Gjensidige

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse: Jarveien 173

Postadresse: 4324

Bruksenhetsnummer: H17

Boligtype: leilighet

Areal: 100 kvm

Antall våtrom: 2

Byggeår: 2018

Informasjon om selger

Hovedselger: marit jensen

Medselger: Jens Jensen

Medselger:

Medselger:

Medselger:

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☒ Nei

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☒ Nei

2.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

2.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☒ Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har samelet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 **Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?**

☐ Ja ☒ Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei

9.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Rør

10 **Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☒ Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☒ Nei

12.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☒ Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 **Er det tegn på setningsskader?**

☐ Ja ☒ Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☒ Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Sopp og skadedyr

18 **Har det vært skadedyr i boligen?**
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☒ Ja ☒ Nei

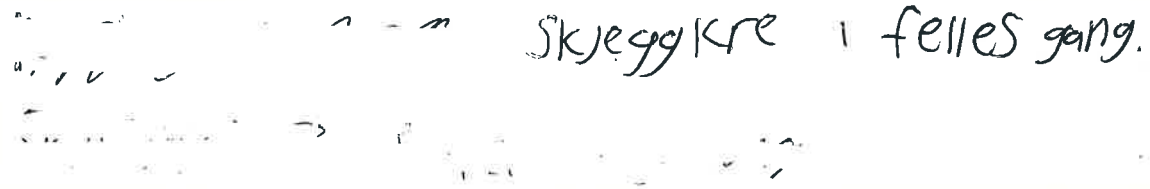
18.1 Beskriv feilen og omfanget:



19 **Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:



20 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?**
Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☐ Ja ☒ Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:

Ufaglært arbeid

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

☐ Ja ☒ Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

☐ Ja ☒ Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

☐ Ja ☒ Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

Planer og godkjenninger

25 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

26 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 **Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 **Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 **Kjenner du til om samelet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.

Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Marit Jensen
Signatur hovedselger

29.1.26, Sandnes
Dato og sted

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Jærveien 173
4321 SANDNES
Gnr./Bnr.: 46/62
Seksjonsnr. : 17
Sandnes kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 107 m² (BRA-i: 98 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 107 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.01.2026
Referansenummer	15078897
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-26-0015
Hjemmelshaver/selger	Jens Jensen/Marit Jensen
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Jens Jensen/Marit Jensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	02.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Jærveien 173
Postnummer/sted	4321 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	46/62
Seksjonsnr.	17
Tomt	Eiet tomt: 2640 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2018		

Byggemåte

Leilighet
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, steinheller, diverse beplantninger, lekeplass med sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter i felles garasjeanlegg

Boligbygg oppført i 2018
Leilighet beliggende i byggets 3 etasje. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av betongkonstruksjoner. Fasaden er kledd med teglstein og liggendetrekledning. Flatt tak (ikke besiktiget). Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38. Vinduer og balkongdør med karmer av tre. Balansert ventilasjon. Utgang fra spisestue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje	98			98	13
	Entré, garderoberom,wc, bad, kjøkken/stue, spisestue, 2 soverom				Balkong
1 etasje		9		9	
		Bod			
SUM	98	9		107	13
	Total bruksareal: 107 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 98 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys.
Gulvstående baderomsmøbel med dører.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
1 sluk

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 22,4 %, temperatur 17,9 grader C og duggpunkt -3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft i dusjsonen. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Fuger bør fornyes.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv	Det registreres stedvise glipper/sprekker i gulvets overflatemateriale. Omfanget tilsier ikke skader utover det kosmetiske. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Innerdør fra entré til garderoberom mangler. Årsaken ikke kjent. Innerdør ved hovedsoverom bærer preg av slitasje i nedre kant. Kun av estetiske karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3 etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i garderoben

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

TGIU

Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Fjernvarme/radiator: Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn på termiske skader: nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei
Forekommer det at sikringer løses ut: nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning og teglstein.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38
Vinduer med karmer av tre (fra byggeår) utvendig kledd med metallplater
Balkongdør med karmer av tre (fra byggeår) utvendig kledd med metallplater.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue balkong på ca 13 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,04 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Gulvoverflater av synlig betong.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Leiligheten har sprinkleranlegg

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue og på soverom er takhøyden målt til 2,52 meter, og på bad er takhøyden målt til 2,22 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 03.07.201 arbeidene gjelder El installasjoner i leiligheten
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30.01.2026

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

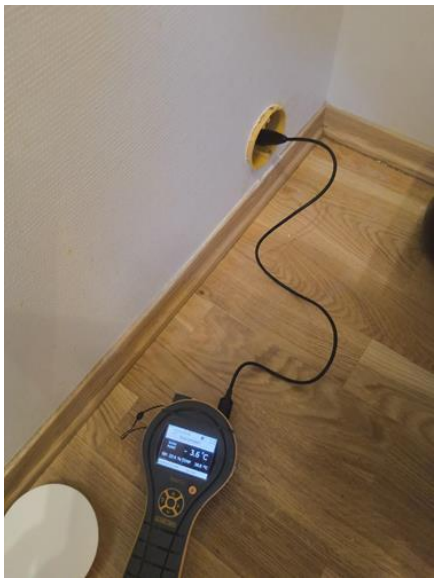
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



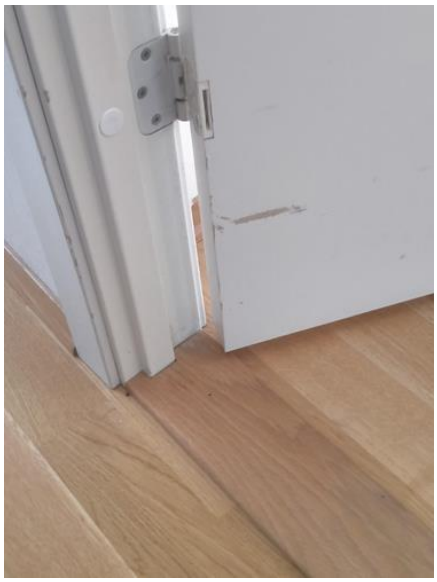
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket i dusjsonen]



Overflater gulv - [Gulvflater i dusjsonen]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad]



Innerdører - [Dørbladet til hovedsoverom]



Overflater gulv - [Gulvflater]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

enova

Energiattest



Adresse **Jærveien 173, 4321 SANDNES**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254727**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300543033**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **88,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 216 kWh**



Jærveien 173, 4321 SANDNES

Detaljering

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

Jærveien 173, 4321 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

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.

https://www.enova.no/energimerking

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 09.11.2018

Deres ref:		Vår ref:	15/15945-33
Saksbehandler:	John Kåre Gabrielsen	Arkivkode:	46/62

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 46/62 Byggeadresse: Jærveien 173

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	Jærentreprenør AS, Postboks 54, 4368 VARHAUG
Tiltakshaver m/adr:	Lubo Eiendom, Jærveien 311, 4322 SANDNES

Det vises til søknad om ferdigattest for utført riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av to boligblokker med felles parkeringskjeller, samt støyskjerm og tre forstøtningsmurer, mottatt 19.10.2018.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelse datert 21.12.2015 og igangsettingstillatelser datert 13.12.2016, 09.03.2017 og 02.10.2017.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 04.07.2018.

Vedtak

På grunnlag av søknad om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

John Kåre Gabrielsen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Stikningsplan;Melding om rett til å klage

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305 SANDNES
Jærentreprenør AS		Postboks 54	4368 VARHAUG
Lubo Eiendom		Jærveien 311	4322 SANDNES

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SANDVED ALLE

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Endret på årsmøtet 11.05.2022. Sist oppdatert på årsmøtet 31.03.2023.

Innhold

1 Navn ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
1-1 Navn 3
1-2 Hva sameiet omfatter 3
2 Rettslig råderett 3
2-1 Rettslig råderett 3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 3
3-1 Rett til bruk 3
3-2 Parkering 3
3-3 Ordensregler 5
3-4 Enerett til bruk 5
4 Vedlikehold 5
4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5
4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 7
5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7
5-1 Felleskostnader 7
5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7
5-3 Heftelsesform 7
6 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 7
6-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 7
6-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 7
7 Styret og dets vedtak 7
7-1 Styret - sammensetning 7
7-2 Styrets oppgaver 8
7-3 Representasjon og fullmakt 8
8 Årsmøtet 8
8-1 Myndighet 8
8-2 Tidspunkt for årsmøtet 8
8-3 Årsmøtets form 8
8-4 Varsel om og innkalling til årsmøte 9
8-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9
8-6 Møteledelse og protokoll 9
8-7 Stemmerett og fullmakt 9
8-8 Beslutninger på årsmøtet 9
9 Elektronisk kommunikasjon 10
10 Inhabilitet og mindretallsvern 10

10-1 Inhabilitet 10
10-2 Mindretallsvern 11

1 Navn

1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Sandved Alle.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46 bnr. 62 i Sandnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Sportsbod

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglasseringer, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) 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.

(7) Seksjonene på bakkeplan har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, nærmere bestemt terrasse med hageflekk.

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg.

Eneretten gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Parkering

Samtlige seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesarealene, se vedlegg 1.

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

Midlertidig utleie krever samtykke fra styret. Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil 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. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom 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. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

3-3 Ordensregler

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

3-4 Enerett til bruk

Seksjonene på bakkeplan har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlagte tegninger, vedlegg 2.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4 Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(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. Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 styremedlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmene.

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

7-3 Representasjon og fullmakt

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

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

8-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

8-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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.

8-6 Møteledelse og protokoll

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

8-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

(2) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(3) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

10 Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

10-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordensregler for Sandved Alle

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

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

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

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

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At det ikke brukes kullgrill/engangsgrill på balkongen/terrassen. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes forutsatt at dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, bioavfall og restavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og metallemballasje leveres på miljøstasjonene i kommunen. Henting av rød beholder for farlig avfall kan bestilles hos www.hentavfall.no (se info fra Sandnes kommune). Alternativt levere avfall på gjenvinningsstasjonene på Forus eller Sele. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, eller i fellesarealer i garasjen.

Hvis sted for grilling i fellesarealene er anvist kan dette benyttes. Brukere av grillområde skal rydde opp etter bruk.

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering
Andelseieren er tildelt en parkeringsplass i lukket garasje. Denne skal benyttes. Hvis en andelseier trenger flere parkeringsplassen kan dette leies av sameiet så lenge det er ekstra plasser tilgjengelig. Gjesteparkeringen er beregnet for gjester.
Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

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

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

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

7. Brannvern

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

Røykvarsler er plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling til årsmøte – Sameiet Sandved Alle

Dato: 20. mai 2025 **Tid:** Kl. 18:00 **Sted:** Leilighet i blokk 173 H0302 (Åsne & Tor)
Styret innkaller til årsmøte, hvor årsregnskapet for 2024 og andre viktige saker vil bli behandlet. Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å lese den tilsendte e-posten med alle vedlegg nøye og delta på møtet. Dette er en god anledning til å bidra i diskusjoner og påvirke valg av styret som skal forvalte bomiljøet det kommende året.

Hvem kan delta?

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har også rett til å være til stede og uttale seg. Hver seksjon har én stemme, og det er mulig å møte ved fullmektig.

Saksliste

1. Konstituering 1.1 Valg av møteleder og sekretær 1.2 Valg av én eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder 1.3 Registrering av møtedeltakere 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsregnskap for 2024, vedlagt
3. Orienteringssak: Informasjon fra styret
4. Godtgjørelse til styret
5. Revisor for 2024 – trengs nå ikke, da vi er kun 20 leiligheter.
6. Valg 6.1 Valg av leder for 2 år 6.2 Valg av én styremedlem for 2 år 6.3 Valg av to varamedlemmer for 1 år 6.4 Valg av valgkomité – styret fortsetter i denne rollen

Beboermøte etter årsmøtet

Etter årsmøtet inviterer vi til et beboermøte med informasjon om laust & fast, med fokus på et godt sosialt samvær. Her vil følgende saker bli diskutert:

1. Status på søknader om innglassing.
2. Planlegging av vår- og sommerdugnad.
3. Vaktmesteravtalen.
4. Heis og alarmsystem
5. Kontroll av lekkasje i vannskap – dårlig pakning.
6. Kameraovervåkning – plassering og tilgang.
7. Demonstrasjon og utdeling av verktøy for tetting av sprinkler ved uhell.
8. Informasjon om avfallshåndtering.
9. Viktigheten av å lukke garasjeporten etter utkjøring for å hindre uvedkommende adgang.
10. Registrering av leietakere – utleiere har ansvar for å legge inn informasjon for kontakt, spesielt i nødstilfeller.
11. Brannøvelse – planlegging og gjennomføring

Vi håper på godt oppmøte og engasjement fra sameiets beboere! ☺

1723 Sameiet Sandved Alle

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 224 516	1 079 484	1 224 520
Tillegg felleskostnader		4 500	8 500	9 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		27 760	23 760	27 760
Andre driftsinntekter	1	0	50 004	0
Lading el-bil		31 069	22 216	20 000
Sum Inntekter		**1 287 845**	**1 183 964**	**1 281 280**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	102 690	84 434	102 700
Avskrivninger	6	8 375	8 375	0
Forretningsførerhonorar		21 252	37 132	21 300
Tilleggstjenester forretningsfører		9 021	40 414	7 200
Revisjonshonorar	3	8 640	0	1
Vaktmestertjenester		116 731	127 120	112 000
Drift og vedlikehold	4	232 616	149 906	400 000
TV og/eller internett		22 572	22 572	27 760
Renovering		0	0	10 000
Forsikringer		66 259	58 903	62 434
Kommunale avgifter		202 973	175 196	200 000
Energi/strøm		278 381	330 630	290 000
Administrasjonskostnader		5 282	2 084	5 300
Sum kostnader		**1 074 791**	**1 036 766**	**1 238 695**
Driftsresultat		**213 054**	**147 198**	**42 585**
Finansielle poster				
Renteinntekter		11 141	2 940	1 000
Netto finanskostnader		**-11 141**	**-2 940**	**-1 000**
Resultat	**5**	**224 194**	**150 139**	**43 585**

1723 Sameiet Sandved Alle

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	34 198	42 573
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**34 198**	**42 573**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 053	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 812	6 659
Andre fordringer		4 826	4 071
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		440 615	248 209
Sum omløpsmidler		**466 306**	**258 939**
SUM EIENDELER		**500 505**	**301 512**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		451 718	227 524
Sum egenkapital	**7**	**451 718**	**227 524**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 332	31 532
Annen kortsiktig gjeld		34 455	42 456
Sum kortsiktig gjeld		**48 787**	**73 988**
Sum gjeld		**48 787**	**73 988**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**500 505**	**301 512**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tor Storhaug Styreleder	Irina Jansen Styremedlem	Svein Birkeland Styremedlem

Ole Helvig Svebestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innbetaling ekstra sameiekapital	0	50 004
Sum Andre Driftsinntekter	**0**	**50 004**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	90 000	74 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	10 434
Sum personalkostnader	**102 690**	**84 434**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	19 486	11 617
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	65 662	14 541
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	27 228	11 274
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	27 620	12 887
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	89 033	92 050
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	7 538
Sum	**232 616**	**149 906**

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**224 194**	**150 139**
Tilbakeføring av avskrivning	8 375	8 375
Endring arbeidskapital	**232 569**	**158 513**
Omløpsmidler	**466 306**	**258 939**
Kortsiktig gjeld	**48 787**	**73 988**
Arbeidskapital	**417 519**	**184 950**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 750
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 552
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 198
Årets avskrivninger :	8 375
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	451 718	224 194	227 524
Sum Egenkapital	**451 718**	**224 194**	**227 524**

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandved Alle

Sameiet Sandved Alle ligger i Sandnes kommune og består av 20 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 921203861.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Tor Storhaug
Styremedlem, Ole Helvig Svebestad
Styremedlem, Irina Jansen
Styremedlem, Svein Birkeland
Varamedlem, Catrine Marie Gjefle Nilsson
Varamedlem, Waldemar Solberg

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet
I løpet av perioden har styret avholdt seks styremøter og to arbeidsmøter, hvor Tor og Svein har deltatt aktivt.

Arrangementer
Det har blitt arrangert to vellykkede dugnader, som har vært både nyttige og hyggelige for deltakerne.

Viktige saker styret har arbeidet med
Styret har jobbet målrettet med å redusere utgiftene i sameiet. Blant tiltakene er:

Vaktmesteravtalen: Reduksjon og effektivisering av vedlikeholdstjenester.
Energieffektivisering: Samarbeid med en ekspert for å optimalisere strømforbruket.
Ny heisvedlikeholdsavtale: Forbedring av servicevilkår og kostnadseffektivitet.
Vi har også arbeidet med innglassingsprosjektet, som ennå ikke er ferdigstilt, men det forventes videre fremdrift i 2025.

Opplæring og systemforståelse
Som nye i systemet har vi brukt tid på å sette oss inn i Bate Styreportal og HMS-systemet for å sikre god styring og forvaltning.

Tor og Svein har gjennomført kurs i brannsikkerhet, men det er fortsatt flere forbedringspunkter som må adresseres.

Det er opprettet en Facebook-gruppe for sameiet, som kan være en verdifull informasjonskanal for beboerne.

HMS-arbeid
Styret har gjort seg kjent med HMS-portalen og systemet, men det gjenstår flere områder som skal forbedres.

Styrets planer fremover

Vi jobber kontinuerlig med å redusere utgiftene i sameiet. Vaktmesteravtalen avvikles nesten helt, og vi må finne en erstatning for oppgavene som vaktmesteren tidligere har utført. Tor og Svein tar på seg store deler av dette arbeidet, men vi vil også innhente priser på tjenester vi ikke kan utføre selv, som renhold, vindusvask og brøyting.

En egen vask for renholdspersonalet er nå installert.

Vi arbeider med energieffektivisering i samarbeid med en dyktig konsulent, med mindre den foreslåtte nasjonale strømprisen viser seg å være en mer gunstig løsning.

Nye elbil-ladere med kraftigere ladeeffekt er ønskerlig at vi får til, og vi ser på muligheter for å redusere den faste prisen som den enkelte beboer betaler.

For å øke sikkerheten vil vi installere videoovervåkning, da det har forsvunnet eiendeler fra posthyllene og garasjen.

Vi har fått innvilget delvis innglassing av balkonger, og håper å kunne sette opp en demonstrasjonsløsning i 173 H0302 (Aasne & Tor) og 175 H0402 (Anita & Svein). Når disse er på plass, vil vi starte med bestillinger. Antar at dette kan besiktiges på dette årsmøte.

I tillegg ønsker vi å arrangere hyggelige fellesdugnader. De som har deltatt tidligere har gitt gode tilbakemeldinger på dette.

Vi vurderer nå hvordan utehuset kan gjøres mer intimt og hyggelig, slik at det blir et trivelig samlingssted for beboerne. Tor har noen planer og vil informere nærmere. Samtidig ser vi på muligheten for inngjerding for å forhindre at uvedkommende tar seg til rette på området vårt.

