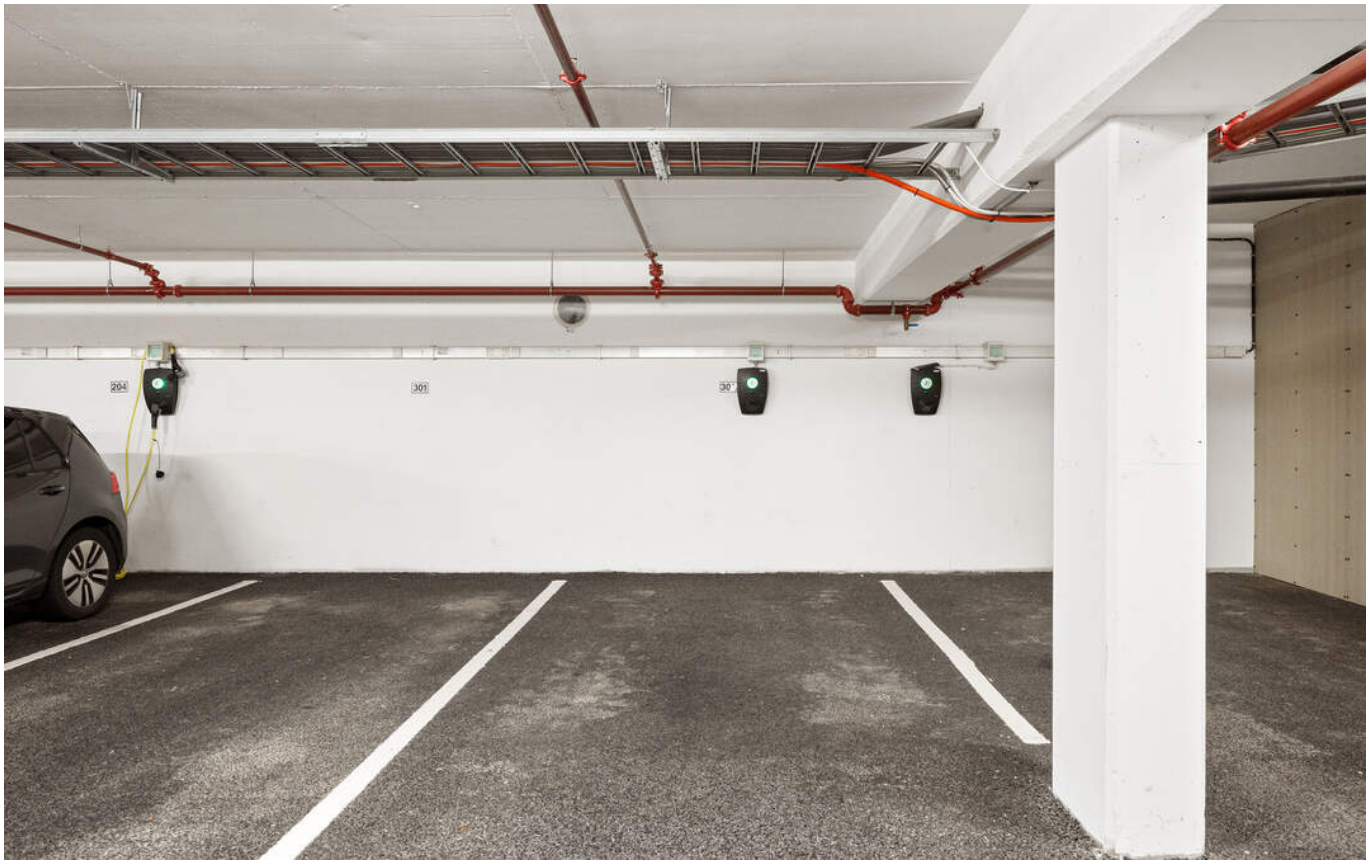
Nedsenket dusjnisje med glassdører som kan felles inn for plassbesparelse, og veggmontert toalett.



Tilhørende ekstern sportsbod i kjelleren gir rikelig med lagringsplass. Meget god kapasitet.



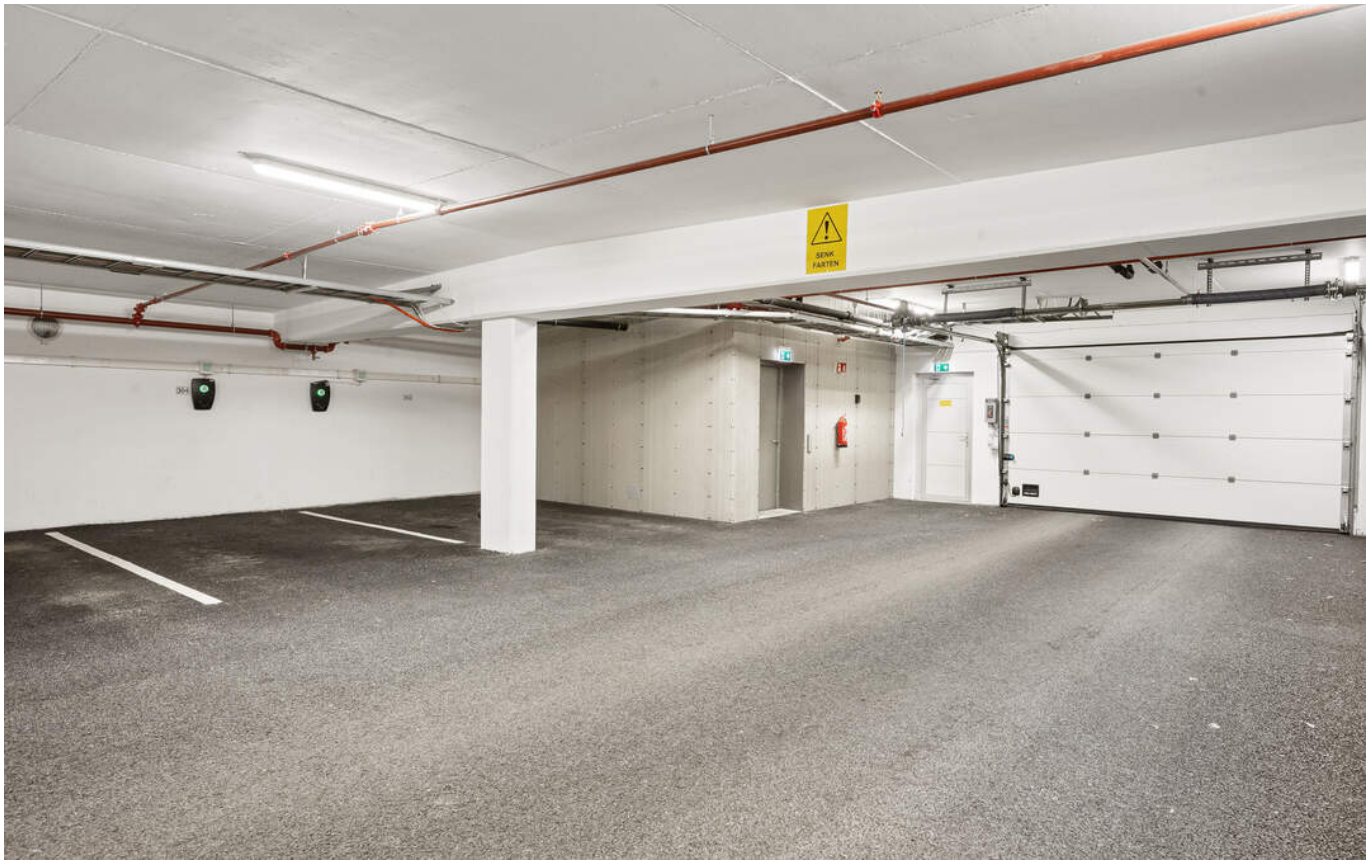
Sameiet har eget avlåst fellesrom for sykkelparkering i kjelleren.



Fast plass og installert elbillader.



Felles underliggende garasjeanlegg med enkel adkomst via bilrampe. Gjesteplasser.



Garasjekjelleren har automatisk port og direkte heisadkomst til boligetasjene.



Uteområde med sittebenker og beplantning mellom boligblokkene.

KVERNSTEINKROKEN 27

Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	3 min 0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	17 min 1.5 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 17.7 km

SKOLER

Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	21 min 1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	5 min 2.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 2.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

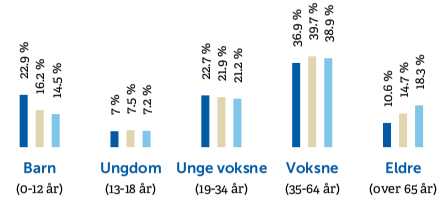
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lundehaugen/Sørbø	3 419	1 299
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørbø barnehage Nord (1-6 år) 88 barn	3 min 0.3 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lundehaugen PostNord	3 min 0.3 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	9 min 0.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

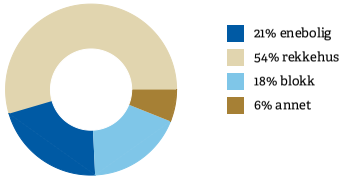
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Sørbøhallen Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Sørbø skole Ballspill	8 min 0.7 km
Synergi Treningssenter	9 min
Ganddal Terapi & Trening	9 min

BOLIGMASSE

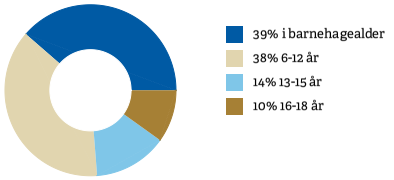


> «Trygt, godt, etablert og vennlig. En perle - god utsikt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

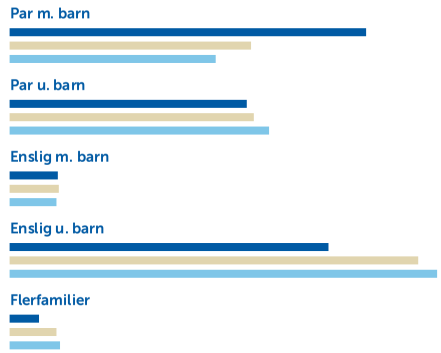
VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	22 min
Vitusapotek Ganddal	21 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

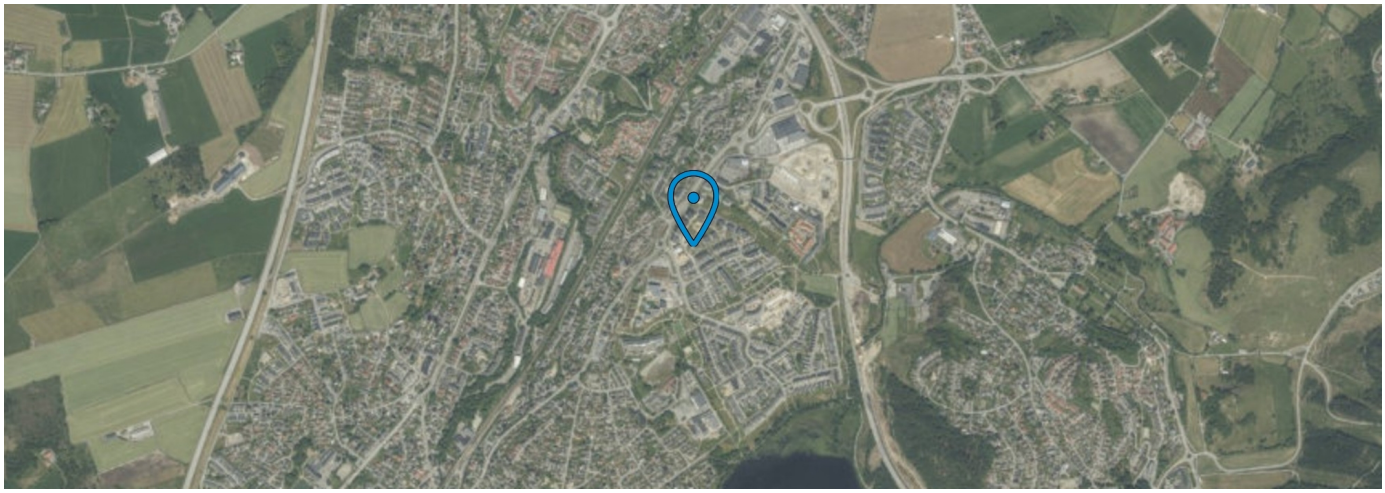


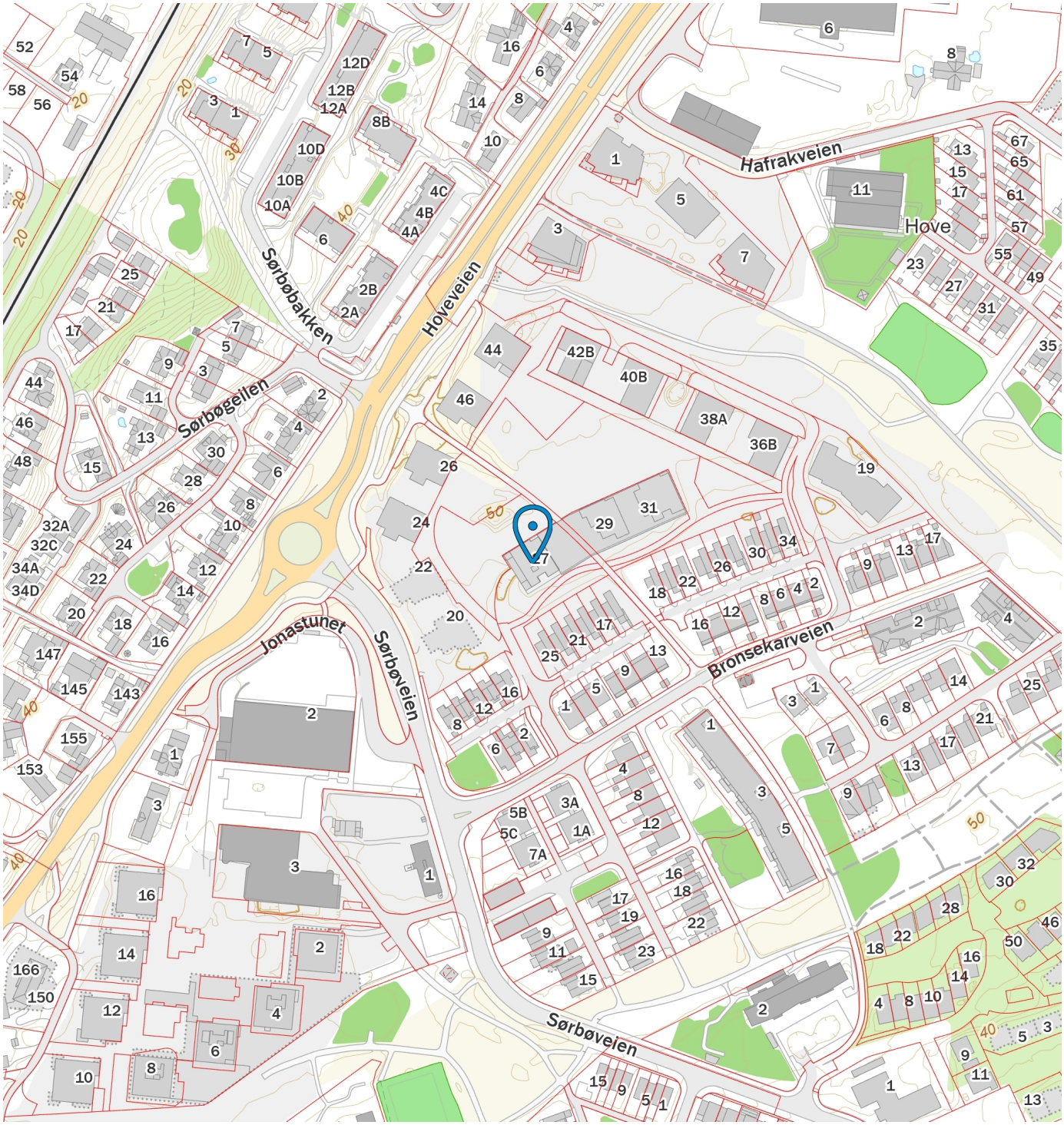
SIVILSTAND

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

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 45, bnr. 662, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22293-1287 **Eiendomsverdi ref nr:** LL8193

Autorisert foretak: J-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johansen

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.

J-Takst AS

J-Takst AS ble grunnlagt i 2023 av takstingeniør Ole Johansen, med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Rogaland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Takstingeniør Ole Johansen har over 15 års erfaring fra byggebransjen, er tømrermester og sertifisert takstingeniør i Norsk takst.

Har du spørsmål angående denne taksten, ta kontakt på telefon 978 78 295 eller på e-post: Ole@j-takst.no



Rapportansvarlig

Ole Johansen
Uavhengig Takstingeniør
ole@j-takst.no
978 78 295

Mesterbrev

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameiet med midlertidig brukstilltatelse datert: 15.12.2021 og ferdigatest datert: 05.07.2023. Tilstandsanmerkninger er gitt med grunnlag i alder, bruk og konstruksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

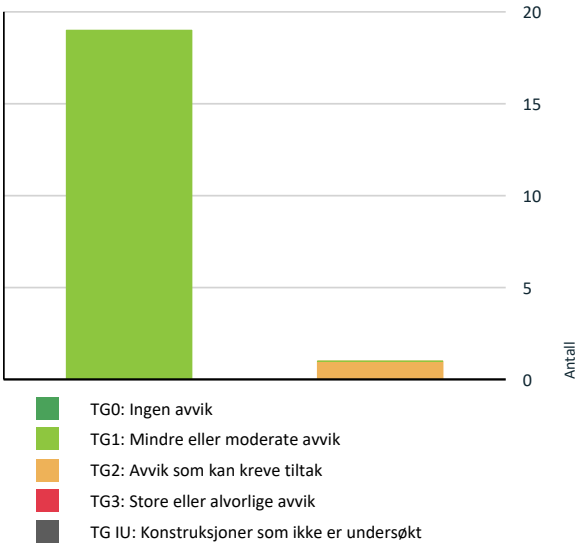
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

MERK: Kunden/selger skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding før takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av malt tre, beslått med aluminium utvendig og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen disponerer en balkong av støpt dekke på 14m2.
Rekkverk har en høyde på 100cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett.

Enkelte merker/hakk som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og betongvegger, og himlingen har malte plater og betong.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og soverom, uten å påvise unormale avvik, det er målt ca 3-4 mm.

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.

Tiltastandsgrad 1 gis i henhold til kravene i ns3600 A.2.1.9.1. Alternativ 1: Ferdigattest.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:50 i nedsenket dusjnisje.
Dusjnisjen er nedsenket med 7-10mm.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 26 mm og 52 mm til toppen av dørterskel.
Membran er ikke synlig ved dør og det er heller ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep, det tas forbehold om at det er etablert en oppkant med membran på minimum 15mm ved dørterskel.



Sluk med synlig tettesjikt.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

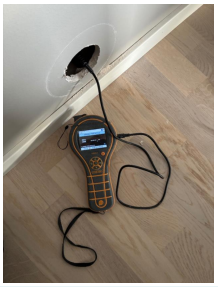
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue i vegg tilsluttet våtsonen til dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Rør i rør kurs er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens: Manglende merking av rør i rør, gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som går til hvilke tappesteder ved lekkasje eller arbeid på anlegget.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten har en el-viftekonvektor montert i stue/kjøkken.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsberedning i sameiet.

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det ble installert totalt rehabilitert i 2021.

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

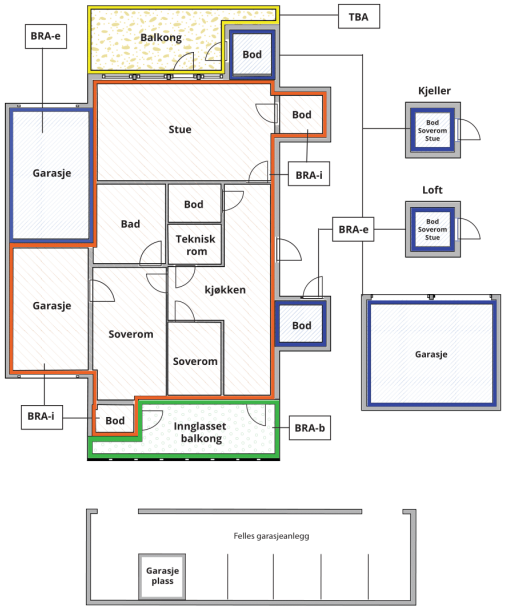
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	65			65	14
Kjeller		5		5	
SUM	**65**	**5**			**14**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Entré, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Ole Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	662		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvernsteinkroken 27

Hjemmelshaver
Sæland Gørild, Nordli Terje

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvernsteinkroken 27 , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 662
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

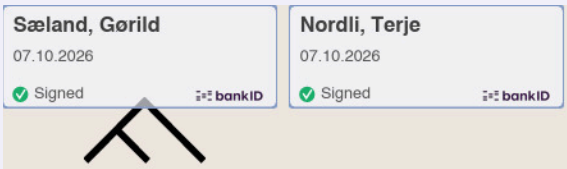
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Terje Nordli

Gørild Sæland

Boligen

Kvernsteinkroken 27
4320 Sandnes

1108-45/662/0/12

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2301260417 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Skruefeste øverste del av dusjvegg løstnet i 2025. Vi reklamerte og utbygger rettet feilen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Sig. Halvorsen
   Beskrivelse av arbeidet: Dusjveggen ble festet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det ble observert skjeggkre i blokka i 2025. Som følge av dette ble det gjennomført bekjempelse med forgiftet åte i hele blokka i oktober 2025. Vi har ikke observert skadedyr i egen enhet verken før eller etter bekjempelsen. Det er heller ikke rapportert om nye observasjoner ellers i blokka etter gjennomført bekjempelse.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rentokil

   Beskrivelse av arbeidet: Bekjempelse med forgiftet åte.

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

• **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?

