



Velkommen til
Krunemyr 3
4324 Sandnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Krunemyr 3
4324 Sandnes

Flott og innbydende leilighet | Heis | Fast parkering i anlegg | Solrik terrasse med pen utsikt | Attraktiv beliggenhet


En flott og smart løst selveierleilighet med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Bogafjell.

Leiligheten fremstår som lys og innbydende med gode planløsninger og gjennomgående god standard.

Kort oppsummert om leiligheten:

- Et soverom.
- Heis i blokken.
- Lave felleskostnader.
- Ny parkett lagt i 2026.
- Sportsbod i underetasjen.
- Lekkert kjøkken fra 2026.
- Solrik terrasse med pen utsikt.
- God gjesteparkering like utfor blokken.
- Fast parkering i garasjeanlegg m/mulighet for elbil lader.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 290 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	83 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 373 340
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	1 952
<u>BRA/BRA-I</u>		60/55 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2006
<u>Etasje</u>		2.
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Kristian Stangeland Trones
Eiendomsmegler

479 63 664
kristian.stangeland.trones@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 290 000
Omkostninger*	kr	83 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 952

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 82 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 83 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 1 952 pr. mnd.

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, forretningsførsel/revisjon, styregodtgjørelse, vaktmestertjenester, tv/internett og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 04.03.26, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 7 587 pr. år for 2026

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 33, bnr. 868, snr. 13 i Sandnes kommune.

Om sameiet

- Sameiet består av 53 boligseksjoner
- 2 stk lavblokker i 3 etg
- Standard ordensregler. Dyrehold tillatt etter søknad til styret.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Tilrettelagt for lading av EL-bil.
- Boligselskapet har kollektiv avtale Lyse. Dialog- TV og internett. Kontakt selger for mer info
- 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.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og

regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 55 m2

BRA-e: 5 m2

BRA total: 60 m2

2. etasje

BRA-i: 55 m2.

TBA: 12 m2.

-1. etasje

BRA-e: 5 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

1

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

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Eierseksjon

Etasje
2.

Parkering
Parkering i lukket garasjeanlegg.

El bil lading:
Sameiet har tilrettelagt for lading av EL-bil. Sameiets ladeinfrastruktur må benyttes ved etablering av ladepunkt. Kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Blåbærhagen. Sameiets org.nr.: 991614907.

Sameiets eiendom
Tomteareal er ca. 4 642 m² på felles eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet felles tomt for sameiet.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold tillatt etter søknad til styret.

Sameiets forsikringsselskap
IF skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP0003087611

Sameiebrøk
55/3250

Byggeår
2006

Innhold
2. etasje BRA-i: Entré/gang, soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.
U. etg. BRA-e: Bod.

Standard
Velkommen til Krunemyr 3, en flott og smart løst selveierleilighet med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Bogafjell.

Leiligheten fremstår som lys og innbydende med gode planløsninger og gjennomgående god standard.

Andre etasje:
En kommer inn i en pen entré/gang med skyvedørsgarderobe og god plass til å henge fra seg både klær og sko. Leiligheten har gjennomgående 3-stavs parkett på alle rom foruten bad, parketten er lagt i 2026.

I enden av gangen kommer man til kjøkken og stue i åpen løsning, hvor man har plass til både spisebord og sofagruppe, en perfekt plass til å nyte gode stunder med familie og venner. Leilighetens stue fremstår som lys og trivelig med gode vindusflater som slipper inn mye naturlig lys som er med på å skape en god romfølelse og atmosfære.

Fra stuen har man utgang til en romslig balkong på ca. 12 m² som kan vise til både gode solforhold og en pen utsikt. Balkongen er delvis overbygd som gjør at man kan nyte varme sommerdager selv om det skulle regne.

Lekkert kjøkken fra 2026 med pen kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. Her har man rikelig med skapplass til det meste en skulle ha behov for av både kopper og kar. Samtidig som man har nok benkeplass til å lage mat på.

Helfliset bad med wc, dusjhjørne, vask i seksjon og varme i gulv for ekstra komfort. Badet fremstår som arealeffektivt med baderomsinnredning i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel kan også nevnes.

Et soverom av god størrelse med plass til både dobbeltseng og garderobeskap.

Ellers kan det nevnes at leiligheten har en sportsbod i garasjeanlegget for lagring og oppbevaring.

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

TG 2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører.

Skade i skyvedør og krakelering i maling rundt vindu på hoveddør.

Utvendig > Andre utvendige forhold.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører.

Noe svelling/slitasje i bunn av dør mellom gang og stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt godt fall i dusj (1:50), men en liten del av gulv ved sluk er flatt, noe vann kan av den grunn samle seg her som ikke vil renne ned til sluk.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
Krakelering i servant.

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på populære Bogafjell, en kort kjøretur fra Sandnes og med umiddelbar nærhet til E39 som tar deg til Sandnes, Forus, Stavanger eller Ålgård. Fra boligen har man gåavstand til Bogafjellsenteret som huser blant annet Helgø/Meny, apotek, frisør og Europris.

På fine dager kan man legge turen til naturperlene Stokkelandsvannet og Melsheia som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Særlig ved Stokkelandsvannet kan man observere og komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne.

Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til turområder og naturen samt kort vei til Sandnes sentrum, gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Adkomst

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

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Boligen disponerer en balkong på 12m². Det er støpt dekke med rekkverk av stål og glass. Rekkverk har en høyde på 100cm.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 02.02.2007 . At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 05.03.26 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale Lyse for TV og internett.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere. leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning, ref. vedtekter.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Gjeldende planer:

Kommuneplaner:

PlanID 202005, Kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Støysone Gul sone T-1442 og Rød sone T-1442

Reguleringsplaner:

PlanID 95306-02, Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4, Krunemyr

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 749 000 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 2 996 000 for 2026.

Formuesverdien er opplyst av Skatteetaten.

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

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Styregodkjennelse

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

Eier

Årstein Pedersen Rosseland

Heftelser

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

1108/33/868/13:

30.10.2007 - Dokumentnr: 875645 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2007 - Dokumentnr: 875645 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2026 - Dokumentnr: 252619 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS
Org.nr: 958 427 700
Elektronisk innsendt

02.10.2006 - Dokumentnr: 466671 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/3250

01.01.2020 - Dokumentnr: 1549948 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:868 Snr:13
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,50% (forutsatt salgssum 3 300 000), kr 49 500
Markedspakke, kr 19 900
Oppgjørshonorar, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 9 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto, kr 4 950
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 130
Eierskiftegebyr*, kr 6 725

Totalt, kr 110 050

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Takstingeniør Ole Johansen den 09.03.2026.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklærings skjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Krister Stangeland Trones
Eiendomsmegler
Telefon: 479 63 664
E-post: krister.stangeland.trones@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





















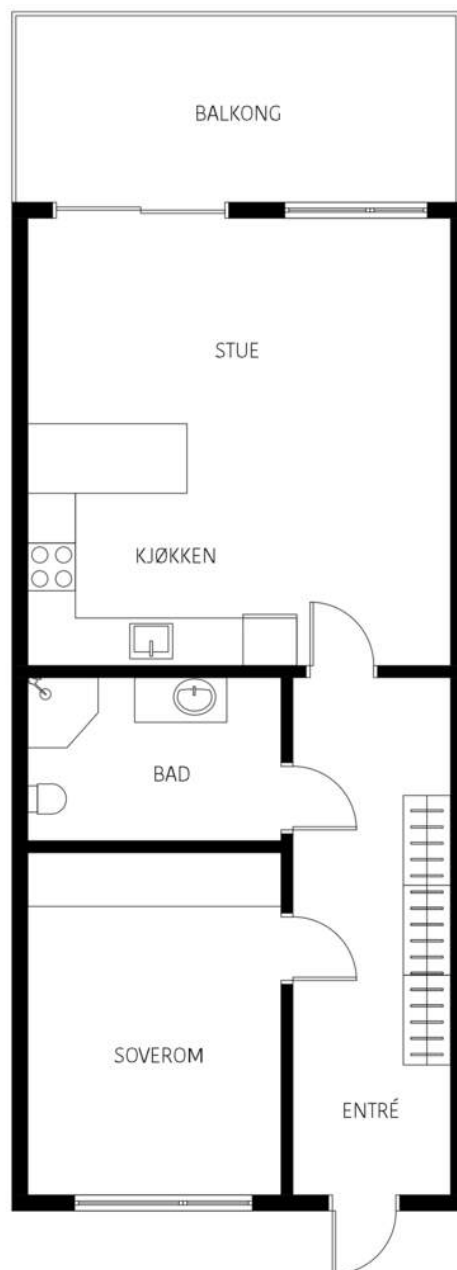






Plantegning

Krunemyr 3



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.



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

KRUNEMYR 3

Nabolaget Bogafjell/Koppåsen - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Bogafjellveien sør Linje 27, X39, N95	3 min	0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	7 min	4.5 km
Stavanger Sola	19 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min	19.1 km

SKOLER

Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	5 min	0.4 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 460 elever, 43 klasser	15 min	1 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	11 min	0.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min	4.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min	4.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Bogafjell senter Sandnes	4 min
---------------------------------------	--------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100



KVALITET PÅ SKOLENE

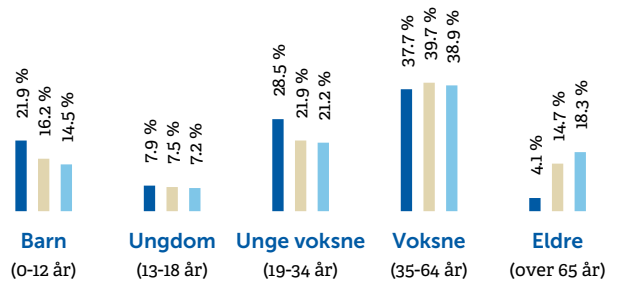
Veldig bra 80/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område

Bogafjell/Koppåsen
Stavanger/Sandnes
Norge

Personer

2 236
229 178
5 425 412

Husholdninger

1 005
103 563
2 654 586

BARNEHAGER



Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	8 min	0.7 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min	0.8 km
Håbet Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	10 min	0.8 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Bogafjell PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	11 min	0.9 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER








-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 95/100

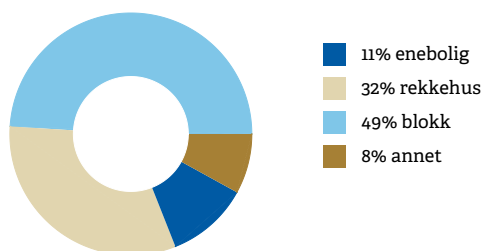
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 85/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 84/100

SPORT

- | | |
|---|--|
|  Bogafjell skole
Ballspill | 5 min 
0.4 km |
|  Håbet aktivitetsanlegg
Ballspill | 8 min 
0.6 km |
|  Everybody Gym & Fitness | 3 min  |
|  Gaddal Terapi & Trening | 6 min  |

BOLIGMASSE

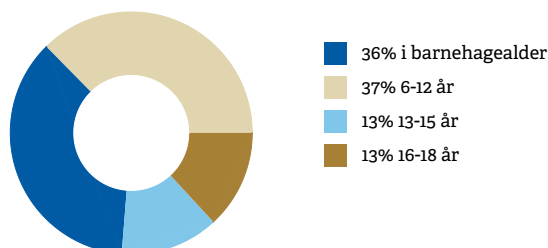


» «Det er gjennomført og fint»
Sitat fra en lokalkjent

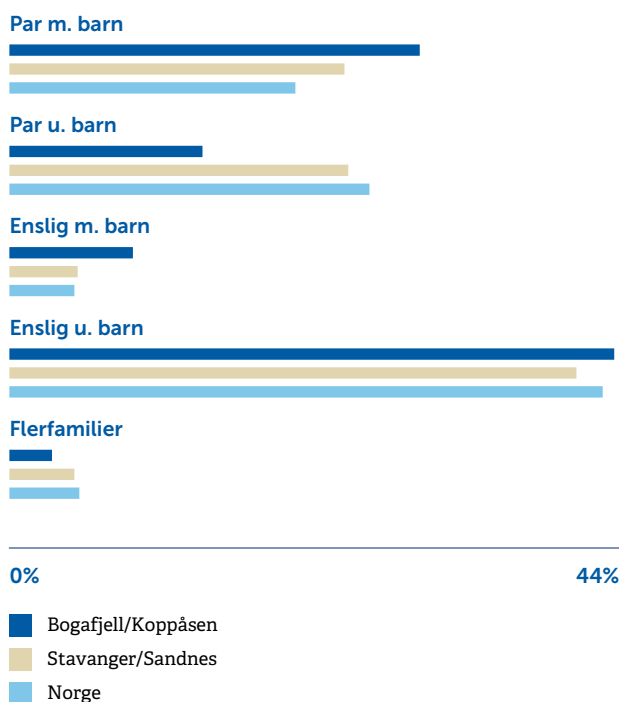
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|--|
|  Bruelandsenteret | 7 min  |
|  Vitusapotek Bogafjell | 3 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