Forsikringsavtale

Sameiet Sandved Alle er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001909759.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker, og i alle saker som medfører utgifter i forbindelse med felles områder.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

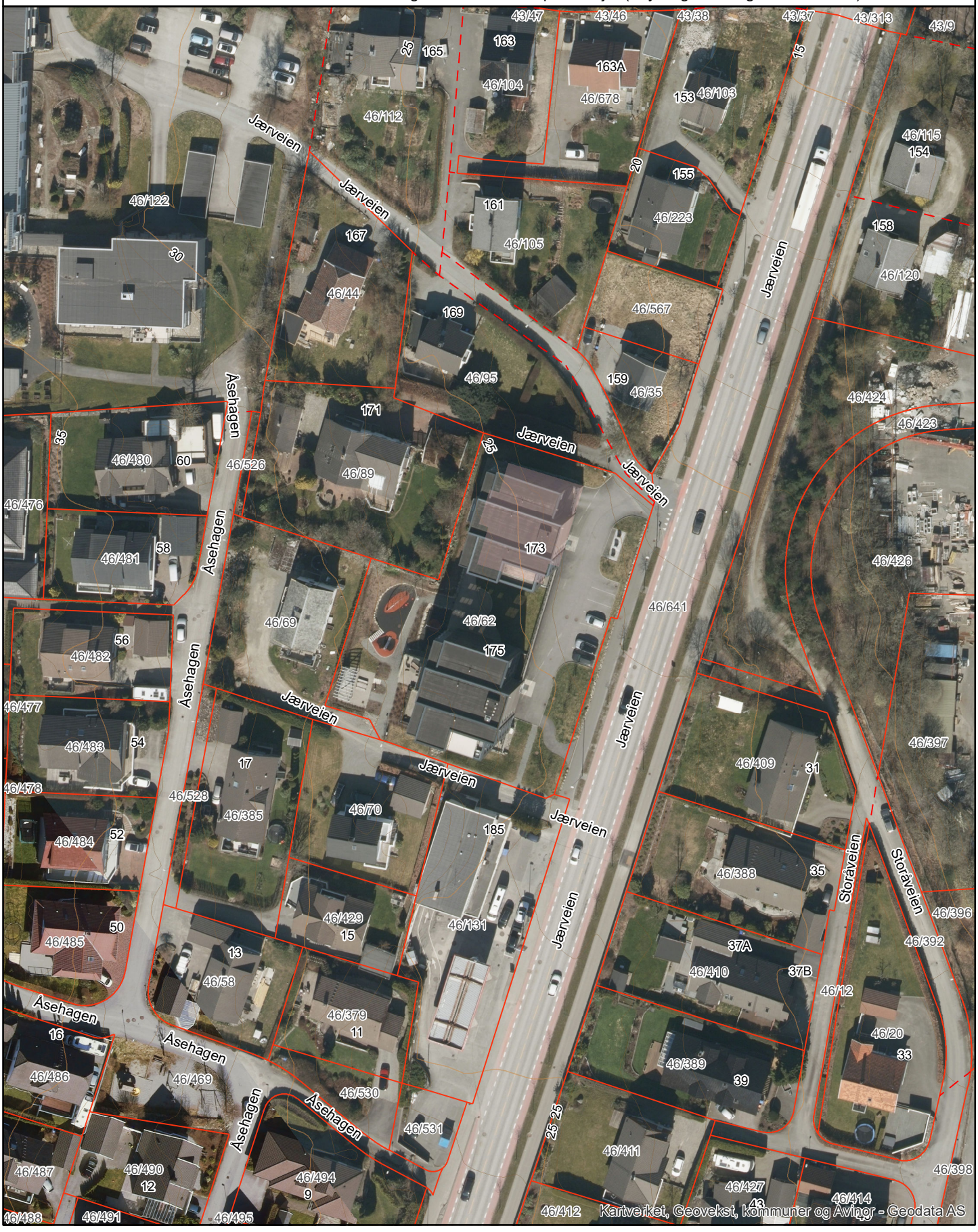
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 173, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/62/0/17
Dato: 2026-01-26
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)



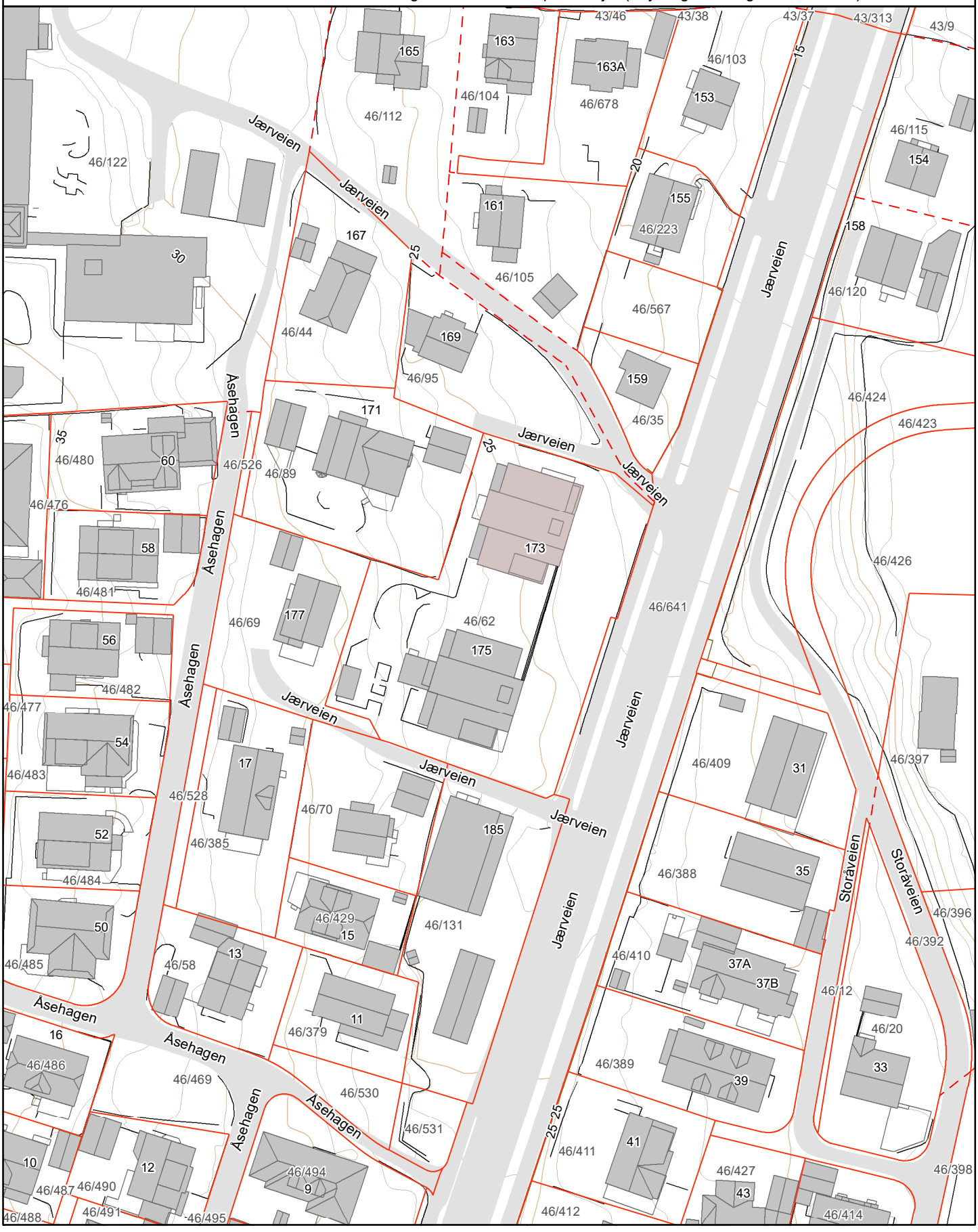
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 173, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/62/0/17
Dato: 2026-01-26
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)



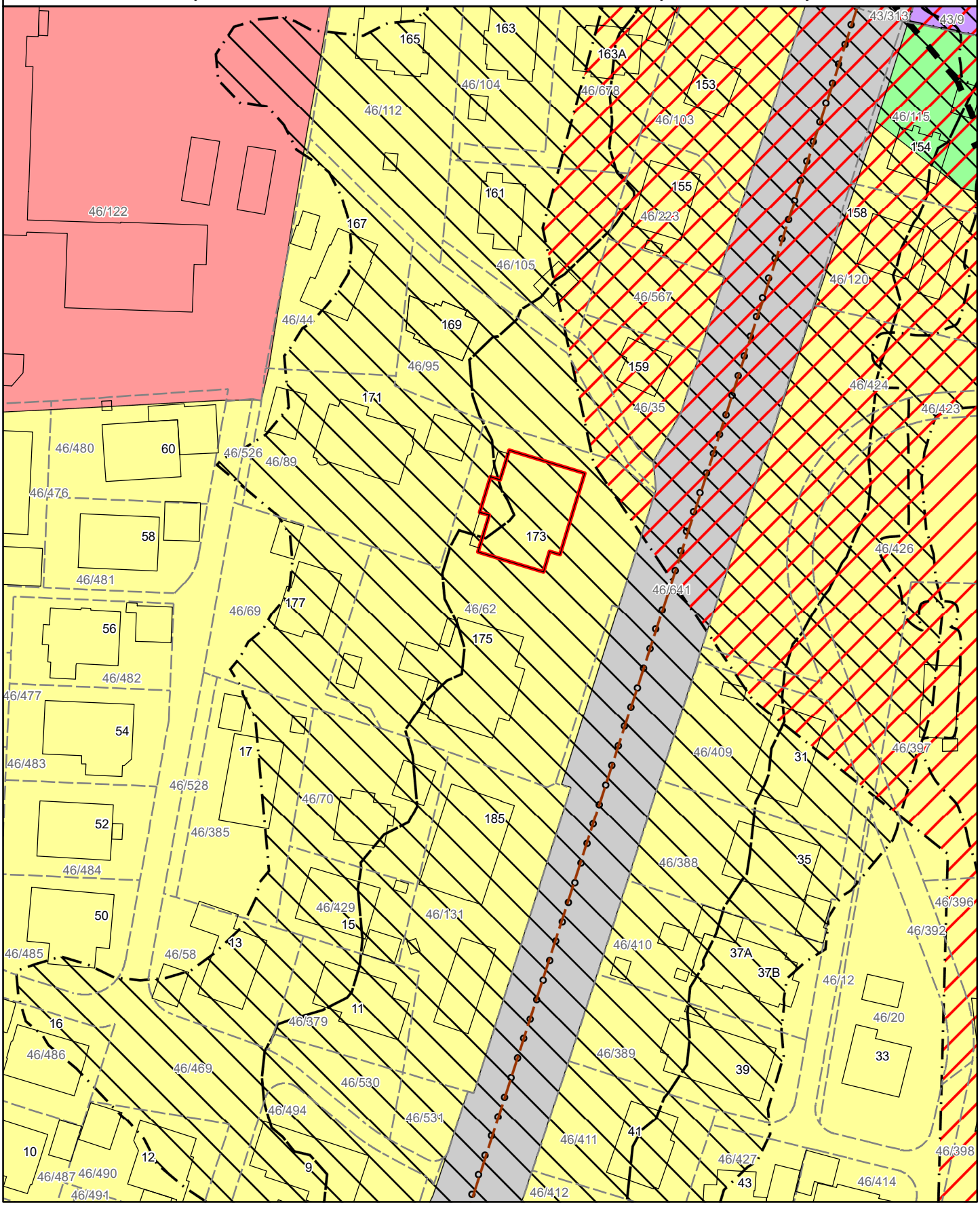
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 173, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/62/0/17
Dato: 2026-01-26 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.



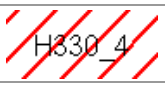
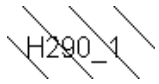
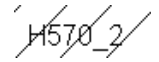
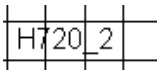
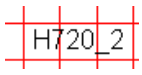
Tegnforklaring kommuneplan

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		

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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						

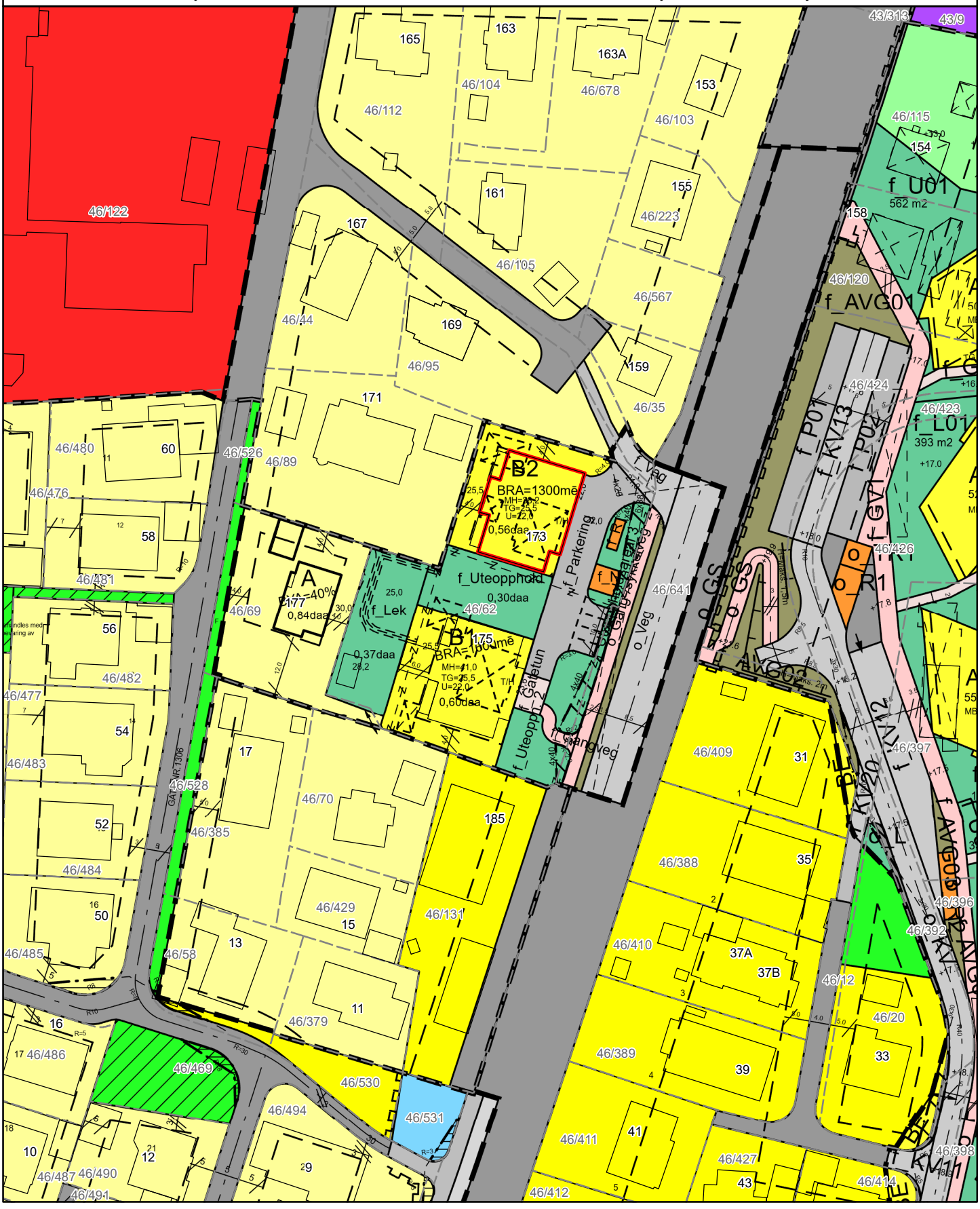
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 173, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/62/0/17
Dato: 2026-01-26 Planident: 2012140
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 19.5.2015

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

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	

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

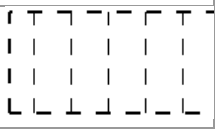
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
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	

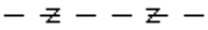
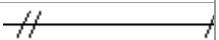
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
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)

Tegnforklaring reguleringsplan

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	

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602352110
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998913225	LUBO EIENDOM AS		Jærveien 311, 4322 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	46	62

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	46	62	0	1	57 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	2	98 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	3	59 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	4	76 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	5	98 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	6	59 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	7	76 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	8	98 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	9	142 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	10	129 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	11	76 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	12	57 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	13	76 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	14	98 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	15	59 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	16	76 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	17	98 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	18	138 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	46	62	0	19	129 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 919131 Tinglyst: 21.06.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/919131/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-29 14:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	46	62	0	20	76 / 1775	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/919131/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-29 14:26
Side 2 av 17

Tilbakestill skjema

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontakt: Geodata tlf: 959 89 568
Sandnes kommune	Postboks 583, 4302 Sandnes Org. nr. 964965137	postmottak.geodata@sandnes.kommune.no

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen.
Faktura sendes til innsenderen, om ikke annet avtales.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Lubo Eiendom AS	998913225	anders.lunde@headenergy.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Jærveien 311	4322	Sandnes	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1102	Sandnes kommune	46	62	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998913225	Lubo Eiendom 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.