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5



Skadedyr

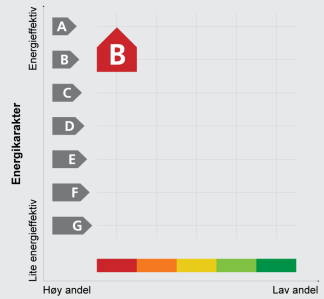
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kvernsteinkroken 27
Postnr	4320
Sted	Sandnes
Leilighetsnr.	
Gnr.	45
Bnr.	662
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2022-1446849
Dato	11.10.2022

Energimerke



Innmeldt av	Obos Block Watne AS v/ Hallvard Huus-Hansen

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	65,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvernsteinkroken 27
Postnr/Sted: 4320 Sandnes
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0304
Dato: 11.10.2022 16:00:00
Energimerkenummer: A2022-1446849
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Obos Block Watne AS v/ Hallvard Huus-Hansen

Gnr: 45
Bnr: 662
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1108
Gnr.	45
Bnr.	662
Snr.	12
Fnr.	
Gateadresse	Kvernsteinkroken 27
Postnummer	4320
Poststed	Sandnes
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0304
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	11.10.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	169 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	137,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,32
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sola (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.10.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Obos Block Watne AS
Navn person	Hallvard Huus-Hansen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	22,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,1
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6117 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3902 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5690 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6117 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6117 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

Vedlegg: Kommunalinformasjon

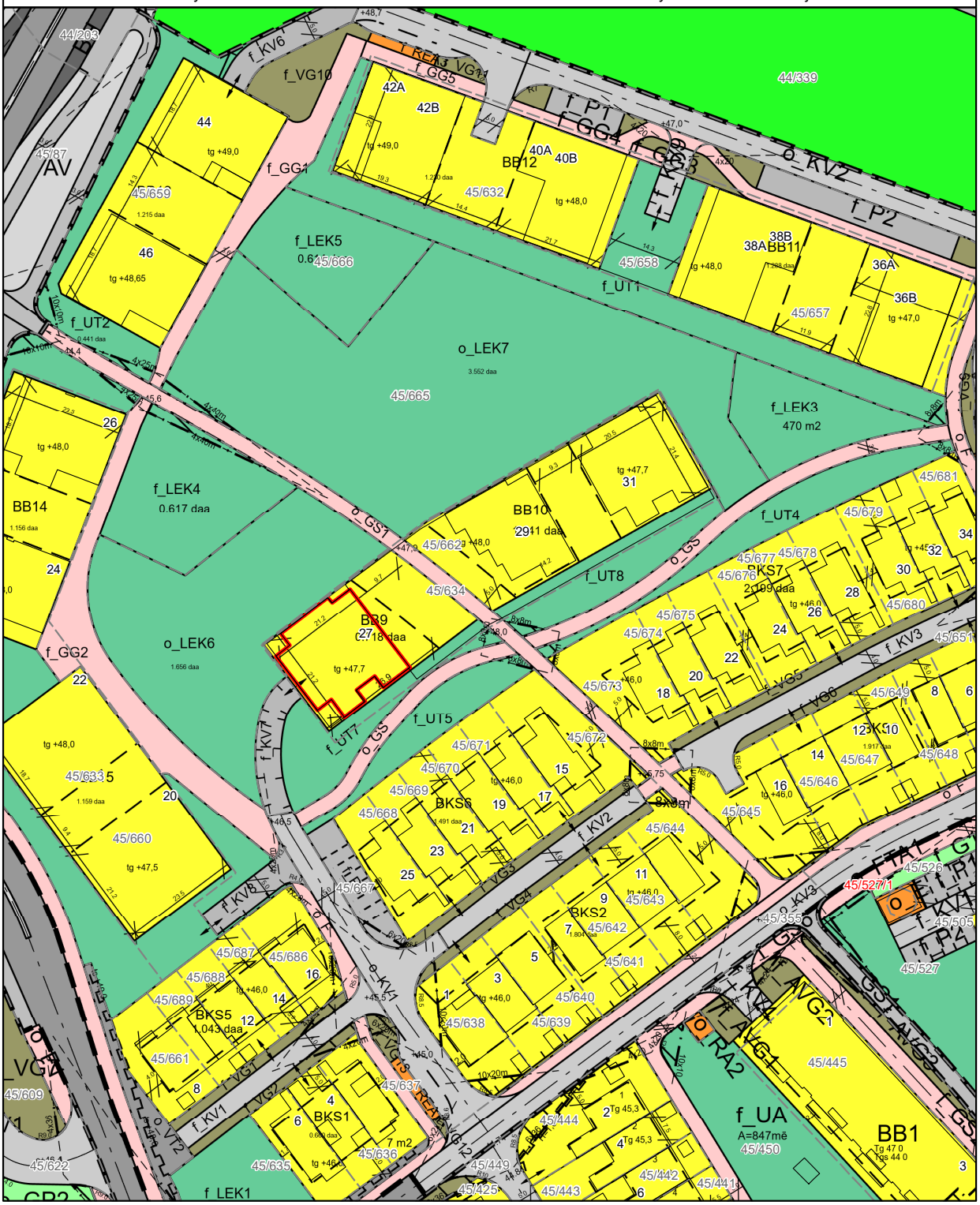
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kvernsteinkroken 27, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/662/0/12
Dato: 2026-10-06 Planident: 2015121
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.9.2017

SANDNES KOMMUNE

N

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

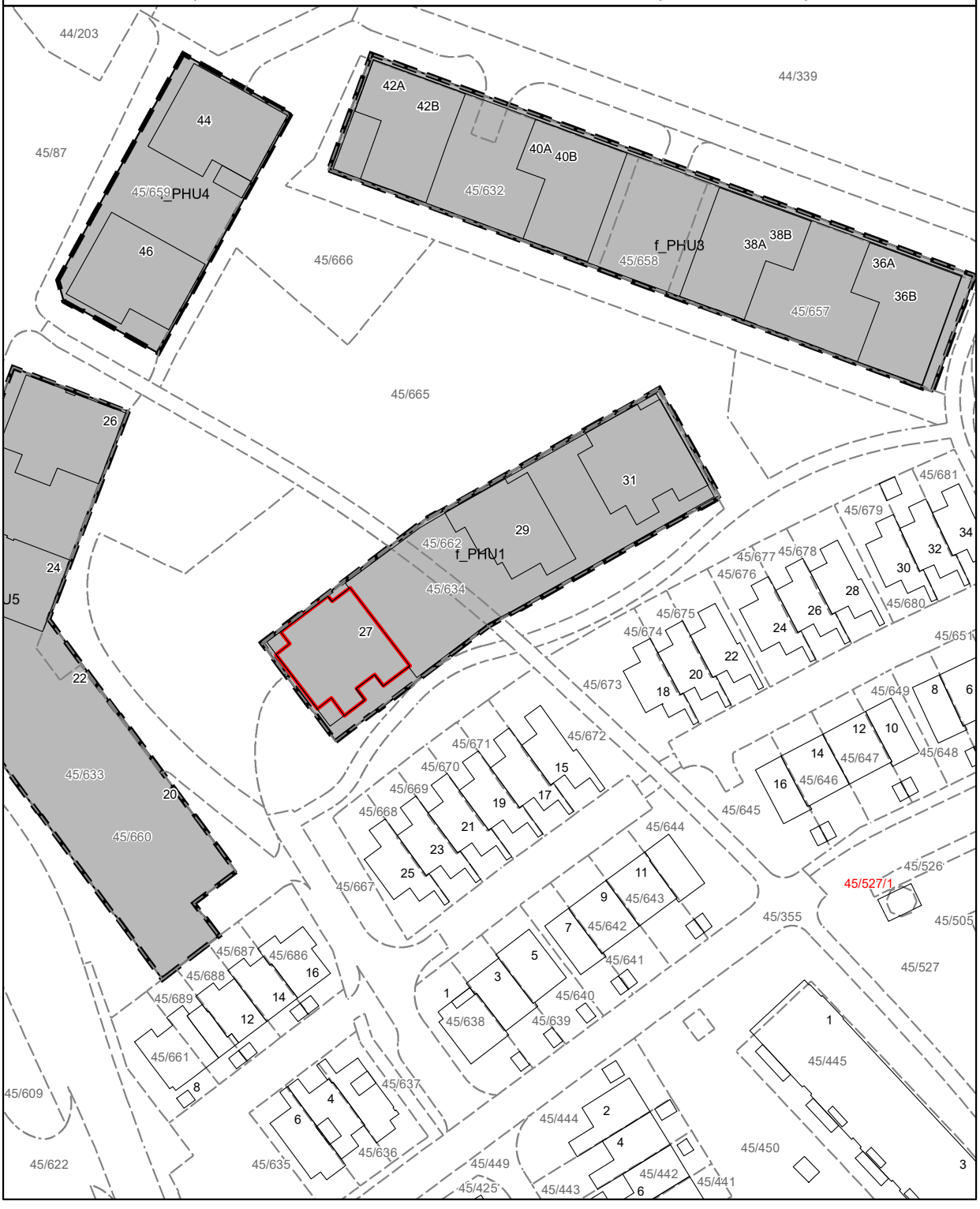
Reguleringsplan under bakken

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kvernsteinkroken 27, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/662/0/12
Dato: 2026-10-06 Planident: 2015121
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.9.2017

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.



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(Planid)

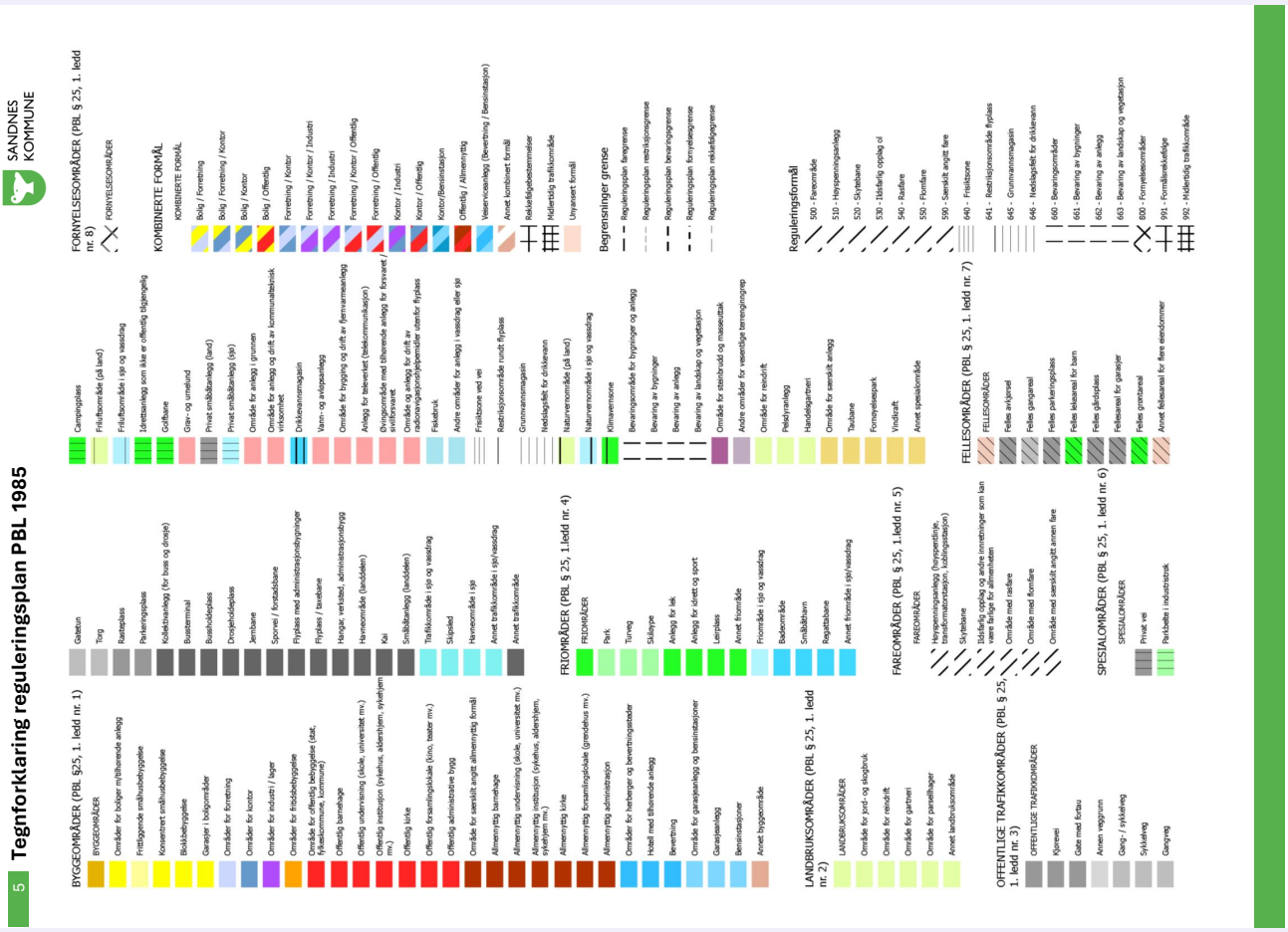
SANDNES KOMMUNE

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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

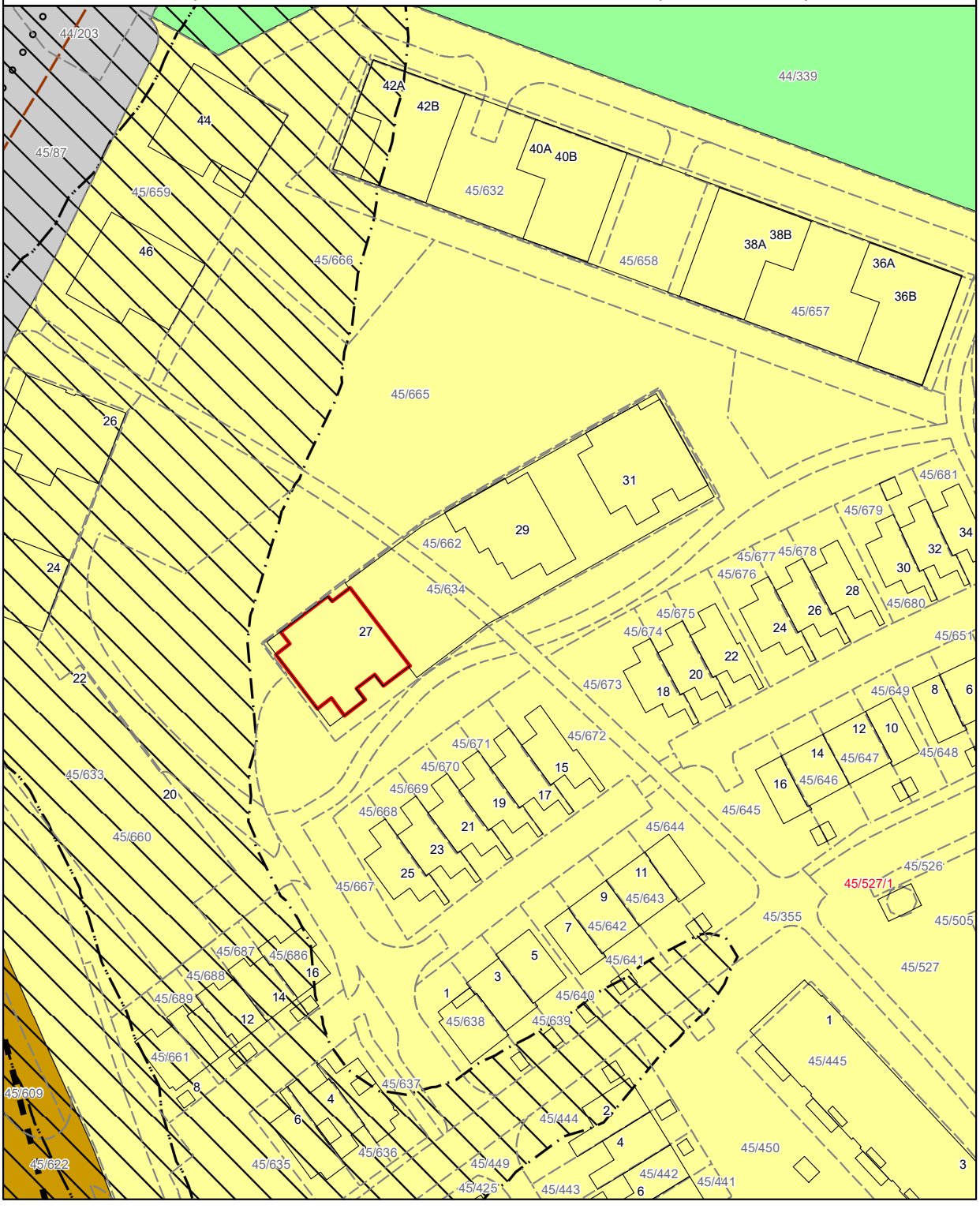
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kvernsteinkroken 27, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/662/0/12
Dato: 2026-10-06 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



1 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes
Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	45	**Bruksnr**	662	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	12
Adresse	Kvernsteinkroken 27, 4320 SANDNES								

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under bakken
Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner på bunnen
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplan_Sandnes_2023_2038_Vedtatt_15_05_23_plankart.pdf
Delarealer	
Areal	2726.37 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	0.14 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	2726.37 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015121
Navn	Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/18/2017 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_2015121.pdf
Vedtatt plankart	
Delarealer	
Areal	2084.7 kvm
Feltnavn	f_PHU1
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
Areal	9.14 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	7.47 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	1140.98 kvm
Feltnavn	BB10
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	715.11 kvm
Feltnavn	BB9
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	380.01 kvm
Feltnavn	f_UT8
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	o_LEK6
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_LEK7
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GG2
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	351.43 kvm
Feltnavn	f_UT7
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	134.57 kvm
Feltnavn	f_KV7
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
Areal	2.16 kvm
Feltnavn	o_GS
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	1.95 kvm
Feltnavn	o_GS1
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_KV1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	0.15 kvm
Feltnavn	o_GS
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015121
Navn	Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/18/2017 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_2015121.pdf
Vedtatt plankart	
Delarealer	
Areal	2084.7 kvm
Feltnavn	f_PHU1
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
Areal	9.14 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	7.47 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	1140.98 kvm
Feltnavn	BB10
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	715.11 kvm
Feltnavn	BB9
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	380.01 kvm
Feltnavn	f_UT8
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	o_LEK6
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_LEK7
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GG2
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	351.43 kvm
Feltnavn	f_UT7
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	134.57 kvm
Feltnavn	f_KV7
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
Areal	2.16 kvm
Feltnavn	o_GS
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	1.95 kvm
Feltnavn	o_GS1
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_KV1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	0.15 kvm
Feltnavn	o_GS
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

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

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2015121

Saksnummer 15/12933

---

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i området.

2.2 Før brukstillatelse til boliger kan gis skal offentlig og felles lekeareal og felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 30 m^2 per boenhet være opparbeidet.

2.3 Adkomstveier, interne veger, gang- og sykkelveier skal være ferdig opparbeidet frem til den enkelte bolig før det kan gis brukstillatelse.

2.4 Før o_KV2 tas i bruk skal det etableres minst to fotgjengerkrysninger over vei o_KV2 med gangforbindelser mot grøntdrag i nord og snarvei til nærmeste bussholdeplass iht. § 12.3.

2.5 Det skal ikke gis brukstillatelse for boligene før de er skjermet i henhold til gjeldende retningslinjer for støy og § 3.3 i bestemmelsene. Det kan oppføres midlertidig støyskjerming i form av voller frem til hele området er utbygd.

Innen det første året etter innflytting, skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10% av boenhetene langs hovedveiene, samt friområdene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

2.6 Matjord som ikke skal benyttes innenfor planområdet, skal tas vare på og gjenbrukes i nærliggende landbruksområder. Før matjord fjernes fra området skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av potetcystenematoder.

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad

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

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

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

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

Eventuell innglassing av balkonger skal byggemeldes samtidig med boliger.

3.2 Eiendomsforhold

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

3.3 Støynivå

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

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

3.4 Håndtering av overflatevann

Følgende krav stilles til lokal overvannsdisponering for feltet:

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

- Grønnstruktur o_G skal benyttes som hovedflomvei for planområdet og tilstøtende arealer i sørøst. Utforming av flomvei avklares i teknisk plan, men skal fortrinnsvis fremstå som grøntareal med bunn av steinmaterialer som pukk, kulestein eller lignende. Ved eventuell beplantning må det sikres at bunnen holdes åpen og fri for vegetasjon.
- Overvann inne på private tomter skal håndteres på hver eiendom. Det skal i utgangspunktet infiltreres gjennom infiltrasjonssandfang e.l.. Infiltrasjonskummene skal ha strupet utløp til kommunal overvannsledning med Qmaks tilsvarende opprinnelig avrenning fra tomten, k=0,3 Dersom grunnforholdene ikke er egnet for infiltrasjon må det opparbeides regnbed eller annen åpen løsning på minimum 15 m^2 for fordrøyning.
- Fast belegg mot gate skal begrenses til biloppstillingsplass med bredde maks 50% av tomtebredden.
- I anleggsperioden må det anlegges sandfangkummer med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkobling til eksisterende kommunale ledninger eller utslipp til resipient

3.5 Tekniske installasjoner

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

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

3.6 Forstøtningsmurer

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

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – FELLESBESTEMMELSER

4.1 Plassering

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

Overdekket sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrenser.

4.2 Krav om samlet planlegging

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

4.3 Tilgjengelighet

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

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

4.4 Estetikk

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

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

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

4.5 Parkering

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

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

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

§ 5 BOLIGBEBYGGELSE, BLOKKBEBYGGELSE

5.1 Boligblokker, felt BB9 – BB15

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

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

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

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

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

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

Minimum størrelse på boenhet er 45 m^2. Det skal i hver blokk være minimum 20% leiligheter under 65 m^2 og minimum 20% leiligheter over 85 m^2.

	Maks antall boliger	BRA, m^2
BB9	15	2000
BB10	30	4000
BB11	30	4300
BB12	30	4100
BB13	30	4200
BB14	30	4200
BB15	30	4100
Totalt:	**195**	**22900**

§ 6 BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

6.1 Rekkehus, felt BKS1 – BKS7

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

Maksimalt tillatt antall boliger og BRA per delfelt fremgår av tabellen under. Minste tillatte boligstørrelse er 70 m^2 BRA bolig. Høyder på øvre gesims/møne på tak skal ikke overstige 9,5 meter målt fra topp gulv inngangsplan på den enkelte bolig, som angitt på plankart.

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

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

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

På takterrasser kan det tillates levegger som inngår i byggets arkitektur. Disse skal byggemeldes samlet for hvert delfelt og skal bygges samtidig med hovedbygget. Innglassing av takterrasser tillates ikke.
Utover dette tillates det ikke levegger på eiendommen. Tomtegrense kan markeres med beplantning eller lett flettverksgjerde.