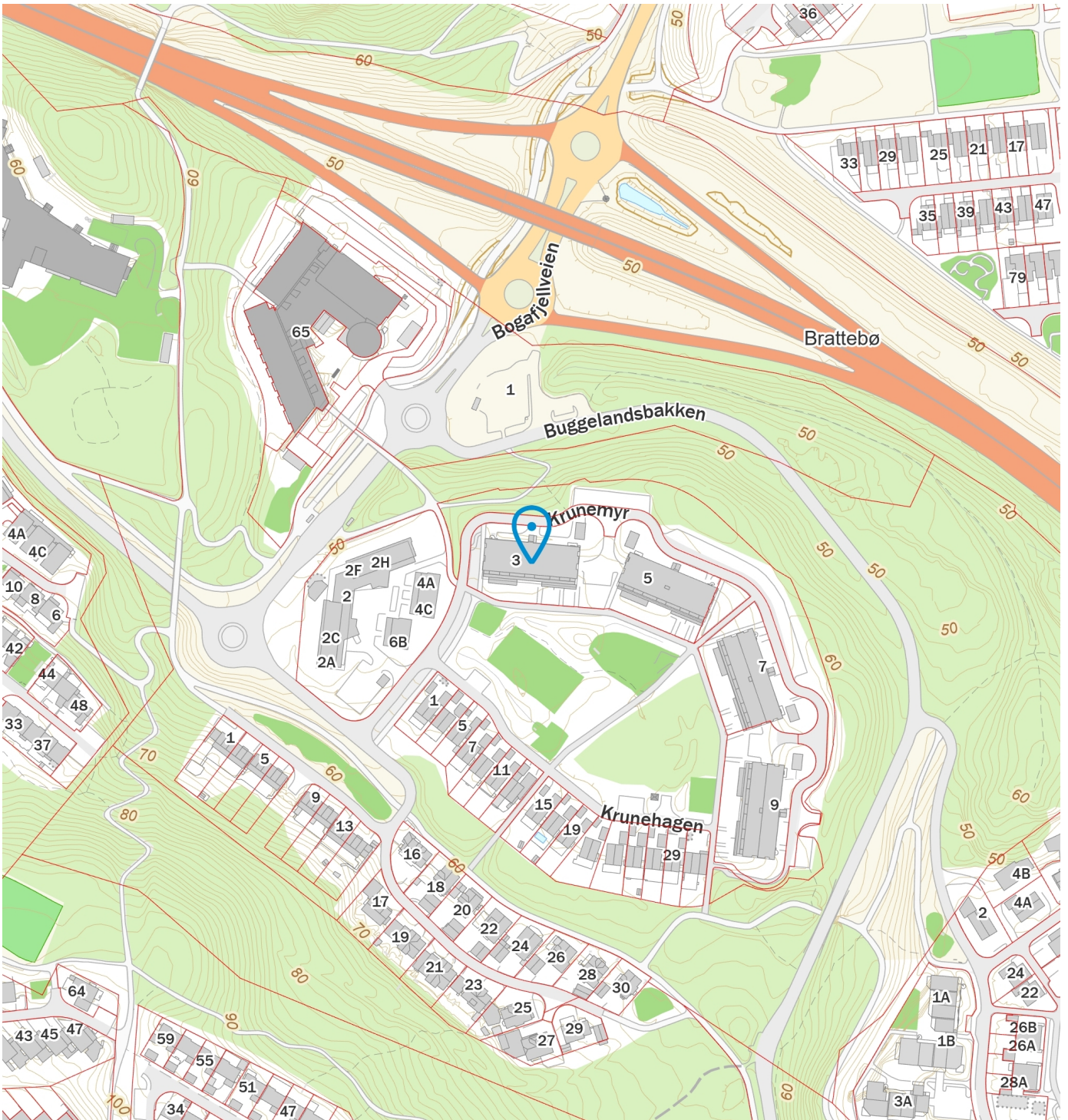
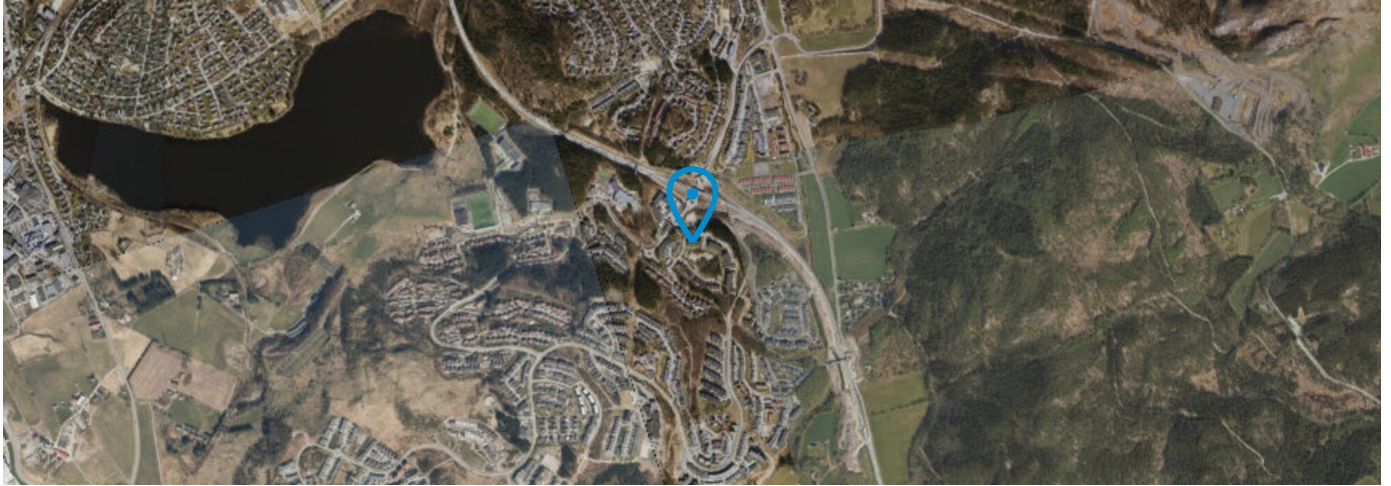


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Årstein Pedersen Rosseland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Krunemyr 3

4324 Sandnes

1108-33/868/0/13

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2301260073 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktsskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
 8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**
- Hadde lekkasje i vaskemaskin på kjøkken, hvor parketten bulte opp. Har nå skiftet nytt kjøkken inkl hvitevarer å ny parkett i hele leiligheten
- Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Rygg & Myrland
Beskrivelse av arbeidet: Her ble det revet opp parketten, satt opp en industritørker som tørket all fukt. Rygg & Myrland har også skiftet parkett på kjøkken/stue
9. Vet du om det er, eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralløp, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralløp, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
24. Vet du om det er gjort radommåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
27. Vet du om du selv eller sameiet/boerettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4

Tilstandsrapport

Boligbygge med flere boenheter
Krunemyr 3, 4324 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 33, bnr. 868, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22293-1185

Eiendomsverdi ref nr: MCG436

Autorisert foretak: J-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Johansen



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

Vedlegg: Takstrapport

J-Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

Ole Johansen

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



Mesterbrev

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 2 av 18

Vedlegg: Takstrapport

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 868
1108 SANDNES

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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygnings eller bygningselementene da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, slett slitasje eller ridsakt. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/slader som ikke er avdekket.



Informasjon om utbedringskostnader

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

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 4 av 18

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 868
1108 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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. Våten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Byggingen serkes over tid, og justeres for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger bygges for flere etasjer, noen flere enn det som er tillatt. Sjekk for boligen om det er bygd ut flere etasjer enn det som er tillatt, å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygnings bruk eller verdi
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygnings plassering på grunn
- bygningsplanering
- bygnings innredning
- lysere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygnings estetikk og arkitektur
- bygnings tøyelighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhindring for åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligene har vedlikeholdspunkt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig eller fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023

Medlem i denne rapporten, inkludert stendokumentene fra Verdi er vernet etter Åndsoverrettsloven og kan kun benyttes av av kunder hos Verdi. For andre aktører er det ikke tillatt å offentliggjøre eller bruke stendokumentene, og kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, stat o. l.) eller avtale med Verdi ([Lisensavtale](#)).

Urtøyelse i strid med lov eller avtale, kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 3 av 18

Vedlegg: Takstrappport

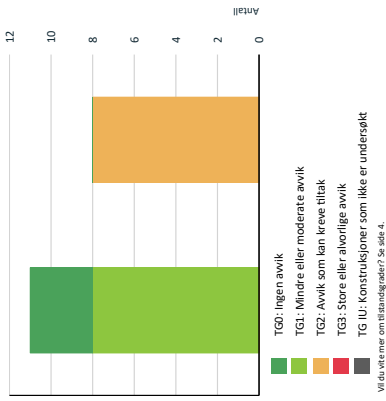
J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 868
1108 SANDNES

Sammenheng av boligens tilstand

1	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1	Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Spesieit for dette oppdraget/rapporten

MERK: Kunden/selger skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding før takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/beholdt som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

0	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	Gå til side
1	Utvendig > Dører	Gå til side
1	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 6 av 18

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 868
1108 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Løslighet i sameiet som er oppført i 2006. Kjøkken med hvitevarer og parkettgulv er fra 2026. Tilstandsmerkinger er gitt med grunnlag i alder, bruk og konstruksjon. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Boligen disponerer en balkong på 12m². Det er støpt dekke med rekkverk av stål og glass. Rekkverk har en høyde på 100cm.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har betong. Ny parkett er lagt i 2026. Enkelte rift og merker som normalt iht. alder. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da opprinningen av normal brukssitasje kan være subjektiv. Etasjeskiller er av betongdekke.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: stue/kjøkken Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m: Størst avvik: 12mm på 2m avstand i stue/kjøkken. Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet: Størst avvik: 13mm i stue/kjøkken og 4mm i gangen. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørerskeien er 5mm. Rommet har:
- Innredning med nedfelt servant.
- Toalett.
- Dusjvegg/hjørne.
- Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tiltutt under dørbliad. Hull fra forrige tilstandsrapport er registrert på vegg i soverommet. Grunnet tilkomst var ikke hulle tatt i vegg tilsluttet våtsove til vask

ATREALER
Forutsetninger og vedlegg
Lovlighet
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

ATREALER
Forutsetninger og vedlegg
Lovlighet
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 5 av 18

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Standard

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

10.3 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte tresvinduer med 2-lags glass.

10.3 Dører

Kommentar

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i skyvedør og krakelering i maling rundt vindu på hoveddør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Skadene kan lokalt utbedres.

Konsekvens: Om krakelering rundt vindu ikke utbedres, kan dette forkeorte levetiden på døren, tuktighet kan dermed trekke inn i det ubeskyttede treverket.



Krakelering rundt vindu på hoveddør.



Skade i skyvedør.

10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Boligen disponerer en balkong på 12m². Det er støpt dekke med rekkverk av stål og glass. Rekkverk har en høyde på 100cm.

10.3 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

INNENDIG

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

10.1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har betong.

Ny parkett er lagt i 2026.

Enkelte rift og merker som normalt iht. alder.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da opprøtningen av normal bruksiltasje kan være subjektiv.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille er av betongdekke.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: stue/kjøkken

Lokalt avvik, måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Støpt avvik: 12mm på 2m avstand i stue/kjøkken.

Tøst avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Støpt avvik: 13mm i stue/kjøkken og 4mm i gangen.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med balgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Dersom man legger nytt gulv på ujent undergulv kan man risikere svikt og knirk i gulvet, eventuelle ujevnheter på mer enn 4 mm over en lengde på 2 m må utpennes. Det samme gjelder ujevnheter på mer enn 1mm over en lengde på 20 cm.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

10.3 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe svelling/sitasje i bunn av dør mellom gang og stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Sittasjen i bunn av dør er av kosmetisk konsekvens.

Tiltak: Dør kan byttes etter egne ønsker/preferanser.

Vedlegg: Takstrappport

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 868
1108 SANDNES

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

0101 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

0102 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmebatter.
Fall mot sluk er målt til 1,50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukket til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt godt fall i dusj (1,50), men en liten del av gulv ved sluk er flat, noe vann kan av den grunn samle seg her som ikke vil renne ned til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Våtrommet fungerer med dette avviket, men vær klar over ikke tilfredstillende fallformold ved en evt. lekkasjesituasjon gir en økt risiko for vannskader i øvrige rom.

Tiltak: For å lukke avviket må det etableres en membranoppkant på minimum 25mm ved dørterskel. Slik høydeforskjell fra topp flis ved sluk til topp synlig membran ved dør har en høydeforskjell på minimum 25mm.



Pil viser en mindre vannansamling.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

0103 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og uklent tettesjikt/membran.

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 9 av 18

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 868
1108 SANDNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktstaeder.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i dusj, med synlig membran klemt under klemning.

Hjelpestuk på gulv, ikke synlig membran



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

0102 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

- Rommet har:
 - Innredning med neffelt servant.
 - Toilett.
 - Dusjvegger/hjelme.
 - Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kraskelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Krakelert servant (porselen/keramikk) som har sprekker i glassuren er ofte forårsaket av aldersrelaterte eller brå temperaturskjeller.

Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men om vasken sprekker ytterligere opp, må den påregnes å byttes.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

0103 Ventilasjon

Kommentar

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 10 av 18

Vedlegg: Takstrappport

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 868
1108 SANDNES

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.
Tiluft under døblad.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

3.0.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hull fra forrige tilstandsrapport er registrert på vegg i soverommet.
Grunnet tilkomst var ikke hull tatt i vegg tilsluttet våtrome til vask eller dusj.

Det ble satt fuktmålerpinner inn i vegg mellom isolasjonen, og det viste normale verdier ved befaringstidspunktet. Det ble ikke satt pligg i bumsvill, da denne besto av u-profilert stål.

Det ble nifremmessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Tranex, MEX5) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke opprettes som en garanti for baderommet.



Fuktsøk på vegg i dusj.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

3.0.0 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av kompositt.

Det er:

- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Stekeovn.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

3.0.0 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 11 av 18

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

3.0.1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Hovedvannrør er av kobber med plastepp.

3.0.1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

3.0.1 Ventilasjon

Kommentar

Boigen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu.
Det er mekanisk avtrekk på bad og via kjøkkenvifte.

3.0.2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Varmtvannstanken er bygget inne under kjøkkenbenken og er av den grunn ikke mulig å kontrollere utover alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringsstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som foreslutt til omendingslov (trygghet boligbrønde) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrikerfirma, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eller

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra installering og videre.
2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsfirma?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 12 av 18

Tilstandsrapport

- Ja**
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etlisyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollert i over 5 år?
- Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei**
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfôr eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei**
- Inntak og sikringskap**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og null i inntak og sikringskap ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kopslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmeme tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det anbefales en el-kontroll i bakgrunn av manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget (samsvarserklæring).**
- Generell kommentar**
- Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på fagområdet, og anlegget er derfor ikke teknisk kontrollert.
- Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll ved eierskifte av bolig.

Vedlegg: Takstrappport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

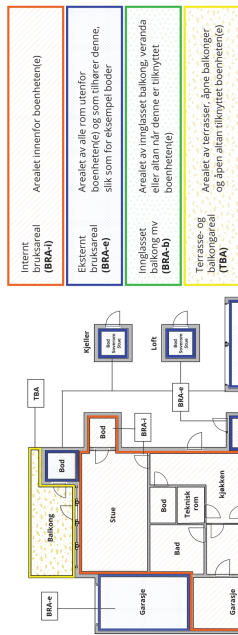
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023. Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for ridspunktet da boligen ble målt.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som oppstas av ytrevegger.

Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst 13,0 m² areal. Et rom er beregnet som måleverdig hvis det målbare arealet der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gull.



- Inntak bruksareal (BRA-i)** Areallet innenfor boenhete(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Areallet av alle rom utenfor boenhete(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
- Innglasert balkong og mv (BRA-b)** Areallet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(e)
- Terrasser og balkonger (TBA)** Areallet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
- Areal med lav takhøyde (ALH)** er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
- GUA kan opplyses i markedsføring** der det er relevant, og kan sammen med BRA, for eksempel det gulvarealet har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, malis og oppgitt normalt ikke.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikles 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 skade 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 vanlig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rommingsvei og lyfthold 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 rommingsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendring, 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.

Areal 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 byggningskonstruksjoner som lamapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematiske 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 branncelleindelning

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 bygningssakkyndige avdekket at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknikk 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. vib.vib.vib.no/cz

Vedlegg: Takstrappport

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr. 33 - Bnr. 868
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Internt bruksareal (BRA-I)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	55			12
Underetasje		5		
SUM	55	5		12
SUM BRA	60			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-I)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverks tjenester

Er det ifølge eier utført håndverks tjenester på boligen siste 5 år?

2026 - Rygg & Myrland: Her ble det revet opp parketten, satt opp en inndushtrørker som tørket all tukt. Rygg & Myrland har også skiftet parkett på kjøkken/stue.

2026 - Montera: Montert nytt kjøkken og invitevarer kjøkken.

Ja

Nei

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr. 33 - Bnr. 868
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 09.3.2026
Til stede Ole Johansen
Årsten Pedersen Rosseland
Rolle Takstingeniør
Kunde

Matrikkeldata

Kommune 1108 SANDNES
gnr. 33
bnr. 868
fnr.
snr. 13
Areal 0 m²
Kilde IKKE OPPGITT (Ambita)
Eierforhold Ikke relevant

Adresse

Krunemyr 3
Rosseland Årsten Pedersen

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bogefjell i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. I henhold til plan id 95306-02 Sandnes kommune.

