# Tilstandsrapport

Svaneveien 50 B, 4318 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 40, bnr. 16
Andelsnummer 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 65 m²**



**Befaringsdato:** 15.09.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20993-1907 **Referansenummer:** XU6650

**Autorisert foretak:** Taksering Vest AS

TAKSERING VEST AS

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

**Rapportansvarlig**

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i flermannsbolig fra 1975. Del av borettslag.
Bygget ble oppgardert med ny ny kledning og nye vinduer i 2017.
Balkong fra 2017.
Balkong dør fra 2017.

Kjøkken ble oppgradert i 2014.

Leiligheten gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

Det gjøres oppmerksom på at selger/fullmektig ikke har bebodd eiendommen(Dødsbo).
Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om eiendommen.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med betong takstein.

Takrenner, beslag og nedløp.
Yttervegger i tre (bindingsverkskonstruksjon) på ringmur av betong.
Tømmermanns kledning.
Fasaden ble oppgradert i 2016/2017 med blant annet ny kledning.
Saltak med takstoler i tre med kald-loft.
Vinduer i tre fra 2017.
Balkong dør i tre med glass-felt fra 2017.
Balkong konstruksjon i tre.
Terrassebord og rekkverk i tre.
Balkong ble oppgardert i forbindelse med fasade i 2017.

INNVENDIG Gå til side

3-stav parkett på gulv overflater.
Malte vegg overflater.
Malte tak flater.
Etasje-skille i tre (bjelkelag).
Det ble målt høydeforskjell på 13mm kontrollerte steder i stue.
Innvendige dører med malte overflater.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom oppgradert i 2011. (Opplyst av rekvirent).
Malte vegg flater.
Malte innvendige takflater.
Fliser på gulv-overflater.
Eldre sluk med metallrist.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk.-
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2014.
Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer med Oppvaskmaskin, komfyr, plate topp.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber.
Deler av vannrør ble byttet ut i 2021 i forbindelse med lekkasje fra vannrør i boligen. (Opplyst av rekvirent)
Avløpsrør i plast/metall.
Naturlig ventilering via vindus ventiler.
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.
Bereder fra 2014.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

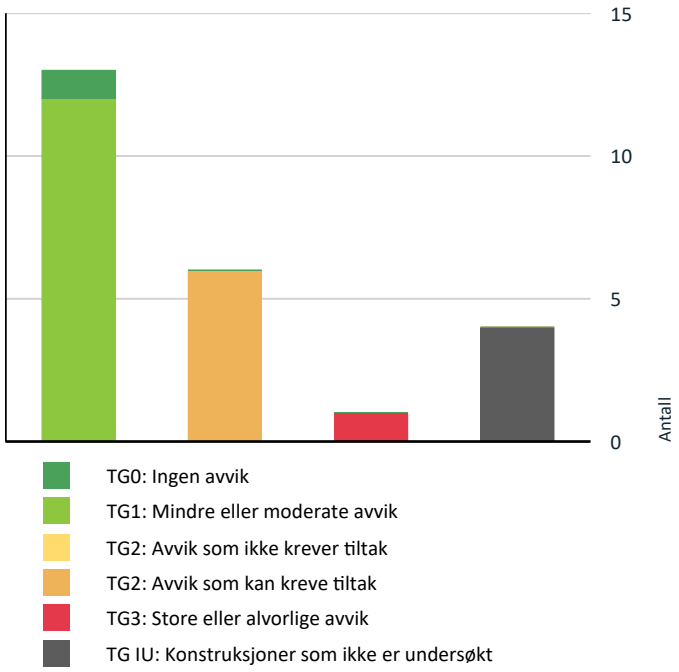
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boder på bygge godkjente tegninger er omgjort til soverom. Det er også etablert vindu i dette rommet som ikke er tegnet inn på bygge godkjente tegninger.

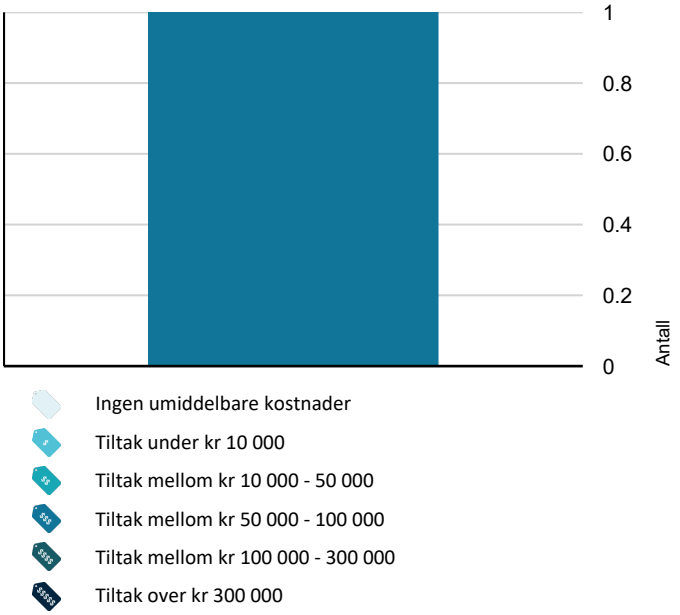
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1975

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med betong takstein.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Fasaden ligger under borettslaget.

### TG IU Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp.

Fasaden ligger under borettslaget.

### TG IU Veggkonstruksjon

Yttervegger i tre (bindingsverkskonstruksjon) på ringmur av betong.
Tømmermanns kledning.
Fasaden ble oppgradert i 2016/2017 med blant annet ny kledning.

Fasaden ligger under borettslaget.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med takstoler i tre med kald-loft.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre fukt/kondens merker ble observert på undertak som normalt.
TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

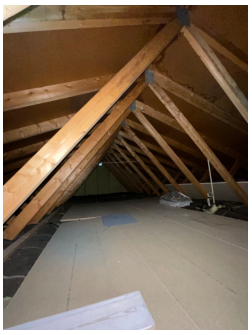
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Overvåk tilstanden jevnlig.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Vinduer

Vinduer i tre fra 2017.