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

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

Det skal sikres minst 60m2 sammenhengende hageareal på eiendommen.

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

6.2 Svalgangsblokk/rekkehus, felt BKS8

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

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

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

Det skal brukes samme takform innen feltet.

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

§ 7 RENOVASJONSANLEGG, f_REA1 – f_REA3

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

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

§ 8 FELLES LEKEAREALER, f_LEK1 – f_LEK5

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

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

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

skal fremgå et visuelt skille mellom private og offentlige lekeplasser.

§ 9 OFFENTLIG LEKEPLASS, o_LEK6 og o_LEK7

9.1 o_LEK6 og o_LEK7 skal fungere som en samlet kvartalslekeplass for alle boliger innenfor planen.

9.2 Det tillates oppført to felleshus for grilling/uteopphold med grunnflate inntil 100 m^2 per hus og mønehøyde inntil 5 m. Disse skal ha utforming som spiller på tradisjonelle langhus fra førreformatorisk tid. Endelig størrelse,plassering av husene og tilhørende renovasjonsløsing skal fremgå av tekniske planer.

9.3 Gangveier innen offentlig lekeareal skal ha parkbelysning.

§ 10 UTEOPPHOLDSAREAL

10.1 Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides grønt med beplantning. Stein fra eksisterende steingarder skal søkes gjenbrukt i uteoppholdsarealer og lekeplasser.

f_UT1 er felles for BB11 og BB12
f_UT2 er felles for BB13
f_UT3 er felles for BB14 og BB15 – I f_UT3 skal det sikres et areal på 1 meter fra støyskjerm i felt o_VT1 til vedlikehold av støyskjerm.
f_UT4 er felles for BKS7
f_UT5 er felles for BKS6
f_UT6 er felles for BKS8
f_UT7 og f_UT8 er felles for BB9 og BB10. Adkomstsoner til BB9 og BB10 skal etableres i f_UT7 og f_UT8.

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

11.1 Veger skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren. Veghøyder kan justeres med +/- 0,5 meter i forhold til regulerte høyder for å tilpasses tilgrensende bygninger og terreng.

11.2 Der gangveger krysser kjøreveger skal det etableres fartsdempende tiltak.

11.3 f_KV1 er felles for BKS1 og BKS5
f_KV2 er felles for BKS2 og BKS6
f_KV3 er felles for BKS3 og BKS7
f_KV4 er felles for BKS4
f_KV5 er felles for BKS8
f_KV6 er felles for BB13

f_KV7 er felles for BB9 og BB10

f_KV8 er felles for BB14 og BB15

f_KV9 er felles for BB11 og BB12

§ 12 SAMFERDSELSANLEGG – GANGAREAL

12.1 Felles gangareal f_GG1- f_GG5 skal utformes som adkomstsoner til blokkene.

12.2 Felles gangareal f_GG1 og f_GG2 tillates opparbeidet med trapp ned mot o_GS1.

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

Det skal sikres snarvei til nærmeste bussholdeplass i Hoveveien via grønndrag i nord.

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

13.1 f_P1 og f_P2 er felles gjesteparkering for felt BKS8, BB10 – BB13. f_P3 er felles gjesteparkering for felt BB9, BB14, BB15.

13.2 f_PHU1-5 er underjordisk parkeringsanlegg for leilighetsblokker. Det kan også etableres boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålet.

f_PHU1 er felles for BB9 og BB10
f_PHU2 er felles for BKS8
f_PHU3 er felles for BB11 og BB12
f_PHU4 er felles for BB13
f_PHU5 er felles for BB14 og BB15

13.3 Maks tillatt BRA parkeringsanlegg innenfor de enkelte delfelt er som følger:

	BRA, m^2
f_PHU1	2100
f_PHU2	1000
f_PHU3	3000
f_PHU4	1200
f_PHU5	2700
Totalt:	**10.000**

§ 14 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, f_VG 1-13

14.1 Områdene skal opparbeides med beplantning. Det tillates ikke vegetasjon som er til hinder for frisikt ved kryss/utkjørsler.

14.2 Felt f_VG1 – f_VG7 skal opparbeides med en kombinasjon av lav vegetasjon og høystammede trær, som en allè langs adkomstveger. Det tillates at avkjørsler til boligene krysser gjennom feltene, med inntil 4 m bredde per bolig. Frisikt i forbindelse med avkjørsler må opprettholdes.

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

15.1 Områdene er offentlig areal og skal opparbeides med støyskjerm slik vist i plankartet. Arealet må ikke disponeres på en måte som vanskeliggjør vedlikehold av støyskjerm. Gangadkomst for vedlikehold må til enhver tid være sikret. Beplantning av støyskjerm i form av klatreplanter ol. tillates ikke.

§ 16 HENSYNSSONER

16.1 Frisikt, H_140

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

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
25.03.2019		Plan og Byggesak har vurdert bestemmelsene for beregning av utnyttelse for blokkbebyggelse. §6.2. er endret slik at det blir lik bestemmelse for feltene BB9-BB15 og BKS8 om parkering for i planen. §6.2. har fått følgende tillegg, likt som §5.1.: Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.
28.03.2023	23/00437	Endring i §10 Uteoppholdsareal for felt f_UT3 og §15 Annen veggrunn – teknisk anlegg – o_VT1-2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

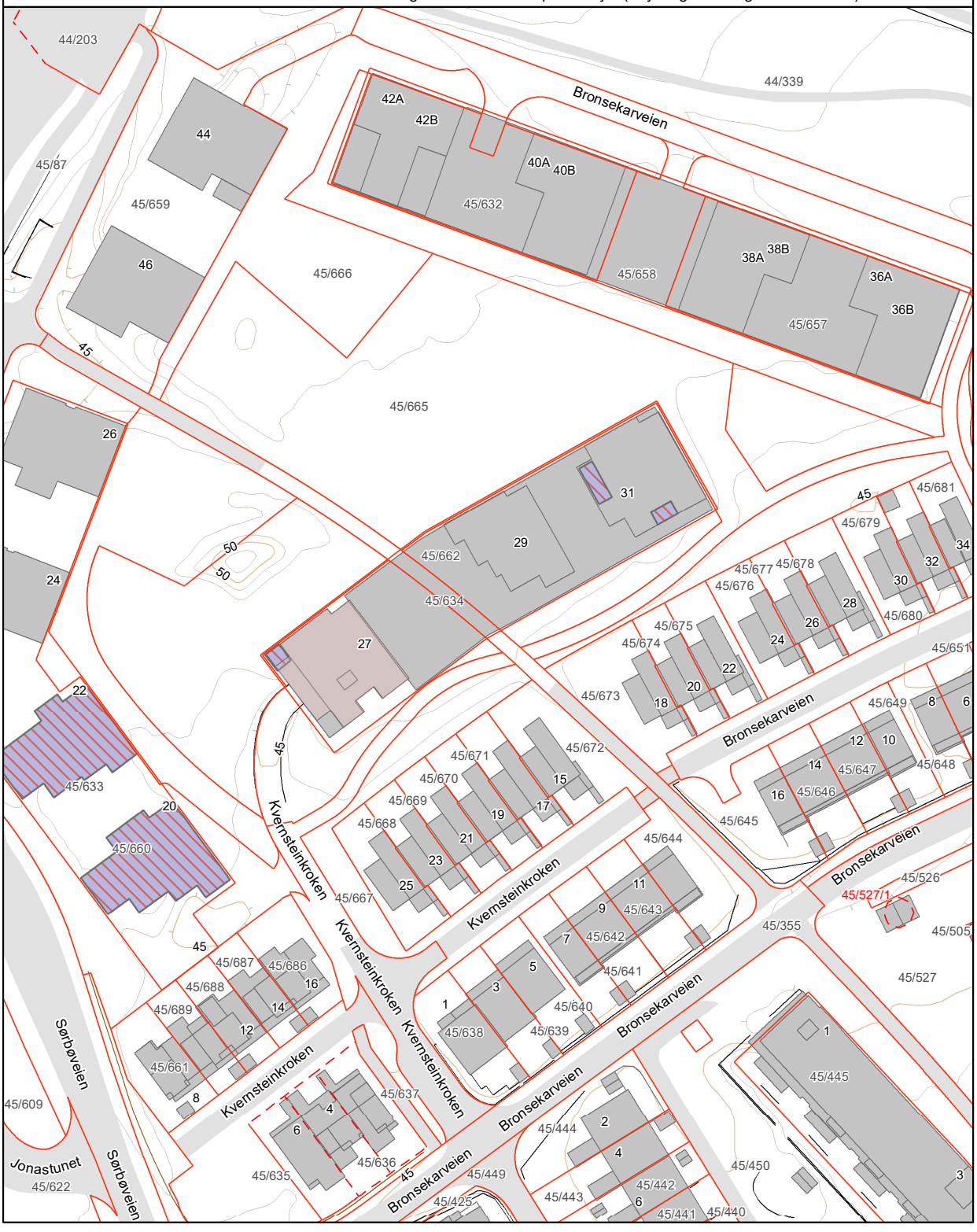
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kvernsteinkroken 27, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/662/0/12
Dato: 2026-10-06
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)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kvernsteinkroken 27, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/662/0/12
Dato: 2026-10-06
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)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

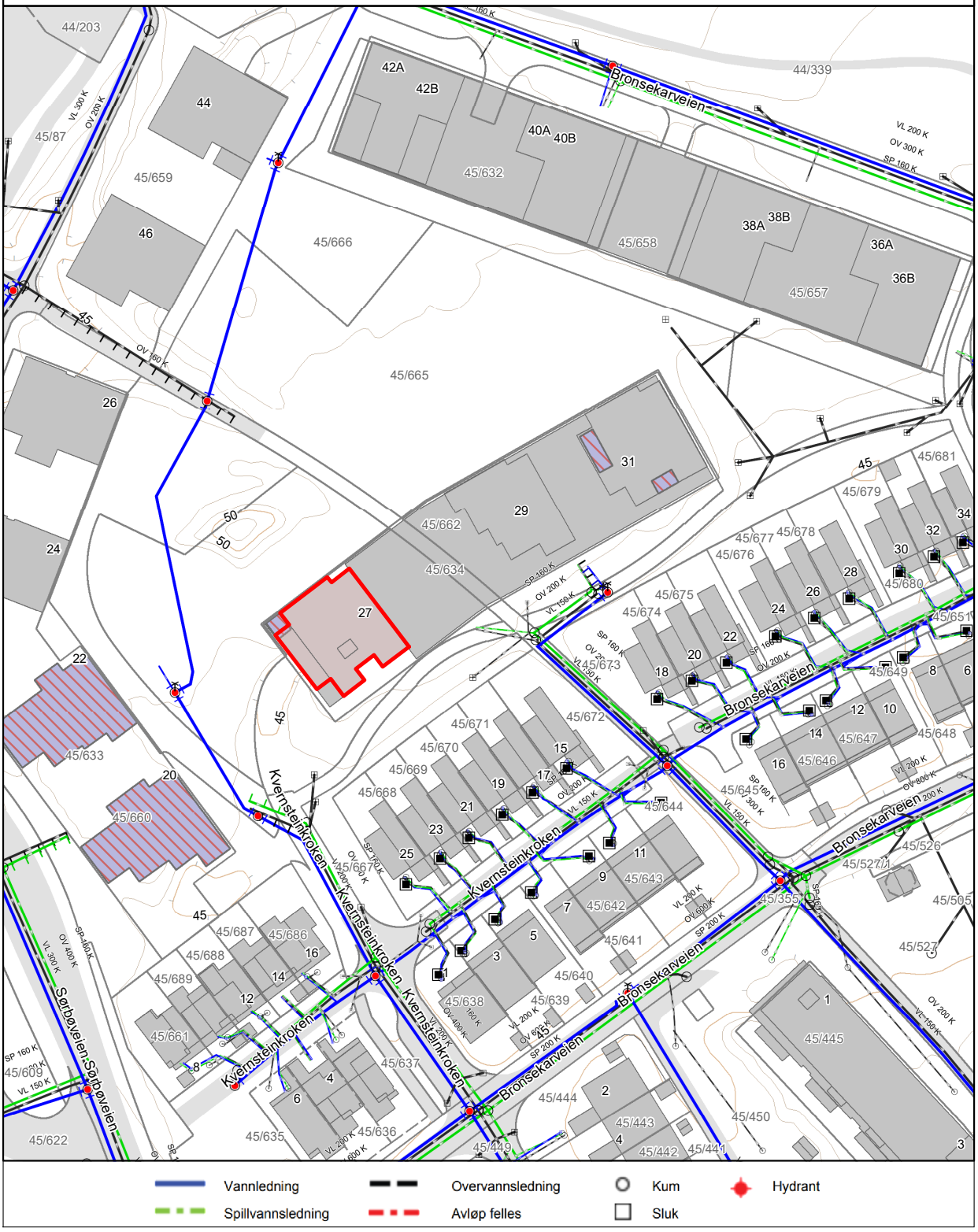
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Kvernsteinkroken 27, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/662/0/12
Dato: 2026-10-06
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.



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 662, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Kvernsteinkroken 27, gatenr 17138	**Grunnkrets:**	507	Sørbø
(fra bruksenhet)	4320 Sandnes	**Valgkrets:**	5	Ganddal
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080402	Ganddal
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.12.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	65/3 224
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 728,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	03.11.2021	Etablert/Endret	1108/45/662	0,0
	Matrikkelført:	03.11.2021	Etablert/Endret	1108/45/662/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/32	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/33	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/34	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/35	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/36	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/37	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/38	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/39	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/40	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/41	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/42	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/43	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/44	0,0
			Etablert/Endret	1108/45/662/0/45	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvernsteinkroken 27	H0304	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	404,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 316,0	Igangset.till.:	24.06.2020
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	05.07.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	1 316,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300957665			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	4		339,0		339,0		10,0		10,0

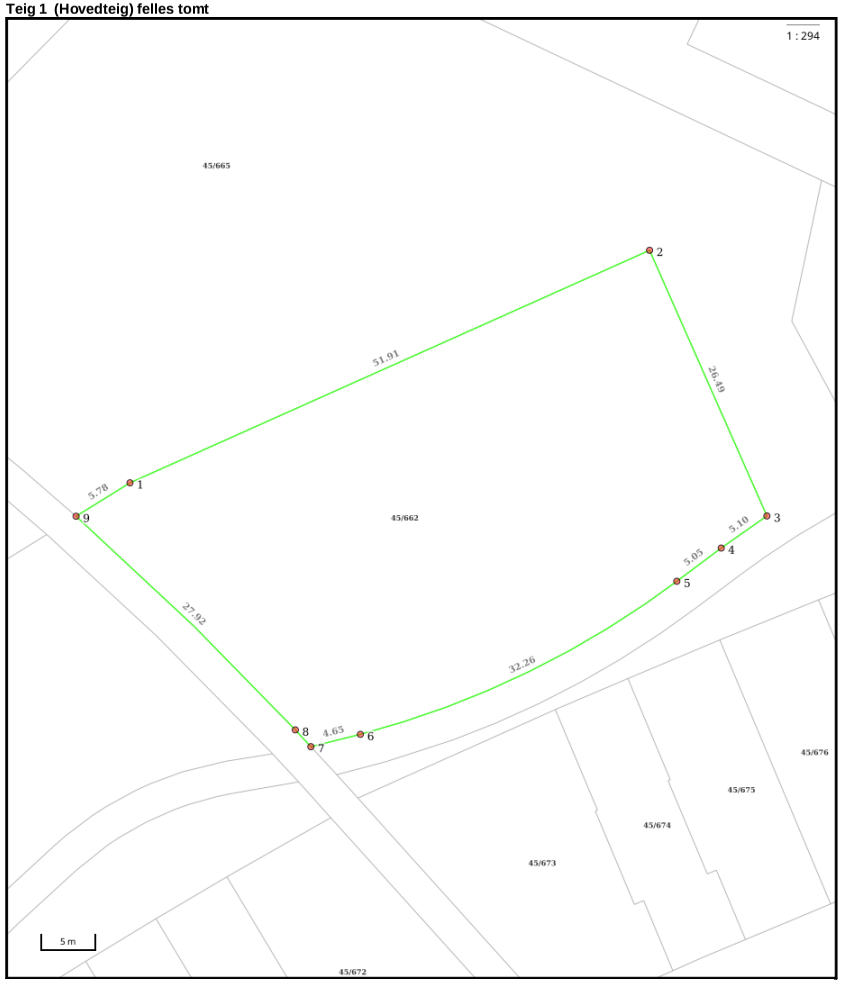
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

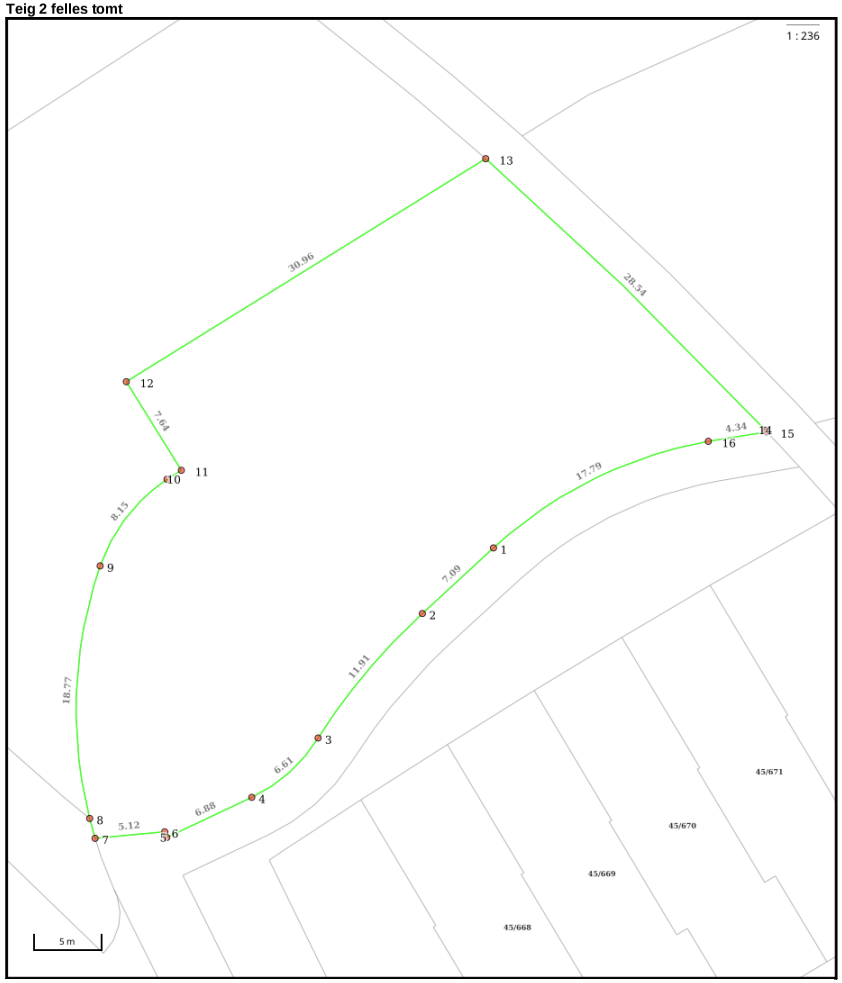
Areal: 1 524,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 826,17	311 193,83	51,91m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 525 851,56	311 239,11	26,49m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 525 828,38	311 251,94	5,10m	Tatt fra plan	10	-75,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 525 825,09	311 248,05	5,05m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 525 821,71	311 244,30	32,26m	Tatt fra plan	10	83,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 525 805,20	311 216,81	4,65m	Tatt fra plan	10	84,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 525 803,68	311 212,42	2,09m	Tatt fra plan	10	-1 098,55	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 525 805,08	311 210,87	27,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	-301,60	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 525 822,69	311 189,21	5,78m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 204,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

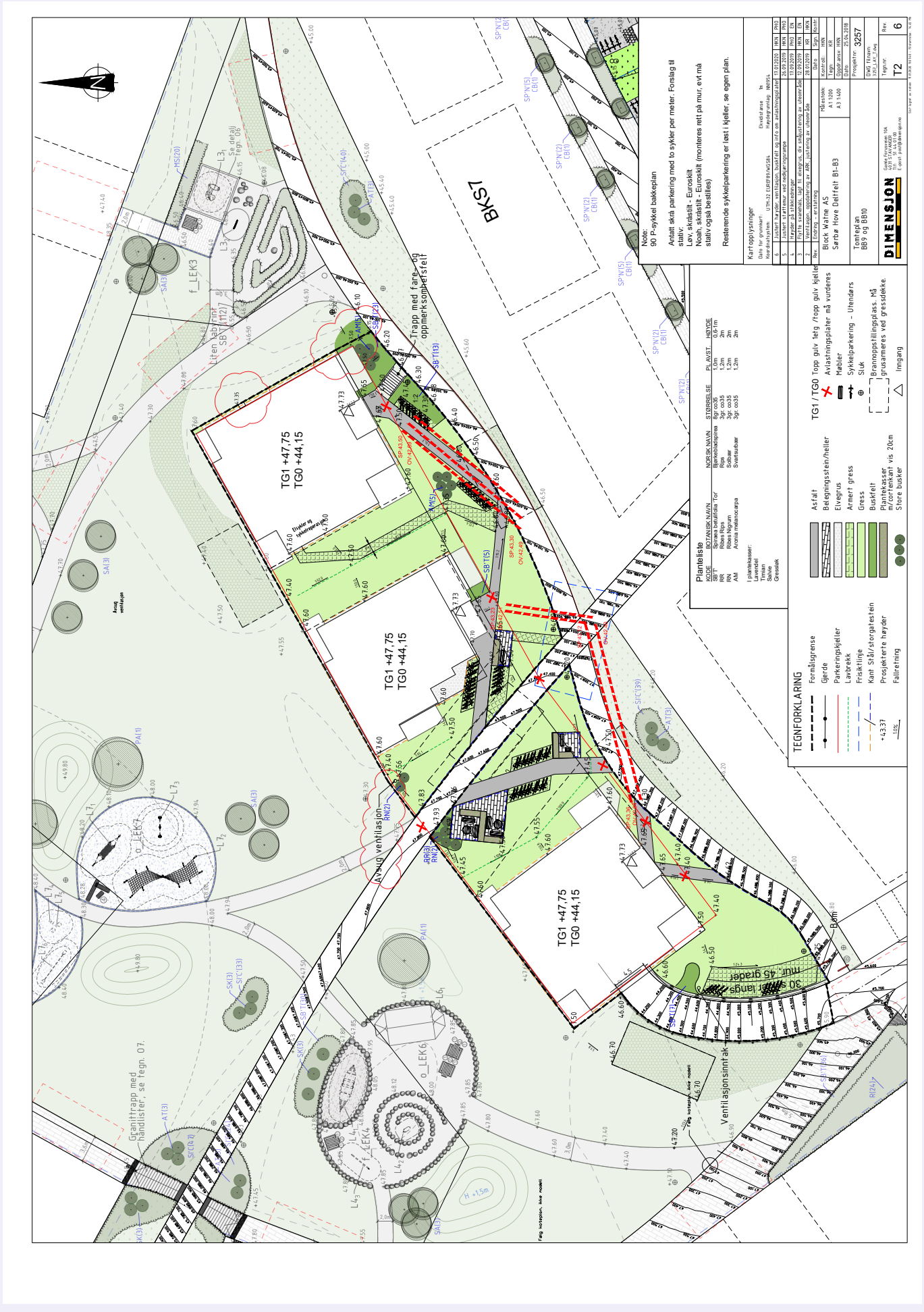
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 792,46	311 189,83	7,09m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 525 787,21	311 185,07	11,91m	Tatt fra plan	10	-45,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 525 777,45	311 178,30	6,61m	Tatt fra plan	10	11,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 525 772,68	311 173,85	6,88m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 525 769,19	311 167,92	0,45m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 525 769,60	311 167,73	5,12m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 525 768,66	311 162,70	1,52m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 525 770,08	311 162,17	18,77m	Tatt fra plan	10	32,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 525 788,57	311 161,28	8,15m	Tatt fra plan	10	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 525 795,32	311 165,58	1,24m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 525 796,07	311 166,57	7,64m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 525 802,17	311 161,97	30,96m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 525 820,80	311 186,70	28,54m	Tatt fra plan	10	298,70	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 525 802,84	311 208,87	0,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	764,37	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 525 802,72	311 208,99	4,34m	Tatt fra plan	10	-57,55	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 525 801,65	311 204,78	17,79m	Tatt fra plan	10	-31,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon


TG1 +47,75
TG0 +44,15
BKS7
Trapp med fare- og oppmerksomhetsfelt
Avsug ventilasjon
Ventilasjonsinntak
Granittrapp med håndlister, se tegn. 07.
Liten sykkelrampe
Se detalj tegn. 06
Se detalj tegn. 08
Eksiler og sykkelparkering
Ang vegtrapp
Ang vegtrapp
Ang vegtrapp

Vedlegg: Kommunalinformasjon



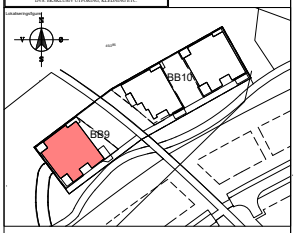
SØR-ØST FASADE



FASADE NORD-ØST

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, INVK. SKJELLSNØ UTFORING, KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
C	Vinterhage	15.04.2020	A.K.	
B	Vinterhage og oppdeling plater på fasade	24.01.2020	M.Y.	
A	Revidering av sjakter på tak.	28.10.2019	M.Y.	