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 16 av 18

Vedlegg: Takstrappport

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr. 33 - Bnr. 868
1108 SANDNES

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.03.2026	Gjennomgått		Nei
Forrettingsførerinfo	06.03.2026	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	06.03.2026	Gjennomgått		Nei
temakart.nve.no	09.03.2026	Gjennomgått		Nei
vegkart.atlas.vegvesen.no	09.03.2026	Gjennomgått		Nei
Etendomsverdi.no	09.03.2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 17 av 18

Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr. 33 - Bnr. 868
1108 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsverdiene.

Priserisener

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har med tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Sikkerhetsaktninger er tilfeldig, usikkert, og kan innebære kontroll under overflaten med et sprøtt redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadsstidspunktet.

Tilstand: Bygghverfets eller bygningsdelsens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

Skadegjører: I hovedsak rite, sopp og skadedyr.

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

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

Oppdragsnr.: 22293-1185

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 18 av 18

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

og pliger.

Hulltakning: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i viskouscorte konstruksjoner.

Normal tilstandsgrad: Forventet tilstand av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelsens alder.

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eller har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er bevisstgjort/sannet, og dette kan påvirke boligens BVA-e.

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

Persongvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtid Forsikring AS sitt talstkonsept. Fremtid Forsikring AS, Iverdi AS, talstforretaker og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i talstbransjen og boligomsetningen. Fremtid Forsikring AS, Iverdi AS og talstforretaker, følger til enhver tid gjeldende personvernløvgivning.

Torsdag 24.04.2025, kl. 17:00

Krunemyr 3 i garasjen

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eller til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Prinsippvedtak og vedtekstendring
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 6.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Styret
Sameiet Blåbærhagen

Sameiet Blåbærhagen



Innkalling til årsmøte 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(7) Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eller kjønt med villkårene for varmepumpe installasjonen. Det er forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpe installasjonen.

(8) Varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Espen Valheim velges til styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det har vært et hektisk og krevende år, med betydelig arbeidsbelastning, og krav til styret om å være tilgjengelig på ugunstige tidspunkter.

Sameiet drives veldig økonomisk sunt. Styret legger mye innsats ned i å holde kostnadene nede til beste for alle andels eiere. Styret har brukt mye tid på å sikre sameiet store årlige ekstrainntekter i forbindelse med avtale om antenneleie

Styre honorar har ikke vært justert på 3 år.

Størrelsen på styre honoraret er lavt i forhold sammenlignbare Sameier

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 121.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Prinsippvedtak og vedtekstendring

Styret ønsker å tilrettelegge for at beboere kan installere varmepumpe. Dette er en fasadeendring og må ha 2/3 dels flertall i årsmøtet for hver søknad. For å lette prosessen i hvert enkelt tilfelle søker styret å få godkjent et prinsippvedtak der styret i hvert tilfelle kan gi godkjenning basert på de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Forslag til vedtak: Forslag til ny § 7 (påfølgende §§ forskyves tilsvarende):

7. Varmepumpe

(1) Det er tillatt å installere varmepumpe. Skriftlig søknad, i hht søknadsskjema, må sendes til styre.

(2) De til enhver tid gjeldene "retningslinjer for varmepumpe" må være oppfylt før søknad kan godkjennes av styret. Styret har suveren rett til å fastsette retningslinjene.

(3) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.

(4) Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.

(5) Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

(6) Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

581 Sameiet Blåbærhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Imbalelt felleskostnader		1 267 248	1 267 248	1 305 135
Leieinntekter fra antenner		82 515	46 841	46 800
Lading e-lbil		39 871	24 118	18 000
Sum inntekter		1 389 634	1 338 207	1 369 935
Kostnader				
Styreonorar, lønn etc.	1	125 510	125 510	131 000
Anskaffinger	5	17 375	17 375	0
Forretningsføreronorar		102 384	97 692	108 000
Tilleggsjenester forretningsfører		20 970	20 970	12 100
Revisjononorar	2	10 318	9 500	10 700
Vaktmesterjenester		113 880	105 930	98 000
Drift og vedlikehold	3	315 425	186 799	323 500
TV og/løper internett		137 791	126 561	139 500
Forsikringer		165 700	160 778	251 000
Energiløstrem		135 224	127 692	130 000
Administrasjonskostnader		21 943	6 010	17 000
Sum kostnader		1 186 520	984 817	1 220 600
Driftsresultat		203 114	353 391	149 335
Finansielle poster				
Rentemtekter		45 639	44 620	32 000
Rentekostnader		0	41 177	0
Netto finanskostnader		-45 639	-3 442	-32 000
Resultat	4	248 763	356 833	181 335

Atsregnskap

Side 5 av 18

581 Sameiet Blåbærhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	60 813	78 188
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		60 813	78 188
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 436	12 684
Forskuddsbetalte kostnader		214 490	185 700
Andre fordringer		4 152	1 812
Bankinnskudd og kontanter		1 297 645	1 025 324
Innestående på driftskonto		1 521 723	1 225 520
Sum omløpsmidler		1 521 723	1 225 520
SUM EIENDELER		1 582 536	1 303 708

Balans 2024

Side 6 av 18

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

581 Sameiet Blåbærhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opplyent egenkapital		1 293 671	1 044 918
Sum egenkapital	6	1 293 671	1 044 918
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudsbeholdt felleskostnader		3 919	11 455
Leverandørgjeld		271 526	235 290
Annen kortsiktig gjeld		13 420	12 045
Sum kortsiktig gjeld		288 866	258 790
Sum gjeld		288 866	258 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 552 536	1 303 708

Stavanger 31.12.24
Bale boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____ Melissa Storesund
Styreleder

_____ Espen Vålheim
Styremedlem

_____ Rose-Marie Lea
Styremedlem

Noter 581 Sameiet Blåbærhagen

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omsetningsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år eller balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Der som det er satt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld. Omsetningsmidler og kortsiktig gjeld vurderes til markedsverdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell beløp på balansedagen. Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opplenningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	110 000	110 000
Arbeidsgjaveravgift	15 510	15 510
Sum personalkostnader	125 510	125 510

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Balanse 2024

Side 7 av 18

Noter 581 Sameiet Blåbærhagen

Side 8 av 18

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 581 Sameiet Blåbærhagen

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ledantlegg
Anskaffelseskost pr.01.01:	173 750
Arets tilgang:	0
Arets avgang:	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	173 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	112 937
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 813
Arets avskrivninger:	17 375
Anskaffelsesår:	2018
Antatt levetid i år:	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Arets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	1 293 671	248 753	1 044 918
Sum Egenkapital	1 293 671	248 753	1 044 918

Noter 581 Sameiet Blåbærhagen

Side 10 av 18

Noter 581 Sameiet Blåbærhagen

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	195 395	79 274
6630 Reparasjon og vedlikehold utemåte	18 509	7 157
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	7 958
6720 Honorar for teknisk rådgivning	16 323	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	78 620	85 234
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 578	7 176
Sum	315 425	186 799

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	248 753	356 633
Avdrag på lån	0	-739 638
Tilbakføring av avskrivning	17 375	17 375
Endring arbeidskapital	266 128	-365 630
Omlopsmidler	1 521 723	1 225 520
Kortiktig gjeld	288 866	258 790
Arbeidskapital	1 232 856	966 730

Noter 581 Sameiet Blåbærhagen

Side 9 av 18

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Sameiet Blåbærhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Blåbærhagen

Styreleder
Styremedlem
Styremedlem

Melissa Storesund (sign.)
Rose-Marie Lea (sign.)
Espen Valheim (sign.)

31.03.2025
31.03.2025
31.03.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Blåbærhagen

Sameiet Blåbærhagen ligger i Sandnes kommune og består av 53 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 991614907.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Melissa Storesund
Styremedlem, Rose-Marie Lea
Styremedlem, Espen Valheim
Varamedlem, Liv Janne Vik
Varamedlem, Girts Zavadskis

Styrets arbeid i perioden

økonomi

Sameiets økonomi er særdeles god, og vi driver med overskudd. Likvide midler beløper seg til cirka kr 1.300.000, og vi er tilbake på nivået vi hadde før vi innløste hele lånet vi tok opp i forbindelse med oppussingen. Felleskostnadene holdes på et meget lavt nivå sammenlignet med tilsvarende sameier, noe som er et resultat av god økonomistyring og nøktern drift.

Drift og vedlikehold

Styrearbeidet har i året som gikk vært preget av flere vedlikeholds- og driftsutfordringer. Gjentatte reparasjoner har vært nødvendige på portene ved driftstans. Ved heisstans har styret prioritert å forsøke oppstart uten kostbar servicekalling, men ved behov har tekniker blitt tilkalt. Vi har også hatt problemer med sikringer til utelys og feil i det elektriske anlegget, som har blitt fulgt opp løpende. I tillegg er en ødelagt vannkran reparert og stoppekran montert.

Forhandlinger om antenneleie

Styret har gjennomført omfattende forhandlinger med Ice om ny avtale for leie av plass til antenner. Dette har resultert i en betydelig økning i leiemtektene fra kr 11.000 til kr 45.000 per år. Videre har Ice installert egen strømmåler, slik at de dekker sine egne strømkostnader. Vi har også fremforhandlet en etterbetaling for KPI-indeksjustering fra 2018, som utgjør et engangsbeløp på kr 34.600.

Ventilasjonsrens og tekniske oppgraderinger

Styret har gjennomført en omfattende rens av alle ventilasjonsrør i begge bygg. Samtidig ble alle viftemotorer som var ute av drift eller hadde lyd, byttet. Det ble gjennomført befaringer for å sikre en kostnadseffektiv og grundig gjennomføring, samt innhentert tilgang til alle leiligheter. Styret har også koordinert med Tella og Ice for midlertidig avsløring av antenner under arbeidet, av hensyn til sikkerheten. Etterarbeidet har inkludert oppføring av beboere som trengte å bytte kjøkkenette.

Husorden og nabokonflikter

Styret har i år brukt mye tid på henvendelser knyttet til støy og husbråk. En spesiell sak har vært krevende og er fremdeles pågående. En annen sak hvor en beboer fra Sandnes Kommune har skapt utrygghet og ramponert eiendom fikk en heldig utgang etter resolusjon og

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

aktiv oppfølging fra styret, som medførte at ble vedkommende raskt flyttet fra området.

Belysning og brannsikkerhet

Vi har hatt utfordringer med utelys, og en lyssensor er byttet til astro-ur, med plan om tilsvarende utskifting i den andre blokken. Enkelte utelamper er erstattet med LED for økt levetid og redusert vedlikehold. Vi er i gang med en plan for å bytte alle lamper i begge bygg, hvor de nye lampene vil ha et svakere og varmere lys basert på tilbakemeldinger. Videre er den obligatoriske 5-årige brannsjekken i garasjen gjennomført.

Avslutning

Styret takker beboerne for deres samarbeid og tålmodighet gjennom årets vedlikeholdsarbeid. Vi vil fortsette å jobbe for et trygt og godt bosted i sameiet.

Styrets planer fremover

Styret vil ha fokus på å sikre betongsvyler i garasjene. Videre vil vi fortsette arbeidet med å innføre Boligsjekklister i et forsøk på å få med forsikringskostnadene. Både takene og områdene på bakkeplan ved heisene holdes under oppsikt.

Forsikringsavtale

Sameiet Blåbærehagen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003087611.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Retningslinjer for varmpumpe

Installasjon av varmpumpe regnes som fasaendring, og det må gjøres et vedtak eller et prinsipvedtak på Årsmøte for at det skal være er tillatt å installere varmpumpe. Styret har utferdiget søknadsskjema med retningslinjer for installasjon av varmpumpe i Sameiet, og kriterier for den skriftlige søknaden. Søknaden må godkjennes av styret på forhånd.

Retningslinjer for varmpumpe i Sameiet Blåbærehagen

1. Installasjon av varmpumpen skal utføres av fagfolk med NOVAP og f-gass sertifisering.
2. Varmpumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
3. Fastmonterte varmpumper er omfattet av støykrav etter de tekniske byggeforskriftene (TEK), og i Norsk standard 8175. Byggeforskriften setter ulike krav til støynivå for dag, natt og kveld. Siden varmpumpen ikke er avslått om natten er det nattkravet som er gjeldende. Gjeldende nattkrav er 35 dB(A). Det betyr at en varmpumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dB(A) utenfor fasaden til naboboligen eller utenfor soveromsvinduet til nabo i samme bolig. Når det gjelder grenseverdier for innendørs maksimalt lydtrykk fra tekniske installasjoner er den 32 dB(A) maks og 30 dB(A) i gjennomsnitt. Disse kravene må følges ved installasjon av varmpumpe. Andelseieren er ansvarlig for at varmpumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
4. Varmpumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping
5. Dersom det ved måling viser seg at varmpumpen genererer støy over denne grenseverdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
6. Utedelen må plasseres frittstående på andelseiers balkong og terrasse,
7. Hvis varmpumpen er synlig for andre naboene eller forbipasserende, skal den kles inn med materiale slik at den er i tråd med den resterende fasaden.
8. Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannspøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
9. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannspøl når varmpumpen brukes som aircondition om sommeren.
10. Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
11. Eventuelle rør og ledninger som synes for allmenheten skal samsvare med bygningsmassens utseende.
12. Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
13. Varmpumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
14. Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
15. Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmpumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmpumpen er fjernet.

16. Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.

17. Det må innhentes samtykke fra naboene før søknad sendes styret. Dette som et ledd for å sikre godt naboskap og forebygging av konflikter.

Før montering, må det sendes en helhetlig og oversiktlig skriftlig søknad med dokumentasjon til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått styrets godkjenning.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

- Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
- Installatør av varmepumpen med kontaktinformasjon.
- Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen.
- Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra leverandør at håndteringen av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte og ikke vil være til sjenanse for de som bor under.
- Plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm
- En forenklet skisse som viser plassering og forklarer innbygging av varmepumpe.
- Kopi av samtykke fra naboer. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning

Mvh

Styret i Sameiet Blåbærhagen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Blåbærhagen torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Krunemyr 3 utenfor garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Melissa Storesund ble valgt til møteleder og Kari Frimanslund Sørum ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Rose-Marie Lea ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 5 seksjonseiere og ingen godkjente fullmakter representert. Totalt 5 stemmeberettigede. Dessuten møtte styreleder Melissa Storesund og Kari Frimanslund Sørum fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Blåbærhagen.