Fasaden ligger under borettslaget.



## TG 1 Dører

Balkong dør i tre med glass-felt fra 2017.

Fasaden ligger under borettslaget.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong konstruksjon i tre.
Terrassebord og rekkverk i tre.
Balkong ble oppgardert i forbindelse med fasade i 2017.

Rekkverk er i underkant av dagens krav til rekkverks høyder. (TG2)

# Tilstandsrapport





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

3-stav parkett på gulv overflater.
Malte vegg overflater.
Malte tak flater.

Enkelte rift, merker og slitasje registreres på gulv og vegger (TG2).
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skille i tre (bjelkelag).
Det ble målt høydeforskjell på 13mm kontrollerte steder i stue.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med malte overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG2 grunnet høy slitasje/alder.
Det registerets mindre skjevheter i innerdører.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.

## VÅTROM

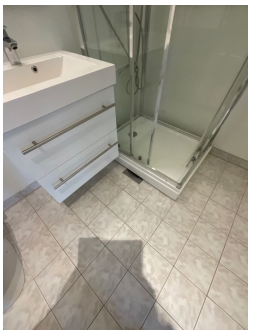
### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom av eldre dato.
Bad oppgradert i 2011. (Opplyst av rekvirent).

# Tilstandsrapport







## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater vegger og himling

Malte vegg flater.
Malte innvendige takflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Veggene på våtrommet har ikke membran. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring og innebærer forhøyet risiko for fuktskader dersom vannbelastning oppstår utenfor dusjkabinettet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.
Dusjkabinett skjermer for belasting på vegger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv-overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.
Baderomsgulvet har stedvis motfall. Løsningen er i strid med gjeldende krav til fall mot sluk. (TG3)
Det er registrert sprekker i silikonfuger. Dette gir redusert tetthet og øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk med metallrist.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke synlig smøremembran over mansjett under klemring. Denne kan være skjult.
Ny membran i kombinasjon med gammel sluk. Membran-løsning er ukjent.
Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Renovering opp til dagens krav for våtrom anbefales.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusjkabinett.

Slitasje regiteres på sanitærutstyr og innredning.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.-



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2014.
Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer med Oppvaskmaskin, komfyr, plate topp.





## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber.
Deler av vannrør ble byttet ut i 2021 i forbindelse med lekkasje fra vannrør i boligen. (Opplyst av rekvirent)

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ved oppgradering anbefales rør i rør system iht dagens krav.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/metall.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.
Ved utskiftning av kjøkken/bad/vaskerom anbefales utskiftninger/oppgraderinger.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via vindus ventiler.
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

## TG 1 Varmtvannstank

Bereder fra 2014.
Det anbefales etablering av fast tilkobling med bryter på
varmtvannsbereder iht dagens krav. (TG2)

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ukjent**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

# Tilstandsrapport

**Ukjent**

**Generell kommentar**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
1975

**Kommentar**

**Standard**
Bod er ikke vurdert.

**Vedlikehold**
Bod er ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**
Garasje er ikke vurdert.

**Vedlikehold**
Garasje er ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

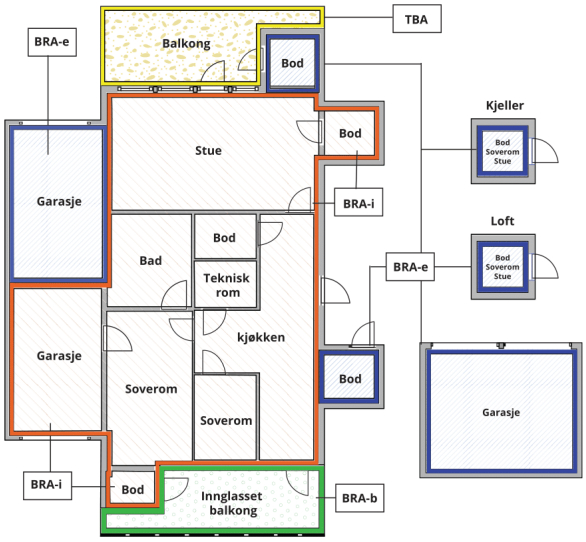
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kaldt loft | | | | | | 11 | 11 |
| 2. Etasje | 65 | | | 65 | 8 | | 65 |
| **SUM** | **65** | | | | **8** | **11** | **76** |
| **SUM BRA** | **65** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kaldt loft | | | |
| 2. Etasje | Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Boder på bygge godkjente tegninger er omgjort til soverom. Det er også etablert vindu i dette rommet som ikke er tegnet inn på bygge godkjente tegninger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 12 | | 12 | |

| | | |
|---|---|---|
| **SUM** | | **12** |
| **SUM BRA** | **12** | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 66 | 0 |
| **Bod** | 0 | 5 |
| **Garasje** | 0 | 12 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.9.2025 | Eskil Engelsgjerd Andersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1108 SANDNES | 40 | 16 | | 0 | 24457.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Svaneveien 50 B

**Hjemmelshaver**
Skeiene Vest Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /SKEIENE VEST BORETTSLAG | 946650161 | | | Skyllingstad Liv Brunvatne |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
7

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.09.2025 | |
| 2 | 22.09.2025 | |
| 3 | 22.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XU6650

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Egenerklæring

**Svaneveien 50B, 4318 SANDNES**

**25 Sep 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Svaneveien 50B | Svaneveien 50B | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

September 2018

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

**Selger**

Schanke, Sidsel Skyllingstad

**Selger**

Schanke, Gunnar Langen

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95311131**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| **Schanke, Gunnar Langen** | **2025-09-25** | **Schanke, Sidsel Skyllingstad** | **2025-09-25** |