TEGNINGSNAVN: FASADER 1 - HUS 27
DATO: 08.03.2019
UTFØRENDE: M.Y.
KONTROLLERT: I.O-K.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: SØRBØHAGANE 4320 SANDNES
PROSJEKTNAVN: SØRBØHAGANE DF BB9-10-BLOKK A

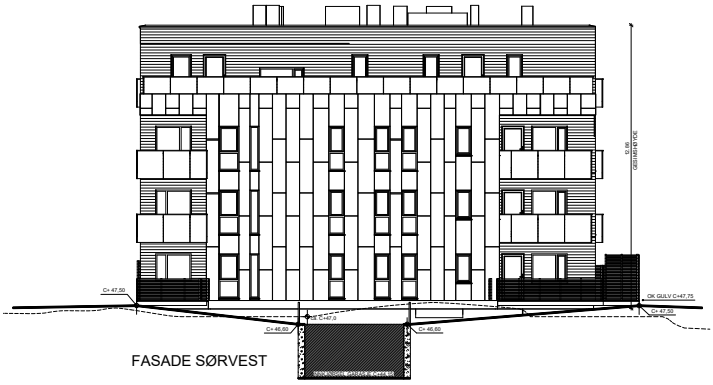
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 6017 IMA - 0123 OSLO - Tlf: 23 49 60 00

GNR./BNR.		MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
45	/ 285	1:100	A2
KOMMUNE: SANDNES		TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_2	
PROSJEKTTYPE: Blokk		BOLIGTYPE: 141	

Tegningsnummer: 132140301 — XX A FA 20 2 B B
PROSJEKTNUMMER | PROSJEKT | BYGG | TYPE | ÅR | LØPENR. | ENDR. | REVISJON



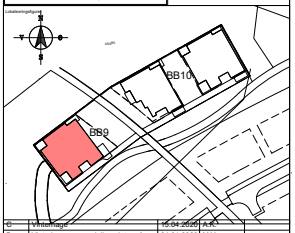
NORD-VEST FASADE



FASADE SØRVEST

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, INVK. SKJELLSNØ UTFORING, KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
C	Vinterhage	15.04.2020	A.K.	
B	Vinterhage og oppdeling plater på fasade	24.01.2020	M.Y.	
A	Løfet vindu på kjøkken 4 etg. og revidert nedskjerset til P-kjeller. Revidering av sjakter på tak.	28.10.2019	M.Y.	

TEGNINGSNAVN: FASADER 2- HUS 27
DATO: 08.03.2019
UTFØRENDE: M.Y.
KONTROLLERT: I.O-K.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: SØRBØHAGANE 4320 SANDNES
PROSJEKTNAVN: SØRBØHAGANE DF BB9-10-BLOKK A

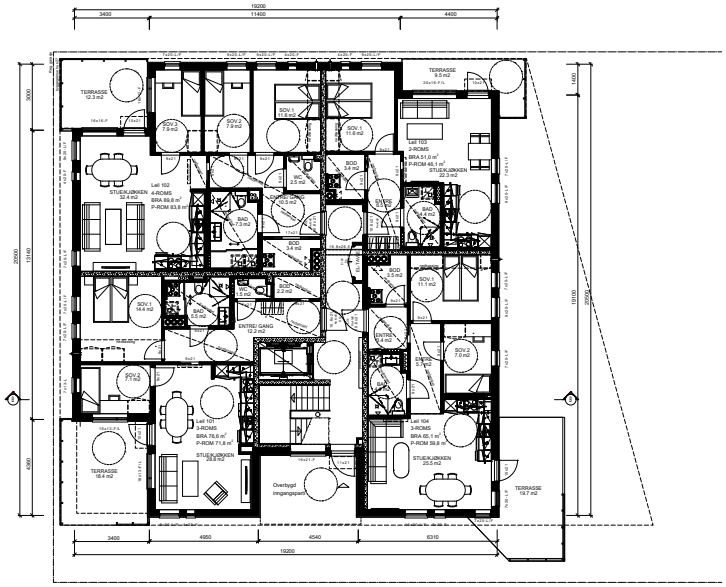
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 6017 IMA - 0123 OSLO - Tlf: 23 49 60 00

GNR./BNR.		MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
45	/ 285	1:100	A2
KOMMUNE: SANDNES		TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_2	
PROSJEKTTYPE: Blokk		BOLIGTYPE: 141	

Tegningsnummer: 132140301 — XX A FA 20 2 B B
PROSJEKTNUMMER | PROSJEKT | BYGG | TYPE | ÅR | LØPENR. | ENDR. | REVISJON

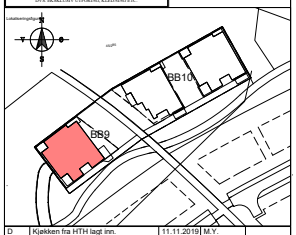
Vedlegg: Kommunalinformasjon

KVERNSTEINSKROKEN 27
/ BB9 - PLAN 01



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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, IKKE INKLUSIV UTVENDIG KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
D	Kjøkken fra HTH lagt inn.	11.11.2019	M.Y.	
C	Revidering av plassering konvertere, sjakter, arealer.	28.10.2019	M.Y.	
B	Justering av balkonger, sjakter, vent. aggregat, RIR skap og arealer.	16.10.2019	M.Y.	
A	Justering av dekker, heissjakt og vegglykkelser.	27.08.2019	M.Y.	

TEGNINGEN: PLAN 01 - HUS 27 | DATO: 08.03.2019 | UTFØRT AV: M.Y. | KONTROLLERT: I.O-K.

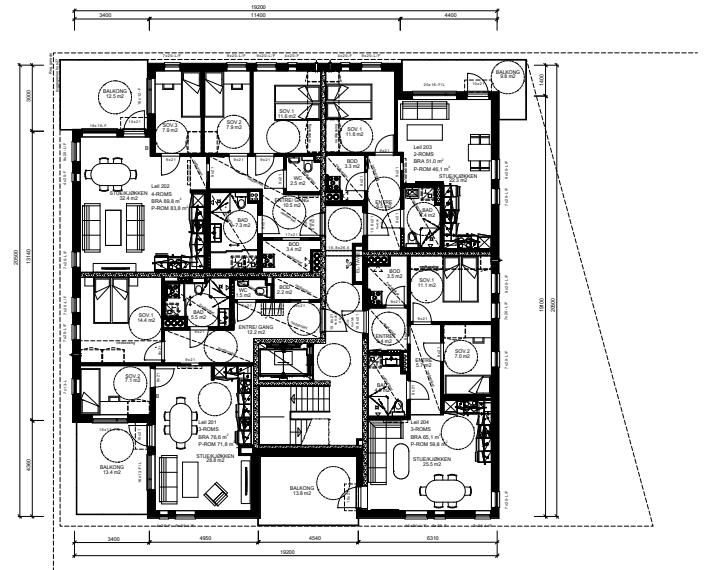
TILTAKSHAVER: Block Watne AS
BYGGEPLASS:
PROSJEKTNAVN:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 1617 Vika - 0123 OSLO - Tlf: 23 94 00 00

GNR./B.NR.: / | KOMMUNE: | MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 | FORMAT: A2 | TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1 | BOLIGTYPE: 141

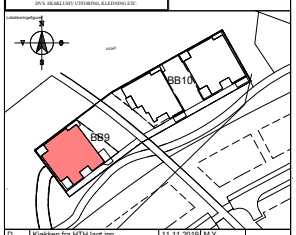
Tegningsnummer: 132140301 — 01 | A | PL | 20 | 1 | B | D

KVERNSTEINSKROKEN 27
/ BB9 - PLAN 02



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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, IKKE INKLUSIV UTVENDIG KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
D	Kjøkken fra HTH lagt inn.	11.11.2019	M.Y.	
C	Revidering av plassering konvertere, sjakter, arealer.	28.10.2019	M.Y.	
B	Justering av balkonger, sjakter, vent. aggregat, RIR skap og arealer.	16.10.2019	M.Y.	
A	Justering av dekker, heissjakt og vegglykkelser.	27.08.2019	M.Y.	

TEGNINGEN: PLAN 02 - HUS 27 | DATO: 08.03.2019 | UTFØRT AV: M.Y. | KONTROLLERT: I.O-K.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS
BYGGEPLASS:
PROSJEKTNAVN:

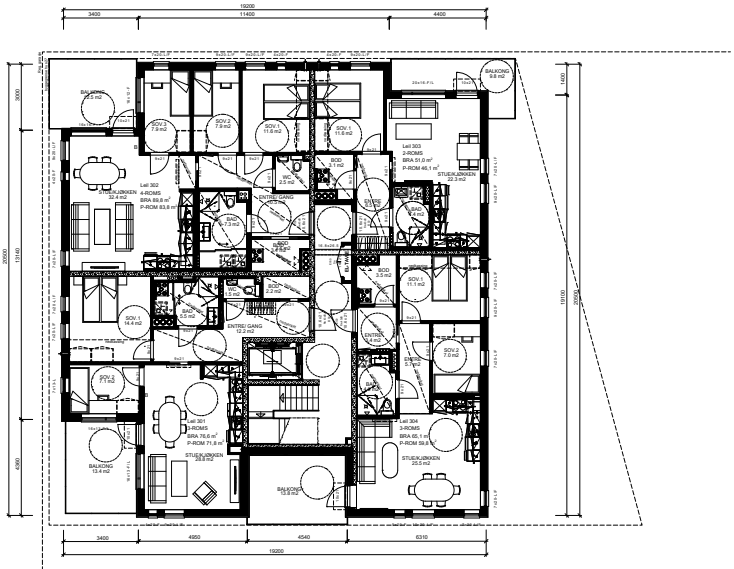
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 1617 Vika - 0123 OSLO - Tlf: 23 94 00 00

GNR./B.NR.: / | KOMMUNE: | MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 | FORMAT: A2 | TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1 | BOLIGTYPE: 141

Tegningsnummer: 132140301 — 02 | A | PL | 20 | 1 | B | D

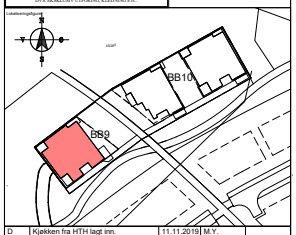
Vedlegg: Kommunalinformasjon

KVERNSTEINSKROKEN 27
/ BB9 - PLAN 03



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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, IKKE SKJELLSIV UTVIKLING, KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
D	Kjøkken fra HTH lagt inn.	11.11.2019	M.Y.	
C	Revidering av plassering konvertere, sjakter, arealer.	28.10.2019	M.Y.	
B	Justering av balkonger, sjakter, vent. aggregat, RIR skap og arealer.	16.10.2019	M.Y.	
A	Justering av dekker, heissjakt og vegglykkelser.	27.08.2019	M.Y.	

TEGNINGSNAVN: PLAN 03 - HUS 27 | DATO: 08.03.2019 | UTARBEIDET: M.Y. | KONTROLLERT: I.O-K.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS:

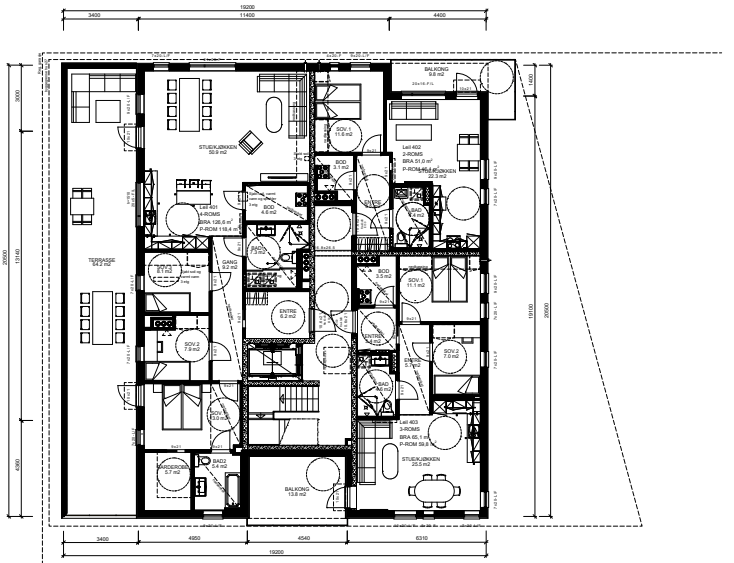
PROSJEKTNAVN:

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 1617 Vika - 0123 OSLO - Tlf: 23 94 00 00

GNR./BNR.	/	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
		1:100	A2
KOMMUNE:		TEGNINGSTYPE:	03_A_PL_20_1
		BOLIGTYPE:	141

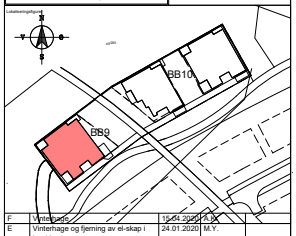
Tegningsnummer: 132140301 | 03 | A | PL | 20 | 1 | B | D
PROSJEKTNUMMER | PROSJEKT | REV | TYPE | ETASJER | BOLIGNR. | REV. | REVISJON

KVERNSTEINSKROKEN 27
/ BB9 - PLAN 04



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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, IKKE SKJELLSIV UTVIKLING, KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
F	Vinterhage	12.04.2020	A.K.	
E	Vinterhage og fjerning av el-skap i korridor	24.01.2020	M.Y.	
D	Kjøkken fra HTH lagt inn.	11.11.2019	M.Y.	
C	Revidering av plassering konvertere, sjakter, arealer og parapet tykkelse på takterrasse.	28.10.2019	M.Y.	
B	Justering av balkonger, sjakter, vent. aggregat, RIR skap og arealer.	16.10.2019	M.Y.	
A	Justering av dekker, heissjakt og vegglykkelser.	27.08.2019	M.Y.	

TEGNINGSNAVN: PLAN 04- HUS 27 | DATO: 08.03.2019 | UTARBEIDET: M.Y. | KONTROLLERT: I.O-K.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: SØRBØHAGANE 4320 SANDNES

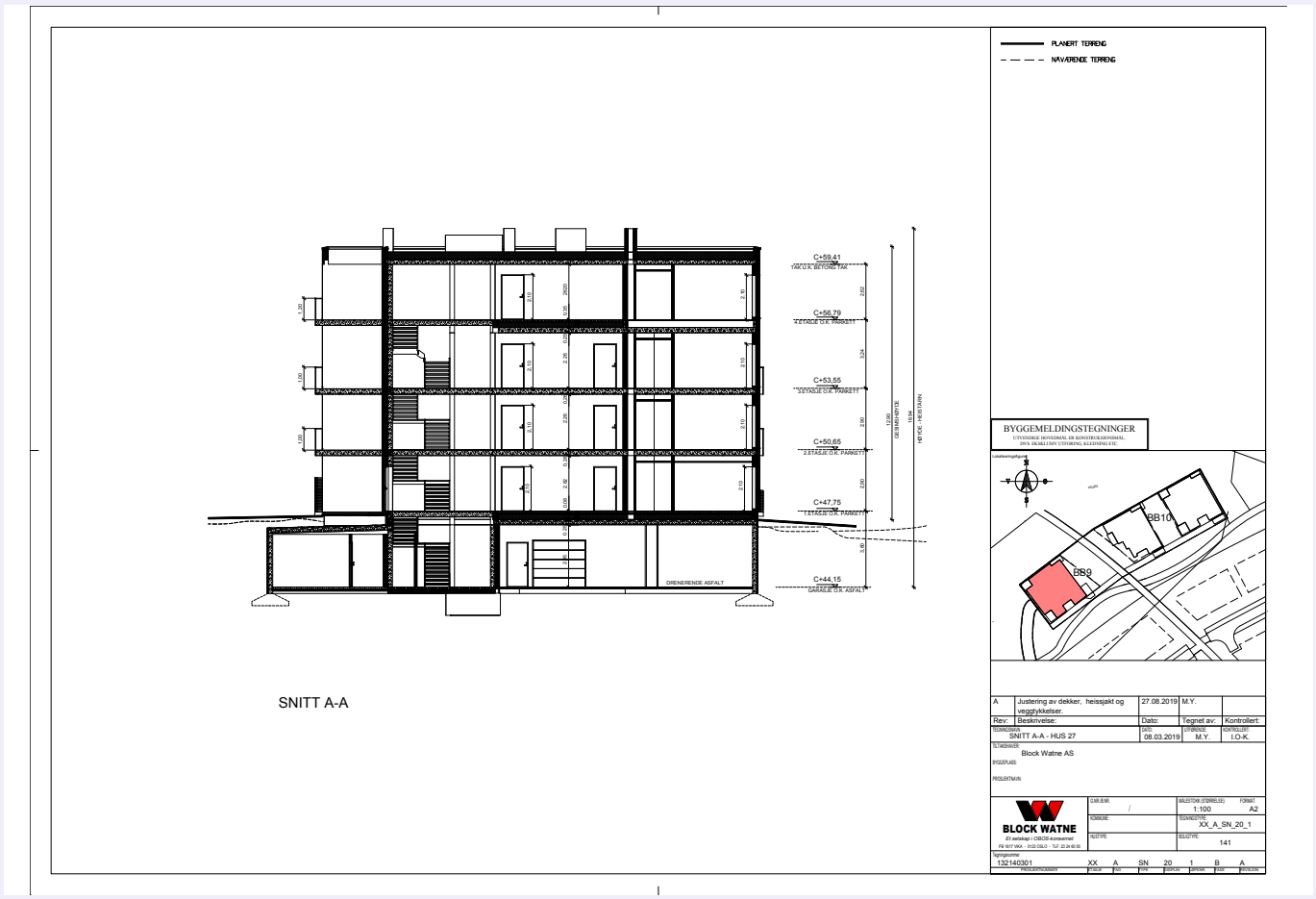
PROSJEKTNAVN: SØRBØHAGANE DF BB9-10-BLOKK A

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 1617 Vika - 0123 OSLO - Tlf: 23 94 00 00