Side 1/2

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr. 121.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Prinsippvedtak og vedtekstendring

Styret ønsker å tilrettelegge for at beboere kan installere varmepumpe. Dette er en fasadeendring og må ha 2/3 dels flertall i årsmøtet for hver søknad. For å lette prosessen i hvert enkelt tilfelle søker styret å få godkjent et prinsippvedtak der styret i hvert tilfelle kan gi godkjenning basert på de til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Vedtak:

Prinsippvedtaket om varmepumpe med nødvendige vedtektsendring ble ikke vedtatt, siden 2 stemte mot forslaget og oppnådde da ikke 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Espen Valheim ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Girts Zavadskis ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

- Styreleder: Melissa Storesund valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem : Rose-Marie Lea valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem : Espen Valheim valgt for 2 år i 2025
- Varamedlem : Girts Zavadskis valgt for 1 år i 2025

Krunemyr 24.04.25

Side 2/2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og formål	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Retslig råderett	3
2-1 Retslig råderett	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	3
3-1 Rett til bruk	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsett funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
4 Parkering	4
4-1 Organisering	4
4-2 Lødepunkt for el-bil o.l.	4
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsett funksjonsevne	4
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	6
6-3 Hefelsesform	6
6-4 Revisor	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8 Styret og dets vedtak	7
8-1 Styret - sammensetning	7
8-2 Styrets oppgaver	7
8-3 Representasjon og fullmakt	7
9 Årsmøtet	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
9-5 Møteledelse og protokoll	8

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BLÅBÆRHAGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9-6 Stemmerett og fullmakt.....	8
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
10 Elektronisk kommunikasjon.....	9
11 Uglidhet og mindretalsvern.....	10
11-1 Uglidhet.....	10
11-2 Mindretalsvern.....	10

1 Navn

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Blåbærhagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.10.06.

Formålet med sameiet er å

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 53 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33 bnr. 868 i Sandnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsettning/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering

4-1 Organisering

Parkering på sameiets gjesteparkering er kun forbeholdt gjester av beboere i sameiet. Feilparkerte biler etter disse bestemmelsene kan borttaues etter styrets beslutning, for eiers regning.

Beboere skal hovedsakelig benytte sin parkeringsplass i garasjen.

Beboere som har behov for parkeringsplass på felles parkeringsområde over en lengre periode, plikter å informere styret.

Parkeringsplass i garasje skal benyttes til parkering, og ikke oppbevaring. Det er ikke tillatt å overskride sin parkeringsplass, slik at parkering er til hinder for andre beboeres tilkomst.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet har etablert ladeinfrastruktur, og denne må benyttes ved etablering av ladepunkt.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en amen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Ved bytte av parkeringsplass må også boden byttes til bod av tilsvarende standard. Alle kostnader knyttet til flytting og eventuell oppgradering, må den som krever bytte bære.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggseier. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmner
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samelebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Unnlåttelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, kan etter omstendighetene anses som vesentlig mislighold og gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jf. eierseksjonsloven § 38.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameleforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6-4 Revisor

Årsmøtet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av årsmøtet.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

8.3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reeksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

9

Styret har egen styremail.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Sameiet skal ha egen gruppe eller annen plattform for felles kommunikasjon på Facebook, evt andre sosiale medier.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

Seksjonseiere som må ha kommunikasjon pr post plikter å informere styret om dette.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

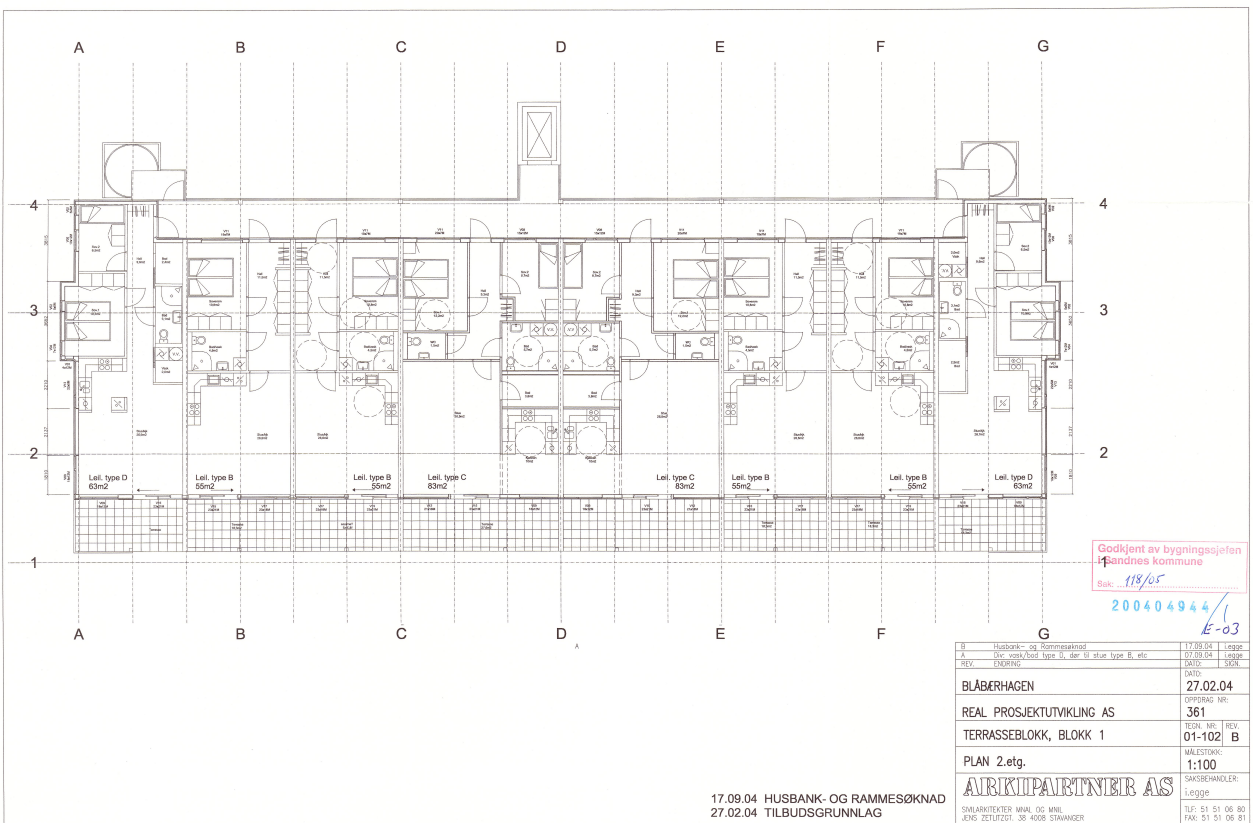
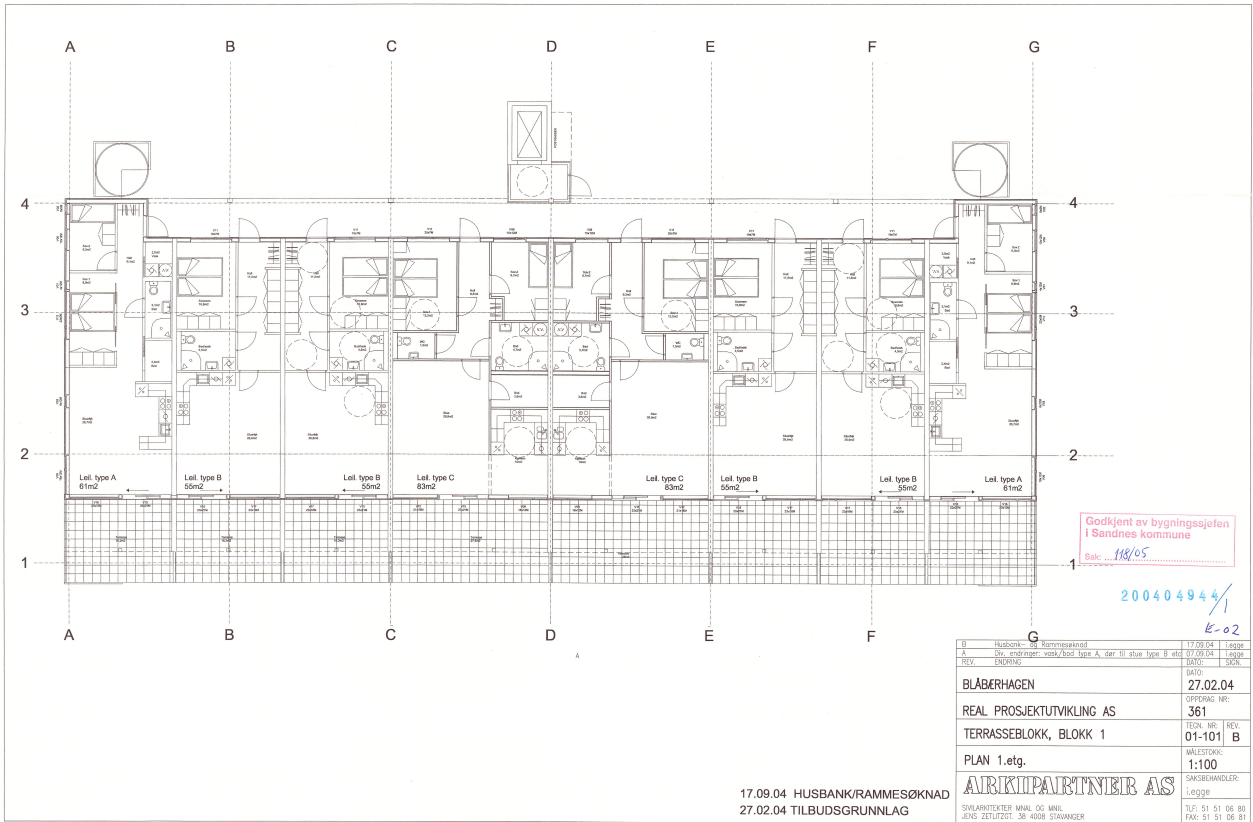
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§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

11-2 Mindretallsvern

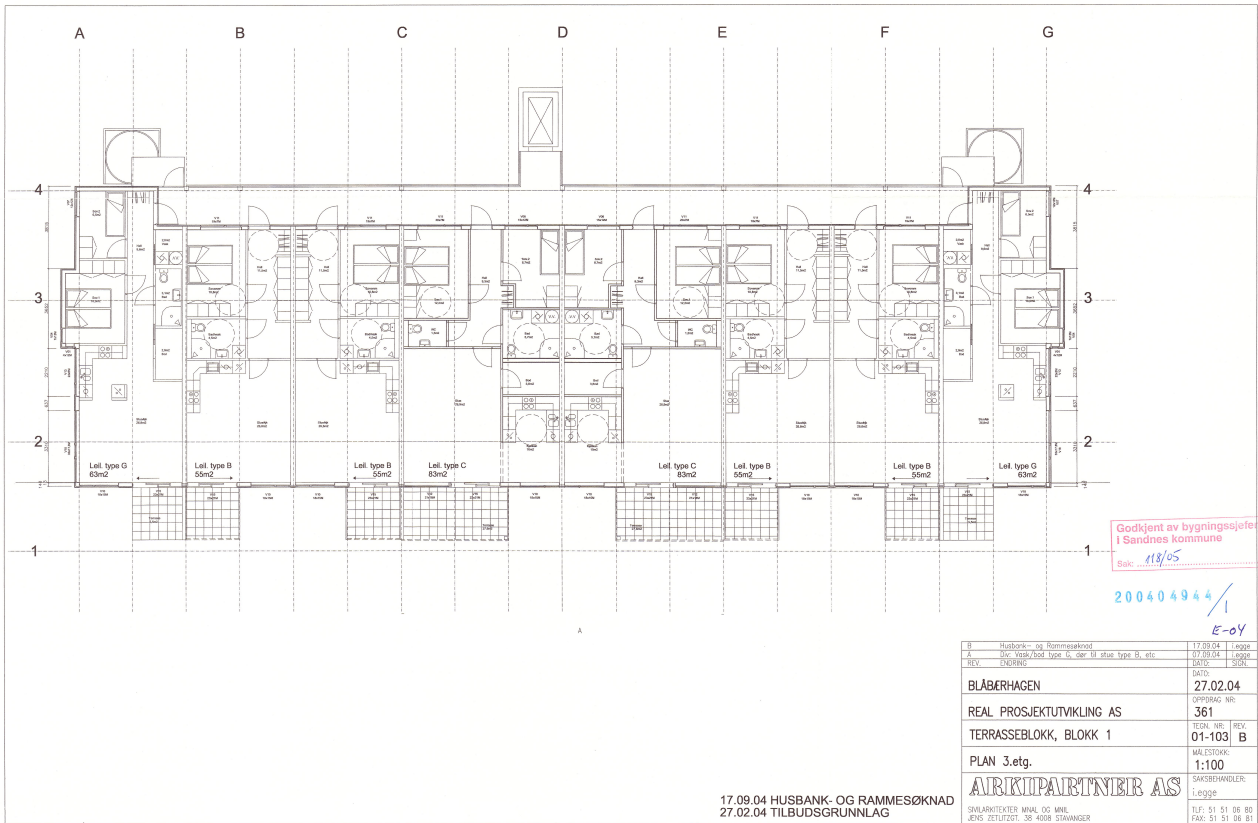
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

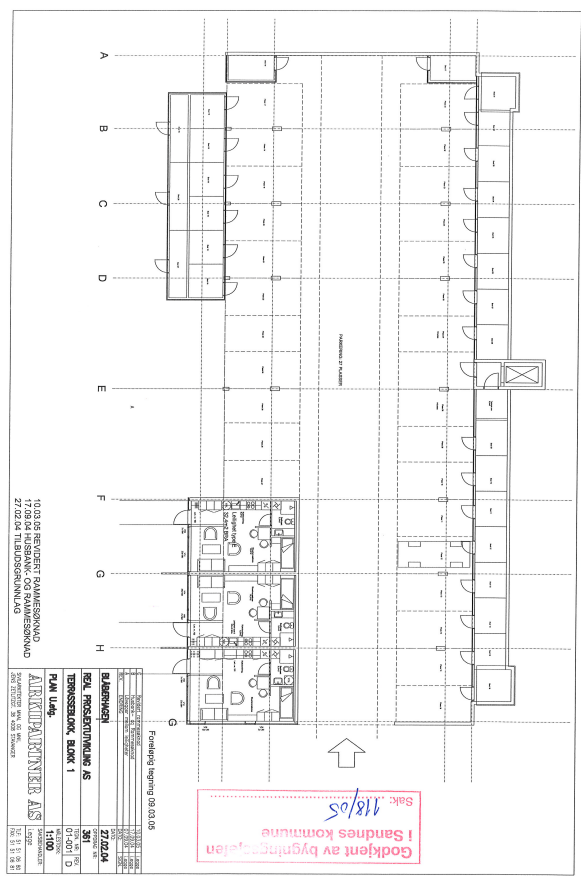


Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 118/05

200404944/1
E-0Y

B	Husbank- og rammesøknad	17.09.04	Legge
H	Rev. Husbanktype 16, søp. for etas. type B, etc.	17.09.04	Legge
REV	ENDRING	27.02.04	Legge
BLÅBERHAGEN		Saksnr. 361	
REAL PROSJEKTUTVIKLING AS		Saksnr. 361	
TERRASSELBLOKK, BLOKK 1		TEGN. NR.	01-103
PLAN 3.etg.		REV.	B
ARKITEKPARTNER AS		MALESTOR:	1:100
SVALBARKTENTER MÅL OG MÅL		SAKSBEHANDLER:	Legge
JENS ZELTZTGT. 38 4008 STÅVÅNGER		TELF:	51 51 06 80
		FAX:	51 51 06 81

17.09.04 HUSBANK- OG RAMMESØKNAD
27.02.04 TILBUDSGRUNNLAG



Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 118/05

19.03.05 REVIDERT RAMMESØKNAD
17.09.04 HUSBANK- OG RAMMESØKNAD
27.02.04 TILBUDSGRUNNLAG

ARKITEKPARTNER AS		Saksnr. 361	
REAL PROSJEKTUTVIKLING AS		Saksnr. 361	
TERRASSELBLOKK, BLOKK 1		TEGN. NR.	01-103
PLAN 1. etg.		REV.	B
ARKITEKPARTNER AS		MALESTOR:	1:100
SVALBARKTENTER MÅL OG MÅL		SAKSBEHANDLER:	Legge
JENS ZELTZTGT. 38 4008 STÅVÅNGER		TELF:	51 51 06 80
		FAX:	51 51 06 81



Sandnes kommune

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

Utskriftsdato 04.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunennr	1108	Gårdsnr	33	Bruksnr	868	Festnr	0	Seksjonsnr	13
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Midlertidige forbud
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Erneig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	4641,58 kvm
Bestemmelsovernavn	Parkeringsone 2
Kpbestemmelshjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	2214,22 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gull sone T-1442
Areal	329,07 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato 04.03.2026

Areal 4641,58 kvm
Omnavn
Kparealformal Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	95306-02
Navn	Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4, Krunemyr
Plantype	32 - Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/11/1999 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_95306-02.pdf ; Gjeldende_bestemmelser_95106.pdf
Delarealer	
Areal	6,59 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	5,94 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	6,66 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	5,99 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	19,2 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	3,59 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	71,58 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	5,22 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	25,81 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	39,21 kvm
Feltnavn	640 - Frisiktsone
Regform	640 - Frisiktsone

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato 04.03.2026

Areal	53.12 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	43.84 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	44.77 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	178.99 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekareal
Areal	146.16 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekareal
Areal	84.37 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	1843.56 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	306.22 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	1986.78 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	6.47 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	0.4 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang/sykkelvei

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.08.1999

Dato for siste endring: 26.08.2003

Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4 Krunemyr

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95306-02

Saksnummer 199708246

Disse bestemmelsene er tillegg til reguleringsbestemmelsene for plan nr. 95106.