Identification

bankID Schanke, Gunnar Langen

Identification

bankID Schanke, Sidsel Skyllingstad

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

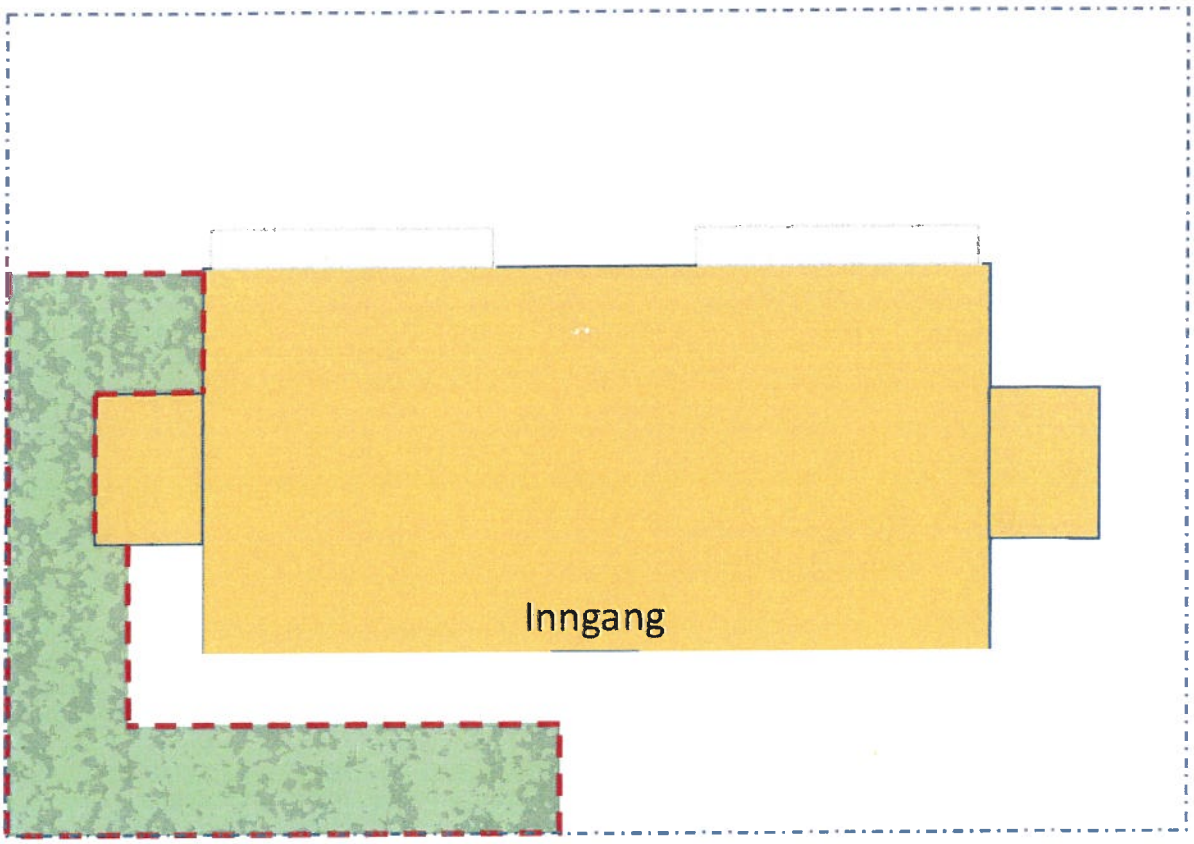
---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Schanke, Gunnar Langen | 25/09-2025 16:40:07 | BANKID |
| Schanke, Sidsel Skyllingstad | 25/09-2025 09:17:33 | BANKID |

Skeiene Vest Borettslag

# Målebrev




## Leilighet nr. 7, Svaneveien 50B, 2. etasje

Dette målebrevet angir arealet av det uteområdet som tilhører overnevnte leilighet. Uteområdet (plen, hage) tilhører eieren av leiligheten og følger med ved kjøp og salg.

Den svarte stiplete linjen antyder det totale uteområdet for hele huset. Den røde stiplete linjen rundt grønt areal antyder uteområdet for leiligheten.

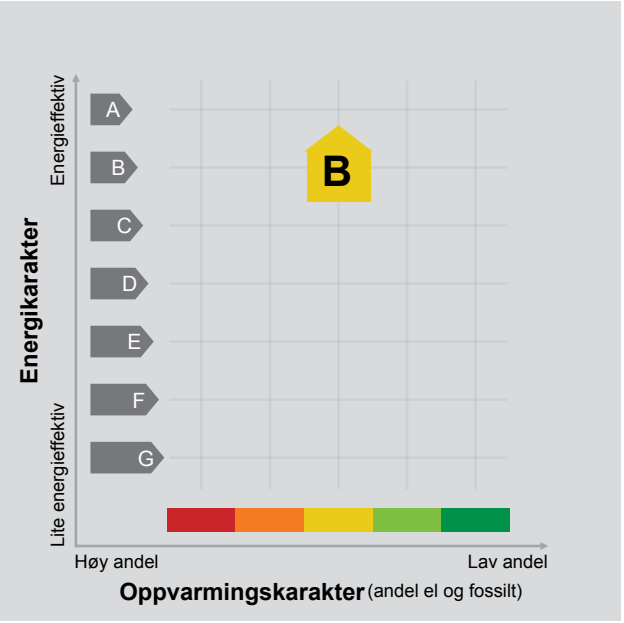
Arealet for leilighetens uteområde er **114** kvadratmeter

Målebrevet legges frem ved kjøp og salg av leilighet

Jan-Eivind E. Larsen, styreleder Skeiene Vest Borettslag, 11. november 2014

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Svaneveien 50B |
| Postnummer | 4318 |
| Sted | SANDNES |
| Kommunenavn | Sandnes |
| Gårdsnummer | 40 |
| Bruksnummer | 16 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 19397017 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 7cc8091b-c5ee-4aa9-a8ee-c9fcbfa3cc88 |
| Dato | 22.03.2024 |
| Innmeldt av | BATE AS v/ LASSE VIKA |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for manuell ventilasjon**
**- Tetting av luftlekkasjer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår** | 1975 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 63 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Svaneveien 50B
Postnummer: 4318
Sted: SANDNES
Kommune: Sandnes
Bolignummer: H0101
Dato: 22.03.2024 12:57:44
Energimerkenummer: 7cc8091b-c5ee-4aa9-a8ee-c9fcbfa3cc88

Kommunenummer: 1108
Gårdsnummer: 40
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19397017

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Anbefaler å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Etasjeskiller mot krypkjeller / kryprom bør kontrolleres for luftlekkasjer. Eventuelle utettheter utbedres. Det bør påses at overganger mellom konstruksjoner er tilstrekkelig lufttette.