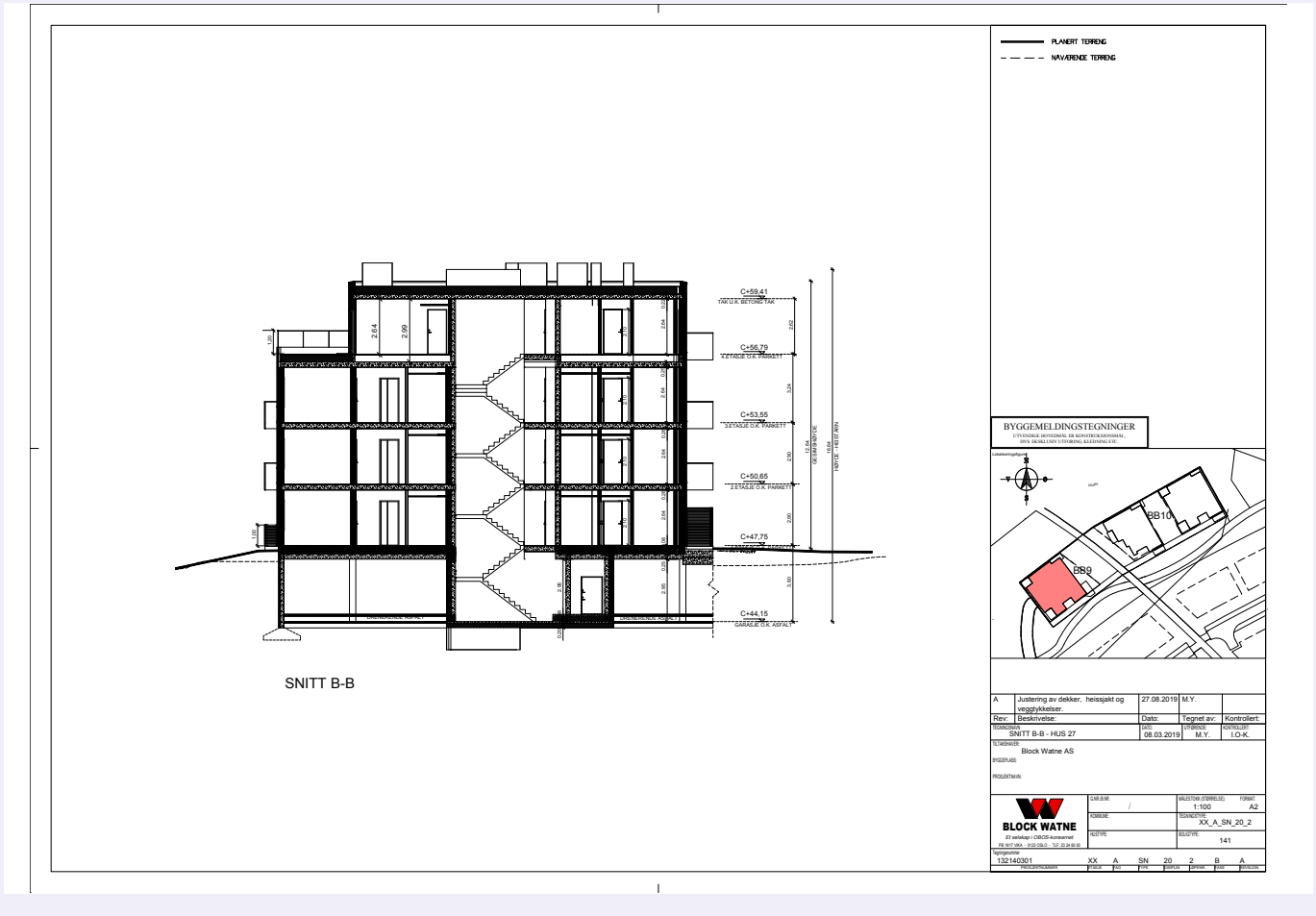
GNR./BNR.	45 / 285	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
		1:100	A2
KOMMUNE:	SANDNES	TEGNINGSTYPE:	04_A_PL_20_1
BOLIGTYPE:	Blokk	BOLIGTYPE:	141

Tegningsnummer: 132140301 | 04 | A | PL | 20 | 1 | B | E
PROSJEKTNUMMER | PROSJEKT | REV | TYPE | ETASJER | BOLIGNR. | REV. | REVISJON

Vedlegg: Kommunalinformasjon



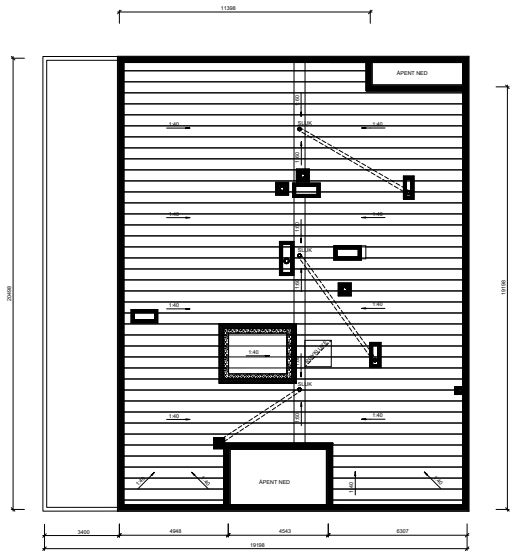
SNITT A-A



SNITT B-B

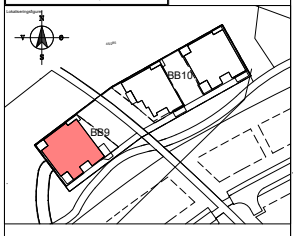
Vedlegg: Kommunalinformasjon

KVERNSTEINSKROKEN 27
/ BB9 - PLAN TAK



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, INVK. SKJELLSMY UTFØRING, KLEDNING ETC.



C	Vinterhage	15.04.2020	A.K.	
B	Revidering av sjakter på tak.	28.10.2019	M.Y.	
A	Fjerner glasstak	28.08.2019	M.Y.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGSNAVN: ORIENTERENDE TAKPLAN
DATO: 08.03.2019
TEGNET AV: M.Y.
KONTROLLERT: I.O-K.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: SØRBØHAGANE 4320 SANDNES
PROSJEKTNAVN: SØRBØHAGANE DF BB9-10-BLOKK A

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 6077 MA - 0130 OSLO - TLF: 22 94 80 00

GNR./BNR.	45 / 285	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	1:100
		FORMAT	A2
KOMMUNE	SANDNES	TEGNINGSTYPE	4T_A_PL_20_1
PLOTTYPE	Blokk	BYGGTYPE	141

Tegningsnummer: 132140301

4T	A	PL	20	1	B	B
PROSJEKTNUMMER	FORMÅL	NIVÅ	TEGNINGSTYPE	LØPENR.	VERSJON	REVISJON

Vedlegg: Kommunalinformasjon



NORD-VEST FASADE



FASADE SØRVEST

TEGNINGENE ER TARGET CONSULTING AS SIN EIENDOM, OG KAN IKKE DISTRIBUERES UTEN ETTER NÆRMERE AVTALE MED EIER. ERSTATNINGSKRAV KAN EVENTUELT REISES.

TARGET CONSULTING

No.	Description	Date

Kvernsteinkroken sameie

Kvernsteinkroken 27, 29, 31
4320 SANDNES

Innglassing

Bygg 27 - Fasader

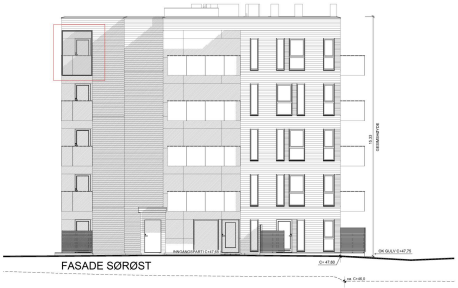
Project number	
Date	27.05.2024
Drawn by	SH
Checked by	SH
Scale	1 : 200

A120

27.05.2024 15:23:39



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST

TEGNINGENE ER TARGET CONSULTING AS SIN EIENDOM, OG KAN IKKE DISTRIBUERES UTEN ETTER NÆRMERE AVTALE MED EIER. ERSTATNINGSKRAV KAN EVENTUELT REISES.

TARGET CONSULTING

No.	Description	Date

Kvernsteinkroken sameie

Kvernsteinkroken 27, 29, 31
4320 SANDNES

Innglassing

Bygg 29 - Fasader

Project number	
Date	27.05.2024
Drawn by	SH
Checked by	SH
Scale	1 : 200

A121

27.05.2024 15:24:11

Vedlegg: Kommunalinformasjon



TEGNINGENE ER TARGET CONSULTING AS SIN EIENDOM, OG KAN IKKE DISTRIBUERES UTEN ETTER NÆRMERE AVTALE MED EIER. ERSTATNINGSKRAV KAN EVENTUELT REISES.

TARGET CONSULTING

No.	Description	Date

Kvernsteinkroken sameie
Kvernsteinkroken 27, 29, 31
4320 SANDNES

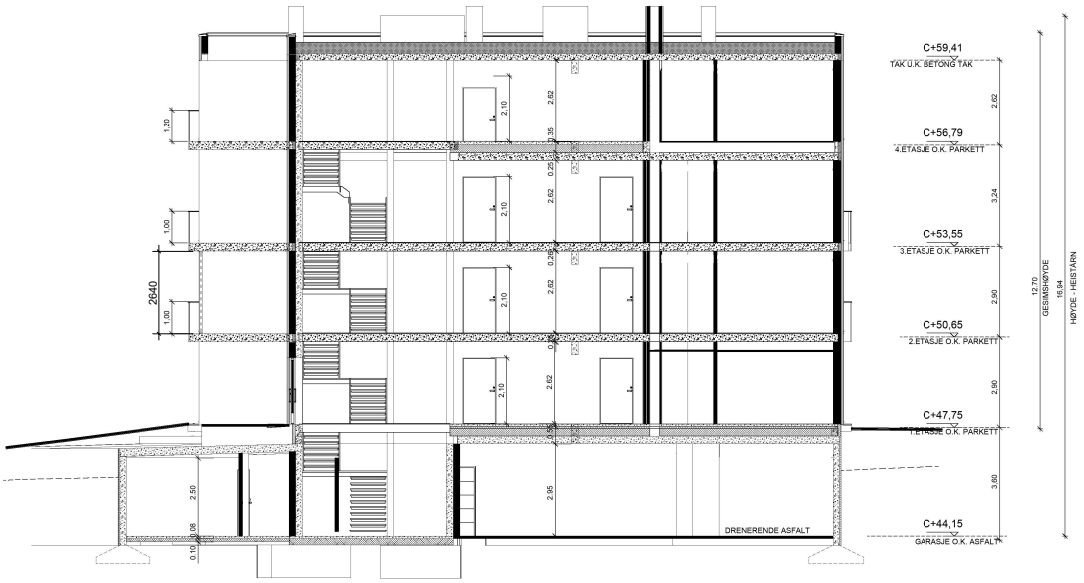
Innglassing

Bygg 31 - Fasader

Project number	
Date	27.05.2024
Drawn by	SH
Checked by	SH
Scale	1 : 200

A122

27.05.2024 15:24:28



TEGNINGENE ER TARGET CONSULTING AS SIN EIENDOM, OG KAN IKKE DISTRIBUERES UTEN ETTER NÆRMERE AVTALE MED EIER. ERSTATNINGSKRAV KAN EVENTUELT REISES.

TARGET CONSULTING

No.	Description	Date

Kvernsteinkroken sameie
Kvernsteinkroken 27, 29, 31
4320 SANDNES

Innglassing

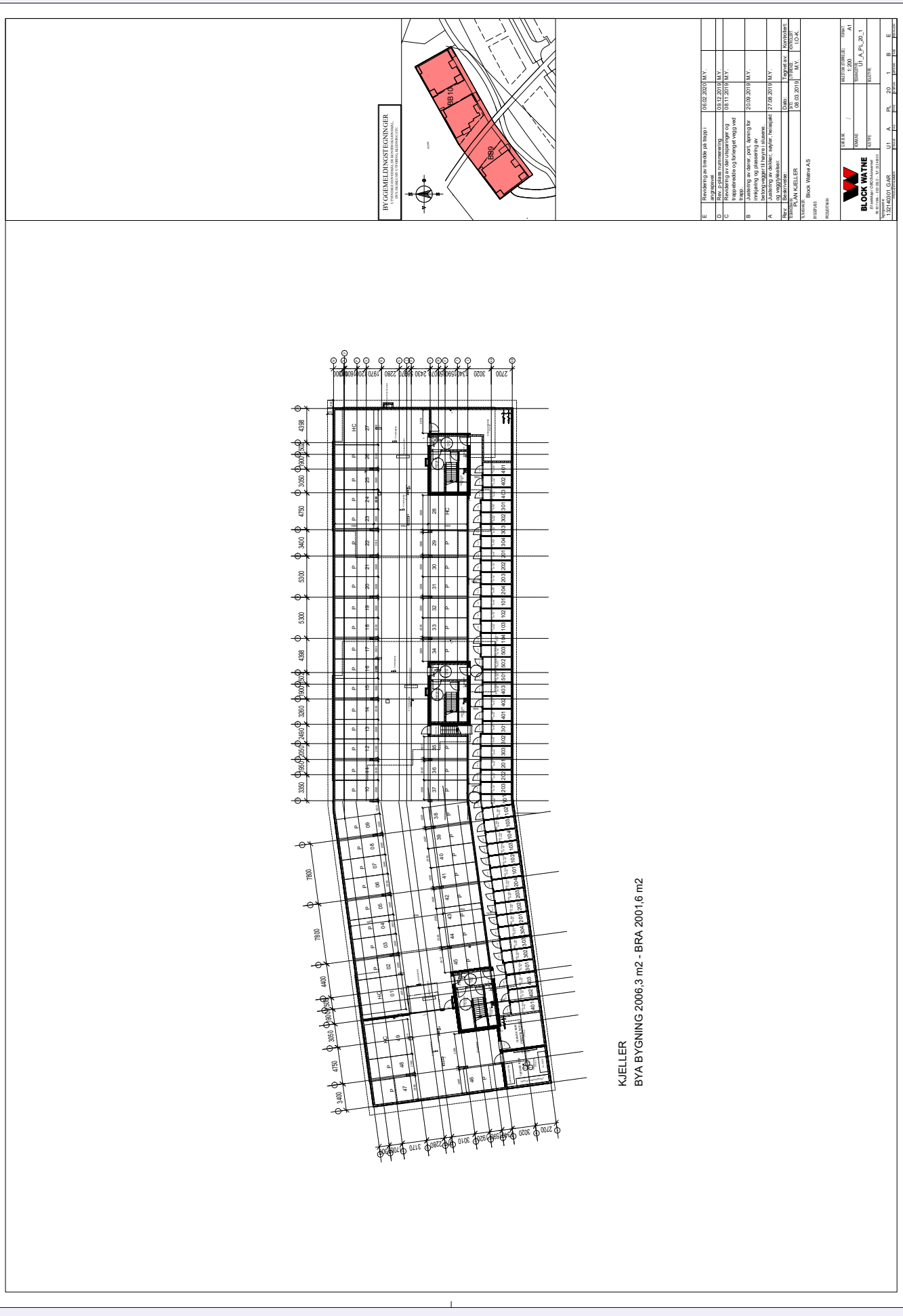
Snitt eksempel

Project number	
Date	27.05.2024
Drawn by	Author
Checked by	Checker
Scale	1 : 100

A130

27.05.2024 15:24:52

Vedlegg: Kommunalinformasjon


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BB10
BB9
E Revidering av bæredе på trapp i angrepsøve 06.02.2020 MLY.
D Revidering av sammenheng 09.12.2019 MLY.
C Revidering av dørutsparinger og trappeløsede og forlenget vegg ved trapp 08.11.2019 MLY.
B Justering av skjæver, port, skjæring for rekkverk og plassering av belongvegger rundt heyre i sluseene 20.09.2019 MLY.
A Justering av dekker, søyler, heisgjøpet og veggtykkelser. 27.08.2019 MLY.
Rev. Revisjonsbeskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
Byggherre: Block Watne AS
Tiltakshaver: Block Watne AS
Tiltakshaver: Block Watne AS
Tiltakshaver

SANDNES KOMMUNE

OBOS BLOCK WATNE AS

Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kirsti B. Aase	BYGG-22/00907 oppgis ved alle henvendelser		05.07.2023

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

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

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

Ferdigattesten erstatter alle tidligere utstedte midlertidige brukstillatelser.

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

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

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

Elisabeth Braut Stedfortreder fagleder Tilsyn	Kirsti B. Aase Saksbehandler +47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere:	ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
Mottakere:	OBOS BLOCK WATNE AS

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-22/00907	05.07.2023

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

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

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

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

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

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

SANDNES KOMMUNE

TARGET CONSULTING AS
Torstein Skutle
Idrettsvegen 93
5353 STRAUME

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kirsti B. Aase	BYGG-24/01621 oppgis ved alle henvendelser	27.01.2026

Ferdigattest for innglassing av balkonger i Kvernsteinkroken 27, 29 og 31

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	45 / 662 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TARGET CONSULTING AS
Tiltakshaver:	Tor Ivesdal

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for innglassing av fem balkonger i stort boligbygg med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.
Kvernsteinkroken 27 – Leilighet 202 og 302
Kvernsteinkroken 29 – Leilighet 501
Kvernsteinkroken 31 – Leilighet 202 og 301

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.01.2026, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 09.07.2024.

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

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

Vedran Milic
Ingeniør

Kirsti B. Aase
Rådgiver
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Tor Ivesdal

Mottakere: TARGET CONSULTING AS, Torstein Skutle

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

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

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

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

Hva skal være med i klagen
I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning
Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

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

Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Sandnes v/Anette Frafjord
Elvegata 23, 4306 SANDNES
E-post: anette.frafjord@em1sr.no

Deres ref.: 2301260417 . Vår ref.: 1836-1-12 Dato: 07.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kvernsteinkroken 27-31
Organisasjonsnr:	928598845
Seksjonseier:	Nordli, Terje
Medeier:	Sæland, Gørild
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Kvernsteinkroken 27, 4323 SANDNES
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	45
Bnr.	662

Opplysninger om boligselskapet:

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

49 gararasjeplasser i eget sameie (inkl. 4 gjesteparkeringsplasser), Kversteinkroken 27-31 Garasjesameie, ligger på eiendommen gnr 45 bnr 634 i. Utbygger eiere ikke solgte plasser. Kversteinkroken 27-31 Garasjesameiee sine vedtekter ligger som vedlegg til Sameiet Kversteinkroken 27-31 sine vedtekter. Regnskapet føres som avdelingsregnskap i Sameiet Kversteinkroken 27-31. Kvernsteinkroken 27-31 garasjesameie føres som underregnskap i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31. Felleskostnader for garasjeplassen kreves inn gjennom felleskostnadene til boligsameiet. Stryet i S/E Kvernsteinkroken 27-31 fungerer som styre i garasjesameiet så lenge de ikke har valgt sitt eget, jfr vedtektene ¤4-3. Garasjesameiet er ikke registrert i Brønnøysund som eget selskap.
Sameiet har inngått en kollektiv avtale for bredbånd med Telia, kreves inn månedlig via felleskostnader.
Det innbetales a-konto varme/vann gjennom felleskostnadene. Avregning på oppvarming vann/varme, en gang pr år.
Ved eierskifte midt i året blir avregningen først foresatt i starten påfølgende år. Avregning varme/vann ved flytting sendes det Overtakelseprotokoll til forvaltningrogaland@obos.no
Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Det kreves inn et beløp månedlig sammen med felleskostnadene for filterbytte. Avregning på oppvarming vann/varme, en gang pr år.
Ny seksjonseier skal godkjennes av styret, jfr §2-2 (1). Gjelder også ved utleie, jfr §2-3 (1)

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 397,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Velforening	50,00	
A-konto varme/vann	390,00	
Filter	57,00	
A-konto el-bil lading	100,00	
Renovasjon	337,00	
Garasje	320,00	
Bredbånd	213,00	
Felleskostnader	1 930,95	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	85,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 055,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Maarja Riiga Risa pr. e-post: maarja.risa@obos.no eller telefon: 22 85 08 22.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Adrian Lund Hasselquist, e-post: kvernsteinkroken27-31@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1836
SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1836

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkeltyveri
7. Fellesrom
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Maarja Risa er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Grace Halvorsen Eilertsen Larsen og Andreas Grønningsæter er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1836 avdelingsregnskap.pdf
2. 1836 Årsregnskap 2025.pdf
3. 1836 Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 6

Sykkeltyveri

Forslag fremmet av:
Magne Lie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Som kjent har det vært mange sykkeltyver i sykkelboden. Jeg ønsker derfor at det skal gjennomføres en avstemning vedrørende kameraovervåkning. Jeg tror dette er det eneste tiltaket som kan løse problemet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Kameraovervåking i fellesarealer som sykkelboder er et betydelig inngrep i beboernes personvern, og styret vurderer at dette inngrepet ikke står i rimelig forhold til problemets omfang. Styret er kjent med tilfeller av sykkeltyveri, men har tidligere oppfordret beboere til å låse sykler i felles sykkelboder. Styret har ikke mottatt meldinger om at låste sykler har blitt stjålet. Videre vil innføring av kameraovervåking medføre både etablerings og driftskostnader, som kan føre til økte felleskostnader for beboerne. Styret mener derfor at mindre inngripende tiltak bør vurderes før eventuelle tiltak som innebærer overvåking av fellesarealer.

Forslag til vedtak

Innføre kameraovervåking i sykkelboder

Sak 7

Fellesrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellesrommet i blokk 31, har siste året blir brukt til styremøter. Styret foreslår at det åpnet for at beboere også kan benytte rommet. Styret vil lage et reglement for bruk av rommet.

Forslag til vedtak

Fellesrommet i blokk 31 åpnes for bruk av beboere til møter og lignende i tidsrommet 10.00 - 21.00. Reservering av rommet vil kunne gjøres via Vibbo.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrian Lund Hasselquist

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grace Halvorsen
- Grace Halvorsen Eilertsen Larsen
  Jeg ønsker at alle skal ha det bra i sameiet og synes det er kjekt å sørge for det.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Arve Skaget

Styrets årsrapport

Sameiets økonomi

Sameiet har i 2025 et **positivt årsresultat på ca. 100 000 kroner**, noe som styrker egenkapitalen og gir en forbedret økonomisk situasjon sammenlignet med tidligere år. Dette er en **sunn og stabil utvikling**, og sameiet har god likviditet til å dekke løpende forpliktelser og planlagt drift. Med bakgrunn i denne utviklingen legger styret opp til å **indeksjustere felleskostnadene fremover**, med mål om å opprettholde dagens nivå på tjenestetilbud og vedlikehold, samt sikre forutsigbar og bærekraftig drift også i årene som kommer.