Seksjons-nummer
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	57	B	13	B	76	B	25				37				49			
2	B	98	B	14	B	98	B	26				38				50			
3	B	59	B	15	B	59	B	27				39				51			
4	B	76	B	16	B	76	B	28				40				52			
5	B	98	B	17	B	98	B	29				41				53			
6	B	59	B	18	B	138	B	30				42				54			
7	B	76	B	19	B	129	B	31				43				55			
8	B	98	B	20	B	76	B	32				44				56			
9	B	142	B	21				33				45				57			
10	B	129	B	22				34				46				58			
11	B	76	B	23				35				47				59			
12	B	57	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1775 Nevner = 1775

Dato	Innsenderens underskrift
9/4-18	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17.desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. - Tilpasset Sandnes kommune, endret av Geodata 1.1.2018

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
9/9-18	

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 urådighetserklæring 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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandnes 9/4-18		ANDERS LUNDE
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 (fylles ut av kommunen):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1102	Sandnes kommune	46	62	

Dato	Underskrift	Stempel
28.5.18	Tollef Sira	SANDNES KOMMUNE GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
9/4-18	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse fra tabell side 1.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

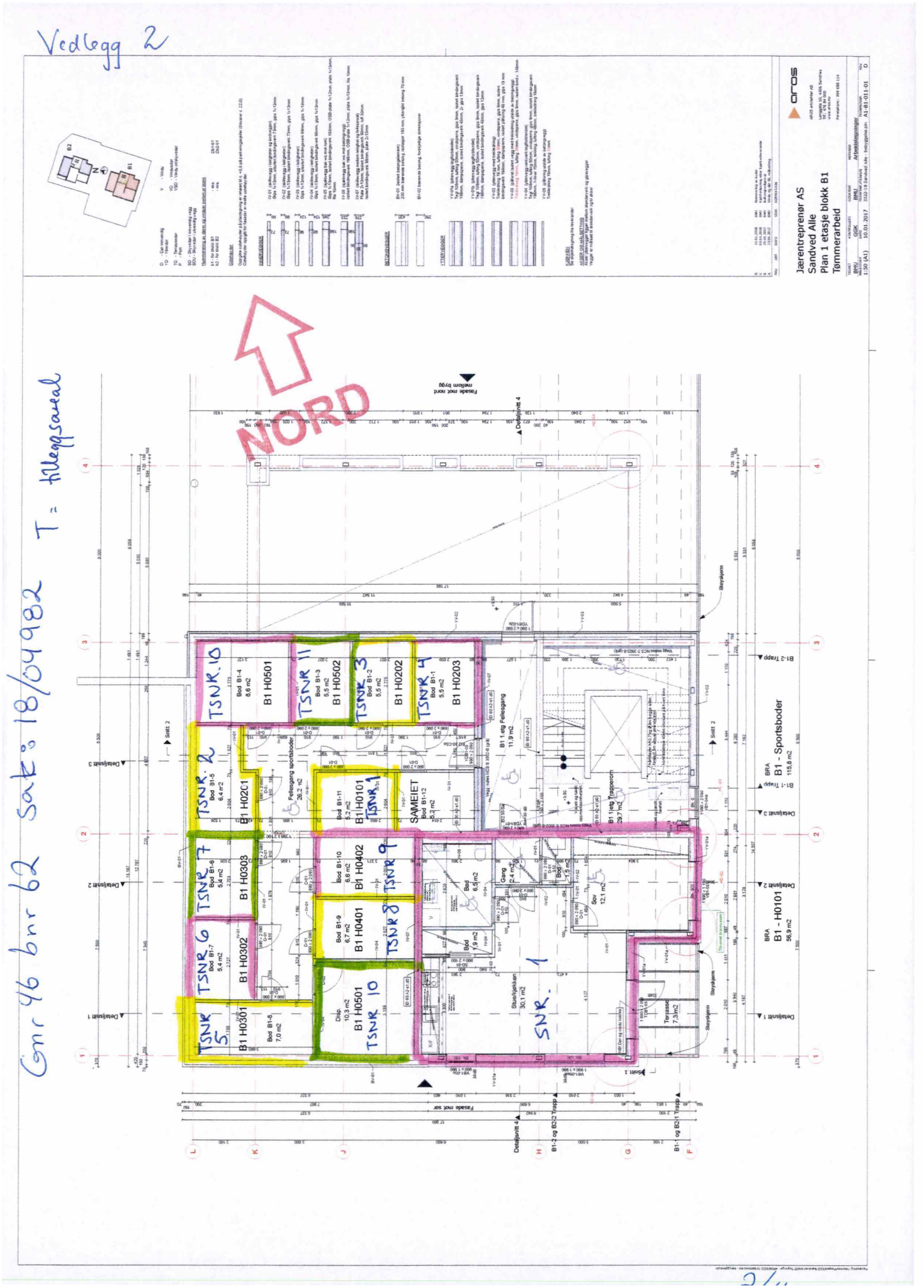
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

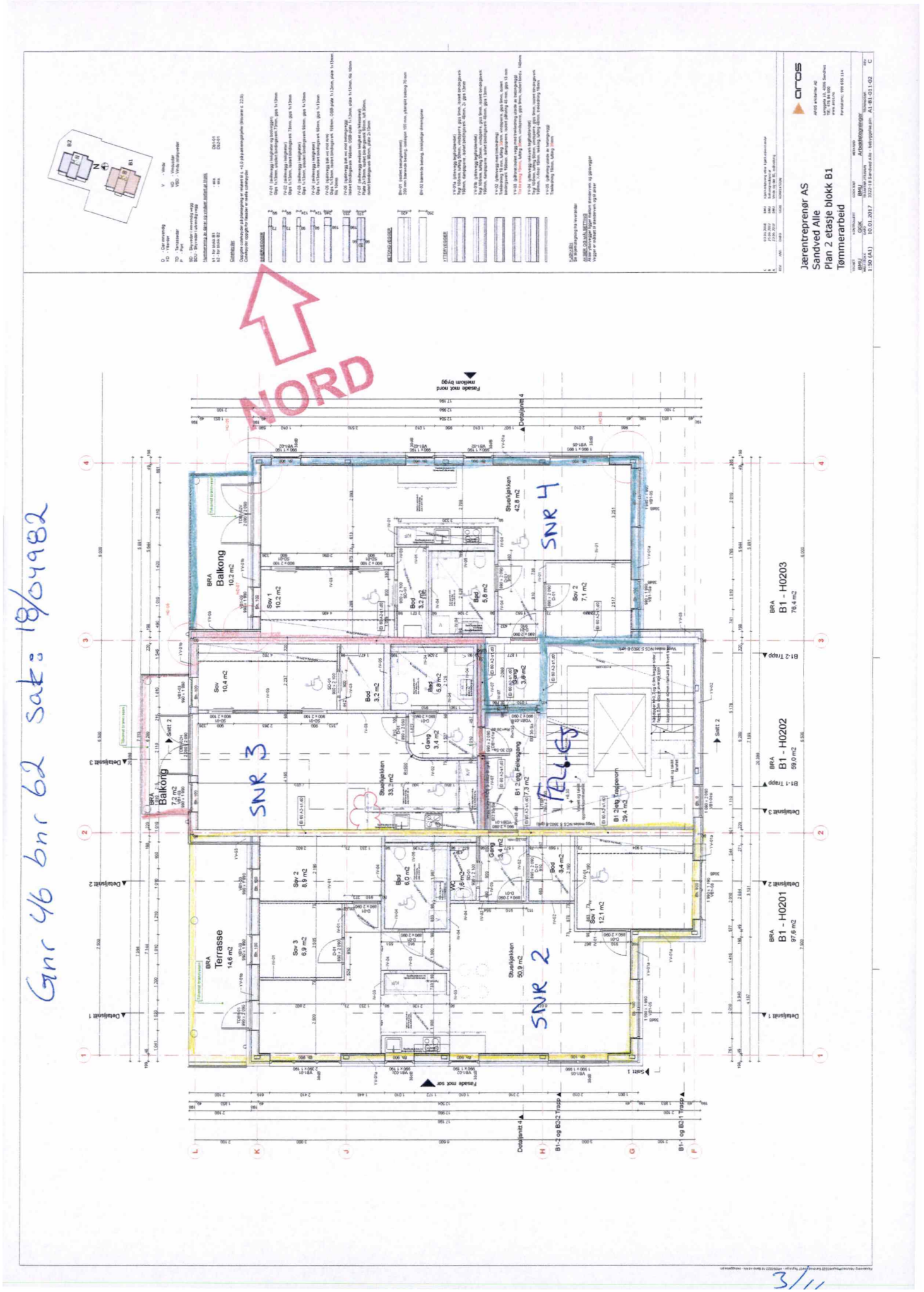
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

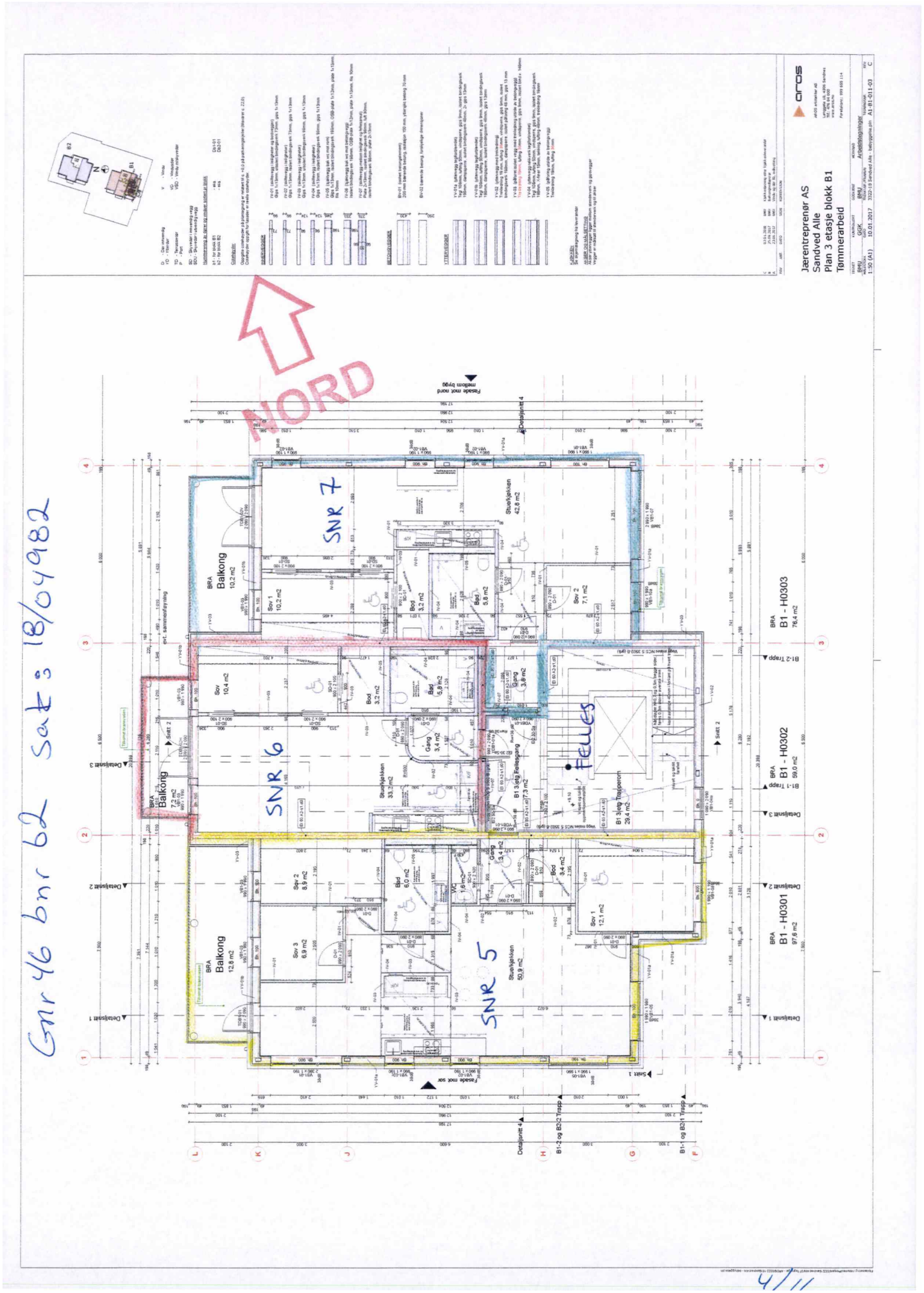
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =		Summeres på side 1											

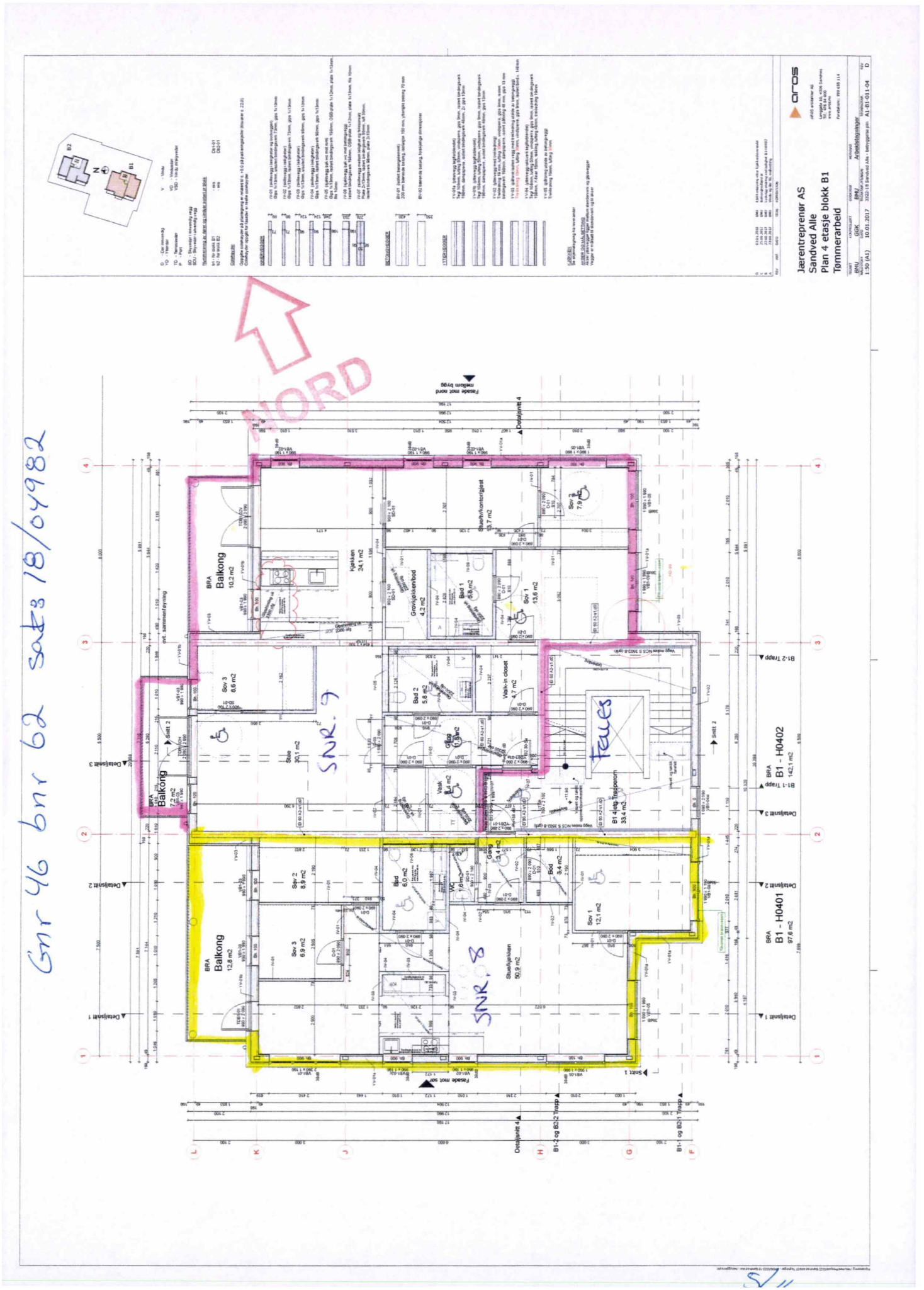
Dato	Innsenderens underskrift
9/4-18	

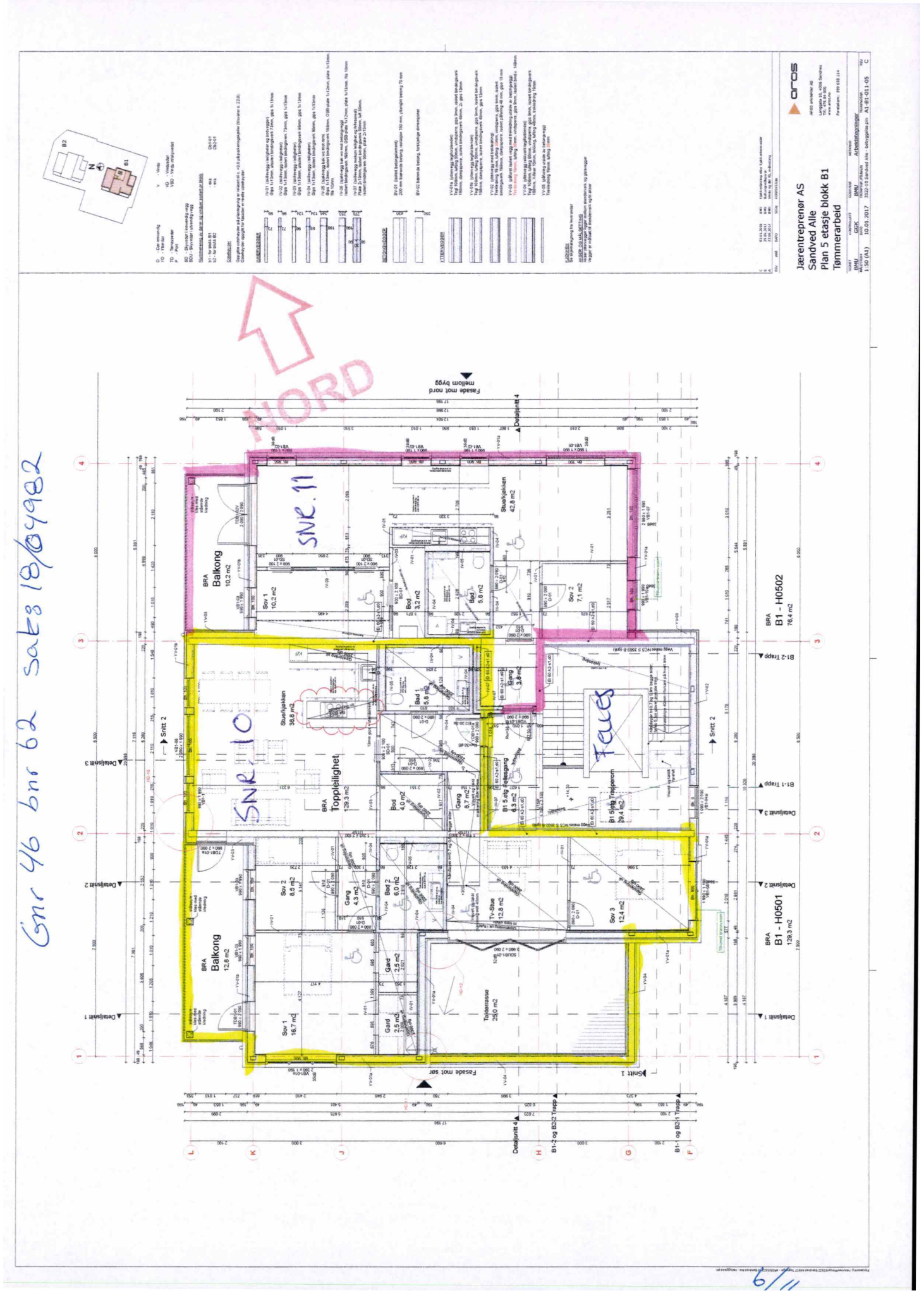

Gnr 46 bnr 62 sak: 18/04982
46/44
46/567
46/95
46/35
46/89
46/526
Snr 12-20
B2
46/62
46/69
Snr 1-11
B1
46/409
46/70
46/388
46/429
46/131
N
Kyrkjeveien 94
28.05.2018
Målestokk 1:500
Sandnes kommune, Oppmåling
1/1