### Tiltak 3: Egendefinert

Tiltakene er oppgitt med tilfeldig nummerering, og er ikke i prioritert rekkefølge. Det er ikke foretatt en lønnsomhetsvurdering av tiltakene. Det er viktig at tiltak og tekniske løsninger prosjekteres av entreprenør eller rådgiver før tiltakene utføres.

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)**

Adresse: Svaneveien 50B
Postnummer: 4318
Sted: SANDNES
Kommune: Sandnes
Bolignummer: H0101
Dato: 22.03.2024 12:57:44
Energimerkenummer: 7cc8091b-c5ee-4aa9-a8ee-c9fcbfa3cc88

Kommunenummer: 1108
Gårdsnummer: 40
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19397017

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | SMÅHUS |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1 |
| Bygningstype | FIREMANNSBOLIG |
| Byggeår | 1975 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 49 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 63 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 11 m² |
| Oppvarmet BRA | 63 m² |
| Totalt BRA | 63 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 150 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,26 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,23 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,00 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 18,3 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 29,3 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 2,80 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 0,01 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 0,01 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,51 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 198 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |

| | |
|---|---|
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,50 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,27 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,22 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Varmepumpe |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,10 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,90 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,96 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,28 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Stavanger (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 19.3.2024 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.019 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | BATE AS |
| Navn person | Lasse Vika |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 115,7 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 0,0 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 174,4 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 7 369 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 117,72 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5 557 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 104,89 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 6 566 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 7 369 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 7 369 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 59,8 % |




# Ordensregler for Skeiene Vest

## 1 Formål og omfang

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

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

## 2 Aktiviteter og støynivå

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

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

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- På lørdager klokken 08:00–18:00

## 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 balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkonger og kjellertrapper må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

# 4 Fellesarealer

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

# 5 Retningslinjer for trampoliner

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier, og ikke på borettslagets fellesareal.

Det skal søkes skriftlig om oppsetting av trampoline, og søker skal i søknaden bekrefte at andelseier påtar seg alt ansvar som måtte følge av bruken. Naboer skal varsles før en setter opp en trampoline.

Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid. Trampolinen skal festes forsvarlig til underlaget, for å sikres mot kraftig vind.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nærliggende naboer, og trampoline skal under ingen omstendighet benyttes etter kl. 21.00.

Hvis andelseier er bortreist i lengre perioder, for eksempel ferie eller jobbreise, skal trampolinen sikres mot bruk. Den kan låses av, eller duk kan demonteres.

Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke og ikke blir sikret, er ulovlige og kan kreves fjernet. Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere varsel.




# 6 Særskilte husregler for 4-manns boligene

A. **VASKING** Beboere har et felles ansvar for renholdet i fellesgangen. 4 leiligheter = vask hver 4. uke for beboer. Vask av felles inngang, trappen opp til 2. etg. og øvre gang. Vaskingen skal bli utført før hver helg (fredag/lørdag). Dette innbefatter tørking av støv, vasking av gulv og dørglass, feiing av utetrapp samt lufting og renhold av dørmatter.
B. **RISTING AV TØY**: All risting av tøy/teppebanking og lignende fra balkong eller vindu skal ikke være til sjenanse for naboer.
C. **SYKLER, BARNEVOGNER O.L.:** Skal ikke blokkere utganger. Det samme gjelder selvsagt for leker, kjelker m.m.
D. **LÅSING AV YTTERDØR:** Døren holdes låst etter kl. 21:00
E. **UTEAREAL:** Det er beboers plikt til å holde sin del av uteareal i orden
F. **RO I BOLIGEN:** Alle har selvfølgelig plikt til å ta hensyn til andre som bor i boligen. En må være spesielt oppmerksom på at det er svært lytt mellom boligene og ber derfor alle ta hensyn til dette. Det skal være ro i boligene etter kl. 23:00

Eventuelle skader i oppgangene meldes snarest til styret.

# 7 Brudd på ordensreglene

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

Styret i Skeiene Vest Borettslag, 10.11.2021

# Svaneveien 50B

Nabolaget Skeiane vestre/Sandve nordre - vurdert av 180 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Bekkasinveien<br>Linje 62 | 5 min<br>0.4 km |
| Sandnes sentrum stasjon<br>Linje F5, L5 | 7 min<br>2.6 km |
| Stavanger Sola | 17 min |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 17 min<br>16 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Sandved skole (1-7 kl.)<br>699 elever, 45 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Stangeland skole (1-7 kl.)<br>525 elever, 31 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Trones skole (1-7 kl.)<br>432 elever, 26 klasser | 6 min<br>2.4 km |
| Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.)<br>509 elever, 33 klasser | 11 min<br>1 km |
| WANG Ung Sandnes (8-10 kl.)<br>180 elever, 6 klasser | 7 min<br>2.7 km |
| Akademiet vgs. Sandnes<br>286 elever | 6 min<br>2.2 km |
| Sandnes videregående skole<br>588 elever, 21 klasser | 6 min<br>2.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| IONITY Sandnesporten | 18 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

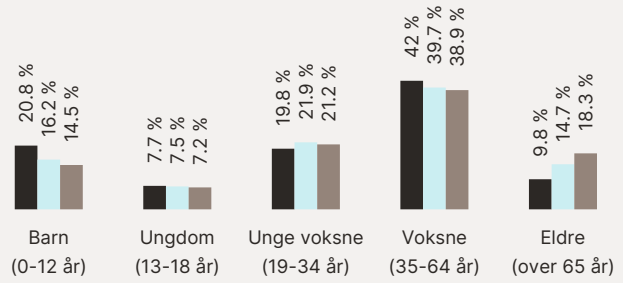
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skeiane vestre/Sandve nor... | 2 494 | 962 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Sandvedhaugen barnehage (0-5 år)<br>236 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Sandved barnehage (0-5 år)<br>63 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Stangelandsforen barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 8 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Helgø Meny Sandved<br>PostNord | 9 min<br>0.8 km |
| Rema 1000 Sandved<br>PostNord | 15 min<br>1.3 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 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Støynivået
Lite støynivå 90/100