Styrets arbeid i perioden

Drift og administrasjon

- Organisert og gjennomført dugnad
- Kjøpt inn blomster til blomsterkassene
- Vedlikeholdt og oppdatert adresselister
- Tilrettelagt for OBOS Nøkkel
- Bestilt og håndtert nye nøkler etter behov
- Generell oppfølging av beboere, herunder spørsmål om regler, bruk av fellesarealer, gjesteparkering og låssystemer
- Forberedelse til årsmøte
- Oppfølging av årsregnskap og budsjett
- Oppfølging og dialog med revisor

Fellesrom og inventar

- Kjøpt inn rengjøringsutstyr til møterom
- Satt sammen og montert møbler i møterom
- Innredet fellesrom i blokk 31
- Montert møbler og hengt opp lydplater i tak i fellesrom blokk 31
- Sjekket brannkrav og øvrige krav knyttet til innredning av oppholdsrommet i blokk 31

HMS, brann og sikkerhet

- Gjennomført HMSrunder i sameiet
- Kontroll av brannvernutstyr
- Deltatt på informasjonsmøte om brannsikring for borettslag hos Rogaland brann og redning
- Kontroll av felles ventilasjonsanlegg
- Kontroll av utvendige ventiler i fasade
- Hengt opp trafikkspeil i nedkjørsel til garasje
- Hengt opp kodebokser
- Bestilt og montert skilting på dører i garasje

- Organisering og oppfølging av bekjempelse av skjeggkre i blokk 27. Styret vil rette en **stor takk til beboerne for svært godt samarbeid**, som har vært avgjørende for gjennomføringen av tiltaket!

Teknisk oppfølging og vedlikehold

- Oppfølging av skade på gulvbelegg i blokk 31, inkludert befaringer og dialog med flere firma
- Oppfølging av elektrikere knyttet til ulike feil og avvik i sameiet, inkludert befaringer og tiltak
- Oppfølging av rørleggere vedrørende avvik i felles rør- og sanitæranlegg
- Kontroll av felles ventilasjonsanlegg
- Bestilling, håndtering og utdeling av filterpakker til sameiet
- Oppfølging av **lovpålagt service på teknisk utstyr** i blokkene

Heis, garasje og adgang

- Kontakt og oppfølging mot Schindler vedrørende heisstans
- Dialog med ASSA ABLOY om problemer med garasjeport
- Oppfølging av beboere med utfordringer knyttet til garasjeportåpner
- Oppfølging og klage til OBOS vedrørende arbeidsbiler som benyttet gjesteparkeringen i forbindelse med byggeperioden

Opplæring og kompetanse

- Et av styremedlemmene har deltatt på kurs om VIBBO og informasjonsmøte hos Rogaland Brann og Redning om brannsikring i borettslag.

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2025

Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

	Garasje	Bolig	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	235 810	1 435 320	1 671 130
LADEPUNKT	7 708	0	7 708
SUM DRIFTSINNTEKTER	**243 518**	**1 435 320**	**1 678 838**
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-846	-7 614	-8 460
STYREHONORAR	-6 000	-54 000	-60 000
AVSKRIVNINGER	0	-5 371	-5 371
REVISJONSHONORAR	-900	-8 100	-9 000
FORR.FØRERHONORAR	-4 449	-84 526	-88 975
KONSULENTHONORAR	-765	-19 585	-20 350
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 431	-251 018	-256 449
FORSIKRINGER	-14 894	-65 635	-80 530
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-421 313	-421 313
ENERGI / FYRING	-18 339	-165 048	-183 387
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-101 934	-101 934
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-327	-347 424	-347 751
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-51 951**	**-1 531 568**	**-1 583 519**
DRIFTSRESULTAT:	**191 567**	**-96 248**	**95 319**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	0	4 213	4 213
RES. FINANSINNT/KOSTN.	0	**4 213**	**4 213**
RESULTAT	**191 567**	**-92 035**	**99 532**

SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31
ORG.NR. 928598845, KLIENTNR. 1836

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 671 130	1 614 400	1 551 000	1 686 932
Ladeinntekter elbil		7 708	0	0	0
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 678 838**	**1 614 435**	**1 551 000**	**1 686 932**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	11	-5 371	-5 371	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 000	-8 125	-7 280	-7 498
Forretningsførerhonorar		-88 975	-85 555	-82 950	-86 683
Konsulenthonorar		-20 350	-20 514	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-256 449	-268 731	-441 000	-440 325
Forsikringer		-80 530	-93 210	-109 300	-87 676
Kommunale avgifter	7	-421 313	-427 108	-491 300	-463 446
Kostnader sameie		0	0	-22 680	0
Energi/fyring	8	-183 387	-191 632	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 934	-45 630	-95 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-347 751	-297 323	-290 380	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 583 519**	**-1 511 659**	**-1 728 350**	**-1 682 088**
DRIFTSRESULTAT		**95 319**	**102 776**	**-177 350**	**4 844**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 213	1 802	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 213**	**1 802**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**99 532**	**104 578**	**-177 350**	**4 844**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		99 532	104 578		

Document ID 092221155575730753O9

SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31
ORG.NR. 928598845, KLIENTNR. 1836

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	16 112	21 483
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 112**	**21 483**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32	4 813
Forskuddsbetalte kostnader		197 816	168 113
Andre kortsiktige fordringer	12	9 417	0
Energiavregning		0	849
Driftskonto OBOS-banken		207 339	273 549
Sparekonto OBOS-banken		226 970	0
SUM OMLØPSMIDLER		**641 574**	**447 324**
SUM EIENDELER		**657 686**	**468 807**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	439 021	339 489
SUM EGENKAPITAL		**439 021**	**339 489**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 176	39 077
Leverandørgjeld		152 119	90 241
Energiavregning	13	20 369	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**218 665**	**129 318**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**657 686**	**468 807**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes, 19.03.2026
Styret i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

Hans Rusten Wang Grace Halvorsen Eilertsen Larsen Andreas Grønningsæter

Adrian Lund Hasselquist

Document ID 092221155575730753O9

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

A-konto el-bil lading	63 010
Felleskostnader	1 094 640
Garasje	172 800
Bredbånd	101 160
Renovasjon	181 980
Velforening	26 760
Filter	30 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 671 130**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

Document ID 092221155575730753O9

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-876
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 396
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 422
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 338
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 985
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 431
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-256 449**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-239 288
Renovasjonsgebyr	-182 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-421 313**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-183 387
SUM ENERGI / FYRING	**-183 387**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-28 958
Annet driftsmateriale	-567
Vaktmestertjenester	-79 755
Renhold ved firmaer	-177 358
Snørydding	-21 836
Andre driftskostnader	-9 312
Kontingenter	-27 000
Bank- og kortgebyr	-2 963
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-347 751**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 243
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 970
SUM FINANSINNTEKTER	**4 213**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER
SYKKELSTATIV

Document ID 092221155575730753O9

Tilgang 2023	26 854	
Avskrivning tidligere år	-5 371	
Avskrivning i år	-5 371	
		16 112
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**16 112**
ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 371**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	9 417
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 417**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-19 344
SUM INNTEKTER	**-19 344**

KOSTNADER

Strøm	34 949
SUM KOSTNADER	**34 949**
Uoppgjorte avregninger	-35 974
SUM ENERGIAVREGNING	**-20 369**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**01.01.2024**	**Endring**	**31.12.2024**
Andel bolig	151 982	-92 035	59 947
Andel garasje	187 507	191 567	379 074
SUM EGENKAPITAL	**339 489**	**99 532**	**439 021**

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

Document ID 092221155575730753O9

Verification

Document ID 09222115557573075309

Signatories

bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Click **here** to download the evidence file.

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments in the linked evidence file. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document can be verified by tools such as Adobe Reader.

Til årsmøtet i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

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 for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.26
Selskapsnummer: 1836 **Selskapsnavn:** SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Maarja Risa er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Grace Halvorsen Eilertsen Larsen og Andreas Grønningsæter er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sykkeltyveri

Innføre kameraovervåking i sykkelboder

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fellesrom

Fellesrommet i blokk 31 åpnes for bruk av beboere til møter og lignende i tidsrommet 10.00 - 21.00. Reservering av rommet vil kunne gjøres via Vibbo.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Adrian Lund Hasselquist

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Grace Halvorsen

☐ Grace Halvorsen Eilertsen Larsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Arve Skaget

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31

Organisasjonsnummer: 928598845
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mai kl. 09:00 til 14. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Maarja Risa er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Grace Halvorsen Eilertsen Larsen og Andreas Grønningsæter er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sykkeltyveri

Fremmet av: Magne Lie

Som kjent har det vært mange sykkeltyver i sykkelboden. Jeg ønsker derfor at det skal gjennomføres en avstemning vedrørende kameraovervåkning. Jeg tror dette er det eneste tiltaket som kan løse problemet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Kameraovervåking i fellesarealer som sykkelboder er et betydelig inngrep i beboernes personvern, og styret vurderer at dette inngrepet ikke står i rimelig forhold til problemets omfang. Styret er kjent med tilfeller av sykkeltyveri, men har tidligere oppfordret beboere til å låse sykler i felles sykkelboder. Styret har ikke mottatt meldinger om at låste sykler har blitt stjålet. Videre vil innføring av kameraovervåking medføre både etablerings og driftskostnader, som kan føre til økte felleskostnader for beboerne. Styret mener derfor at mindre inngripende tiltak bør vurderes før eventuelle tiltak som innebærer overvåking av fellesarealer.

> **Forslag til vedtak:**
> Innføre kameraovervåking i sykkelboder
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Fellesrom

Fellesrommet i blokk 31, har siste året blir brukt til styremøter. Styret foreslår at det åpnet for at beboere også kan benytte rommet. Styret vil lage et reglement for bruk av rommet.

> **Forslag til vedtak:**
> Fellesrommet i blokk 31 åpnes for bruk av beboere til møter og lignende i tidsrommet 10.00 - 21.00.
> Reservering av rommet vil kunne gjøres via Vibbo.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Adrian Lund Hasselquist (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adrian Lund Hasselquist

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Grace Halvorsen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grace Halvorsen
Grace Halvorsen Eilertsen Larsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arve Skaget (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arve Skaget

VEDTEKTER

for

Sameiet Kvernsteinkroken 27-31, org. nr. 928 598 845

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret 11.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kvernsteinkroken 27-31. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, 14.12.21.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr. 45, bnr. 662 i Sandnes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er

fellesareal. **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Oversikt over areal fremkommer i **vedlegg 3.**

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Dette gjelder ikke ved førstegangsoverdragelse fra utbygger/selger. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

BESKYTTET

BESKYTTET

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Sameiet tillater innglassing av balkonger med følgende forutsetninger: Seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innglassing av egen balkong, herunder bestilling, oppføring og vedlikehold. Oppstår skader er seksjonseier økonomisk ansvarlig og må selv to ansvar for utbedringer av disse. Seksjonseier er pålagt å sjekke med godkjent instans hvorvidt innglassing medfører krav til endring av brannkonsept. Hvis så er tilfelle må seksjonseier sørge for at forskrifter og krav følges opp og etterleves, herunder særlig fokus på krav til sprinkling dersom 50% eller mer av balkongarealet er innglasset. Utedesign AS er valgt som eksklusiv leverandør og alle som ønsker innglassing må forholde seg til valgt design og utførelse slik at innglassede balkonger far et gjennomgående helhetlig uttrykk. Seksjonseier er selv ansvarlig for nødvendige søknader om fasadeendring til Sandnes kommune, og arbeider ifm. oppføring av innglassing kan ikke igangsettes før styret i sameiet har mottatt dokumentasjon på tillatelse til fasadeendring fra kommunen. Alle kostnader forbundet med innglassingen dekkes av den enkelte eieren. Det samme gjelder for all framtidig vedlikehold og evt demontering og remontering som følge av sameiets vedlikeholdsplikt. Eier må selv besørge vask av innglassing.

(9) Det tillates installering av utendørs solskjerming/Zip screens under forutsetning at det brukes RAL fargekode 7012 både på oppheng og duker. Det åpnes ikke for valg av andre farger. Evt vedlikehold,/demontering,/remontering, også som følge av sameiets vedlikeholdsplikt, er eiers ansvar.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

BESKYTTET

4.1 Parkeringsplasser på egen anleggseiendom
Seksjonseierne disponerer 49 parkeringsplasser i anleggseiendom gnr 45/bnr 634. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

Vedtekter for realsameiet, Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie, følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter.

Som **vedlegg 2** til vedtektene for Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser i parkeringskjelleren.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som et realsameie hvor hver enkelt plass har 1/49 av eierskapet.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon
Sameiet Kvernsteinkroken 27-431 er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeeiendommen, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styret og ønsker å ivareta dette selv.

BESKYTTET

4-4 Felleskostnader parkering

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren fordeles pr. parkeringsplass.
Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- eiendomsforsikring for parkeringskjelleren
- kostnader til indre vedlikehold av parkeringskjelleren
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon i parkeringskjelleren
- drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg innenfor parkeringskjelleren
- renhold og feiing av parkeringskjeller
- kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer, vaktmester og ev. underregnskap
- reparasjon eller utskifting av garasjeport
- oppmerking av p-plasser

Kostander knyttet drift og vedlikehold av sportsboder, trappeoppganger og tekniske rom i underetasjen skal ikke dekkes av felleskostnadene for garasjesameiet.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el.bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har etablert en ladeløsning fra Zaptec som medfører at kun ladere fra leverandøren Zaptec kan benyttes i p-kjelleren.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

BESKYTTET

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

BESKYTTET

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiet har ansvar for årlig innkjøp av filter til ventilasjonsanlegg.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene og oppvarming med el.kjel/konvektoranlegg. Det er installert individuell måling med manuell avlesning for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Følgende kostnader fordeles pr. parkeringsplass i parkeringskjeller
Kostander iht. punkt 4-4 «Felleskostnader parkeringskjeller» skal fordeles pr. parkeringsplass. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Regnskapet til Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie føres som underregnskap i regnskapet til Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

BESKYTTET

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

BESKYTTET

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

BESKYTTET

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

BESKYTTET

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

BESKYTTET

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

BESKYTTET

11-5 Sameiets plikter til drift, vedlikehold og administrasjon
Ivaretas av boligsameiet, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styret og ønsker å ivareta dette selv.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden
Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Vedtektenes punkt 2-2 om godkjenning av nye seksjonseiere gjelder ikke første gangs salg fra Block Watne, selv om det finnes usolgte seksjoner ved ferdigstillelse av prosjektet/etter at sameiet er konstituert.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

BESKYTTET

Vedlegg 1

VEDTEKTER FOR

Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie
Gnr. 45 bnr. 634 i Sandnes kommune
Fastsatt av utbygger ved salg av garasjeplasser i prosjektet, tiltredes ved kjøp av p-plass.

§1 Navn
Realsameiets navn er «Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie».

§2 Hva sameiet omfatter
Realsameiet omfatter 49 parkeringsplasser på eiendommen med gnr. 45, bnr. 634 i Sandnes kommune.

§3 Formål
Sameiets formål er å stå som eier av eiendommen Gnr. 45, bnr. 634 og drifte parkeringsplasser til seksjonene i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31.

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
(1) Den enkelte realsameier har enerett til bruk av en p-plass i parkeringsseksjonen og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
(2) Som **vedlegg 2** til vedtektene for Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser i parkeringskjelleren.
(3) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.
(4) Alle sameiere i realsameiet Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 sine vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner
(1) Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Obos Block Watne vil eie de parkeringsplasser/ boder som ikke er solgt.
(2) Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeeiendommen bare pantsettes eller selges innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Eierandel kan kun omsettes internt mellom seksjonseierne i Sameiet Kvernstienkroken 27-31.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass
(1) En sameieandel gir bruksrett til en bestemt p-plass i garasjeeiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

(2) Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(2.1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el.bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har etablert en ladeløsning fra Zaptec som medfører at kun ladere fra leverandøren Zaptec kan benyttes i p-kjelleren.

BESKYTTET

(2.2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(4) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(4.1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(4.2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4.3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 7 Ordinært årsmøte
(1) Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(2) Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

(3) Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.
(4) Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Valg av styre

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver realsameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,

BESKYTTET

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret
Sameiet skal ha et styre. Styret skal i så fall bestå av 1-2 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret i Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie skal bestå av det til enhver tid sittende styret i boligsameie Sameiet Kvernsteinkroken 27-31, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styret og ønsker å ivareta dette selv.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet
Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter realsameiet med sin underskrift.

§ 12 Drift, vedlikehold og administrasjon
Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeeiendommen ivaretas av styret i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styret og ønsker å ivareta dette selv.

§ 13 Felleskostnader og regnskap
Kostnader med parkeringskjelleren skal fordeles pr. parkeringsplass. Det er totalt 49 stk plasser i Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie.
Utgifter som skal deles pr. p-plass er blant annet:
a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av parkeringskjelleren
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon i parkeringskjelleren
d. drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg innenfor parkeringskjelleren
e. renhold og feiing av parkeringskjeller
f. kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer, vaktmester og ev. underregnskap
g. Garasjeport
h. Oppmerking av p-plasser

Plikt til kostnadsdekning iht. punktene over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.
Felleskostnadene for p-plass innbetales til Sameiet Kvernsteinkroken 27-31.
Regnskapet til Kvernsteinkroken 27-31 Garasjesameie føres som underregnskap i regnskapet til Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

§ 14 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet for Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 eller av styret i Kvernsteinkroken 27-31 slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene

BESKYTTET

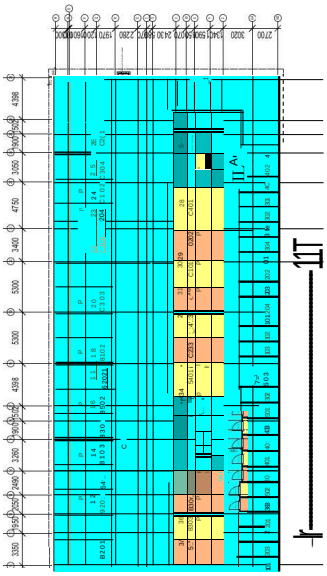
i § 14. I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.
Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

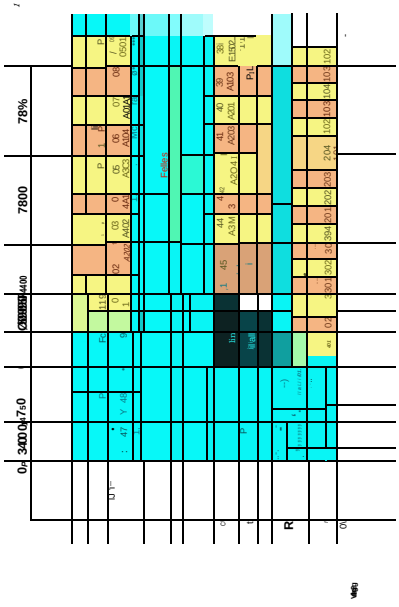
oOo

BESKYTTET

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



BESKYTTET



BESKYTTET

Vedlegg 3

Snr	Formål	Brøk	Etasje		H-nr	Adresse
1	Bolig	77	1	H.1.1	H0101	Kvernsteinkroken 27
2	Bolig	90	1	H.1.2	H0102	Kvernsteinkroken 27
3	Bolig	52	1	H.1.3	H0103	Kvernsteinkroken 27
4	Bolig	65	1	H.1.4	H0104	Kvernsteinkroken 27
5	Bolig	77	2	H.2.1	H0201	Kvernsteinkroken 27
6	Bolig	90	2	H.2.2	H0202	Kvernsteinkroken 27
7	Bolig	52	2	H.2.3	H0203	Kvernsteinkroken 27
8	Bolig	65	2	H.2.4	H0203	Kvernsteinkroken 27
9	Bolig	77	3	H.3.1	H0301	Kvernsteinkroken 27
10	Bolig	90	3	H.3.2	H0302	Kvernsteinkroken 27
11	Bolig	52	3	H.3.3	H0303	Kvernsteinkroken 27
12	Bolig	65	3	H.3.4	H0304	Kvernsteinkroken 27
13	Bolig	126	4	H.4.1	H0401	Kvernsteinkroken 27
14	Bolig	52	4	H.4.2	H0402	Kvernsteinkroken 27
15	Bolig	65	4	H.4.3	H0403	Kvernsteinkroken 27
16	Bolig	96	1	H.1.1	H0101	Kvernsteinkroken 29
17	Bolig	52	1	H.1.2	H0102	Kvernsteinkroken 29
18	Bolig	65	1	H.1.3	H0103	Kvernsteinkroken 29
19	Bolig	96	2	H.2.1	H0201	Kvernsteinkroken 29
20	Bolig	52	2	H.2.2	H0202	Kvernsteinkroken 29
21	Bolig	65	2	H.2.3	H0203	Kvernsteinkroken 29
22	Bolig	96	3	H.3.1	H0301	Kvernsteinkroken 29
23	Bolig	52	3	H.3.2	H0302	Kvernsteinkroken 29
24	Bolig	65	3	H.3.3	H0303	Kvernsteinkroken 29
25	Bolig	96	4	H.4.1	H0401	Kvernsteinkroken 29
26	Bolig	52	4	H.4.2	H0402	Kvernsteinkroken 29
27	Bolig	65	4	H.4.3	H0403	Kvernsteinkroken 29
28	Bolig	96	5	H.5.1	H0501	Kvernsteinkroken 29
29	Bolig	52	5	H.5.2	H0502	Kvernsteinkroken 29
30	Bolig	65	5	H.5.3	H0503	Kvernsteinkroken 29
31	Bolig	70	1	H.1.1	H0101	Kvernsteinkroken 31
32	Bolig	70	1	H.1.2	H0102	Kvernsteinkroken 31
33	Bolig	51	1	H.1.3	H0103	Kvernsteinkroken 31
34	Bolig	65	1	H.1.4	H0104	Kvernsteinkroken 31
35	Bolig	77	2	H.2.1	H0201	Kvernsteinkroken 31
36	Bolig	90	2	H.2.2	H0202	Kvernsteinkroken 31
37	Bolig	51	2	H.2.3	H0203	Kvernsteinkroken 31
38	Bolig	65	2	H.2.4	H0204	Kvernsteinkroken 31
39	Bolig	77	3	H.3.1	H0301	Kvernsteinkroken 31
40	Bolig	90	3	H.3.2	H0302	Kvernsteinkroken 31
41	Bolig	51	3	H.3.3	H0303	Kvernsteinkroken 31
42	Bolig	65	3	H.3.4	H0304	Kvernsteinkroken 31
43	Bolig	126	4	H.4.1	H0401	Kvernsteinkroken 31
44	Bolig	51	4	H.4.2	H0402	Kvernsteinkroken 31
45	Bolig	65	4	H.4.3	H0403	Kvernsteinkroken 31
TOT		3217				

BESKYTTET

Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

ORDENSREGLER REV. 01
Sist endret på ordinært årsmøte 11.04.2024

1. INNLEDNING

1.1
Formålet med ordensreglene er å skape et godt og trivelig bomiljø for alle beboere i sameiet.

1.2
Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

1.3
Alle beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver til gjeldene ordensregler.
Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt informere megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.4
Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på vegne av sameiet gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter trapperom, heiser, garasjeanlegg og uteareal)

2.1
Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Plukk opp og kast i nærmeste avfallskorg. Dette gjelder også i garasjeanlegget hvor man særlig holder orden på tilvist parkeringsplass.