Fellesbestemmelser

- § 1 Det regulerte området er vist med plangrense. Innenfor dette området skal arealbruken være som vist på planen.
- § 2 Byggesonene er vist med byggegrensler på planen. Bygningene skal oppføres innenfor disse.
- § 3 Nedgravd parkeringskjeller, utvendige trapperom/heishus/svalganger, garasjer og utvendige boder kan plasseres utenfor byggesonene dog med minimum 1,0 meters avstand til vegkant. Jfr. § 16 vedr. avstander for garasjer.
- § 4 Ved byggemelding skal det leveres en samlet utomhusplan for tomtene 1-16, en for tomtene 17-32 og en for blokkene 33-140. Utomhusplanene skal utformes i målestokk 1:500 og vise disponering av tomtene med plassering av bygninger, garasjer, parkering, trapperom, eventuelle heiser, nødvendige interne gangforbindelser, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøttingsmurer osv. Det skal også leveres terrengsnitt. Snittene skal vise bygningsplassering i eksisterende terreng, vegg høyder og forslag til omforming av terreng.
- § 5 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

PU-boliger med felleshus, tomt 1 - 16

- § 6 Felleshuset skal oppføres i 1 etasje. Bygget skal gis en utforming, materialbruk og detaljering som harmonerer med de øvrige boligene.
- § 7 Boligene skal oppføres i 1 etasje. Boligene skal ha samme gesimshøyde, møneretning og takvinkel. Form, utvendig materialbruk og detaljering skal være ens for alle boligene. Taktekkingen skal når det gjelder materialbruk og farge, være den samme for alle boligene.
- § 8 Det er avsatt 15 parkeringsplasser i fellesanlegg ved innkjørselen til delfeltet. Denne skal være felles for PU-boligene.
- § 9 Oppstillingsplassen for avfallsbeholdere skal skjermes. Arrangementet skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med de øvrige bygningene. Tiltaket skal byggemeldes og oppføres samtidig med resten av prosjektet.

Side 1 av 8

Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4 Krunemyr

PlanID 95306-02

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.08.1999

Dato for siste endring: 26.08.2003

Oppstillingsplassen skal dekke behovet for bygningene 1-16 og dimensjoneres etter renovasjonsbestemmelsene i Sandnes kommune.

§ 10 Plassen mellom husene skal opparbeides som felles tun / oppholdsareal og gis en detaljutforming og overflatebehandling som legger til rette for bevegelseshemmede og svaksynte. Plassen skal være ferdig opparbeidet før innflytting. Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for plassen. Planen skal godkjennes av rådmannen før utbyggingen kan starte.

§ 11 Boligene skal skjermes mot trafikkløyt slik at støynivået i utvendig oppholdsareal og ved fasader ikke overstiger 55 dBA.

Eneboliger, tomt 17 - 32

- § 12 Bygningene skal oppføres med underetasje. Underetasjen regnes som 1. etasje. Den skal ha fri front mot nord og bygges inn i terrenget mot sør. Frontfasaden i underetasjen skal ha samme fasadeledning som etasjen over.
- § 13 Gesimshøyden kan være inntil 6,0 meter over topp golv i 1. etasje. Mønehøyden kan være inntil 9,0 meter over samme nivå. Møneretningen skal være som vist på planen. Takvinkelen skal være den samme for alle boligene. Taket skal utformes som saltak eller puttak. Det tillates ikke arker eller takoppløft.
- § 14 Utvendig materialbruk og detaljering skal være slik at boligene samlet framstår som en harmonisk enhet med et helhetlig preg. Taktekkingen skal når det gjelder materialbruk og farge, være den samme for alle boligene.
- § 15 Det tillates ikke ekstralieilighet i boligene.
- § 16 Det skal tilrettelegges for 1 garasje/carport og 1 biloppstillingsplass på hver tomt. 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig er tilrettelagt i fellesanlegg. Garasjen/carporten kan ha maks. 30 m² grunnflate og skal plasseres med lengderetningen vinkelrett på veg i en avstand av min. 5,0 meter fra vegkant. Garasjeplass og biloppstillingsplass skal være opparbeidet i minimum gruset stand før innflytting. Garasjen skal ha en utforming, materialbruk og detaljering som harmonerer med hovedhuset.
- § 17 Garasjer/carporter kan plasseres i nabogrensen også når den er sammenbygget med boligen. Alle deler av bygningen skal ligge på egen eiendom.
- § 18 Det skal avsettes plass til 3 avfallsbeholdere på hver tomt. Beholderne skal skjermes med innhegning.
- Terrasseblokker/blokker, 33 - 140**
- § 19 Det skal bygges minimum 84 og maksimum 108 leiligheter fordelt på 4 terrasseblokker / blokker. Hver av blokkene kan ha et samlet bruksareal, BRA = 2000 m². Leilighetsstørrelsene skal tilpasses disse bestemmelsenes § 23 og det antall parkeringsplasser, 62, som er tilrettelagt i fellesanlegg ved adkomstvegen bak blokkene.

Side 2 av 8

Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4 Krunemyr

PlanID 95306-02

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.08.1999

Dato for siste endring: 26.08.2003

Normen for fellesparkering i Parkeringsvedtekten, Sandnes kommune, datert 02.11.94, skal legges til grunn.

Kfr. for øvrig § 23 i disse bestemmelsene.

§ 20 Terrasseblokkene/blokkene skal bygges i 4 etasjer. Blokkene skal ha flate tak eller pulttak. Ved flate tak kan gesimshøyden være inntil 12 meter. Ved pulttak kan høyeste gesimshøyde være inntil 13,5 m og takvinkel inntil 6 grader. Laveste gesimshøyde skal være som for flate tak. Gesimshøyden skal måles fra golv 1. etasje.

§ 21 Utforming, utvendig materialbruk og detaljering skal være slik at de 4 blokkene samlet framstår som en harmonisk enhet med et helhetlig preg.

§ 22 Man skal tilstrebe flest mulig leiligheter tilrettelagt for livsøpsstandard.

§ 23 Det skal avsettes plass til 1 parkeringsplass pr. leilighet i fellesanlegg under hver av blokkene. 2 av plassene i hver blokk skal dimensjoneres for rullestolbrukere. Parkeringsanlegget skal plasseres på nivå med blokkenes 1. etasje, jfr. §20 vedr. etasjetall og gesimshøyde. Den øvrige parkeringen er tilrettelagt i fellesanlegg ved adkomstvegen bak blokkene.

§ 24 I parkeringshallen og/eller på areal avsatt på plankartet, skal det i tillegg avsettes plass til 1 sportsbod pr. leilighet. Sportsboden skal være minst 5,0 m². Rom for husholdningsavfall skal tilrettelegges i parkeringshallen. Avfallsrommet skal ha utvendig adkomst ved innkjøringen til parkeringshallen og dimensjoneres etter renovasjonsbestemmelsene i Sandnes kommune.

§ 25 Terrasseblokkenes langfasader mot henholdsvis nord og øst skal skjermes slik at støynivået ved vindfasader og inngangsparti ikke overstiger 57 dBA.

Dette kan gjøres ved å bygge svalganger langs hele fasaden med rekkverks- / skjerm høyder som vist i nedenstående tabell. Den nederste delen (1,0 meter) av rekkverket/sjermen skal være tett, mens resten utføres i glass. Det må i tillegg installeres absorberter i himlingen over svalgangene i blokkenes 2. og 3. etasje.

Beregningspunkt	Høyde på skjerm/rekkverk
Blokk 1, 2. etasje	2,20 m
Blokk 1, 3. etasje	2,20 m
Blokk 1, 4. etasje	1,60 m
Blokk 2, 2. etasje	-
Blokk 2, 3. etasje	2,20 m
Blokk 2, 4. etasje	1,60 m

Beregningspunkt	Høyde på skjerm/rekkverk
Blokk 3, 2. etasje	-
Blokk 3, 3. etasje	2,20 m
Blokk 3, 4. etasje	1,60 m
Blokk 4, 2. etasje	-
Blokk 4, 3. etasje	1,00 m
Blokk 4, 4. etasje	1,60 m

(Kfr. støyrapportene 246900-1R.01 datert 28.05.99 og 246901-1.R01 datert

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.08.1999

Dato for siste endring: 26.08.2003

04.06.99, begge utarbeidet av SINUS as)

Ved avvik fra denne løsningen skal det, ved byggemelding, dokumenteres at og hvorledes kravet til støynivå ved fasadene er oppfylt.

Frrområder

§ 26 Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for offentlige og felles frrområder. Den skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av rådmannen før utbyggingen kan starte. Arealene skal være opparbeidet før innflytting.

§ 27 Det kan tillates oppført mindre bygninger som har tilknytning til bruken av frrområdene og lekeplassene. Trafo tillates oppført.

§ 28 Soner for terrengingrep nord og øst for gate 2023 skal beplantes med trær.

§ 29 Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart så langt som mulig. Ved innplantning av trær skal en fortrinnsvis benytte treslag som vokser naturlig i distriktet.

Støyskjerm

§ 30 Støyskjerming av PU-boligene er vist på plankartet. Denne skal ha en høyde på fra 0 til 0,5 meter over ferdig planert terreng ved tomtene 1-11 og skal utformes som jordvoll. Utformingen av skjermingstiltaket skal godkjennes av rådmannen før oppføring. (Kfr. støyrapport 347600-0.R01 datert 30.09.02 og 08.11.02)

§ 31 Støyskjermen skal være ferdig oppført før PU-boligene kan tas i bruk.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
27.08.2001	200107393	Felleshuset inngår, i endringsforslaget, som integrert del av bygningssmassen; tomtene 1-11. Felleshusets tillatte høyde reduseres fra 2 til 1 etasje. § 6 og § 7 er korrigert med henblikk på dette.
14.01.2003	200207049	§ 30, om utforming av støytillak ved PU-boligene, er endret i tråd med planendringen.
26.08.2003	200203662	Ending for å tilrettelegge for blokker på arealet avsatt til terrasseblokker

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.08.1999

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 26.08.2003

Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95106

Saksnummer 198780458

Godkjent 12.03.1996

§1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealbruken være som vist på planen.

Fellesbestemmelser:

§2 Det skal utarbeides bebyggelsesplan (§ 28-2 i Plan- og bygningsloven) for feltene A 2-1, -2 og -3, A 4, A 5, B 4 og F (bydelssenter) som grunnlag for utbygging. Planene skal godkjennes av teknisk styre. For feltene A 1-1, -2 og -3, A 2-4 og A 3 skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av teknisk sjef.

Planene fastlegger den endelige arealbruken og utforming av bygninger, veier, anlegg og tilhørende utarealer innenfor delfeltene. Utformingen skal tilfredsstille krav til bebyggelsesplaner som stilles av Sandnes kommune og de til enhver tid gjeldende vedtekter, retningslinjer og normer. Disse omhandler blant annet lekeplasser, utforming av veier og gater, krav til skjerming mot forurensing og krav til parkeringsdekning.

§3 Når stigning på gangvei/sti blir brattere enn 1:6 skal det bygges trappevei. Dette gjelder ikke der gang-/sykkelveinettet følger eksisterende drifts-/skogsveinett.

§4 Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. I disse sonene skal det ikke beplantes slik at fri sikt blir hindret i høyde over 0,5 meter over veivå. Beplantning skal ikke skje nærmere offentlig vei enn 0,75 meter.

§5 Lysmaster, skilt, gjerdet, forstøttingsmurer, vann- og avløpsledninger kan anlegges på privat grunn utenfor regulert gate.

§6 Nødvendig støyskjerming skal etableres før utbygging kan skje. Til grunn for kravene legges rundskriv T-87/9 fra miljøverndepartementet med gjeldende statlige retningslinjer.

§7 Det skal gjennomføres nødvendige tiltak mot trafikkstøy. Som grunnlag for tiltak skal det gjennomføres beregninger av støvbelastning for felt A 3, skoletomt, og for felt F, bydelssenter.

§8 Jord og undervegetasjon skal lagres til bruk i området.

§9 Terrenginngrep skal søkes gjort så skånsomt som mulig. Store masseoppyllinger på tomter som medfører bruk av høye forstøttingsmurer er ikke tillatt.

§10 Ved avtaking av jord og undervegetasjon, skal myr og skogbunn sorteres hver for seg.

Side 5 av 8 Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4 Krunemyr

PlanID 95306-02

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.08.1999

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 26.08.2003

§11 Ved byggeomelding skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:500 over hele tomten fra øvre til nedre grense og ca. 5 meter inn på naboeiendommen. Snittet skal vise bygningssilhuett i eksisterende terreng, velthøyder og forslag til omforming av terrenget. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten med plassering av bygning, parkering, garasje, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøttingsmurer osv.

§12 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

Boliger, fellesbestemmelser:

§13 Bygninger skal tilpasses terrenget med avtrapping i form av underetasjer eller halvplansløsninger. Teknisk styre fastlegger endelig løsning i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for feltet.

§14 Utgraving og oppfylling av terreng skal holdes innenfor egen tomtgrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om felles løsning.

§15 Eventuelle forstøttingsmurer langs vei eller annet felles areal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materiålbud og forøvrig et tiltalende utseende.