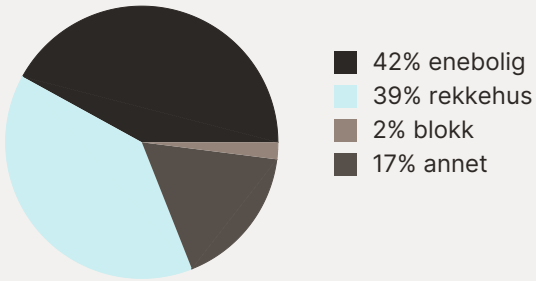
### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

### Gateparkering
Lett 85/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Bekkasinveien balløkke<br>Ballspill | 2 min<br>0.2 km |
| Sandved Idrettsanlegg<br>Fotball | 3 min<br>0.2 km |
| EVO Sandnes | 22 min |
| SATS Sandnes | 6 min |

## Boligmasse



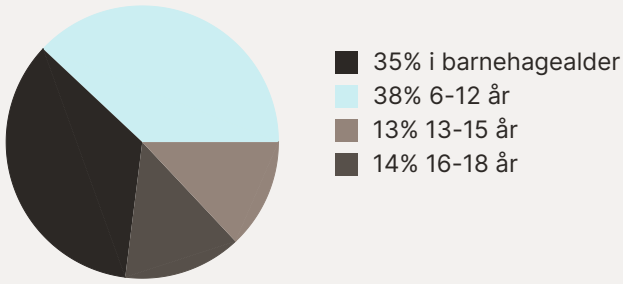

«Bodd der i 8 år, trives godt, rolig strøk med svært hyggelige naboer:-)»

Sitat fra en lokalkjent

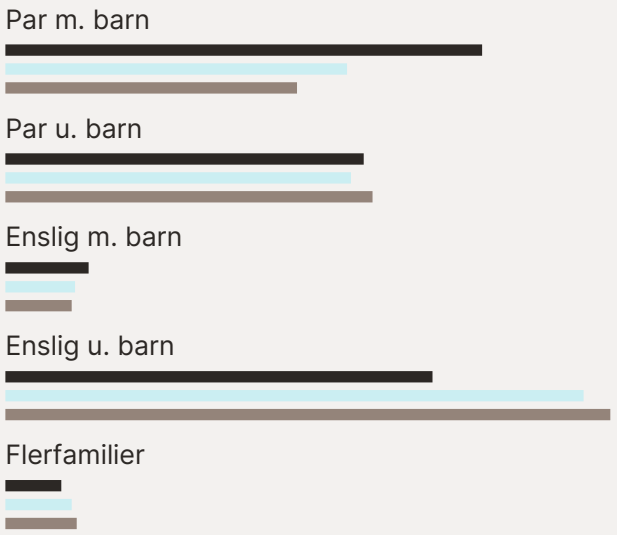
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Bruelandsenteret | 21 min |
| Vitusapotek Sandve | 9 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






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 2025

# Vedtekter

for **Skeiene Vest** borettslag, org nr. 946650161

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 22.04.2004, sist endret på generalforsamlingen 14.01.2016 og 04.05.2022

Revisjonshistorikk:

| Beskrivelse av endringer | Dato |
|---|---|
| Oppdatert punkt 8 i kapittel 5.2 | 14.01.2016 |
| Oppdatert kapittel 5.1 med nye punkt 8 og 9, sant nye punkt 6-12 i kapittel 4.1 | 04.05.2022 |

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Skeiene Vest borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av **borettslagets** vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Bygningsmessige tiltak som oppsetting av tilbygg eller andre eksteriørmessige endringer av boligene utover opprinnelig standard, samt oppsetting gjerder, levegger, plattinger, terrasser, hagestue/utebod, tak over uteplass og overbygg kan ikke gjøres uten Styrets skriftlige tillatelse. Vær oppmerksom på at vedtektenes § 8-3 setter visse begrensinger for større tiltak.

- For utebod/hagestue vil godkjente skisser og beskrivelser for uteboden i Snipeveien 7B være retningsgivende. For tak over uteplass vil skisser og beskrivelse for tak i Svaneveien 42B være retningsgivende. Begge tiltakene ble vedtatt på generalforsamling i 2018.

(7) Andelseieren er selv ansvarlig for at tiltak utføres ihht lover og forskrifter. Når et tiltak krever melding til eller godkjenning av offentlig myndighet skal andelseieren selv sende melding eller søknad om tiltaket og innhente nødvendige offentlige tillatelser. Eventuelle gebyrer betales av andelseieren.

(8) Andelseier skal sende skriftlig søknad og annen relevant dokumentasjon til Styret før arbeidet igangsettes. Styret kan bestemme at tiltaket krever besiktigelse og etterkontroll av fagmann. Kostnadene i forbindelse med dette betales av andelseieren.

Hva som må følge søknaden:
- Tegninger
- Skriftlig søknad undertegnet av andelseieren

(9) Styret kan pålegge fjerning/rivning av tiltak som ikke er godkjent av Styret. Kostnadene i forbindelse med fjerning/rivning betales av andelseieren.

(10) Søknaden behandles på første, ordinære styremøte hvis alle underlag foreligger. For tiltak av noe omfang kan styret bestemme at uavhengig fagmann skal befare tiltaket før igangsettelse og etter ferdigstillelse. Utlegg til befaring betales av andelseieren.

(11) Oppsetting av markbaserte plattinger. Plattinger skal ikke ligge høyere enn 50 cm over bakken og minimum 4 cm under blekk på utgangsdører. Plattingen skal ikke skrues eller spikres til bygningen, og må ikke monteres slik at terrassedør eller detaljer rundt denne utsettes for skade på grunn av regnsprut eller for liten klaring.