2.2
Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
Dørselgere, representanter for innsamlingsaksjoner o.l skal ikke slippes inn i boligblokken, men må kontakte hver enkelt beboer via ringeklokke og høyttaler utenfor hovedinngangsdørene i 1. etg.

2.3
Personlige eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer eller i oppganger/svalganger.

2.4
Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller inne eller i egne sykkelparkeringsrom i garasjeanlegget.

2.5
Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal.

2.6
Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

2.7
Det er ikke tillatt å røyke i trapperom, heiser, innvendige fellesarealer samt garasjeanlegg. Ved røyking i utomhus fellesarealer plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte medføre bort fra området når man forlater stedet.

2.8
Området er beplantet ifølge utendørsplan. Vern om beplantningen, og meld fra til styret om feil og mangler. Det skal ikke beplantes på eget initiativ i fellesområdet.

2.9
Alle beboere skal følge sameiets standard for postkasseskilt.
Skilter kan kjøpes i skiltbutikken på posten.no - http://skiltbutikken.posten.no - velg type:
Stort postkasseskilt, hvitt rektangulært skilt med sort tekst 58 x 94mm.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1
Den enkelte beboer skal ivareta at Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 framstår med et fint, estetisk totalinntrykk. Det oppfordres til å ta hensyn til dette når man innretter/møblerer balkongen/terrassene.

3.2
Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan falle ned eller være til sjenanse. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.
Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke vil føre til personskade eller skade på andres eiendom ved værforandringer.

3.3
Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy eller sengklær ut av vinduer og balkonger. Lufting/tørking på balkonger/terrasser må bare skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende og sjenerende for andre, og må ikke henge høyere enn rekkverket.
Teppebanking/risting av tepper er forbudt i fellesarealer og på balkonger.

3.4
Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra balkonger/terrasser slik at naboens eiendom eller fellesarealer forsøples.

3.5
Flagging på balkonger/terrasser er tillatt 17. mai og i forbindelse med markering av bursdager og andre høytidsdager, forutsatt at flaggreglene følges;
Etter paragraf 6 i flaggforskriften, skal flagget opp klokken 08.00 i perioden mars til oktober, og klokken 09.00 i perioden november til februar. Om sommeren skal det fires ned ved solnedgang, men aller senest klokken 21.00. Regelen gjelder også balkongflagg, selv om dette ikke er omtalt spesifikt i flaggreglene.

3.6
Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til gjeldende brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

3.7
Lyspære i lampe på balkong skiftes av beboer. Vaktmester kan oppgi hvilken type lyspære som skal brukes.

4. RO OG ORDEN

4.1
Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2
Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet 07.00-20.00 hverdager, og 10.00-18.00. lørdager. Ingen støy eller sjenanse er tillatt på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYREHOLD

5.1
Beboere som har husdyr skal gi beskjed om dette til styret.

5.2
Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy o.a.
Dersom et dyr er til ulempe for noen av beboerne, er det god praksis å ta dette opp med eieren av dyret for å forsøke å komme fram til en løsning før en eventuelt melder fra til styret.

5.3
Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.4
Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

5.5
Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og balkonger da dette kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

5.6
Katter, hunder og andre husdyr/kjæledyr skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller andre innvendige fellesarealer.

6. HÅNDTERING AV SØPPEL

6.1
Sameiet er tilknyttet et renovasjonssystem med nedgravde avfallscontainere for henholdsvis papp/papir, glass/metall, bioavfall, plast og restavfall.

6.2
Avfallet skal alltid være sortert på forhånd og kastes i anvist container.
Bioposer skal være godt knyttet igjen før man kaster disse.

6.3
Det er viktig å holde det rent og ryddig rundt avfallsstasjonene. Sett derfor aldri avfall ved siden av containere. Dersom en container er full, skal man ta med seg avfallet igjen og kontakte kommunenes servicekontor.

7. NØKLER

7.1
Eier er forpliktet til å overlevere alle nøkler og port åpnere til garasjen ved salg av seksjonen.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/GJESTEPARKERING

8.1
Parkering av kjøretøy er kun tillatt på oppmerkede og tilviste plasser.

8.2
Parkeringsplassen skal holdes ren og ryddig. Eventuelt oljesøl vil bli fjernet for eiers regning. Det skal ikke lagres andre gjenstander (for eksempel dekk og lignende) på parkeringsplassen. Disse henvises til sportsbod.

8.3
Oppheng i garasje skal forhåndsgodkjennes av styret etter behandling av skriftlig søknad.

8.4
Det er ikke tilrettelagt for bilvask på eiendommen eller i garasjeanlegget.

8.5
Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som for eksempel drivstoff eller propan (gass til grill).

8.6
Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkeringen.

10. BRANNINSTRUKS

10.1
Alle beboere plikter å følge gjeldende branninstruks.

10.2
Manuell røykvarsler skal til enhver tid være montert og aktiv i alle leiligheter.

10.3
Dørpumper skal være i drift.

10.4
Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspredning i rømningsveier skal det ikke plasseres noen form for brennbart material eller andre hindringer i trapperom/gang.

10.5
Brannvesenet ilegger sameiet et straffegebyr hver gang det blir utrykning grunnet falsk alarm.
Sameiet vil viderefakturere straffegebyr til den enkelte andelseier/beboer når det utløses brannalarm og brannvesenet får full utrykning fordi det ikke blir meldt inn falsk alarm

11. FORSIKRING

11.1
Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper.

11.2
Styret må kontaktes i alle forsikringssaker. Egenandel ved skader utgjør kr 5000-10000.

11.3
Ved skade på innglassing av balkong dekkes egenandel av beboer uansett skade.

11.4
Skader som forsikringsselskapet ikke dekker og som er seksjonseiers/beboers ansvar må dekkes av seksjonseier.

11.5
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Beboere må være observante i forhold til vann og avløps forhold på bad, vaskerom, kjøkken, etc.

12. MELDEPLIKT OG KLAGER

12.1
Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12.2
Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

12.3
Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

12.4
Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle disse.

12.5
Eventuelle klager på vaktmesterfirma eller håndverkere som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

12.6
Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyren:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer fram til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer fram til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.

13. ENDRINGER

13.1
Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for å ivareta eiendommen og beboernes trivsel.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Erklæring

Sørbø Hove AS, org nr 991 160 434, erklærer med dette som hjemmelshaver at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på gnr 45,bnr 285 i Sandnes kommune.

- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, Sørbø Hove AS, org nr 991 160 434, Lyse AS, org nr 980 335 178(samt andre selskaper i Lyse konsernet) og Telenor ASA, org nr 982 463 718(samt ev andre selskaper i Telenor konsernet), har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabel.tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommene, i eiendomsgrensen mot offentlig vei og friareal/lekeplass eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.
- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning(helning 1:2).
- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt detaljplan med tilhørende bestemmelser, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

Sandnes, den 14.04.11

For Sørbø Hove AS

Torgeir Ravndal

Geir Gundersen

Doknr: 303785 Tinglyst: 18.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

Side 2 av 19

Melding til tinglysing

03.11.2021 08:47 Side 2 av 2

Kr Gnr Bnr Fnr Snr Sameiebrøk Formålskode Tilleggsareal bygning Eksklusivt uteareal
1108 45 662 0 20 52 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 21 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 22 96 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 23 52 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 24 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 25 96 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 26 52 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 27 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 28 96 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 29 52 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 30 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 31 70 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 32 70 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 33 51 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 34 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 35 77 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 36 90 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 37 51 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 38 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 39 77 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 40 90 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 41 51 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 42 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 43 126 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 44 51 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 45 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei

Meldinq til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

Side 1 av 19

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 61332417I
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
96496513?	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
96875?954	OBOS BLOCK WATNE AS		Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1108	45	662

Nye seksjoner

Kr Gnr Bnr Fnr Snr Sameiebrøk Formålskode Tilleggsareal bygning Eksklusivt uteareal
1108 45 662 0 1 77 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 2 90 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 3 52 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 4 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 5 77 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 6 90 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 7 52 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 8 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 9 77 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 10 90 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 11 52 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 12 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 13 126 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 14 52 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 15 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 16 96 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 17 52 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 18 65 / 3224 Boligseksjon Nei Nei
1108 45 662 0 19 96 / 3224 Boligseksjon Nei Nei

Dokn: 1569763 Tinglyst: 14.12.2021
STATENS KARTVERK

03.11.2021 08:47 Side 1 av 2

21/14970

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
1108 - Sandnes	964965137	

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Block Watne As, avd Rogaland	968757954	oddgeir.kverme@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Luramyrveien 40	4313	Sandnes	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	Sandnes	45	662	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991160434	Sørbø Hove AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	77		13	B	126		25	B	96		37	B	51		49			
2	B	90		14	B	52		26	B	52		38	B	65		50			
3	B	52		15	B	65		27	B	65		39	B	77		51			
4	B	65		16	B	96		28	B	96		40	B	90		52			
5	B	77		17	B	52		29	B	52		41	B	51		53			
6	B	90		18	B	65		30	B	65		42	B	65		54			
7	B	52		19	B	96		31	B	70		43	B	126		55			
8	B	65		20	B	52		32	B	70		44	B	51		56			
9	B	77		21	B	65		33	B	51		45	B	65		57			
10	B	90		22	B	96		34	B	65		46				58			
11	B	52		23	B	52		35	B	77		47				59			
12	B	65		24	B	65		36	B	90		48				60			

Sum tellere = 3224 | Nevner = 3224

Dato	Innsenderens underskrift
6/10-21	Benth Eik Administrerende direktør OBOS Block Watne AS Org.nr 968 757 954

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
6/10-21	Benth Eik Administrerende direktør OBOS Block Watne AS Org.nr 968 757 954

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

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

Benth Eik
Administrerende direktør
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 6/10-21		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	SANDNES	45	662	

Dato	Underskrift	Stempel
3/11-21	Tollef Eiq	Kart, oppmåling og analyse Sandnes kommune

Dato	Innsenderens underskrift
6/10-21	Benth Eik Administrerende direktør OBOS Block Watne AS Org.nr 968 757 954

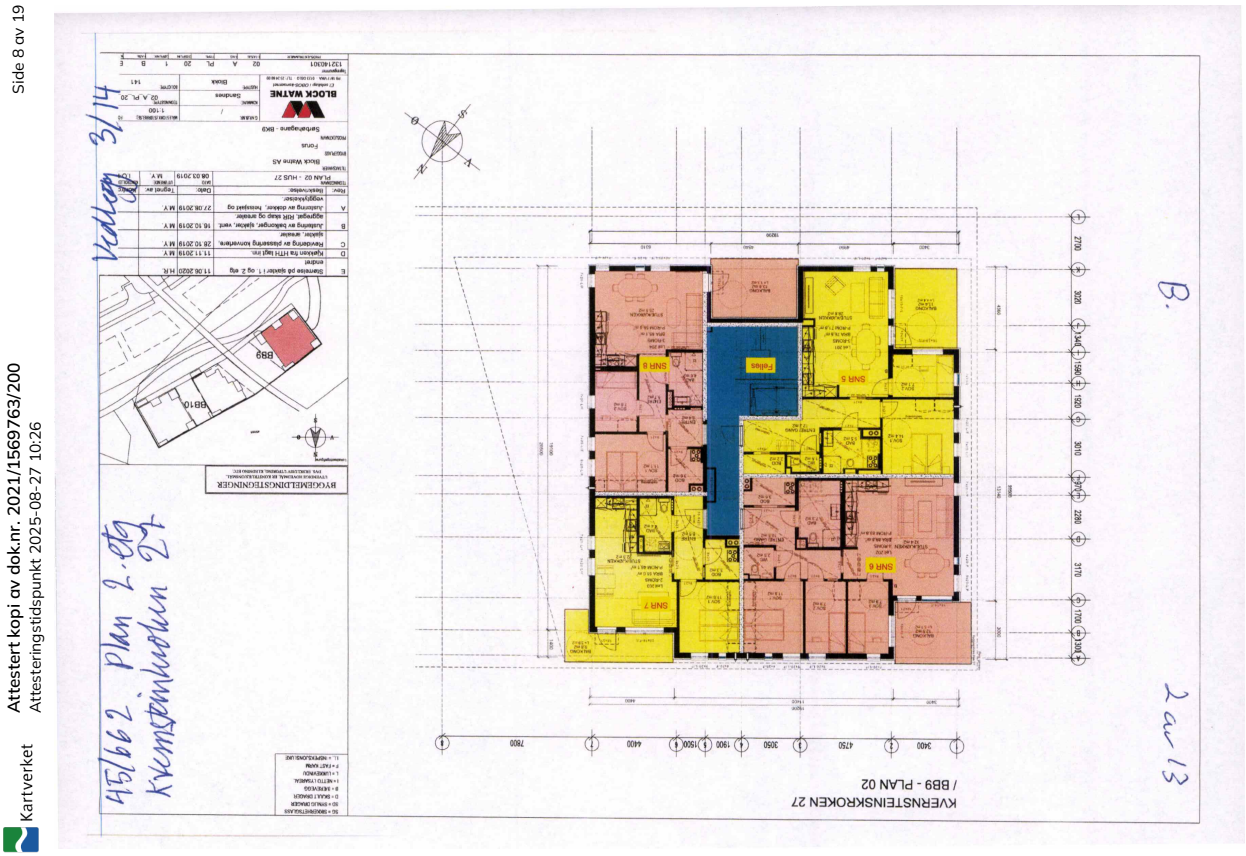
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