§16 Det kan godkjennes at rom innredes for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når det ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til forurensing, trafikk, parkering m.m.

§17 Endelige høyder på hus fastlegges i forbindelse med godkjenning av bebyggelsesplan for det enkelte felt.

Boligfelt for fritliggende hus på store tomter (700 m²), felt A 2-3:

§18 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.

§19 I feltet skal det opparbeides en sandlekeplass.

Boligfelt for fritliggende hus på mellomstore tomter (500 m²), felt A5:

§20 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.

§21 I feltet skal det opparbeides to sandlekeplasser.

Boligfelt for fritliggende hus på små/mellomstore tomter (400-450 m²), felt A 2-1 og A 2-2:

§22 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 25 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m² grunnflate.

§23 I hver av feltene skal det opparbeides en sandlekeplass.

Side 6 av 8 Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4 Krunemyr

PlanID 95306-02

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 11.08.1999
Dato for siste endring: 26.08.2003

§38 Lekeplass og friområde langs gate 2024 skal opparbeides samtidig med bygging av veien.

§39 Trafo kan bygges i friområde, slik det er anvist i planen. Trafo skal legges inn i terrenget. Denne skal være en del av veiskjæringens konstruksjon og utformes i samråd med teknisk etat i Sandnes kommune.

§40 Innenfor et belte på 5 meter langs østsiden og 7 meter på vestsiden av den interkommunale vannledningen som løper sør/nord gjennom Bogafjell er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg. Terrenget innenfor dette beltet skal ikke senkes eller fylles opp, uten at det på forhånd er godkjent av I.V.A.R. Utenfor byggeforbudsbeltet må det heller ikke foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter o.l. på en slik måte at det kan oppstå skade på ledningen eller signalkabelen og deres utstyr.

Side 8 av 8 Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4 Krunemyr PlanID 95306-02

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 11.08.1999
Dato for siste endring: 26.08.2003

§24 Kvartalslekeplasser tilhørende feltene skal anlegges i hhv. klimavernezone nord for felt A 2-1 og i friområde, sør for gate 2024, nord for felt A 2-2.

Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus på små tomter (250 m²), felt A 4:

§25 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 0,5 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.

§26 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus og terrasseblokk på små tomter (<250 m²), felt B 4-2:

§27 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 1,0 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.

§28 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

Side 7 av 8 Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4 Krunemyr PlanID 95306-02

Bygeområde for offentlige formål - skoler, barnehage og idrett, felt A 1-1, A 1-2, A 1-3, A 3 og B 4-1:

§29 Bygging skal tilpasses terrenget med tilhørende vegetasjon.

§30 I forbindelse med bygging av vei og bygning nær intill offentlig friområde og klimavernezone skal skogbelte vernes og sikres særskilt.

§31 I feltene kan Sandnes Energi innpasse nødvendig trafo.

Bygeområde for næringsformål, bydelscenter, felt E:

§32 Feltet kan nyttes til ervervsvirksomhet som har naturlig tilknytning til bydelens servicebehov; forretning, kontorer, lettere næringsvirksomhet, offentlig service og administrasjon og trafo.

§33 I feltet kan det, under forutsetning av gode miljømessige betingelser så som gode, støyskjermede uteplasser med sollys, bygges boliger som har naturlig tilknytning til det øvrige innhold i feltet.

§34 Bebyggelse skal tilpasse seg terrenget med direkte atkomster fra de tre nivåene:
- underetasje: fra rundkjøring i øst til parkering, lagerrom etc. i underetasje,
- 1. etasje: fra felt B4 via gangbro over gate 2020, til senteret og
- 2. etasje: til gang-/sykkelvei på feltets vestside.

Friområder:

§35 Masselagring i friområdene er ikke tillatt, bortsett fra i området nord for gate 2026.

§36 Eksisterende skog skal vernes.

§37 Det kan tillates mindre bygninger og anlegg oppført i friområde der disse har en naturlig tilknytning til bruken av området.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Andre avtaler (som ikke skal inngåes)

7. Kjøper/leverers erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁹⁾
 Jeg/vi erklærer at mit/vårt emne av seksjonen ikke står med bestemmelser i eierskapsloven § 22 tredje ledd.

Dato 14.08.07 Stavanger

Kjøper/leverers underskrift
 Gjenla med blokkstaver
 KNUTT Ø. SOMA
 TOR M. SIMONSEN

8. Erklæring om sivilstand mv.¹⁰⁾
 1. Er utsteder(ene) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
 Ja Nei

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ene) og dems/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei

9. Underskrifter og bekrefteletter
 Dato 14.08.07 Sted Sandnes
 Utsteders underskrift¹¹⁾ Kåstørn Nordbo
 Gjenla med maskin eller blokkstaver KÅSTØRN NORDBO

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
 Dato _____ Ektefelle/registrert partners underskrift _____
 Gjenla med blokkstaver _____

⁹⁾ Jeg/vi bekrefter at underskrifter(ene) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter(ene) på dette dokument i mit/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift
 Gjenla med blokkstaver
 Torgeir Røtten
 Adresse Nedre Varden 4A 4050 SOLA

2. Vitnes underskrift
 Gjenla med blokkstaver
 Rein Olav Hansen
 Adresse Bjørnøystrøm 28, 4085 HINDVÅG

Bortseters underskrift
 Gjenla med blokkstaver _____

Dato _____ Utsteders underskrift _____

GA-5400 B Skjøte Side 2 av 3



Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Real Prosjektutvikling AS
 Adresse Langgt. 18, Postboks 576
 Løkkeveien 51, Sentrum Org.nr. 985 823 480
 Postboks 4000 STAVANGER
 (Under-) organisasjonsnr./leddesnr. Ref.nr.
 980 126 331

Dok.nr.: 875645 Tinglyst: 30.10.2007
 STATENS KARTVERK

1. Eiendommen²⁾
 Gnr. 33 Bnr. 870
 Kommunensnr. Sandnes

Overdragelsen gjelder bygd på festet grunn Nei Ja
 Bortseter har pådratt overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteletter Nei Ja
 Eiendommen ligger til en annen eiendomsregistreringsenhet i en annen eiendomsregistreringsenhet i en annen ledd bokstav d Nei Ja

Overdragelsen omfatter transport av Nei Ja
 Bortseter har pådratt overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteletter Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, størrelse oppgitt Nei Ja
 Omfatter overdragelsen ideell andel, størrelse ikke oppgitt Nei Ja

Beskatningsform 1 Bobygd 2 Utebygd

Bolk av grunn B Bolig F Fritids- eiendom I Industri L Landbruk K OK, vei A Annet

Type bolig FE Fritilags eiendom TB Tomanns- bolig BK Boligkøps- objekt AN Annet

2. Kjøpesum
 kr 1.900.000,-
 Omsetningslvs. fritt 2 Gns. (fest eller leies) 3 Eksp. - risikoen 4 Tvangs- auksjon 5 Uskifte- oppgjør 6 Skatte- oppgjør 7 Opphør av sambandsop. 8 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
 kr _____ Ulyst til salg på det frite markert Ja Nei

4. Overdras fra
 Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾ 946 965 137 Sandnes kommune
 Idesall andel 1/1

5. Til
 Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾ 98154323
 Navn Treklover 1 BRL
 Idesall andel 1/1

6. Særskilte avtaler
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal inngåes
 Boligene på gnr. 33, bnr. 868, gnr. 33, bnr. 870 og gnr. 33, bnr. 793 har drift- og vedlikeholdsansvar for fellesarealene på gnr. 33, bnr. 793, samt for 2 stk tilleggende småbarnseleplasser sør for boligene. Sandnes kommune, eller den kommunen utpeker, har rett til nødvendig tilgang til vedlikehold av anlegg for vann, avløp, strøm og tele på eiendommen gnr.33, bnr 868, gnr. 33, bnr 870, gnr. 33, bnr 793.

Dato 14.08.09
 Utsteders underskrift Kåstørn Nordbo
 Skjøte

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgåve Side 1 av 3



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Rettkopi bekrefte
Eiendomsmegler D

ERKLÆRING

Boligene på gnr. 33, bnr. 868, gnr. 33, bnr. 870 og gnr. 33, bnr. 793 har drift- og vedlikeholdsansvar for fellesarene på gnr. 33, bnr. 793, samt for 2 stk. tiliggende småbarnslekeplasser sør for boligene. Sandnes Kommune, eller den kommunen upeker, har rett til nødvendig tilgang til vedlikehold av anlegg for vann, avløp, strøm og tele på eiendommen gnr. 33, bnr. 868, gnr. 33, bnr. 870 og gnr. 33, bnr. 793.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 33, bnr. 868 i Sandnes.

Frank Leiva
Snr. 1 Frank Leknes

Berni A. Posti
Snr. 3 Berni A. Posti

Thomas Madsen
Snr. 5 Thomas Madsen

Sven A. Ande
Snr. 7 Sven A. Ande

Trond Lundre
Snr. 9 Trond Lundre

Anette Finnes
Snr. 11 Anette Finnes

Kim R. Gramstad
Snr. 13 Kim R. Gramstad

Calton Stødal
Snr. 15 Calton Stødal

Østjan Østhus
Snr. 17 Østjan Østhus

Bjornar Kjosavik
Snr. 19 Bjornar Kjosavik

Olav Schreuder
Snr. 2 Ole Fredrik Schreuder

Torfinn Øgreid
Snr. 4 Torfinn Øgreid

Nina Sundt
Snr. 6 Nina Sundt

Olav Kyvik
Snr. 8 Olav Kyvik

Tore Sondresen
Snr. 10 Tore Sondresen

Leif Byberg
Snr. 12 Leif Byberg

Ronny Låma
Snr. 14 Ronny Låma

Siv Høyland
Snr. 16 Siv Høyland

Jan Torge Jostad
Snr. 18 Jan Torge Jostad

Håkon Kyllingsstøl
Snr. 20 Håkon Kyllingsstøl



10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og donns/deres ektefelle(e) eller ege partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bakrefteiser

Som eier/feiser (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sies, dato

Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift | Gjenta med bokstokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med bokstokstaver

W. Jeg/vi bekrefter at underskrifterne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mit/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med bokstokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med bokstokstaver

Adresse

Noter:

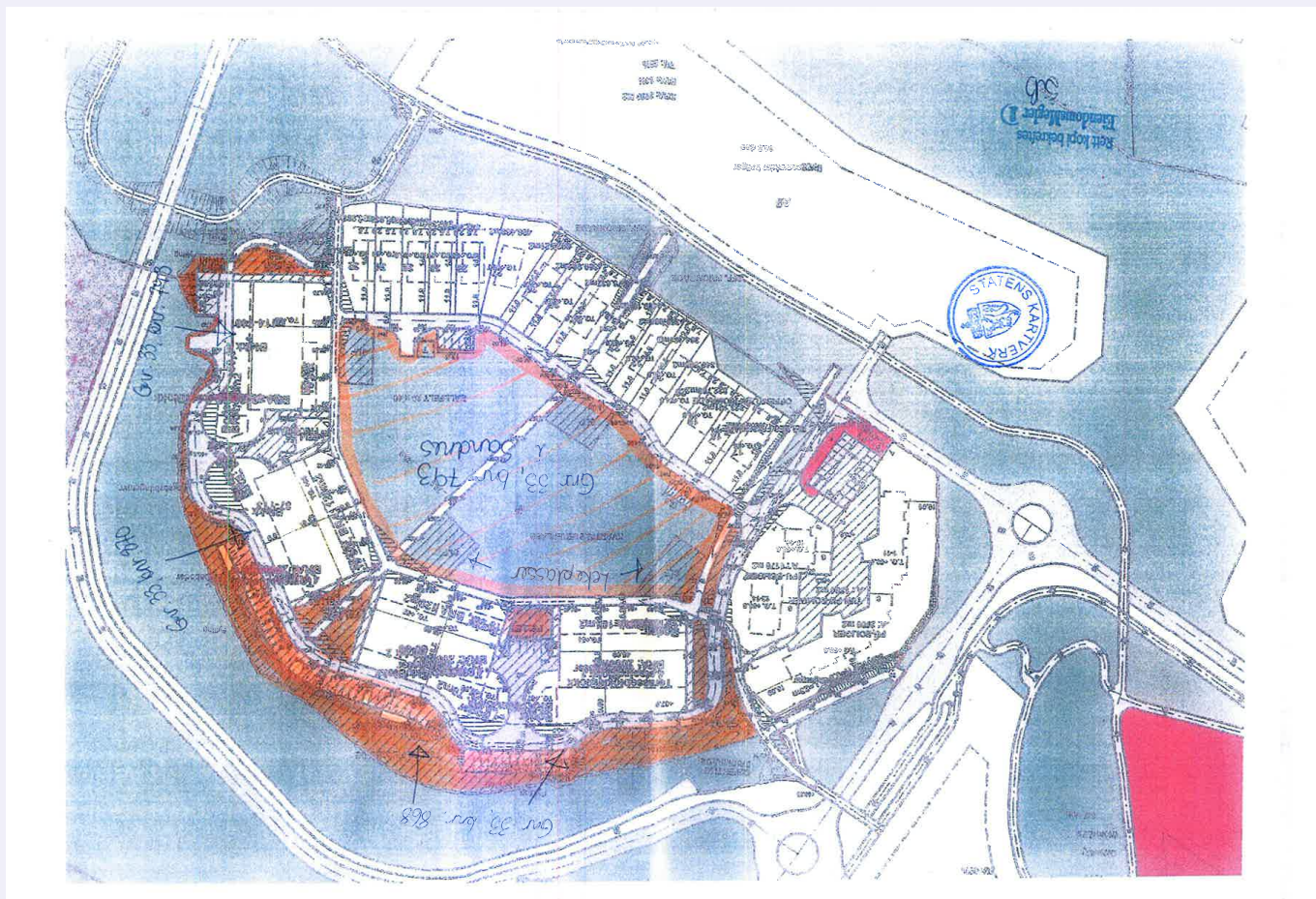
- Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer, hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens Kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevet i ettertid, se nærmere informasjon på www.tilleggsavgift.no.
- Dokumentavgiften kan for underskriveren (ufn) kan felt for seksjonsnummer (sm) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beleggsteil. Fellet salgsværdiavgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles belegg felt ut skal salgsværdiavgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
- Det er Erntesregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Fellet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av bolig/gård.
- Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtaket er påkrevd bare nødvendig dersom begge er hjemmelshaver.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med lisenserende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekrefte. Dette kan bli å gøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokattallmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, enverneren og envernerens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato | Utstederens underskrift

GA-5400 B | Side 3 av 3



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Jone Sivertsen
Snr. 21 Jone Sivertsen

Miriam Boken
Snr. 23 Miriam Boken og Bjørn Børnsen

Lillian Helstad
Snr. 25 Lillian Helstad

Kjetil Havn
Snr. 27 Kjetil Havn

Morten Skogbrott
Snr. 22 Morten Skogbrott

Helene Danielsen
Snr. 24 Helene Danielsen

Christian Øglænd
Snr. 26 Christian Øglænd



FULLMAKT



Reitt kopi bekreftef-

[Handwritten signature]

Sandnes Kommune gir herved daglig leder for Sandnes Tomteselskap AS, Asbjørn Nordbø fullmakt til å underskrive skjøter, erklæringer samt overføre hjemmel til andel i borettslag på kommunens vegne.