(12) Gjerder og levegger i Skeiene Vest borettslag skal være iht. lover og regler i Sandnes kommune. Fundamenteres godt og utføres i treverk over bakkeplan.

**4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiere som eier en andel som har oppført ett frittstående tilbygg/tiltak som ikke påvirker boligens BOA, f.eks. men ikke begrenset til, boder/hagestuer, garasjer, gjerder, le-vegger, plattinger, terrasser og terrasseoverbygg, etter at borettslaget var nytt, har ansvar for alt vedlikehold av tilbygget.

(9) Andelseieren og framtidige eiere av andelen (boligen) bærer ansvaret for så vel følgeskader, som fremtidig vedlikehold, for alle bygningsmessige tiltak som innebærer avvik fra opprinnelig standard. Ved salg av andelen overføres ansvaret til den nye andelseieren, som skal gjøres oppmerksom på forholdet. Nødvendig demontering/remontering, som følge av nødvendig vedlikehold i regi av borettslaget, dekkes av andelseier.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut overvanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket førermed seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektene gjelder fra ikrafttreden **av** nytt lovverk 15/8-2005.

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Skeiene Vest Borettslag | | **Vår ref.:** | 329/7 |
| Svaneveien 50 B | | **Type:** | Borettslag |
| 4318 SANDNES | | **Eiere:** | Liv B Skyllingstad |
| **Organisasjonsnr:** | 946 650 161 | **Andelsnr:** | 7 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 364**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnad | 4 340 |
| Objekt: | Ekstra vindu ( 488 - 6 ) | 24 |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 134 606 | Gjeld siste årsoppg.: | 137 070 |
| Klient ajourf. lån: | 10 263 709 | Klient gj. s. årsoppg.: | 10 451 499 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96887192984, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.09.2025: 5.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 15.09.2025: 10 263 709

Andel av saldo: 134 607

Første termin/første avdrag: 30.03.2017 ( siste termin 30.12.2041 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Reidun Ommundsen |
| Adresse: | Snipeveien 2 |
| Postnr/-sted: | 4318 SANDNES |
| Telefon: | Mob.: 41636686 |
| E-post: | Skeienevest@styretmitt.no |
| Webside: | https://skeienevest.borettslag.net |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 137 070 | Andre inntekter: | 874 |
| Annen formue: | 24 685 | Utgifter: | 7 978 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | 31 000 |
| Andelsnr: | 7 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1975 |
| Gårds/bruksnr: | 40/16 |
| Bygningstype: | Firemannsbolig |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring | Polisenr: | SP562437 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.01.1975 | SSBnr: | H0201 |
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | BRA | 57 | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Ja | Antall rom: | 2 | | |

# Boligopplysninger:



Skeiene Vest Borettslag
Svaneveien 50 B
4318 SANDNES

**Vår ref.:** 329/7
**Type:** Borettslag
**Eiere:** Liv B Skyllingstad

**Organisasjonsnr:** 946 650 161

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Husdyrhold: | Se vedtekter | Oppr. antall rom: | 2 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 4 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | |
| | 2 - Medlem i Storby | | |
| | 2 - Medlem i Bate | | |

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 62 andeler.
- En del av boligene har påbygg som de betaler et fast beløp for per påbygd kvm. Beløpet fastsettes av styret i forbindelse med budsjettering.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Se pkt. 4-1 (6-12) i vedtektene ang. retningslinjer og søkeprosess for mindre bygningsmessige tiltak på andelen. 5-1 (8-9) i vedtektene for vedlikeholdsansvar for tilbygg/tiltak.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avtale for brøyting og strøing.
- Fasaderenovering utført 2016-2017.
- Tilrettelagt for lading av el-biler med 4 Zaptec ladere. Kontakt styret for informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Svaneveien 50B, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 40/16/0/0
Dato: 2025-09-09
Målestokk: 1:2,000