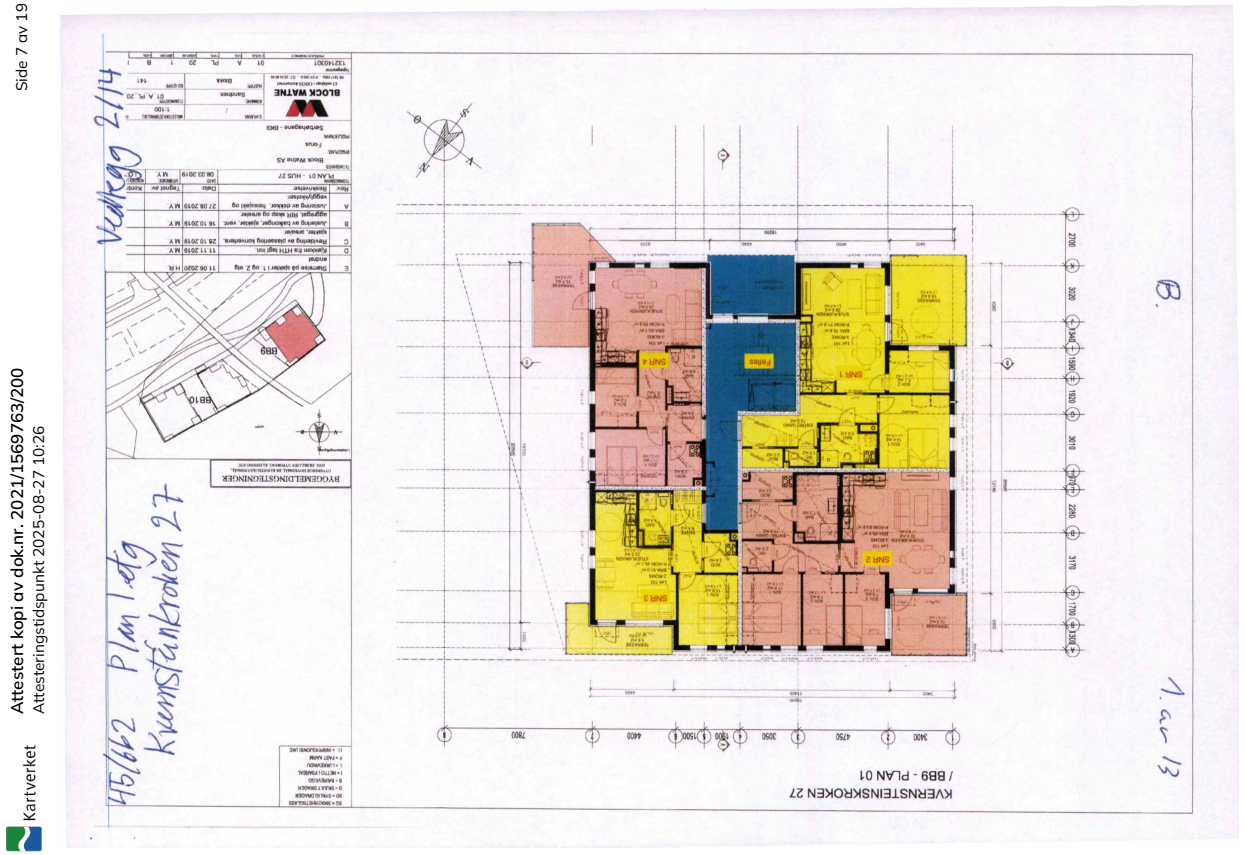


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

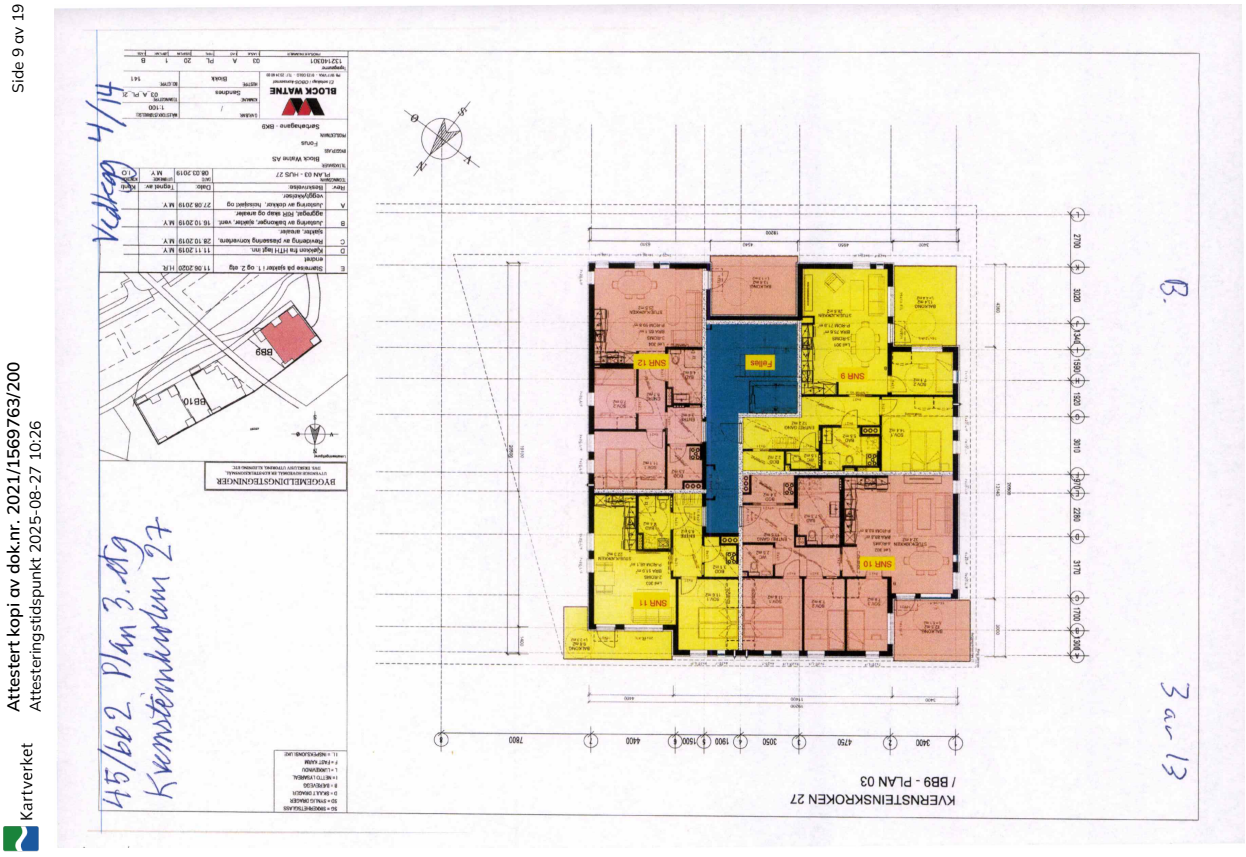


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

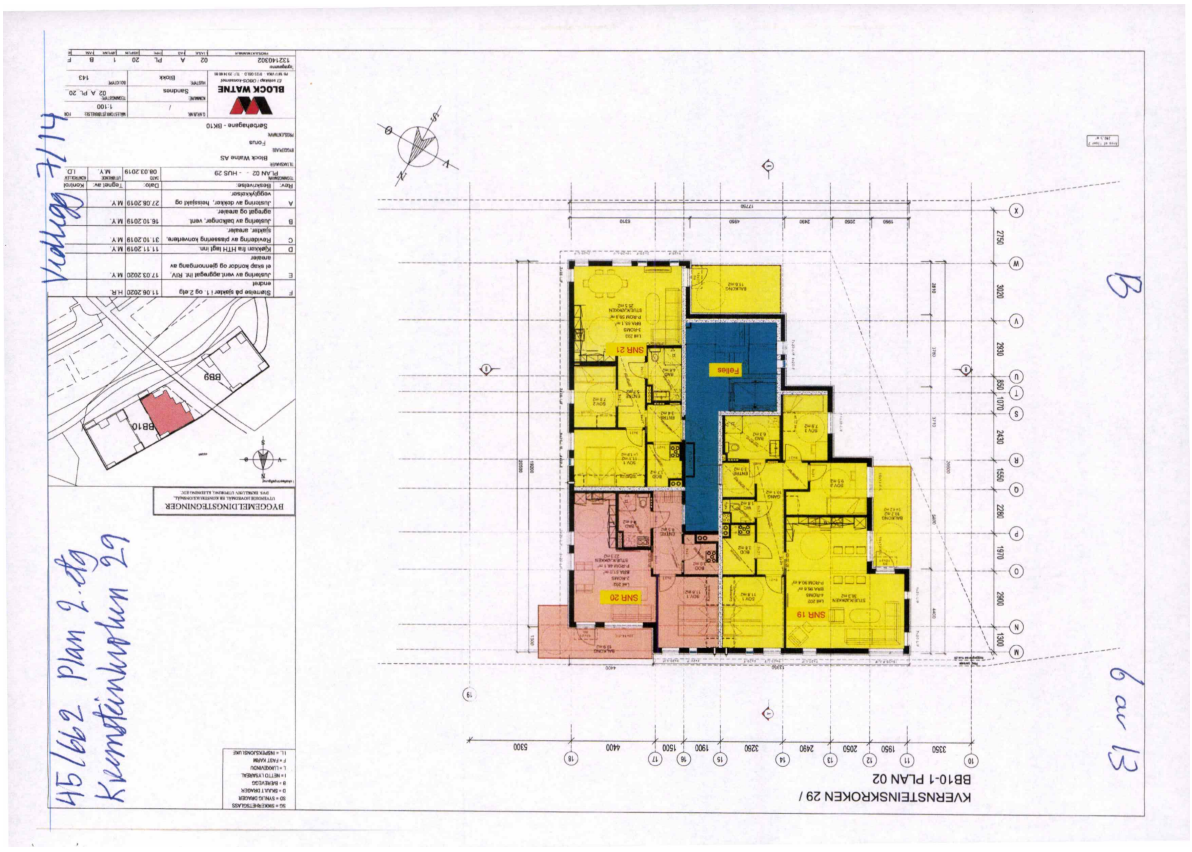


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

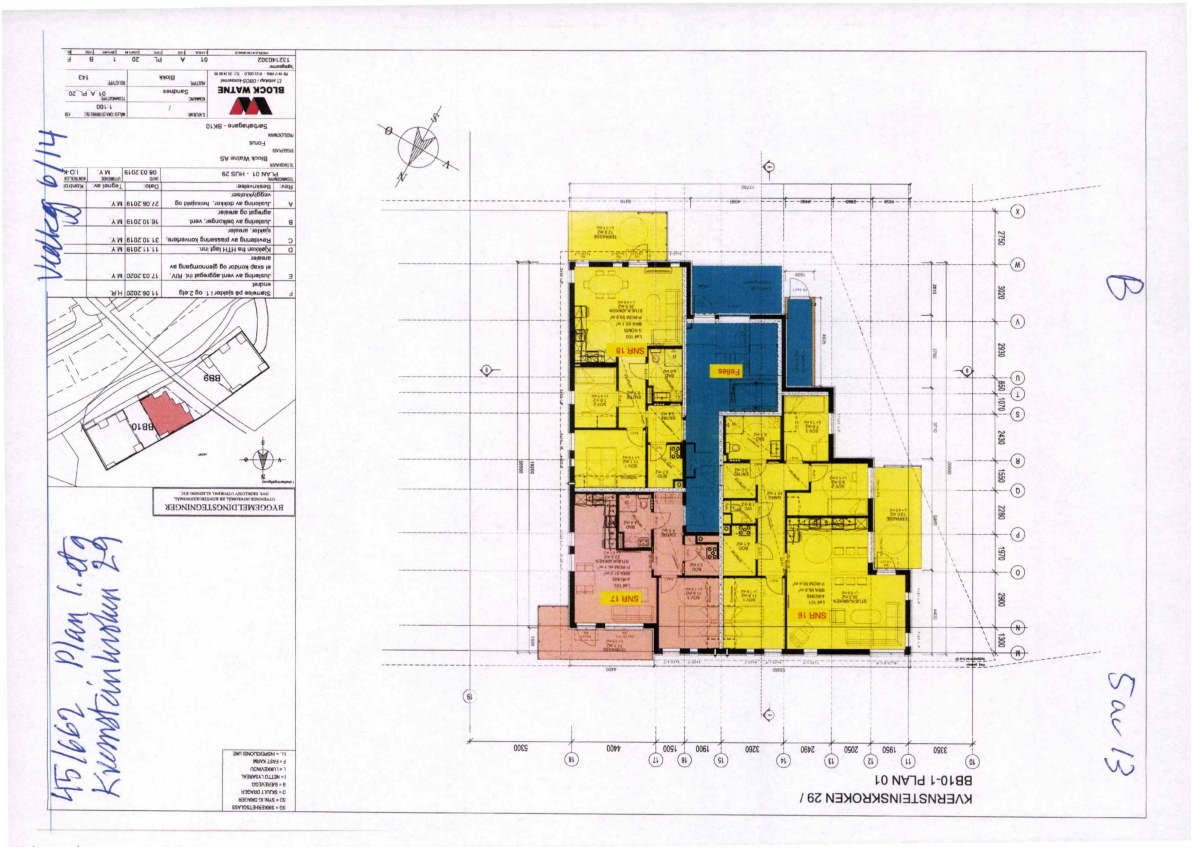


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

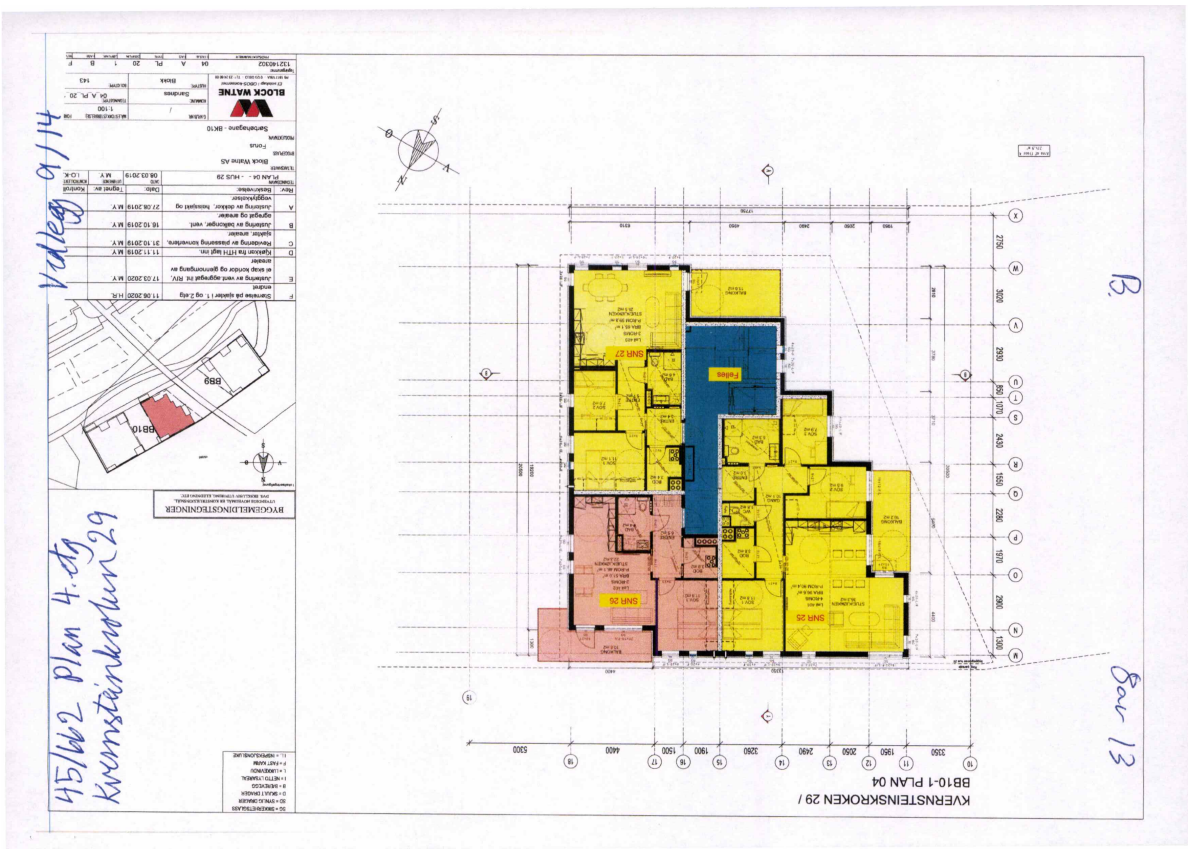


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

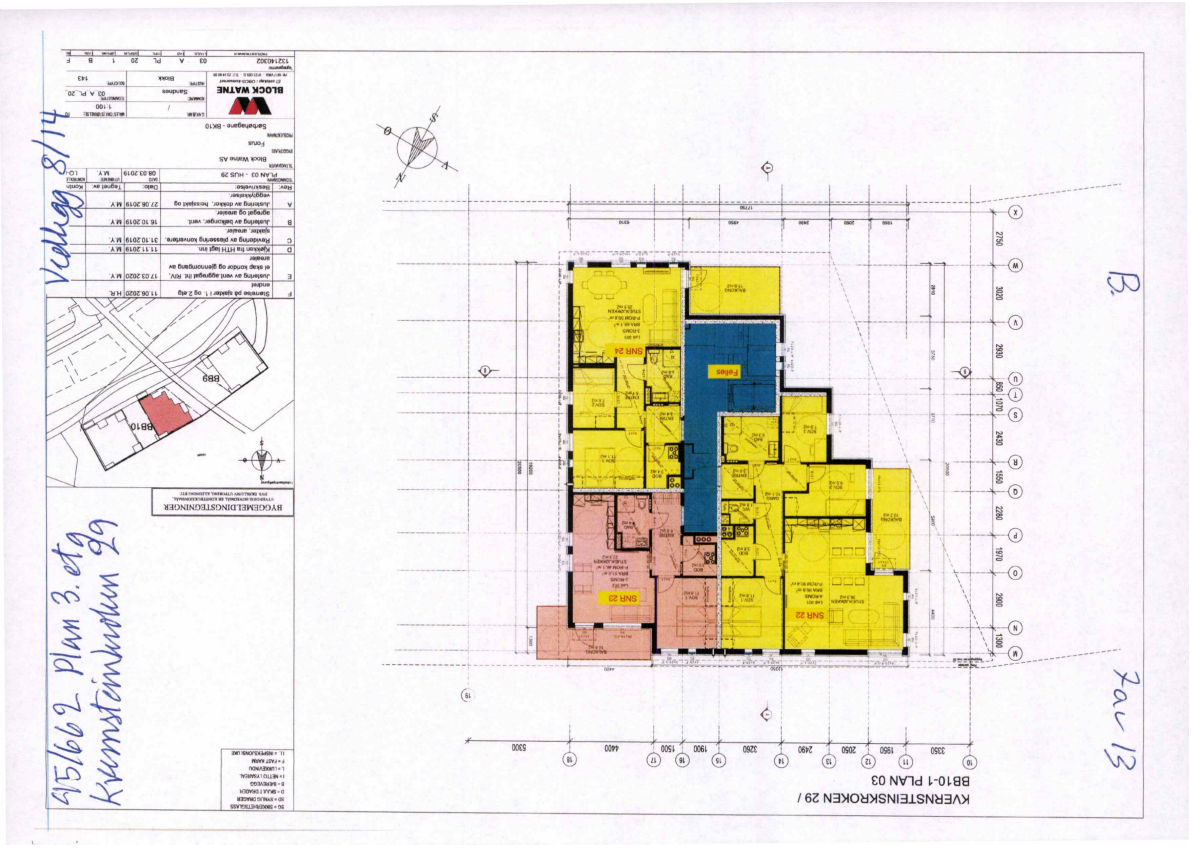


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

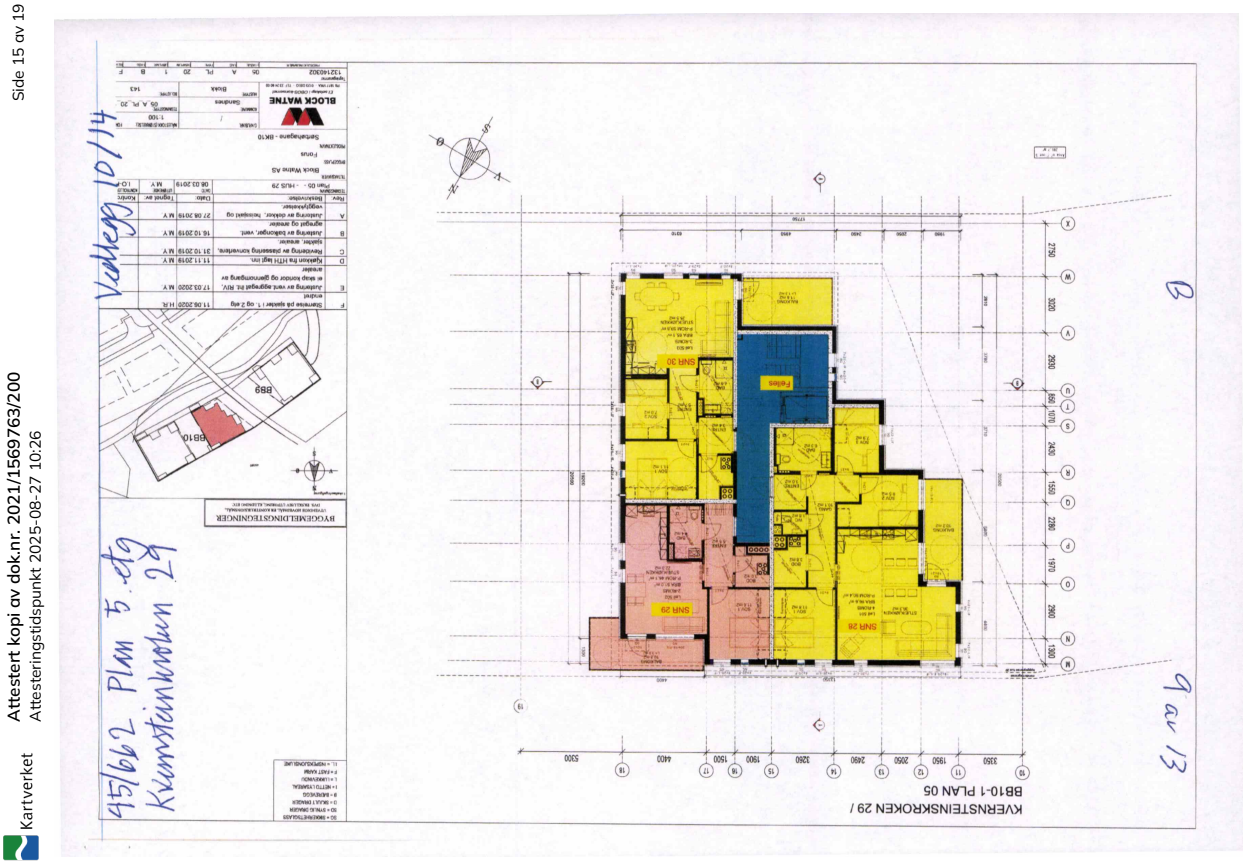


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

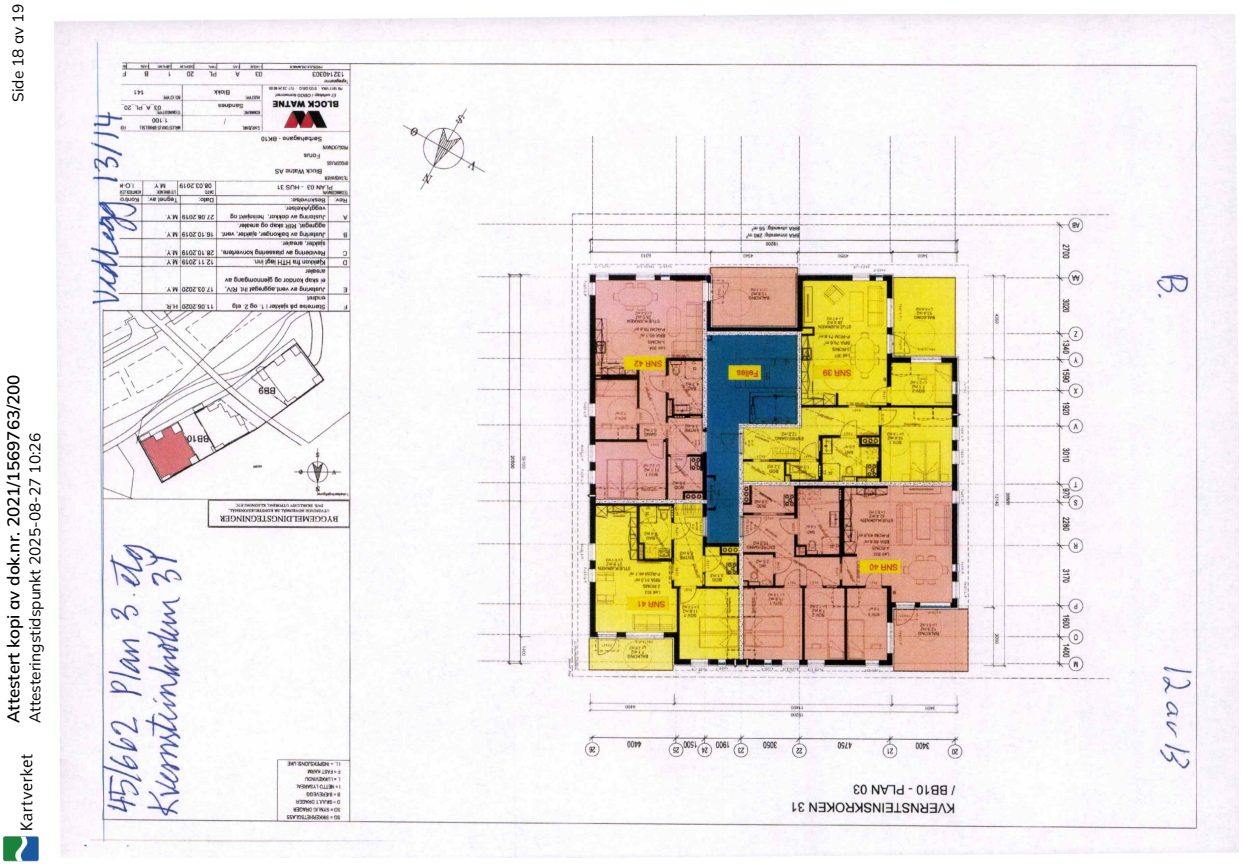


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26

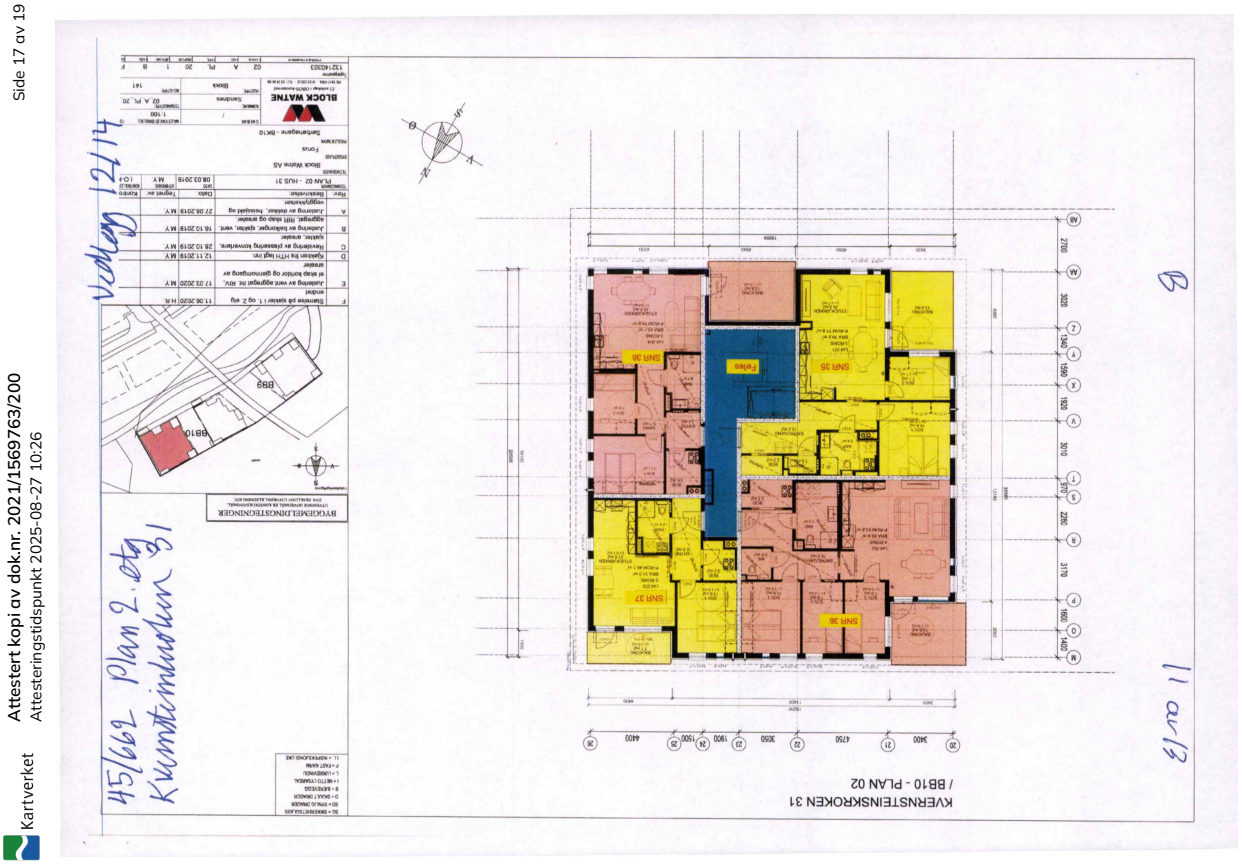


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 18 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26
Kartverket



Side 17 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26
Kartverket



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 19 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1569763/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:26
Kartverket



Notater

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2301260417 / Dan Chruickshank, tlf. 41 41 66 31.
Kvernsteinkroken 27, 4320 SandnesGnr. 45, bnr. 662, snr. 12 i Sandnes kommuneGnr. 45, bnr. 634, snr i Sandnes kommune (Ideell andel1/45.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

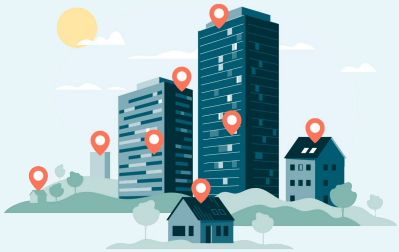
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2301260417
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no