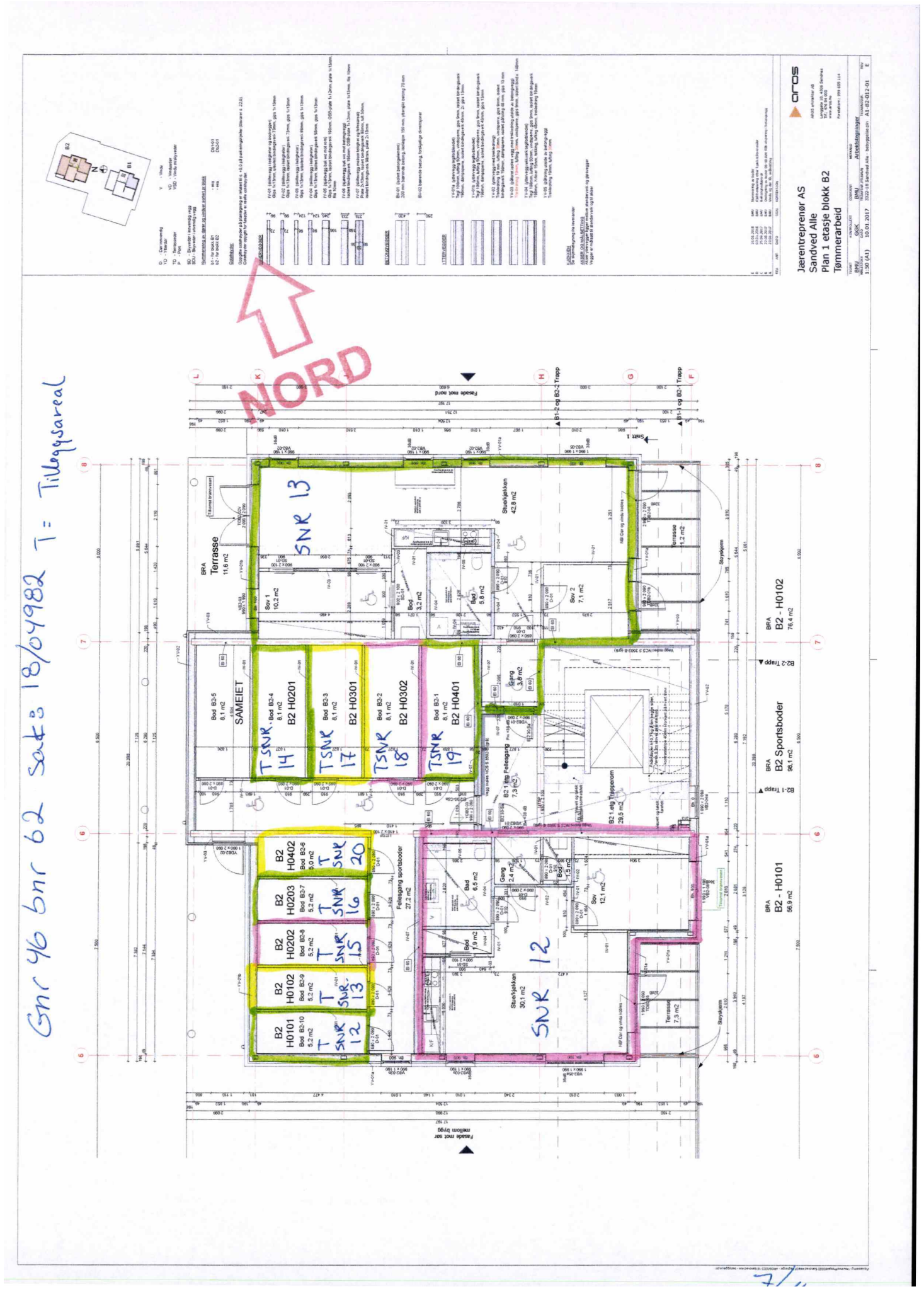

Vedlegg 2
Gnr 46 bnr 62 Sak: 18/04982 T = tilleggsareal
NORD
Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 1 etasje blokk B1
Tømmerarbeid
TSNR. 10
TSNR. 11
TSNR. 3
TSNR. 4
TSNR. 2
TSNR. 7
TSNR. 6
TSNR. 5
TSNR. 9
TSNR. 8
TSNR. 1
SNR. 1
B1 H0501
B1 H0502
B1 H0202
B1 H0203
B1 H02C1
B1 H0308
B1 H0302
B1 H0301
B1 H0101
B1 H0402
B1 H0401
B1 H0501
Bod B1-4 8,6 m2
Bod B1-3 5,5 m2
Bod B1-2 5,5 m2
Bod B1-1 5,5 m2
Bod B1-5 6,4 m2
Bod B1-7 5,4 m2
Bod B1-6 5,4 m2
Bod B1-8 7,0 m2
Bod B1-11 5,2 m2
Bod B1-12 5,2 m2
Bod B1-10 6,6 m2
Bod B1-9 6,7 m2
Felleegang sportsboder 26,2 m2
B1 1.etg Felleegang 11,9 m2
SAMEIET
B1 1.etg Toaperom 29,7 m2
Gang 2,4 m2
Bod 6,5 m2
Bod 1,5 m2
Bod 1,9 m2
Sov 12,1 m2
Stue/kjøkken 30,1 m2
Dusj 10,3 m2
Terrasse 7,3m2
BRA B1 - Sportsboder 115,8 m2
BRA B1 - H0101 56,9 m2
Støyskjerm
Detaljsnitt 1
Detaljsnitt 2
Detaljsnitt 3
Detaljsnitt 4
B1-2 Trapp
B1-1 Trapp
B1-2 og B2-2 Trapp
B1-1 og B2-1 Trapp

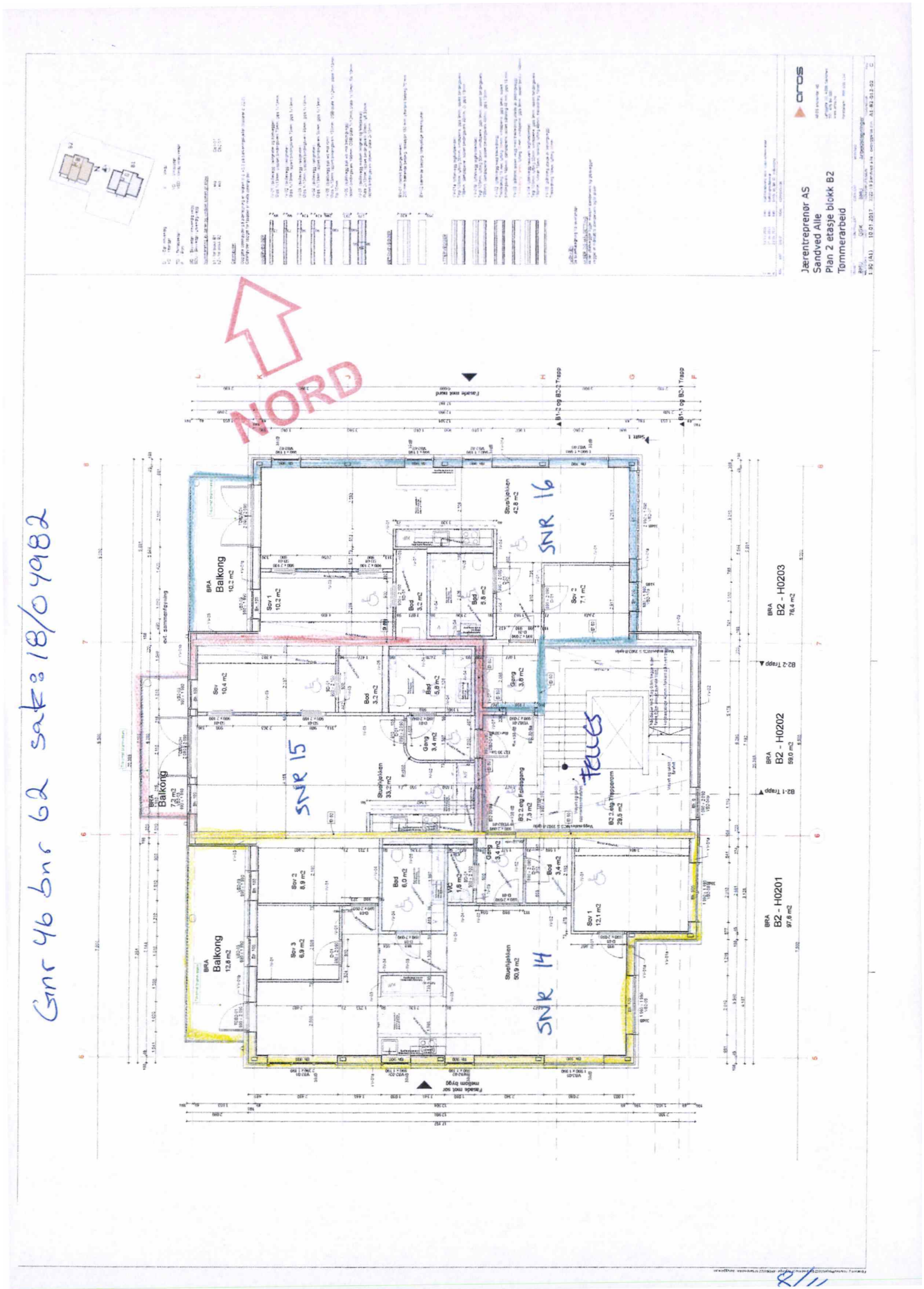

NORD
Gnr 46 bnr 62 Sats: 18/64982
SNR 4
SNR 3
SNR 2
Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 2 etasje blokk B1
Tømmerarbeid
B1 - H0203
B1 - H0202
B1 - H0201
Terrasse
Balkong
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Gang
WC
B1 2/etg Fellesgang
B1 2/etg Trapperom

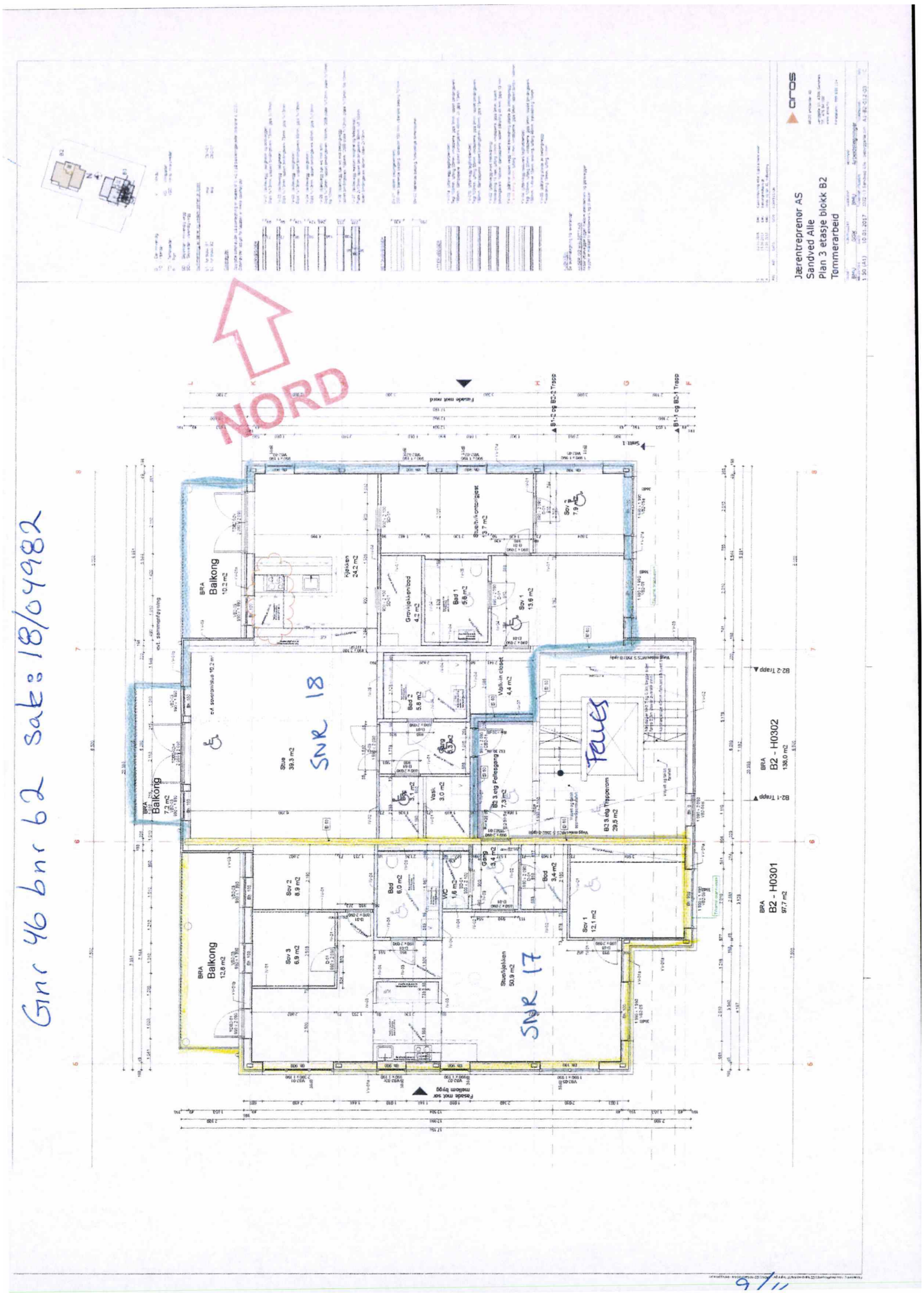

NORD
SNR 7
SNR 6
SNR 5
FELLES
Gnr 46 bnr 62 Seksjon 18/04982

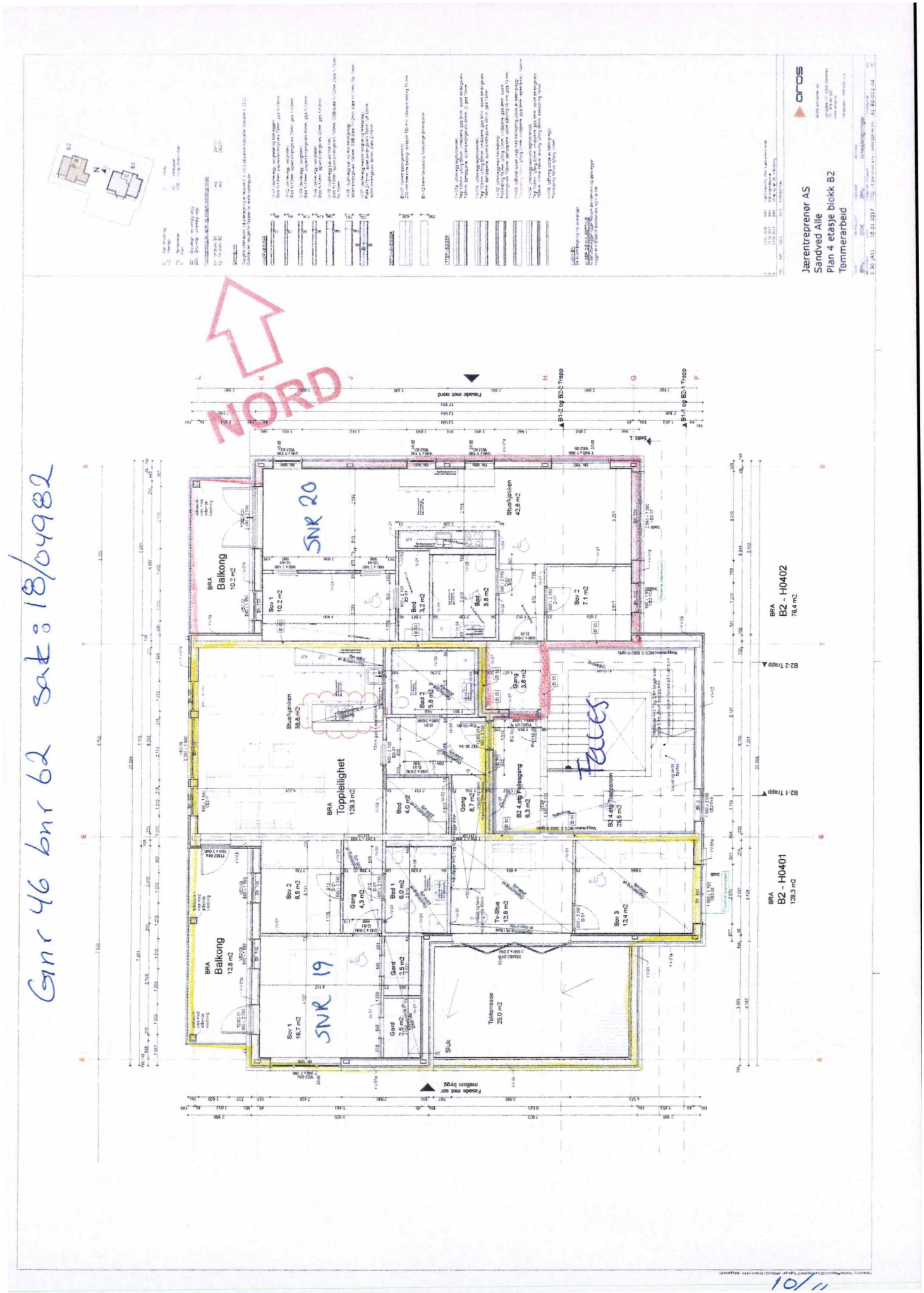

Gnr 46 bnr 62 sak 18/04982
NORD
SNR. 9
SNR. 8
Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 4 etasje blokk B1
Tømmerarbeid
Balkong
Kjøkken
Stue/hv/kontor/gjest
Bad 1
Bad 2
Walk-in closet
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Stue
Vask
Gang
Bad
WC
Trappeom
B1 4/etg Trappeom
B1 - H0402
B1 - H0401


Gnr 46 bnr 62 sak 18/6949
SNR. 11
SNR. 10
NORD
Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 5 etasje blokk B1
Tømmerarbeid
Fasade mot nabobygg
Fasade mot sør
Snitt 1
Snitt 2
Toppleilighet
Balkong
Stuekjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Gang
Tv-Stue
Takterrasse
B1 - H0501
B1 - H0502

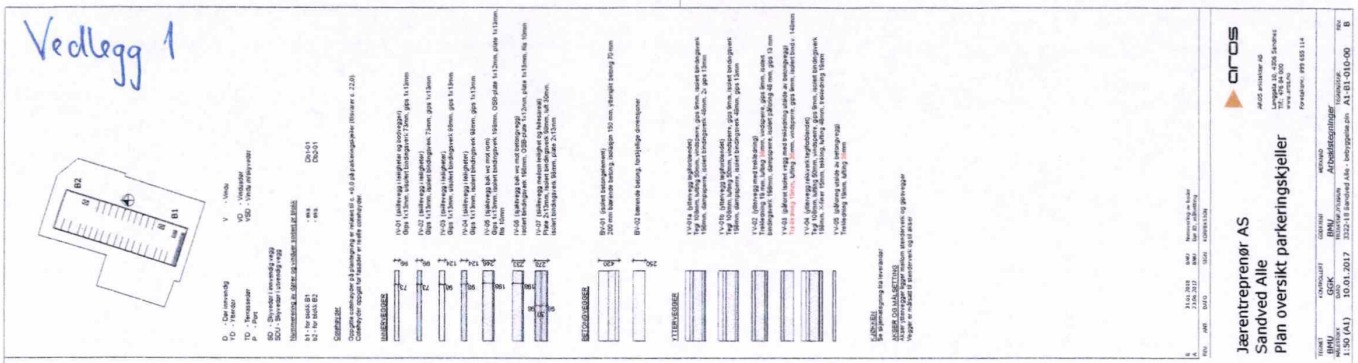

Gnr 46 bnr 62 Sak: 18/04982 T = Tilleggsareal
NORD
Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 1 etasje blokk B2
Tømmerarbeid
SNR 13
SNR 12
SAMEIET
B2 H0201
B2 H0301
B2 H0302
B2 H0401
B2 H0402
B2 H0203
B2 H0202
B2 H0102
B2 H0101
B2 - H0102
B2 Sportsboder
B2 - H0101
Terrasse
Felleskjøkken
Felleskjøkken
Felleganga sportsboder
Trappeom
Bod
Sov
Gang
Bad