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



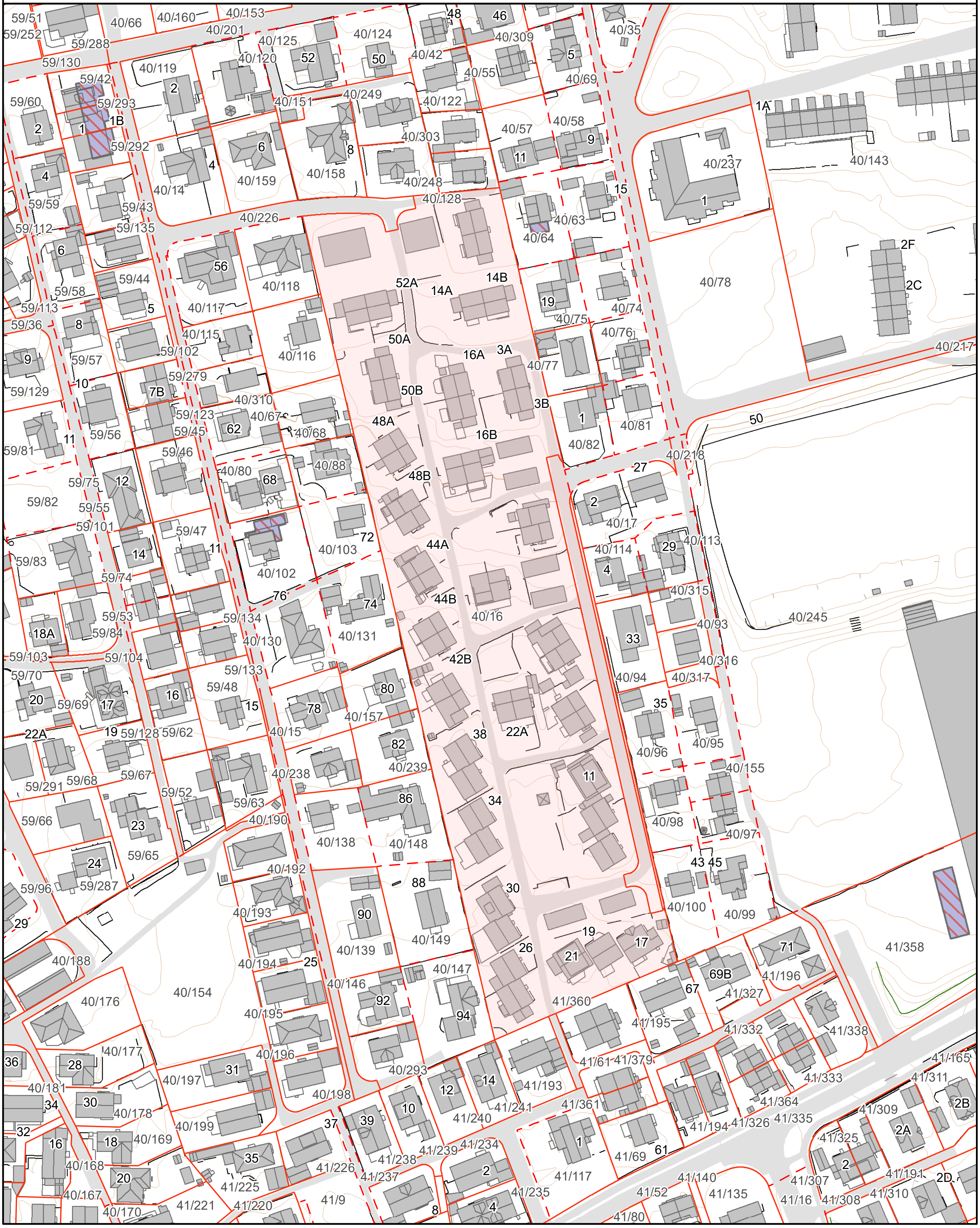
# Grunnkart

Adresse: Svaneveien 50B, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 40/16/0/0
Dato: 2025-09-09
Målestokk: 1:2,000

SANDNES KOMMUNE

N

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)



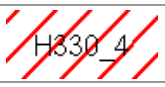
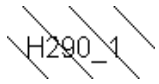
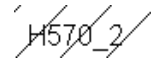
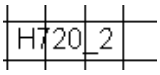
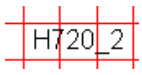
# Tegnforklaring kommuneplan

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**<br>**KpStøySone**<br>**KpInfrastrukturSone**<br>**KpGjennomføringSone** |  | |
| **KpAngittHensynSone** |  | |
| **KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)** |  |  |
| **KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)** |  | |

| Linjesymbol | Symbol |
|---|---|
| **KpGrense** |  |
| **KpArealGrense** |  |
| **KpFareGrense**<br>**KpSikringGrense**<br>**KpStøyGrense**<br>**KpAngittHensynGrense**<br>**KpGjennomføringGrense**<br>**KpInfrastrukturGrense**<br>**KpBåndleggingGrense**<br>**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 | | | | | | |

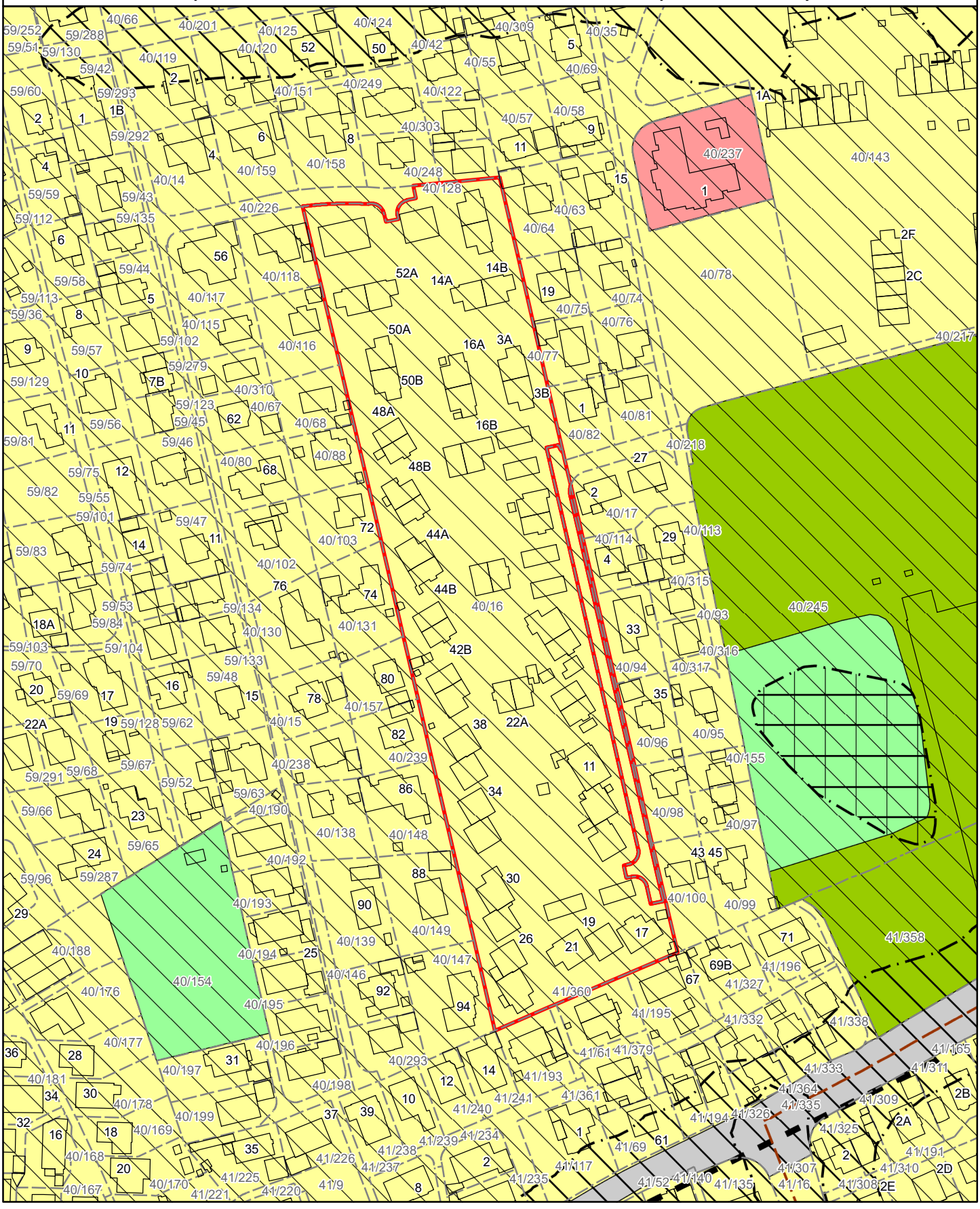
# Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Svaneveien 50B, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 40/16/0/0
Dato: 2025-09-09 Planident: 202005
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