Sandnes, 27.08.07

[Handwritten signature]
Ordfører



[Handwritten signature]
Rådmann



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2006/46667/1/200 Attesteringstidspunkt 2026-03-04 12:35



5. Egenerklæring
Underrettede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter brukseenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksehetene i eiendommen

c) inndelingen i brukseheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte brukseheter

d) bruksehetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk eller plan- og bygningsloven

e) ingen brukseheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre brukseheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene bebodnes eller bebyggelses felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleiet til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpetett (§ 14)

g) hver bruksehets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av brukseheten. Bad og wc er i legt eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en sammenseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekt(er) (§ 29).

Underrettede er kjent med at det er straffbart å angi eller benytte uniktlig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenumerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 På tegningene er grensene for bruksehetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Liste med navn og adresse på alle eiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
 d) Vedtekt(er) (§ 29). (Skal ikke følge med til tinglysing).
 e) Samtykke fra partnere ved resaksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter
Sted, dato: Sandness 29/9-06

Eiendomsregistrert partner
 (Skal ikke fylles ut ved resaksjonering)
 Partner hvor samarbeidet reduseres

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2006/46667/1/200 Attesteringstidspunkt 2026-03-04 12:35



Begjæring om oppdeling i eiendomsdel/leiligheter/leilighetsseksjoner/leilighetsseksjonering

TINGLYST (trykk det som ikke passer)
 DAGSOKNR.: 46667
 C 2 U M 1, 2006

EiendomsMegler 1
 Langgt. 18, Postboks: 578
 4304 SANDNES

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnbokstatens kartverk

1. Eiendommen
 Kommunenummer: 1102 Sandness
 Tegnenummer: 33
 Festenummer: 868

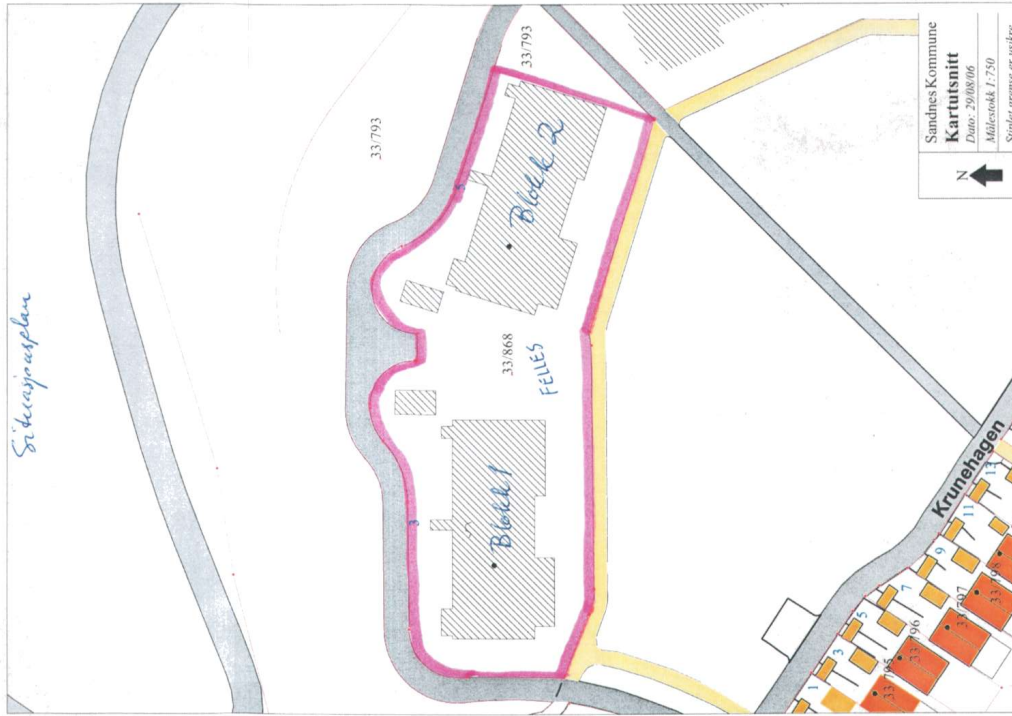
2. Hjemmelshaver(e)
 Navn: Sandness Kommune
 Fødselsdato(er) (119 eller 9): 9649165137
 (Berg andel): 1/1

Doknr.: 466671 Tinglyst: 02.10.2006
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen		Seksjon		Seksjonsnummer		Seksjonsnummer		Seksjonsnummer		Seksjonsnummer		Seksjonsnummer	
Sr.	Til.	Sr.	Til.	Sr.	Til.	Sr.	Til.	Sr.	Til.	Sr.	Til.	Sr.	Til.
(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)	(mål)
1	B 32	13	B 55	25	B 55	37	B 61	49	B 63	50	B 83	51	B 55
2	B 32	14	B 55	26	B 55	38	B 63	50	B 83	51	B 55	52	B 55
3	B 32	15	B 83	27	B 63	39	B 55	51	B 55	52	B 55	53	B 63
4	B 61	16	B 83	28	B 45	40	B 55	52	B 55	53	B 63	54	B 55
5	B 55	17	B 55	29	B 45	41	B 83	53	B 63	54	B 55	55	B 63
6	B 55	18	B 55	30	B 61	42	B 83	54	B 55	55	B 63	56	B 55
7	B 83	19	B 63	31	B 55	43	B 55	55	B 55	56	B 55	57	B 63
8	B 83	20	B 63	32	B 55	44	B 55	56	B 55	57	B 63	58	B 63
9	B 55	21	B 55	33	B 83	45	B 63	57	B 63	58	B 63	59	B 55
10	B 55	22	B 55	34	B 83	46	B 63	58	B 63	59	B 55	60	B 55
11	B 61	23	B 83	35	B 55	47	B 55	59	B 55				
12	B 63	24	B 83	36	B 55	48	B 55	60	B 55				
Sum tellere: <u>3250</u>										= teller: <u>3250</u>			

4. Supplerende tekst
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resaksjonering skal dessuten oppgi hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte leilisene endres.
Gnr. 33. bnr. 868 i Sandness skal ha
beivret og rett til parkering på gnr. 33.
bnr. 793 i Sandness. Vedtaket holdes av
brukerne i fellesskap

Nr 703034. På lagr: Som & Sannestram Prokom AS, Oslo. 5-98



1/9

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Styret, dato _____

Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Bebyggelse er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

Tillatelsen er inn tatt med i notis

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sandnes kommune

33 | 868 | | |

Dato | 14.09.06 |

Stempel og underskrift

Marc Jansen
SANDNES KOMMUNE
BYPLANSJEFEN

Noter:

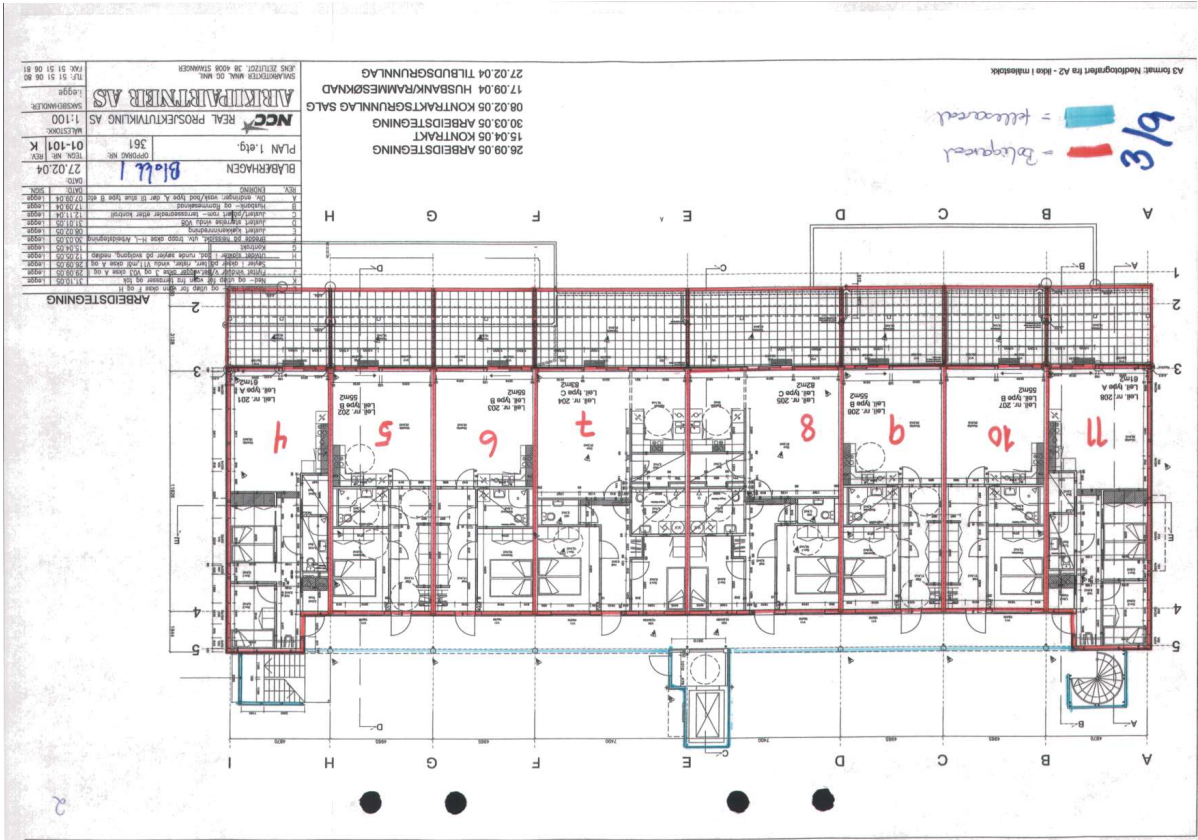
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B-boligsesjon, N-næringsseksjon, SB-sameiesesjon bolig, SN-sameiesesjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealer gjelder bygning, G dersom tilleggsarealer gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare reitssattelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Leggalpantene etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Hvis sameiet er et selskap med pantenett som kommer i tillegg, jf § 23 tredje ledd, pantenett inn tatt i oppdelingsbegjæringen. Ikke husk å opplyse om pantenett i seksjonering/reseksjonering.
- 8) Eierseksjonsloven § 12 skal opplyses i notis til seksjonering/reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker til reseksjonering, innestyr styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsdel.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 7 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2006/466671/200
Attesteringsstidspunkt 2026-03-04 12:35

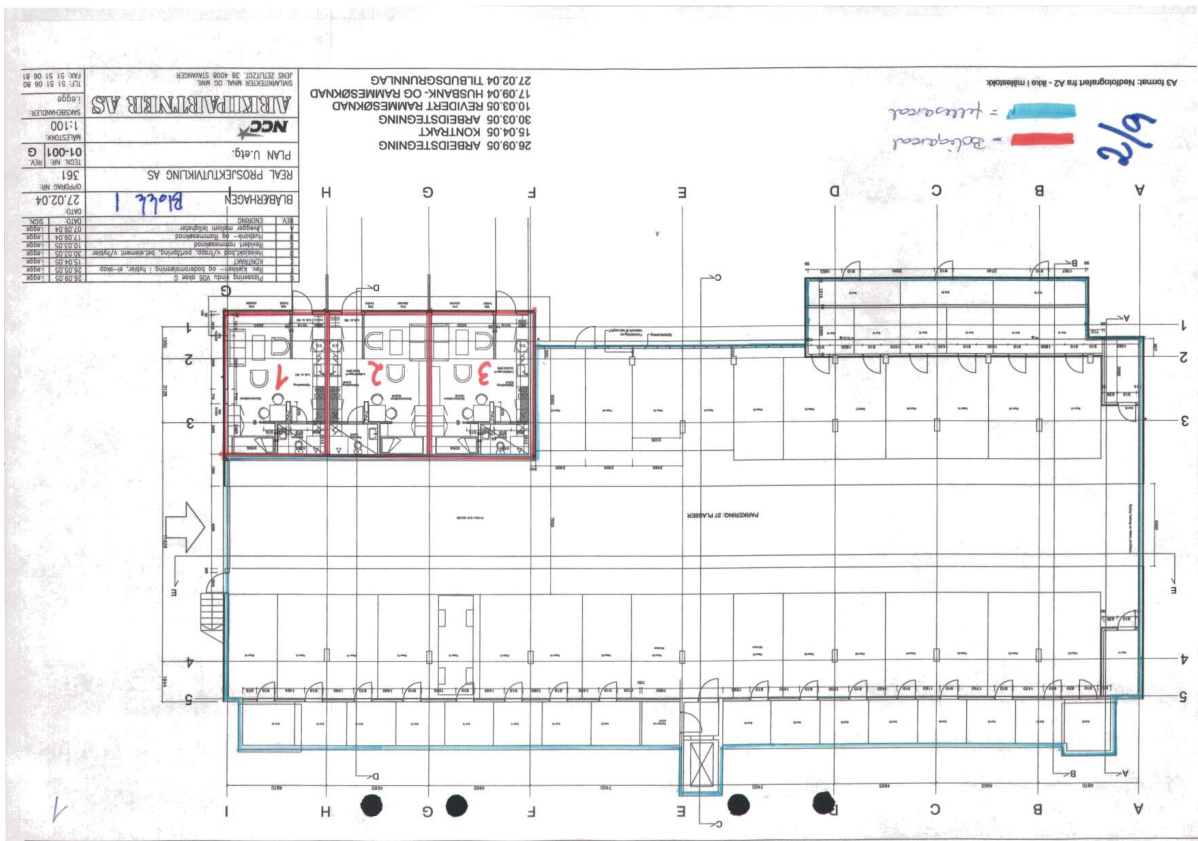
Kartverket



Side 6 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2006/466671/200
Attesteringsstidspunkt 2026-03-04 12:35