Gnr 46 bnr 62 sak 18/04982
NORD
SNR 16
SNR 15
SNR 14
FELLES
Stuehjørkken 42,8 m2
Stuehjørkken 33,2 m2
Stuehjørkken 50,9 m2
Balkong 10,2 m2
Balkong 7,3 m2
Balkong 12,8 m2
B2 - H0203 76,4 m2
B2 - H0202 59,0 m2
B2 - H0201 97,8 m2
Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 2 etasje blokk B2
Tømmerarbeid

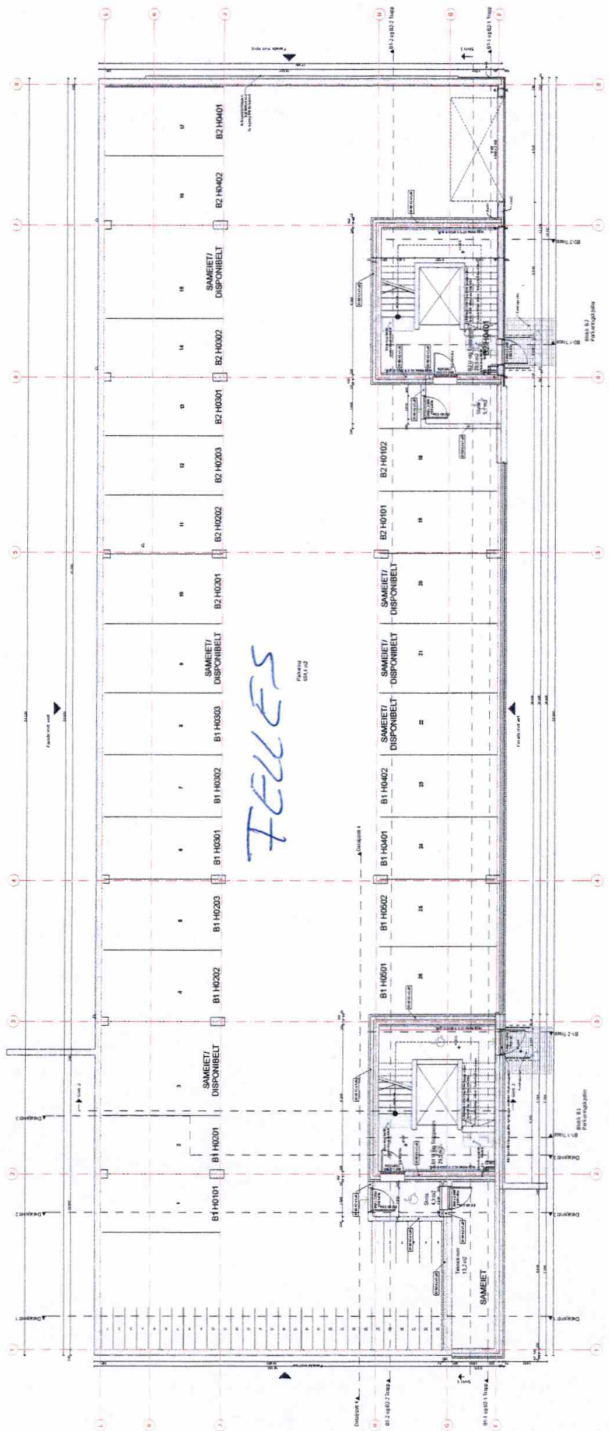

Gnr 46 bnr 62 Sak: 18/04982
NORD
Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 3 etasje blokk B2
Tømmerarbeid
SNR 18
SNR 17
Fellesareal
B2 - H0302
B2 - H0301
BRA Balkong 10.2 m2
BRA Balkong 7.2 m2
BRA Balkong 12.8 m2
Stue 39.3 m2
Kjøkken 24.2 m2
Soverom/bad 13.7 m2
Bad 1 5.8 m2
Bad 2 5.8 m2
Walk-in closet 4.4 m2
Sov 1 13.6 m2
Sov 2 8.9 m2
Sov 3 6.9 m2
Bad 6.0 m2
WC 1.8 m2
Gang 3.4 m2
Bod 3.4 m2
Sov 1 12.1 m2
Stue/kjøkken 50.9 m2
Vask 3.0 m2
Gang 3.7 m2
B2 3 etg Fellesgang 7.3 m2
B2 3 etg Trapperom 29.6 m2
B2-2 Trapp
B2-1 Trapp
B1-2 og B2-2 Trapp
B1-1 og B2-1 Trapp


NORD
Gnr 46 bnr 62 Sak: 18/04982
SNR 20
SNR 19
Toppleilighet
BRA 139,3 m2
Balkong 10,2 m2
Balkong 12,8 m2
Takterrasse 25,0 m2
Fellesareal
B2 - H0402
76,4 m2
B2 - H0401
139,3 m2
Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 4 etasje blokk B2
Tømmerarbeid
aros

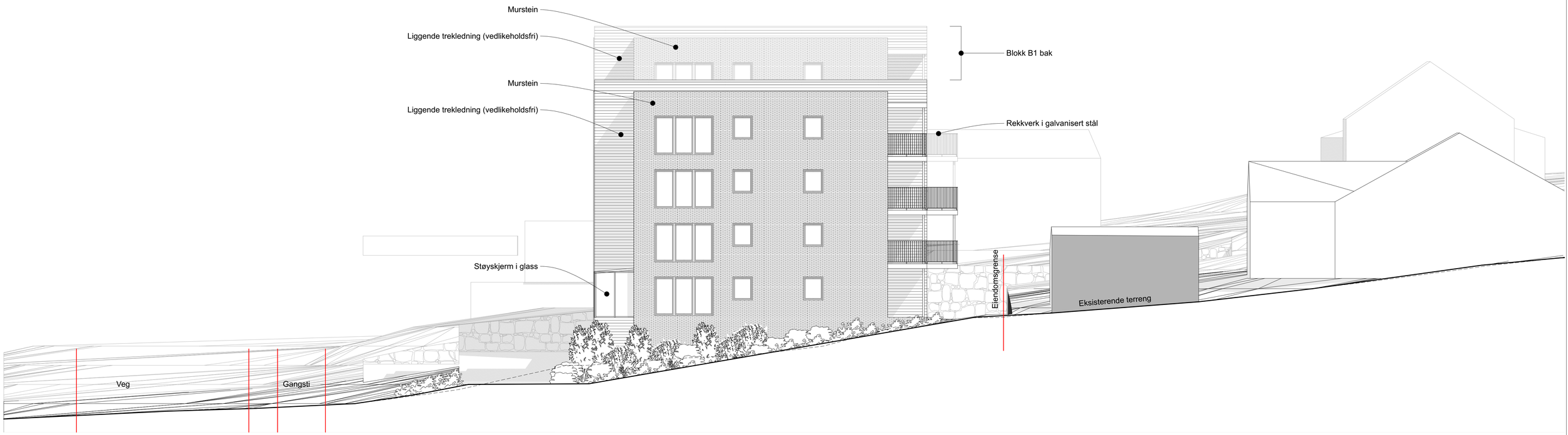
Vedlegg 1

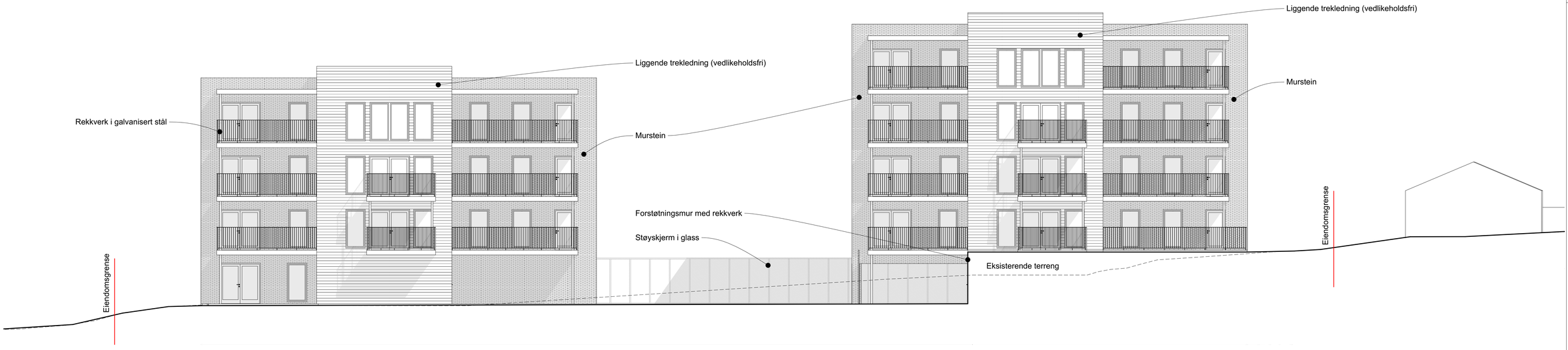


Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan oversikt parkeringskjeller



Gnr 46 bnr 62 Sak: 18/04982





REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Fasade nord & vest

aros

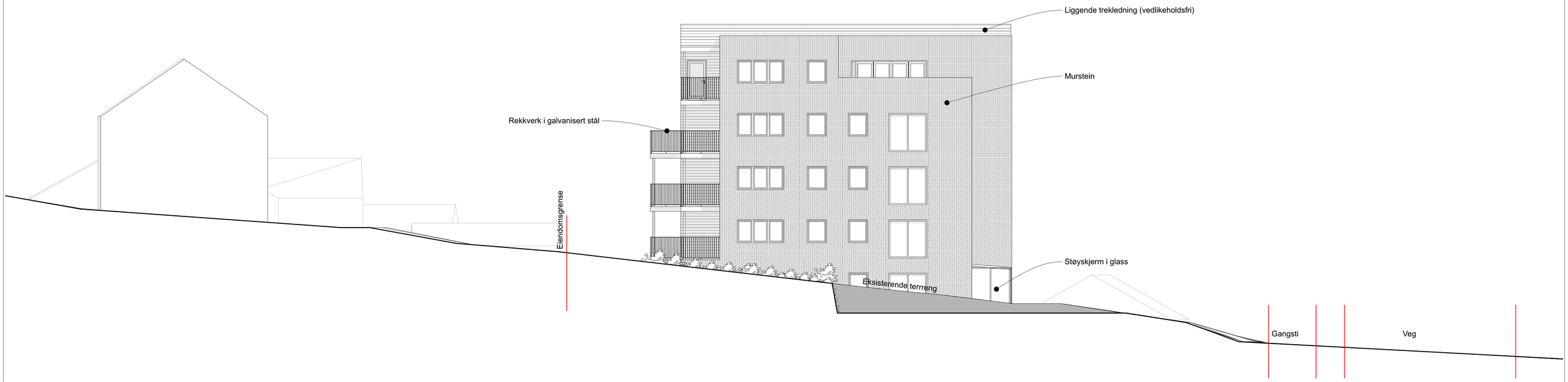
AROS arkitekter AS

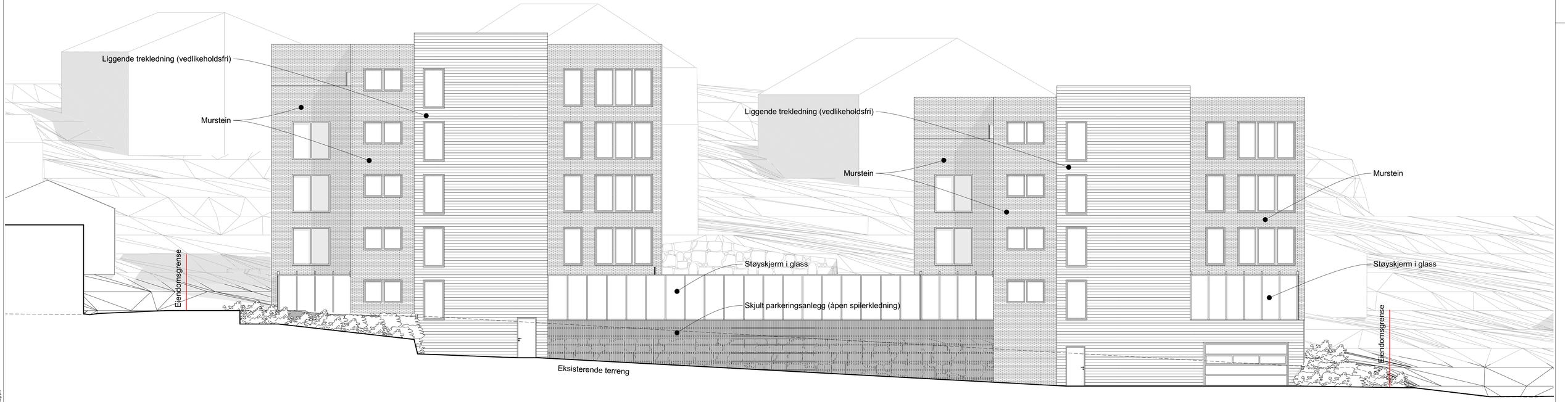
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
BMU	TIB	BMU	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	23.09.15	3108-18 Åsedalen grunnlag.pln	A1-X-020	

Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3108 Åsedalen/07 Tegninger - ARO\3108-18 Åsedalen grunnlag.pln





REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Fasade sør & øst

AROS arkitekter AS

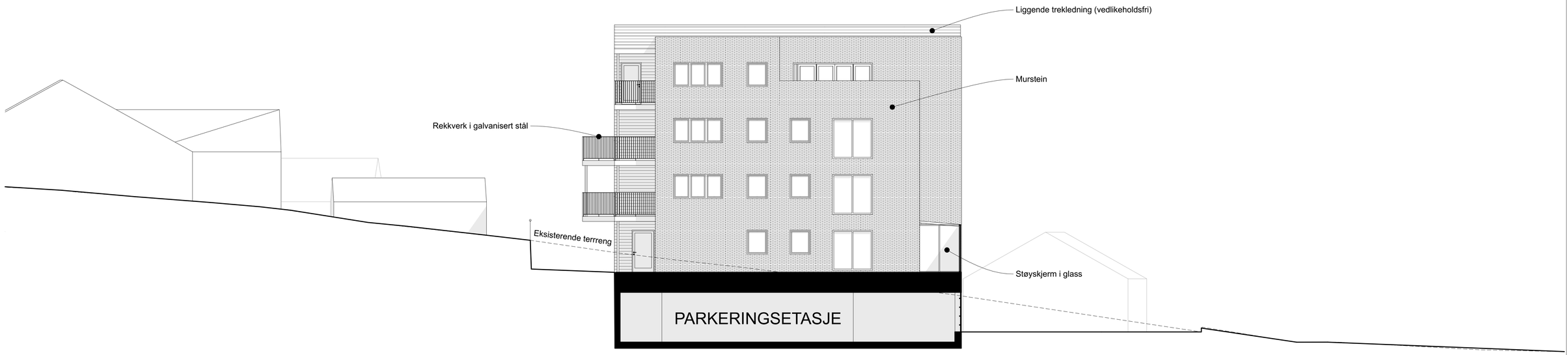
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

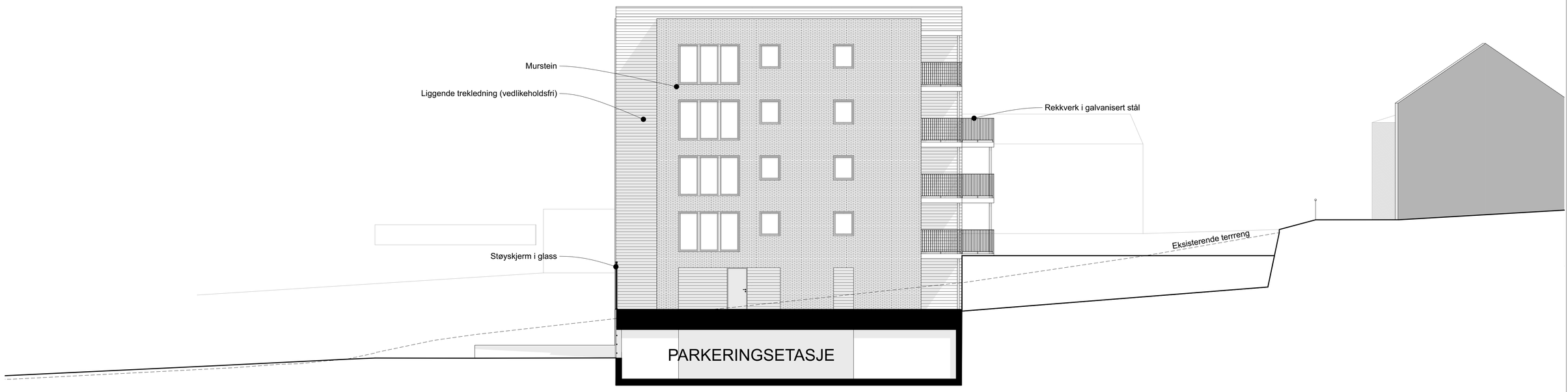
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	TIB	BMU	Rammesøknad

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	23.09.15	3108-18 Åsedalen grunnlag.pln	A1-X-021	

Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3108 Åsedalen/07 Tegninger - ARCHICAD/3108-18 Åsedalen grunnlag.pln





REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Fasader mellom blokker

aros

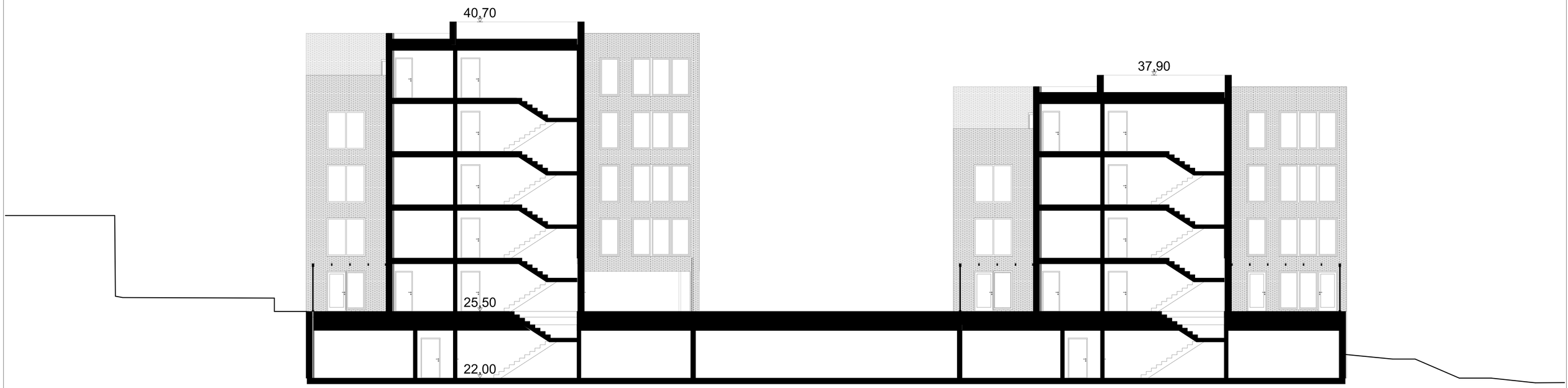
AROS arkitekter AS

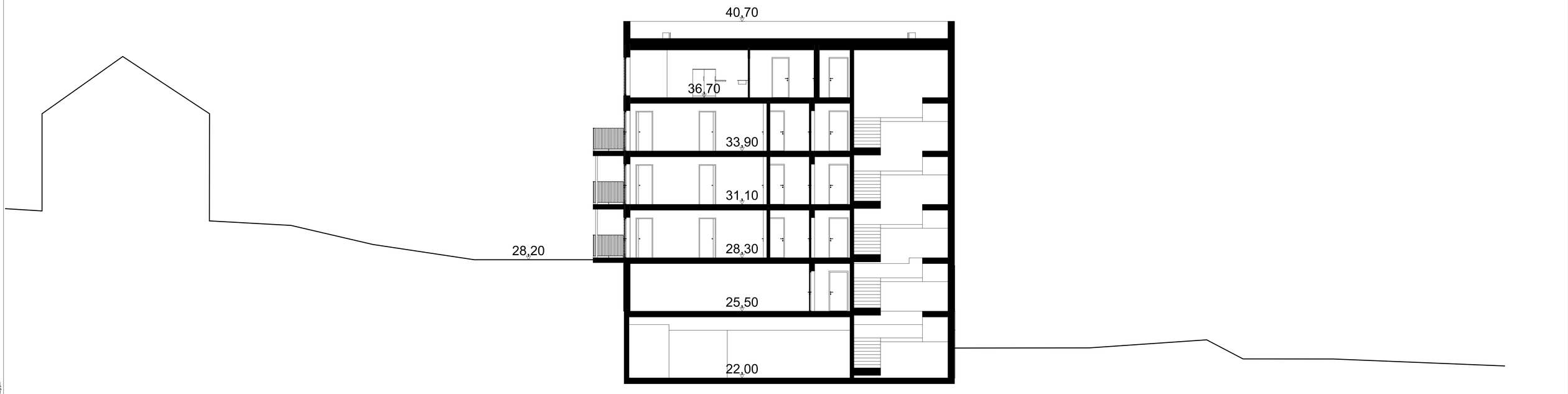
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
BMU	TIB	BMU	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	23.09.15	3108-18 Åsedalen grunnlag.pln	A1-X-022	

Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3108 Åsedalen/07 Tegninger - AROS/3108-18 Åsedalen grunnlag.pln





REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Snitt

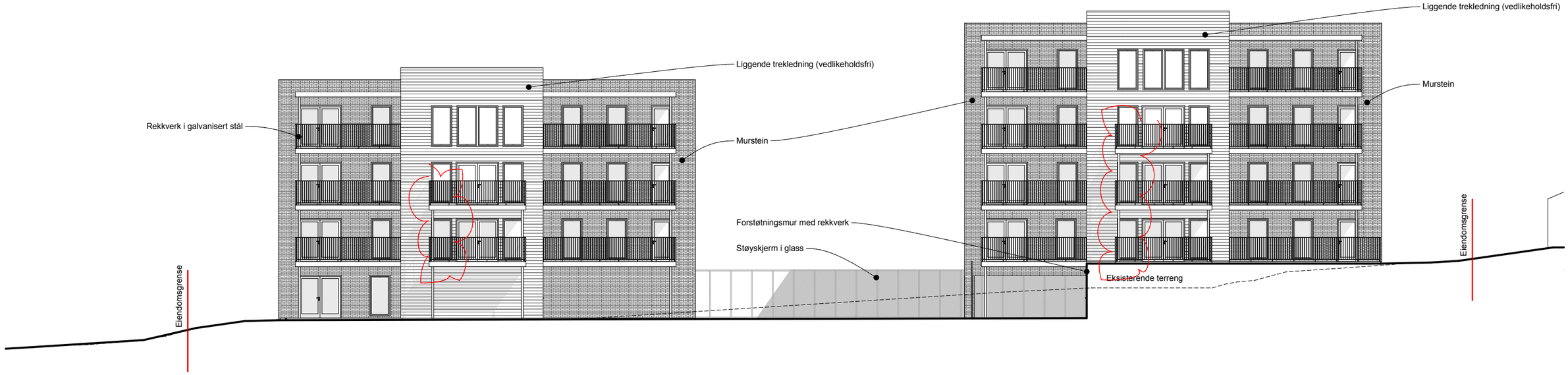
AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
TIf.: 476 84 000
www.aros.no

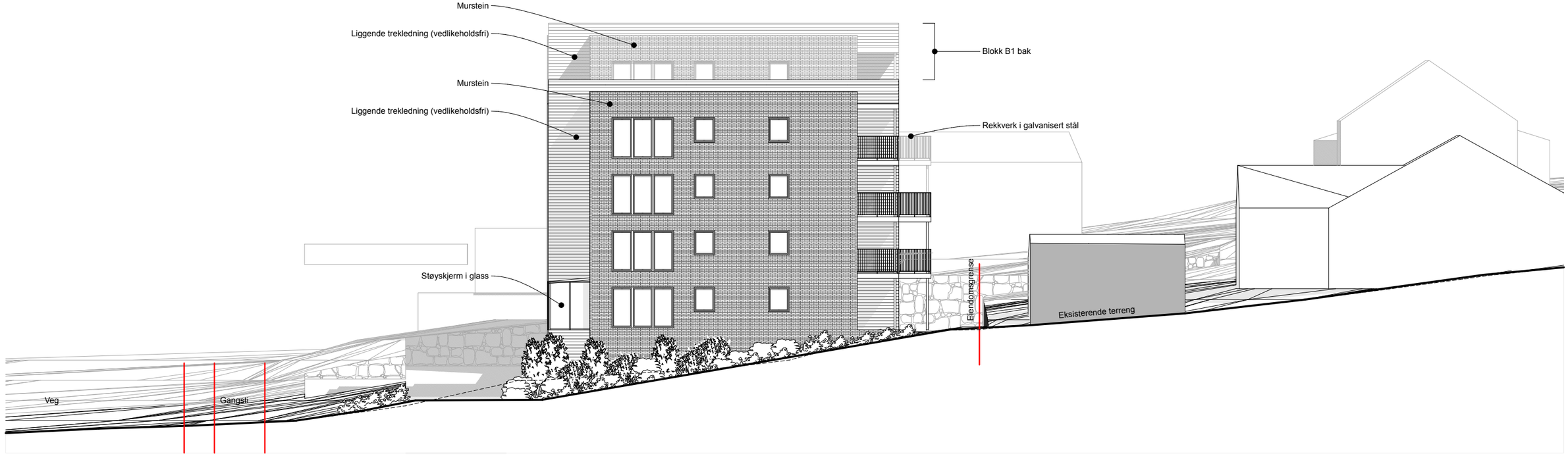
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
BMU	TIB	BMU	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A1)	23.09.15	3108-18 Åsedalen grunnlag.pln	A1-X-030	

Filplassering: \\Volumes\Prosjekt\3108 Åsedalen\07 Tegninger - AROS\3108-18 Åsedalen grunnlag.pln

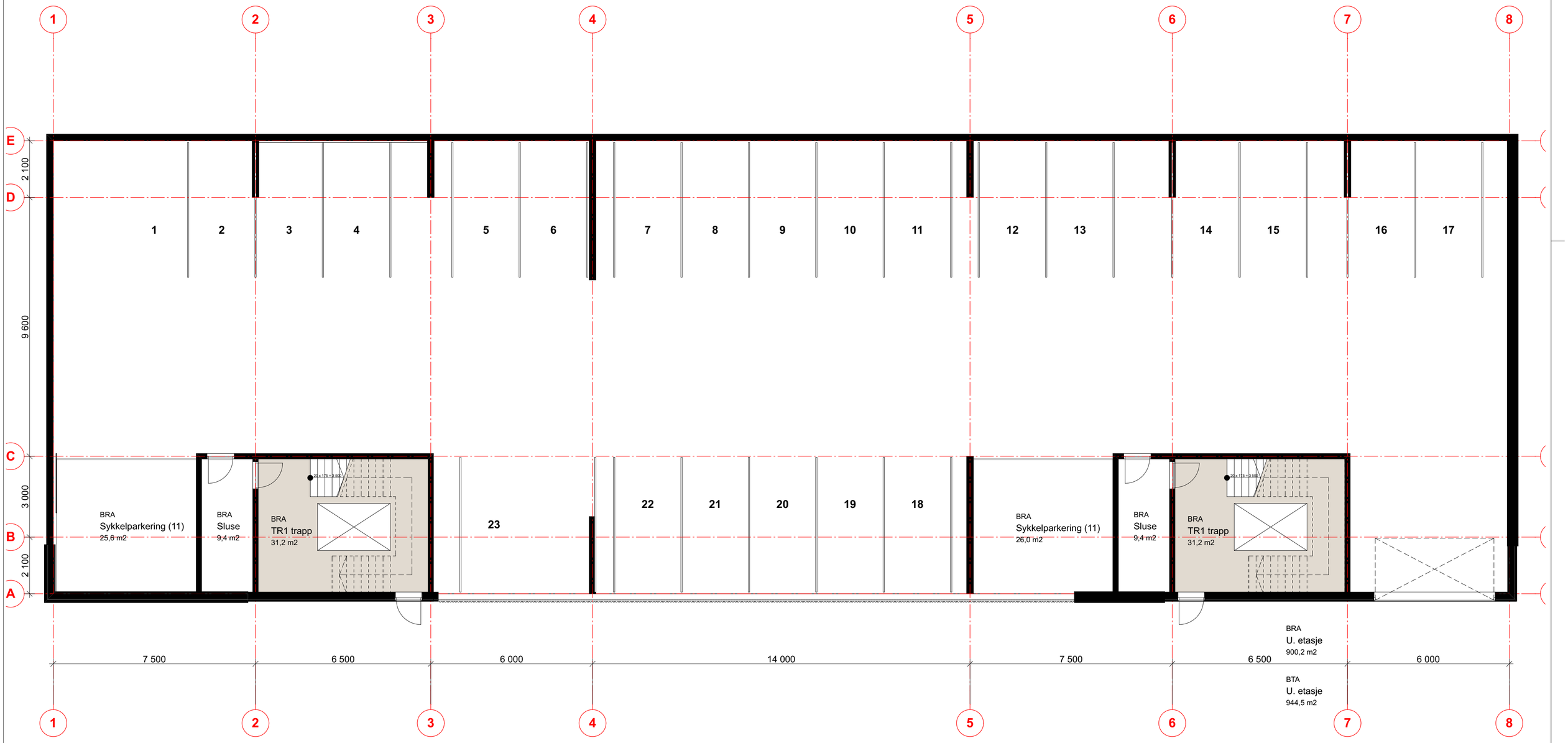


Fasade mot vest



Fasade mot nord

Åsedalen	1:200 (A3)	**Fasade Nord og Vest**	tirsdag 8. desember 2015



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Plan parkeringskjeller

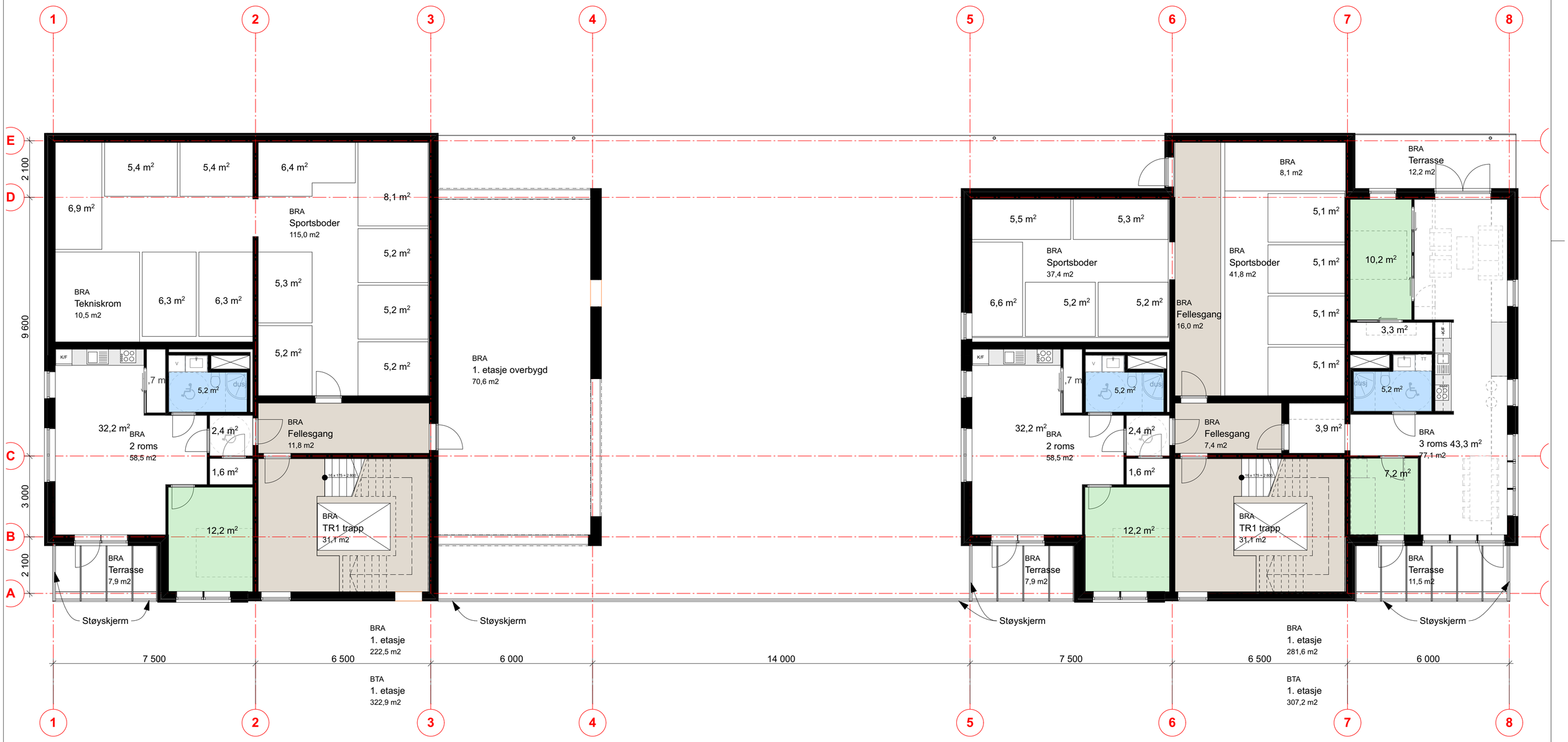
AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
bmu	tib	bmu	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	**DATO**	**TILTAKSNR./FILNAVN**	**TEGNINGSNR.**	**REV.**
1:100 (A2)	23.09.15	3108-18 bebyggelse grunnlag.pln	A-X-010	

Filplassering: \Volumes\Prosjekt\3108 Åsedalen\07 Tegninger - AROS\3108-18 bebyggelse grunnlag.pln



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Plan 1. Etasje

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
bmu	tib	bmu	Rammesøknad

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A2)	23.09.15	3108-18 bebyggelse grunnlag.pln	A-X-011	

Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3108 Åsedalen/07 Tegninger - AROS/3108-18 bebyggelse grunnlag.pln



Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3108 Åsedalen/07 Tegninger - AROS/3108-18 bebyggelse grunnlag.pln

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Plan 2. Etasje

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
bmu	tib	bmu	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	**DATO**	**TILTAKSNR./FILNAVN**	**TEGNINGSNR.**	**REV.**
1:100 (A2)	08.12.15	3108-18 bebyggelse grunnlag.pln	A-X-012	



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Plan 3. Etasje

AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
bmu	tib	bmu	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	**DATO**	**TILTAKSNR./FILNAVN**	**TEGNINGSNR.**	**REV.**
1:100 (A2)	08.12.15	3108-18 bebyggelse grunnlag.pln	A-X-013	

Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3108 Åsedalen/07 Tegninger - AROS/3108-18 bebyggelse grunnlag.pln



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Plan 4. Etasje

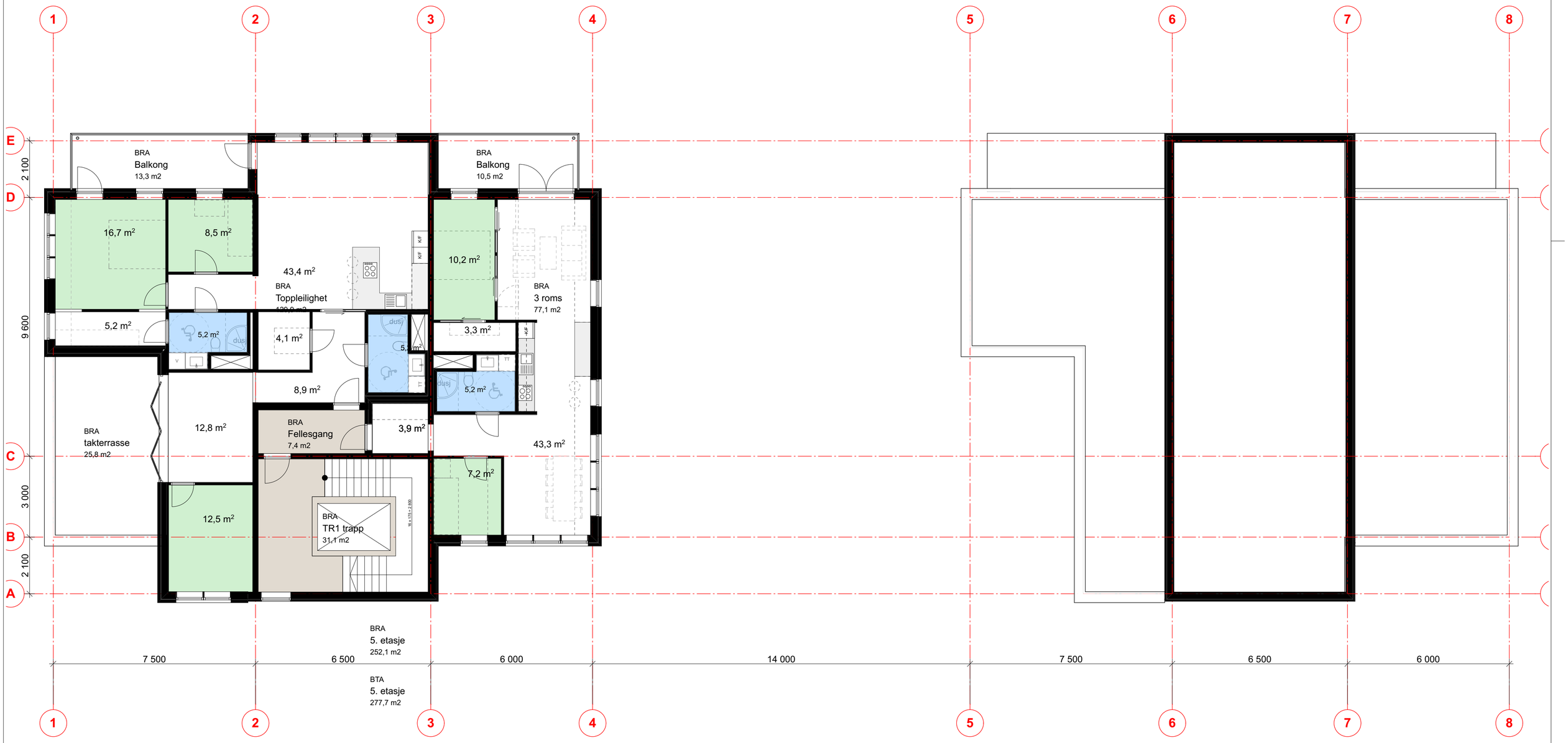
AROS arkitekter AS

Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
bmu	tib	bmu	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	**DATO**	**TILTAKSNR./FILNAVN**	**TEGNINGSNR.**	**REV.**
1:100 (A2)	08.12.15	3108-18 bebyggelse grunnlag.pln	A-X-014	

Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3108 Åsedalen/07 Tegninger - AROS/3108-18 bebyggelse grunnlag.pln



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Plan 5. Etasje

AROS arkitekter AS

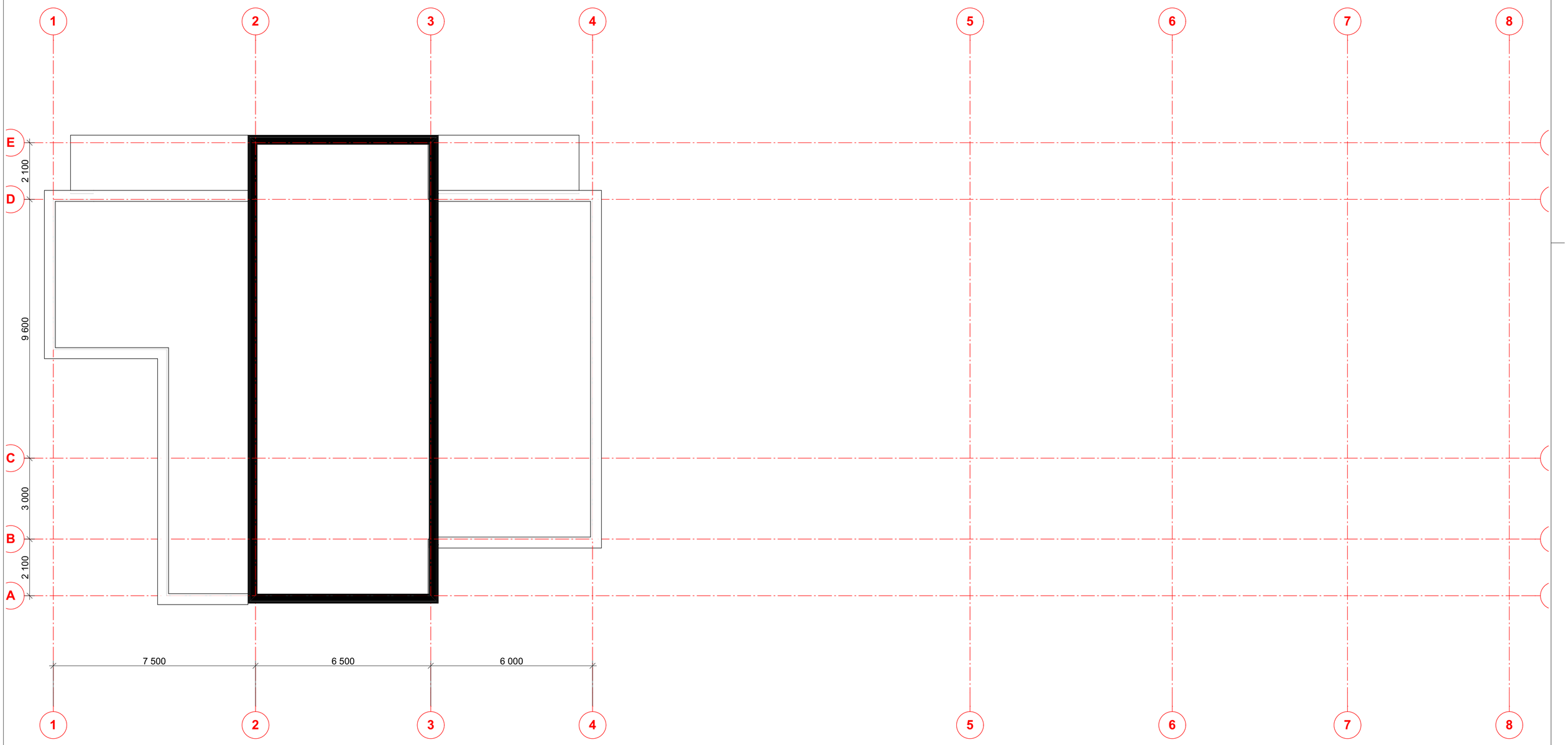
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
bmu	tib	bmu	Rammesøknad

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A2)	23.09.15	3108-18 bebyggelse grunnlag.pln	A-X-015	

Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3108 Åsedalen/07 Tegninger - AROS/3108-18 bebyggelse grunnlag.pln



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Lubo Eiendom AS
Åsedalen
Takplan

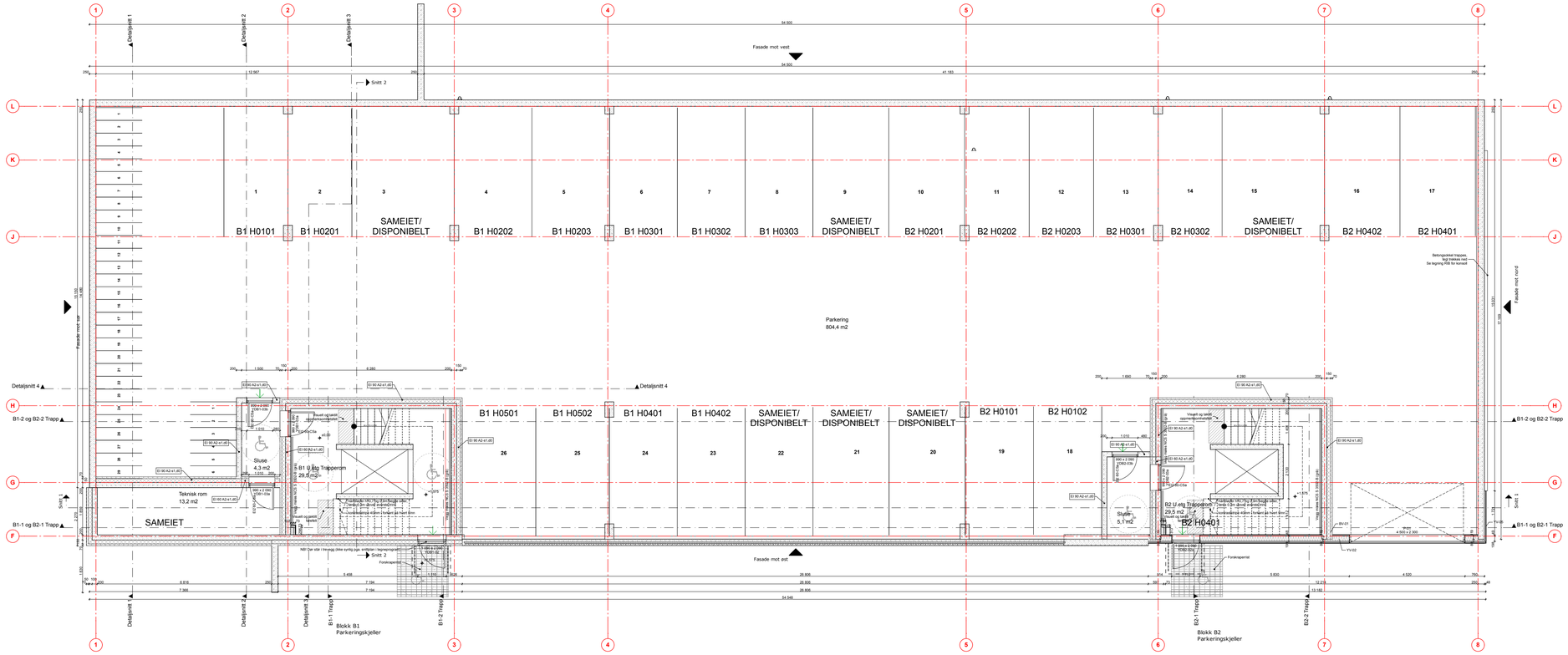
AROS arkitekter AS

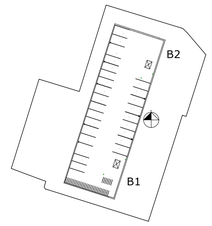
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
bmu	tib	bmu	Rammesøknad	
MÅLESTOKK	**DATO**	**TILTAKSNR./FILNAVN**	**TEGNINGSNR.**	**REV.**
1:100 (A2)	23.09.15	3108-18 bebyggelse grunnlag.pln	A-X-016	

Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3108 Åsedalen/07 Tegninger - AROS/3108-18 bebyggelse grunnlag.pln





D - Dør innvendig
YD - Ytterdør

TD - Terrassedør
P - Port

V - Vindu

VD - Vindusdør
VSD - Vindu m/skyvedør

SD - Skyvedør i innvendig vegg
SDU - Skyvedør i utvendig vegg

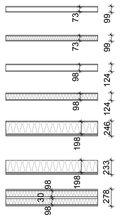
Nummerering av dører og vinduer sortert pr blokk

b1 - for blokk B1 - eks. Db1-01
b2 - for blokk B2 - eks. Db2-01

Cotehøyder

Oppgitte cotehøyder på plantegning er relatert til c. +0,0 på parkeringskjeller (tilsvarer c. 22,0).
Cotehøyder oppgitt for fasader er reelle cotehøyder.

INNERVEGGER



IV-01 (skillevegg i leiligheter og bodvegger)
Gips 1x13mm, uisolert bindingsverk 73mm, gips 1x13mm

IV-02 (skillevegg i leiligheter)
Gips 1x13mm, isolert bindingsverk 73mm, gips 1x13mm

IV-03 (skillevegg i leiligheter)
Gips 1x13mm, uisolert bindingsverk 98mm, gips 1x13mm

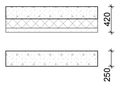
IV-04 (skillevegg i leiligheter)
Gips 1x13mm, isolert bindingsverk 98mm, gips 1x13mm

IV-05 (sjaktvegg bak wc mot rom)
Gips 1x13mm, isolert bindingsverk 198mm, OSB-plate 1x12mm, plate 1x13mm, flis 10mm

IV-06 (sjaktvegg bak wc mot betongvegg)
Isolert bindingsverk 198mm, OSB-plate 1x12mm, plate 1x13mm, flis 10mm

IV-07 (skillevegg mellom leilighet og fellesareal)
Plate 2x13mm, isolert bindingsverk 98mm, luft 30mm, isolert bindingsverk 98mm, plate 2x13mm

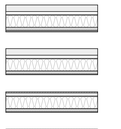
BETONGVEGGER



BV-01 (isolert betongelement)
200 mm bærende betong, isolasjon 150 mm, yttersjikt betong 70 mm

BV-02 bærende betong, forskjellige dimensjoner

YTTERVEGGER



YV-01a (yttervegg teglforblendet)
Tegl 108mm, lufting 50mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, dampsperre, isolert bindingsverk 48mm, 2x gips 13mm

YV-01b (yttervegg teglforblendet)
Tegl 108mm, lufting 50mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, dampsperre, isolert bindingsverk 48mm, gips 13mm

YV-02 (yttervegg med trekledning)
Trekledning 19 mm, lufting 36mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, dampsperre, isolert påforing 48 mm, gips 13 mm

YV-03 (påforet isolert vegg med trekledning utside av betongvegg)
Trekledning 19mm, lufting 36mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bind.v. 148mm

YV-04 (yttervegg rekkverk teglforblendet)
Tegl 108mm, lufting 50mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, X-finer 15mm, tekking, lufting 48mm, trekledning 19mm

YV-05 (påforing utside av betongvegg)
Trekledning 19mm, lufting 36mm

KJØKKEN
Se skjemategning fra leverandør

AKSER OG MÅLSETTING
Akser yttervegger ligger mellom stenderverk og gipsvegger
Vegger er målsatt til stenderverk og til akser

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
B		31.01.2018	BMU	Nummering av boder
A		23.06.2017	BMU	Dør ID, målsetting

Järentreprenør AS
Sandved Alle
Plan oversikt parkeringskjeller

AROS arkitekter AS

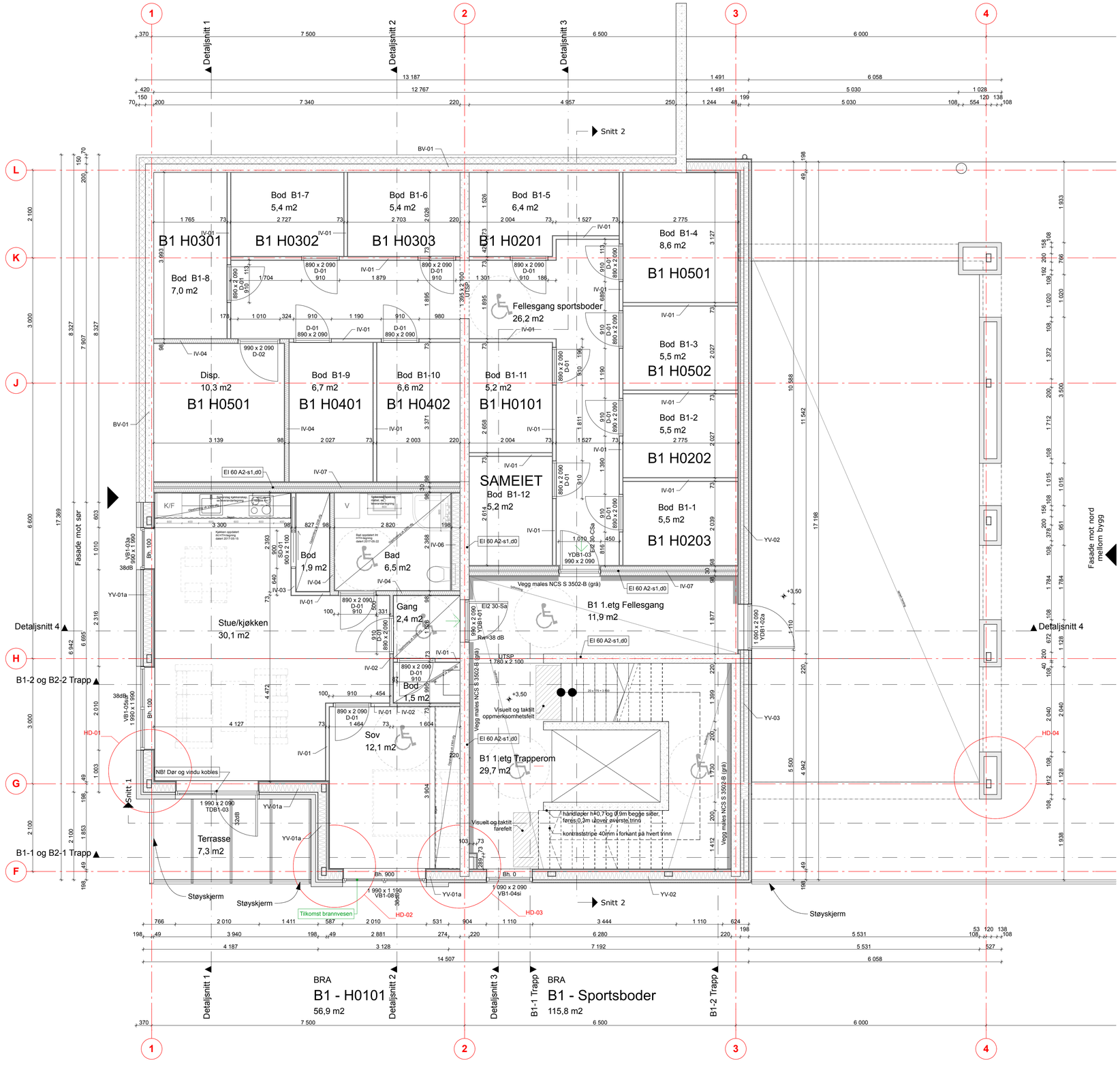
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

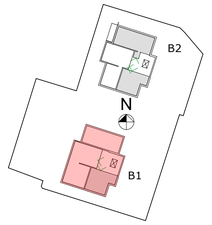
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	GGK	BMU	Arbeidstegninger

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:50 (A1)	10.01.2017	3322-18 Sandved Alle - bebyggelse.pln	A1-B1-010-00	B

Filplassering: /Volumes/Prosjekt/3322 Sandved Alle/07 Tegninger - AROS/3322-18 Sandved Alle - bebyggelse.pln





D - Dør innvendig
YD - Ytterdør

TD - Terrassedør
P - Port

V - Vindu

VD - Vindusdør
VSD - Vindu m/skyvedør

SD - Skyvedør i innvendig vegg
SDU - Skyvedør i utvendig vegg

Nummerering av dører og vinduer sortert pr blokk

b1 - for blokk B1	- eks.	Db1-01
b2 - for blokk B2	- eks.	Db2-01

Cotehøyder

Oppgitte cotehøyder på plantegning er relatert til c. +0,0 på parkeringskjeller (tilsvarer c. 22,0).
Cotehøyder oppgitt for fasader er reelle cotehøyder.