# 1 Tegnforklaring 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 | |

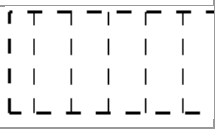
| **5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)** | |
|---|---|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | |
| Landbruksformål | |
| Jordbruk | |
| Skogbruk | |
| Seterområde | |
| Gartneri |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

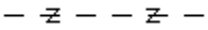
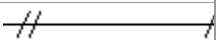
| **6. Bruk og vern av sjø og vassdrag** | |
|---|---|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Ferdsel | |
| Ankringsområde | |
| Opplagsområde | |
| Riggområde | |
| Farled | |
| Hoved- og biled | |
| Havneområde i sjø | |
| Småbåthavn | |
| Bøyehavn | |
| Fiske | |
| Fiskeområde | |
| 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**<br>**Objekttype** | **Flatesignatur, nåværende** |
| **PblMidlByggAnleggOmråde** |  |

| **Linjesymbol** | **Symbol** |
|---|---|
| **RpGrense** |  |
| **RpFormålGrense** |  |
| **RpSikringGrense,**<br>**RpStøyGrense**<br>**RpFareGrense,**<br>**RpInfrastrukturGrense,**<br>**RpAngittHensynGrense,**<br>**RpBåndleggingGrense,**<br>**RpGjennomføringGrense,**<br>**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

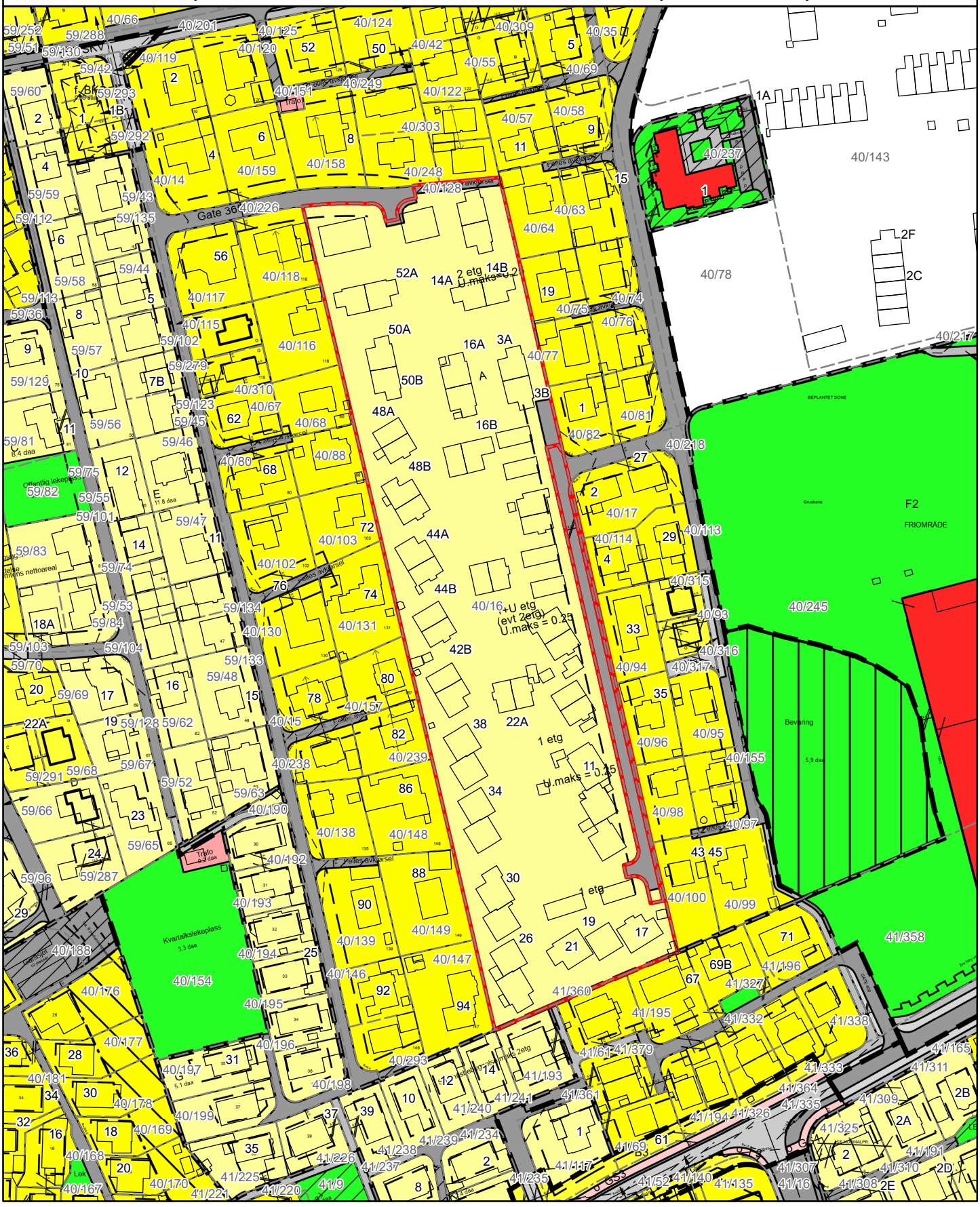
# Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Svaneveien 50B, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 40/16/0/0
Dato: 2025-09-09 Planident: 7108
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 2.5.1974

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.



# Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Svaneveien 50B, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 40/16/0/0
Dato: 2025-09-09
Målestokk: 1:2,000

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