INNERVEGGER

IV-01 (skillevegg i leiligheter og bodvegger)
Gips 1x13mm, uisolert bindingsverk 73mm, gips 1x13mm

IV-02 (skillevegg i leiligheter)
Gips 1x13mm, isolert bindingsverk 73mm, gips 1x13mm

IV-03 (skillevegg i leiligheter)
Gips 1x13mm, uisolert bindingsverk 98mm, gips 1x13mm

IV-04 (skillevegg i leiligheter)
Gips 1x13mm, isolert bindingsverk 98mm, gips 1x13mm

IV-05 (sjaktvegg bak wc mot rom)
Gips 1x13mm, isolert bindingsverk 198mm, OSB-plate 1x12mm, plate 1x13mm, flis 10mm

IV-06 (sjaktvegg bak wc mot betongvegg)
Isolert bindingsverk 198mm, OSB-plate 1x12mm, plate 1x13mm, flis 10mm

IV-07 (skillevegg mellom leilighet og fellesareal)
Plate 2x13mm, isolert bindingsverk 98mm, luft 30mm, isolert bindingsverk 98mm, plate 2x13mm

BETONGVEGGER

BV-01 (isolert betongelement)
200 mm bærende betong, isolasjon 150 mm, yttersjikt betong 70 mm

BV-02 bærende betong, forskjellige dimensjoner

YTTERVEGGER

YV-01a (yttervegg teglforblendet)
Tegl 108mm, lufting 50mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, dampsperre, isolert bindingsverk 48mm, 2x gips 13mm

YV-01b (yttervegg teglforblendet)
Tegl 108mm, lufting 50mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, dampsperre, isolert bindingsverk 48mm, gips 13mm

YV-02 (yttervegg med trekledning)
Trekledning 19 mm, lufting 36mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, dampsperre, isolert påforing 48 mm, gips 13 mm

YV-03 (påforet isolert vegg med trekledning utside av betongvegg)
Trekledning 19mm, lufting 36mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bind.v. 148mm

YV-04 (yttervegg rekkverk teglforblendet)
Tegl 108mm, lufting 50mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, X-finer 15mm, tekking, lufting 48mm, trekledning 19mm

YV-05 (påforing utside av betongvegg)
Trekledning 19mm, lufting 36mm

KJØKKEN
Se skjemategning fra leverandør

AKSER OG MÅLSETTING
Akser yttervegger ligger mellom stenderverk og gipsvegger
Vegger er målsatt til stenderverk og til akser

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
D		31.01.2018	BMU	Nummering av boder
C		03.01.2018	BMU	Kjøkkenløsning etter kjøkkenleverandør
B		25.09.2017	BMU	Balkongnedløpsrør
A		23.06.2017	BMU	Vindu og dør ID, målsetting

Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 1 etasje blokk B1
Tømmerarbeid

AROS arkitekter AS

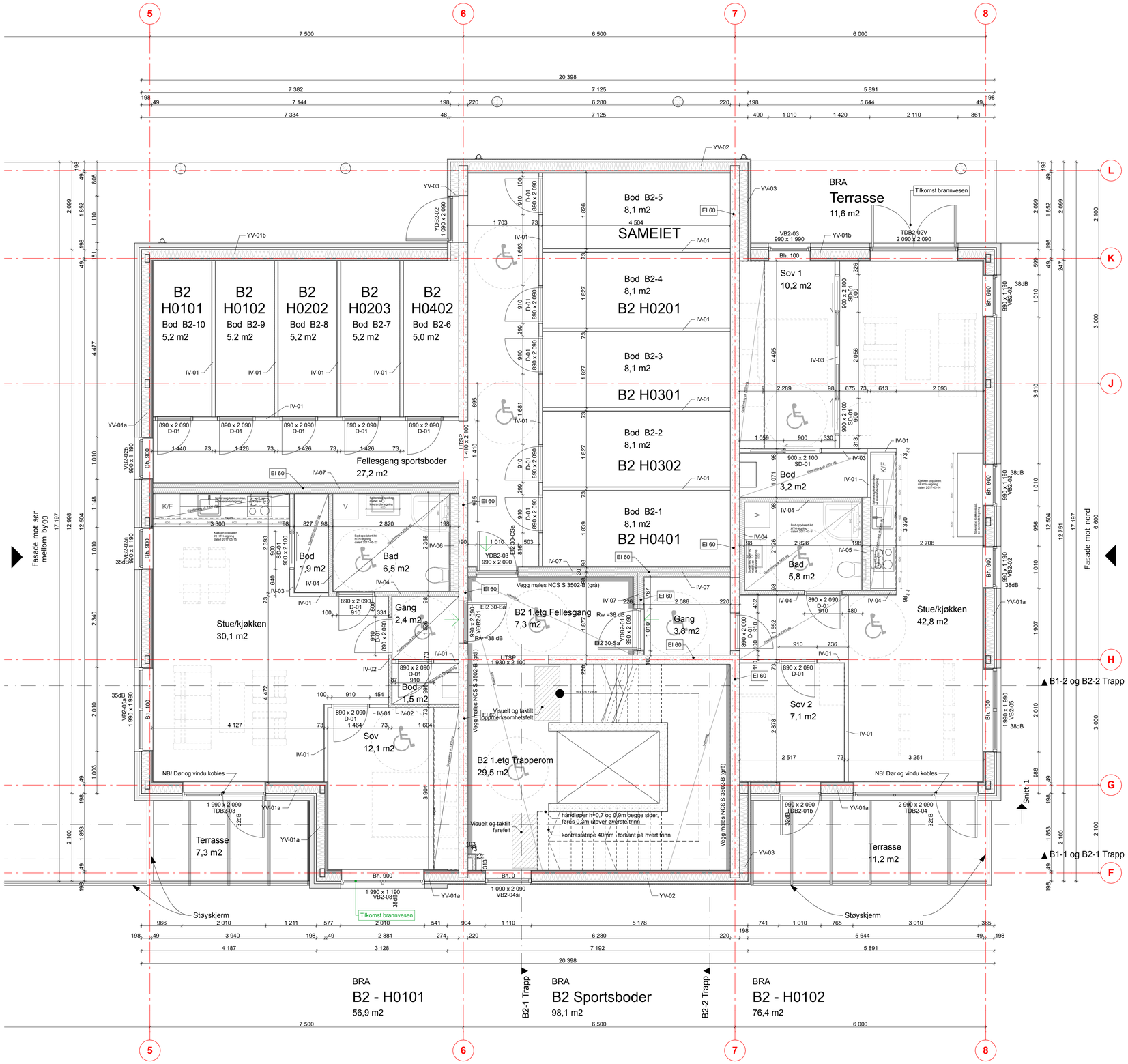
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no

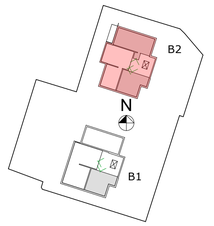
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	GGK	BMU	Arbeidstegninger

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:50 (A1)	10.01.2017	3322-18 Sandved Alle - bebyggelse.pln	A1-B1-011-01	D

Filplassering: \Volumen\Prosjekt\3322 Sandved Alle\07 Tegninger - AROS\3322-18 Sandved Alle - bebyggelse.pln





D - Dør innvendig
YD - Ytterdør

TD - Terrassedør
P - Port

V - Vindu

VD - Vindusdør
VSD - Vindu m/skyvedør

SD - Skyvedør i innvendig vegg
SDU - Skyvedør i utvendig vegg

Nummerering av dører og vinduer sortert pr blokk

b1 - for blokk B1 - eks. Db1-01
b2 - for blokk B2 - eks. Db2-01

Cotehøyder

Oppgitte cotehøyder på plantegning er relatert til c. +0,0 på parkeringskjeller (tilsvarer c. 22,0).
Cotehøyder oppgitt for fasader er reelle cotehøyder.

INNERVEGGER

IV-01 (skillevegg i leiligheter og bodvegger)
Gips 1x13mm, uisolert bindingsverk 73mm, gips 1x13mm

IV-02 (skillevegg i leiligheter)
Gips 1x13mm, isolert bindingsverk 73mm, gips 1x13mm

IV-03 (skillevegg i leiligheter)
Gips 1x13mm, uisolert bindingsverk 98mm, gips 1x13mm

IV-04 (skillevegg i leiligheter)
Gips 1x13mm, isolert bindingsverk 98mm, gips 1x13mm

IV-05 (sjaktvegg bak wc mot rom)
Gips 1x13mm, isolert bindingsverk 198mm, OSB-plate 1x12mm, plate 1x13mm, flis 10mm

IV-06 (sjaktvegg bak wc mot betongvegg)
Isolert bindingsverk 198mm, OSB-plate 1x12mm, plate 1x13mm, flis 10mm

IV-07 (skillevegg mellom leilighet og fellesareal)
Plate 2x13mm, isolert bindingsverk 98mm, luft 30mm, isolert bindingsverk 98mm, plate 2x13mm

BETONGVEGGER

BV-01 (isolert betongelement)
200 mm bærende betong, isolasjon 150 mm, yttersjikt betong 70 mm

BV-02 bærende betong, forskjellige dimensjoner

YTTERVEGGER

YV-01a (yttervegg teglforblendet)
Tegl 108mm, lufting 50mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, dampsperre, isolert bindingsverk 48mm, 2x gips 13mm

YV-01b (yttervegg teglforblendet)
Tegl 108mm, lufting 50mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, dampsperre, isolert bindingsverk 48mm, gips 13mm

YV-02 (yttervegg med trekledning)
Trekledning 19 mm, lufting 36mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, dampsperre, isolert påforing 48 mm, gips 13 mm

YV-03 (påforet isolert vegg med trekledning utside av betongvegg)
Trekledning 19mm, lufting 36mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bind.v. 148mm

YV-04 (yttervegg rekkverk teglforblendet)
Tegl 108mm, lufting 50mm, vindsperre, gips 9mm, isolert bindingsverk 198mm, X-finer 15mm, tekking, lufting 48mm, trekledning 19mm

YV-05 (påforing utside av betongvegg)
Trekledning 19mm, lufting 36mm

KJØKKEN
Se skjemategning fra leverandør

AKSER OG MÅLSETTING
Akser yttervegger ligger mellom stenderverk og gipsvegger
Vegger er målsatt til stenderverk og til akser

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
E		31.01.2018	BMU	Nummering av boder
D		03.01.2018	BMU	Kjøkkenløsning etter kjøkkenleverandør
C		25.09.2017	BMU	Balkongnedløpsrør
B		22.08.2017	BMU	Omtegning av boder 06-10 ihht RIB utsparing i betongvegg
A		23.06.2017	BMU	Vindu og dør ID, målsetting

Jærentreprenør AS
Sandved Alle
Plan 1 etasje blokk B2
Tømmerarbeid

AROS arkitekter AS
Langgata 10, 4306 Sandnes
Tlf.: 476 84 000
www.aros.no
Foretaksnr.: 999 655 114

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
BMU	GGK	BMU	Arbeidstegninger

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:50 (A1)	10.01.2017	3322-18 Sandved Alle - bebyggelse.pln	A1-B2-012-01	E

Filplassering: \Volumes\Prosjekt\3322 Sandved Alle\07 Tegninger - ARO\3322-18 Sandved Alle - bebyggelse.pln

Jærveien 173

Nabolaget Skei/Sandve - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Åsedalen Linje 22, 52, N94	3 min 0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	15 min 1.3 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16.8 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	15 min 1.2 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	20 min 1.6 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	5 min 2.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 2.4 km

«Meget sentralt. Kort vei til "alt"»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

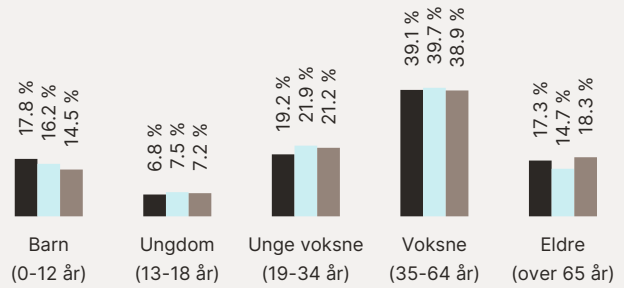
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skei/Sandve	2 206	988
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Krystallveien barnehage (0-5 ... 129 barn	11 min 0.9 km
Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1.1 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km
Rema 1000 Sandved PostNord	10 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

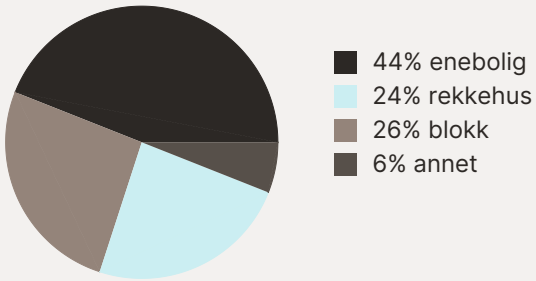
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100

Sport

Skarlandsfeltet balløkke Ballspill	7 min 0.5 km	
Hasselbakken balløkke Ballspill	8 min 0.6 km	
Synergi Treningssenter	16 min	
Ganddal Terapi & Trening	19 min	

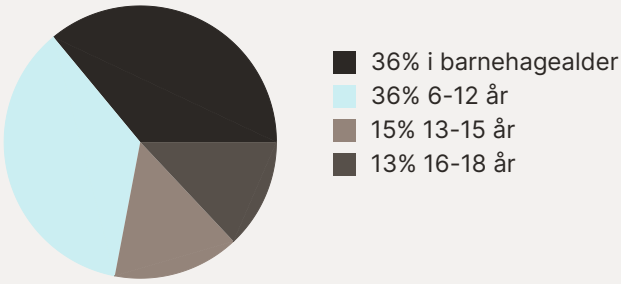
Boligmasse



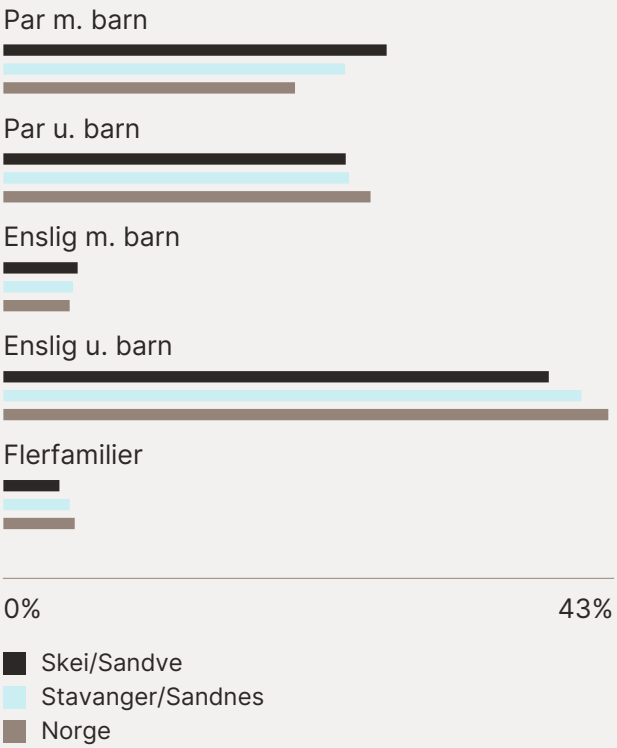
Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	21 min
Vitusapotek Ganddal	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



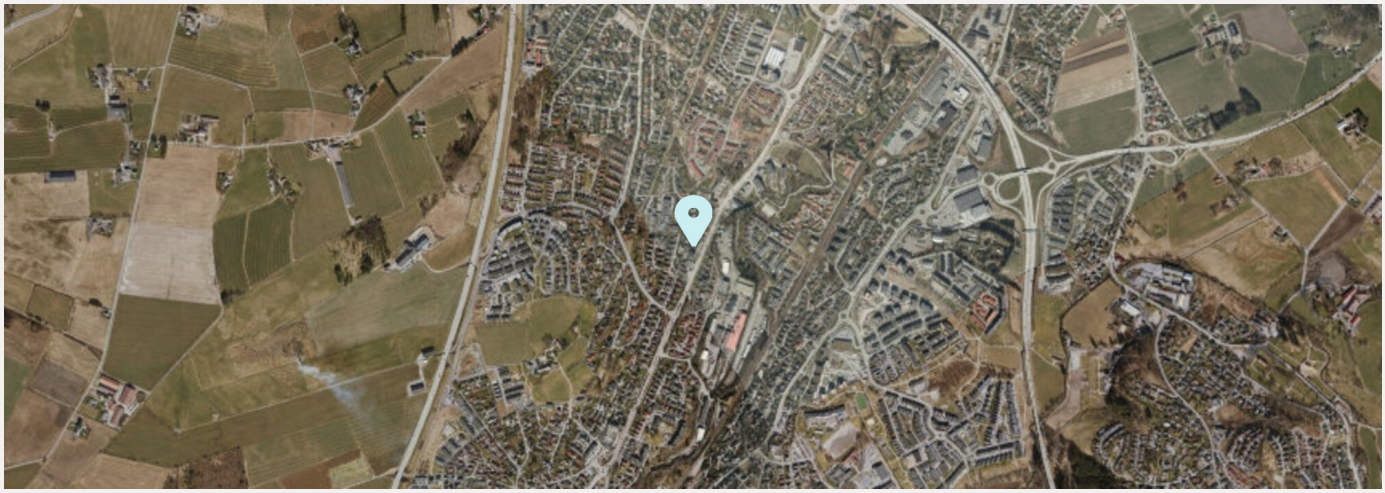
Familiesammensetning

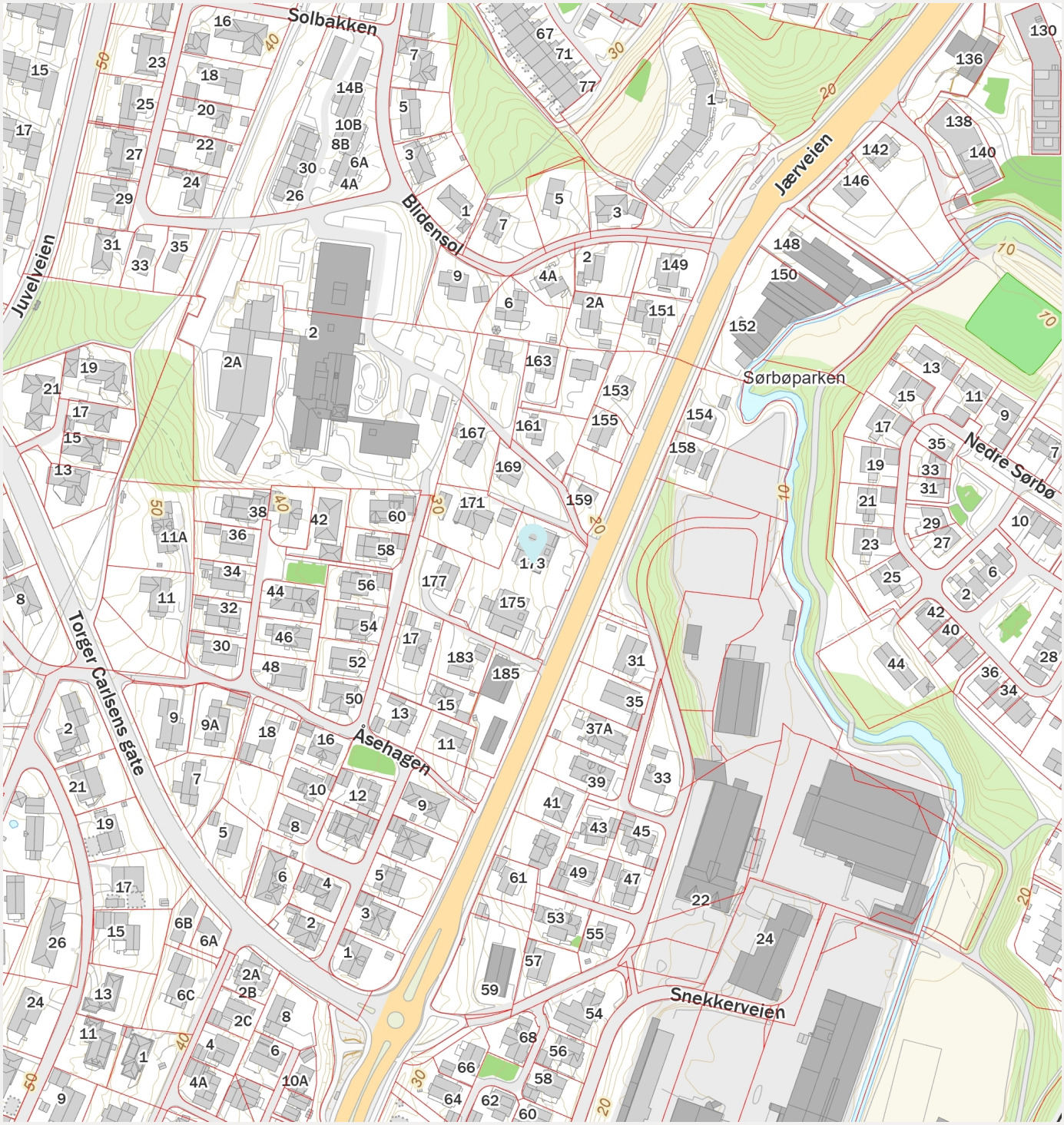


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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