Kartverket

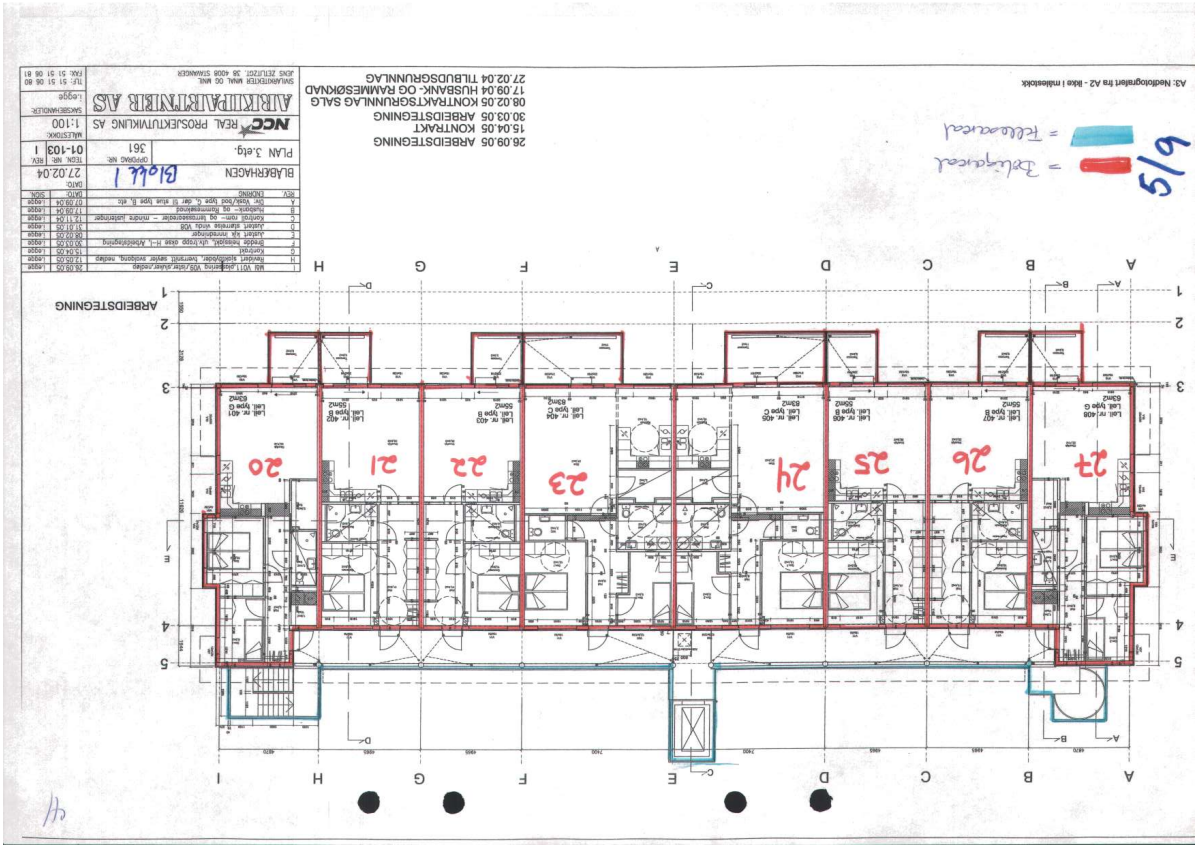


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 9 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2006/466671/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 12:35

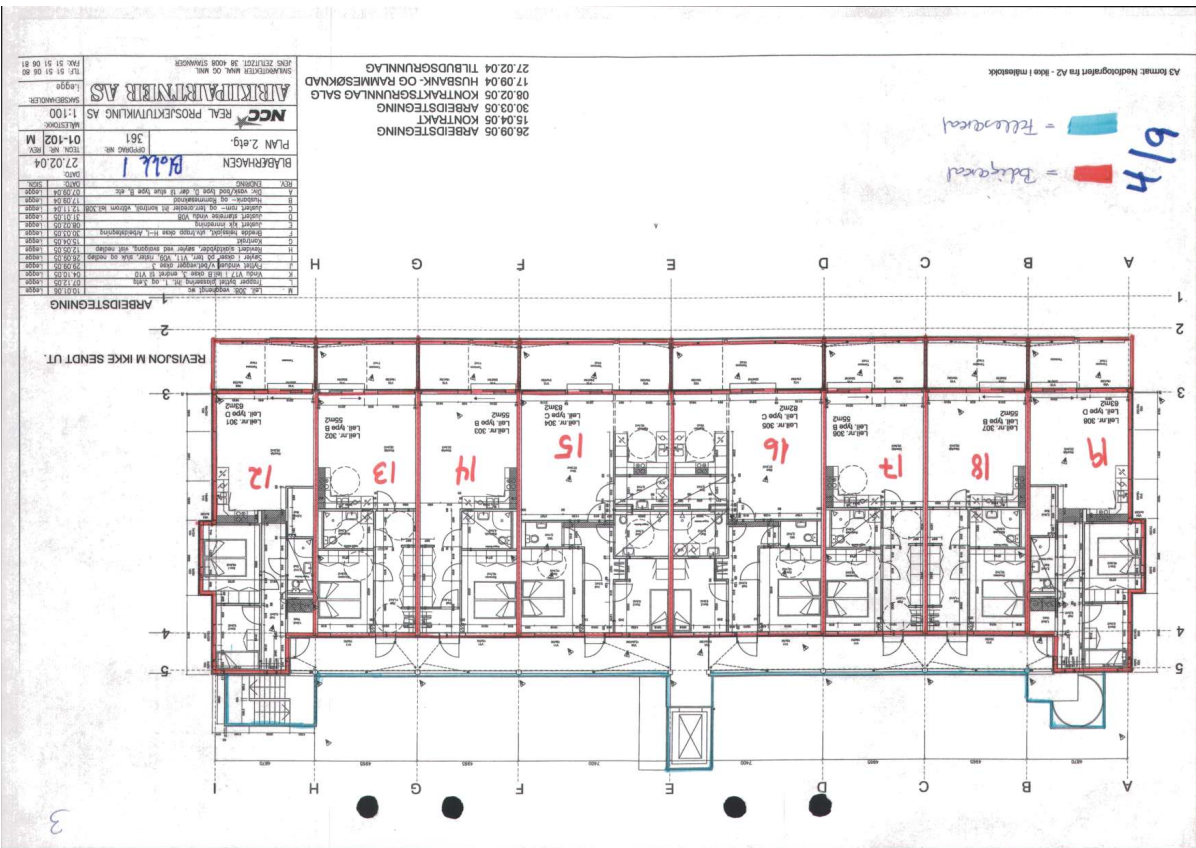
Kartverket



Side 8 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2006/466671/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 12:35

Kartverket

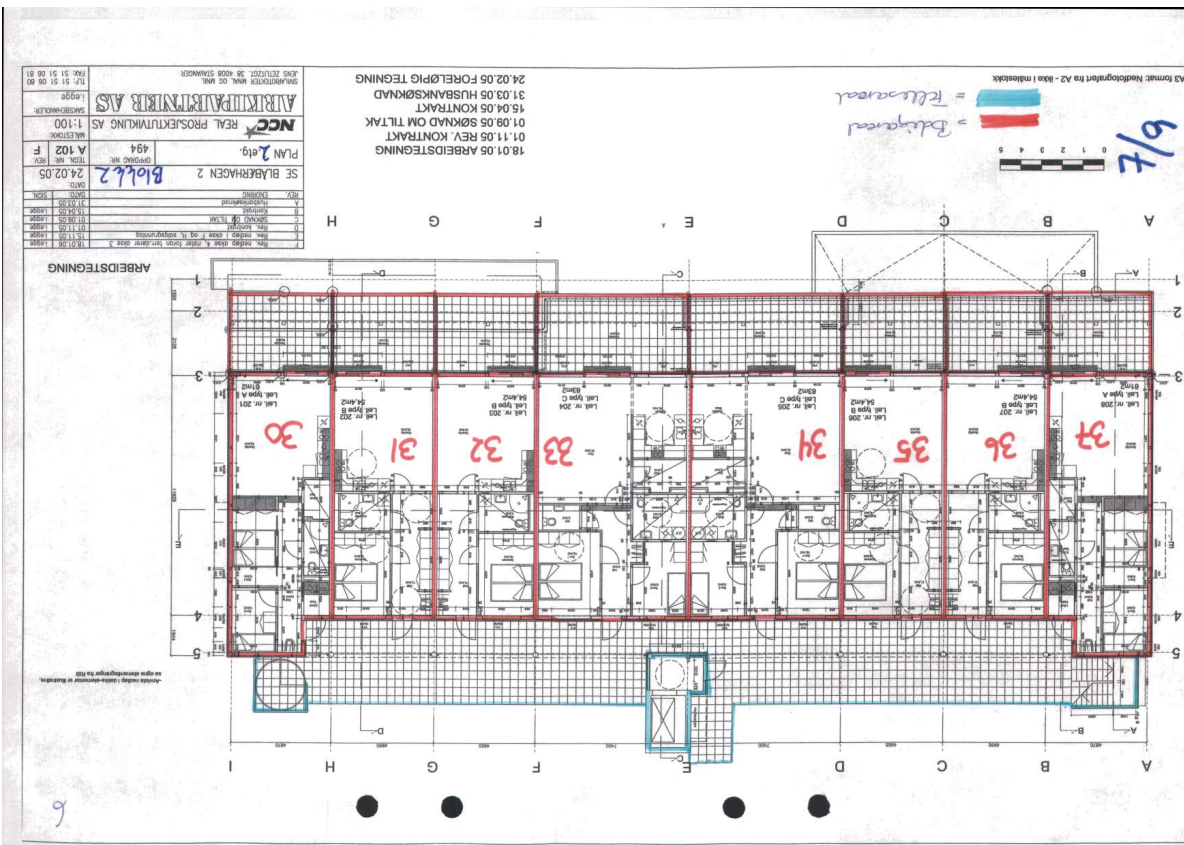


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 12 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2006/46667/1/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 12:35

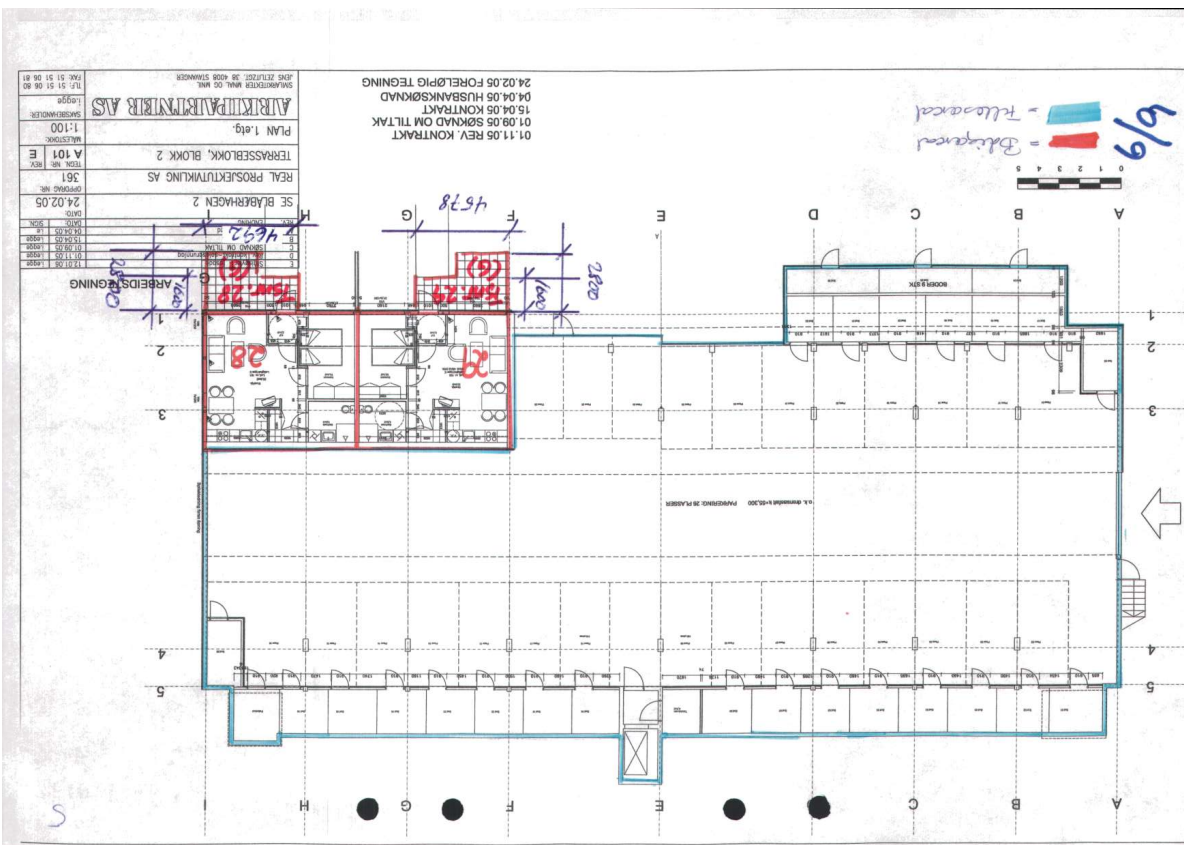
Kartverket



Side 10 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2006/46667/1/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 12:35

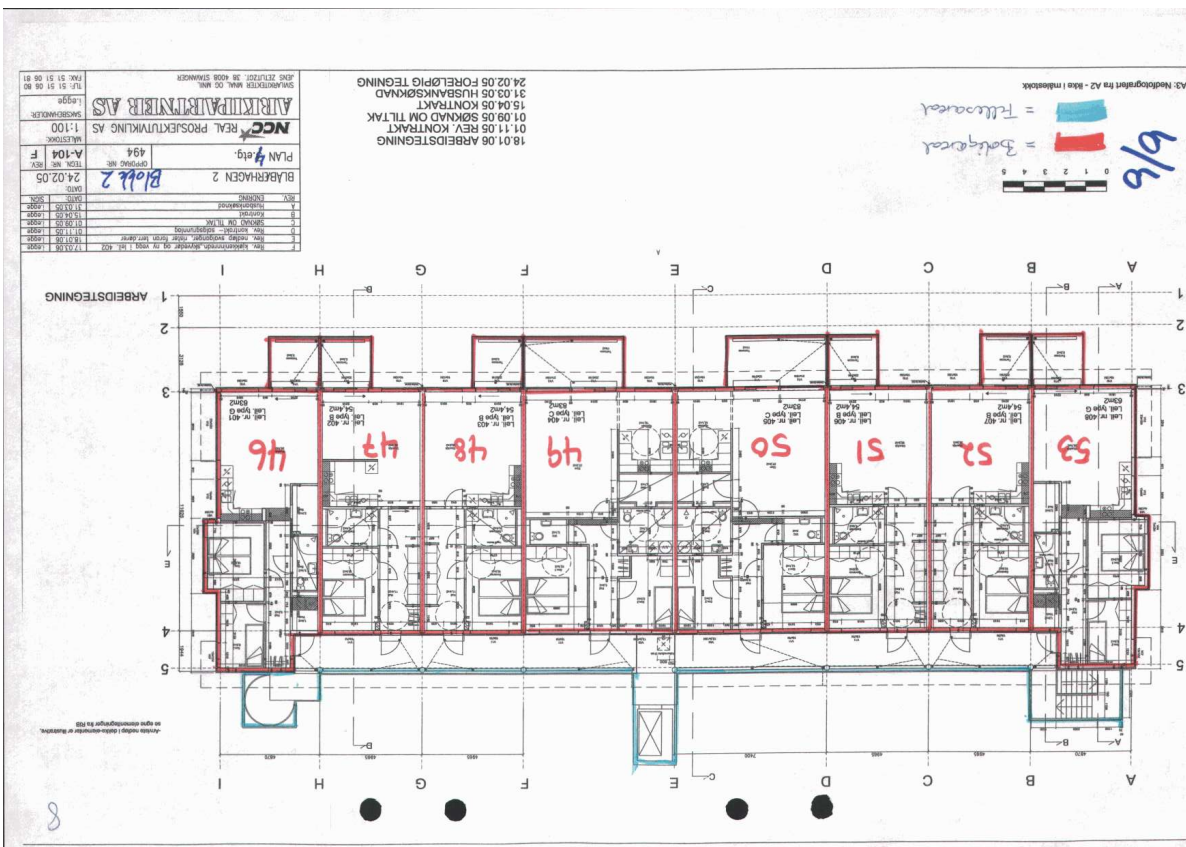
Kartverket



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

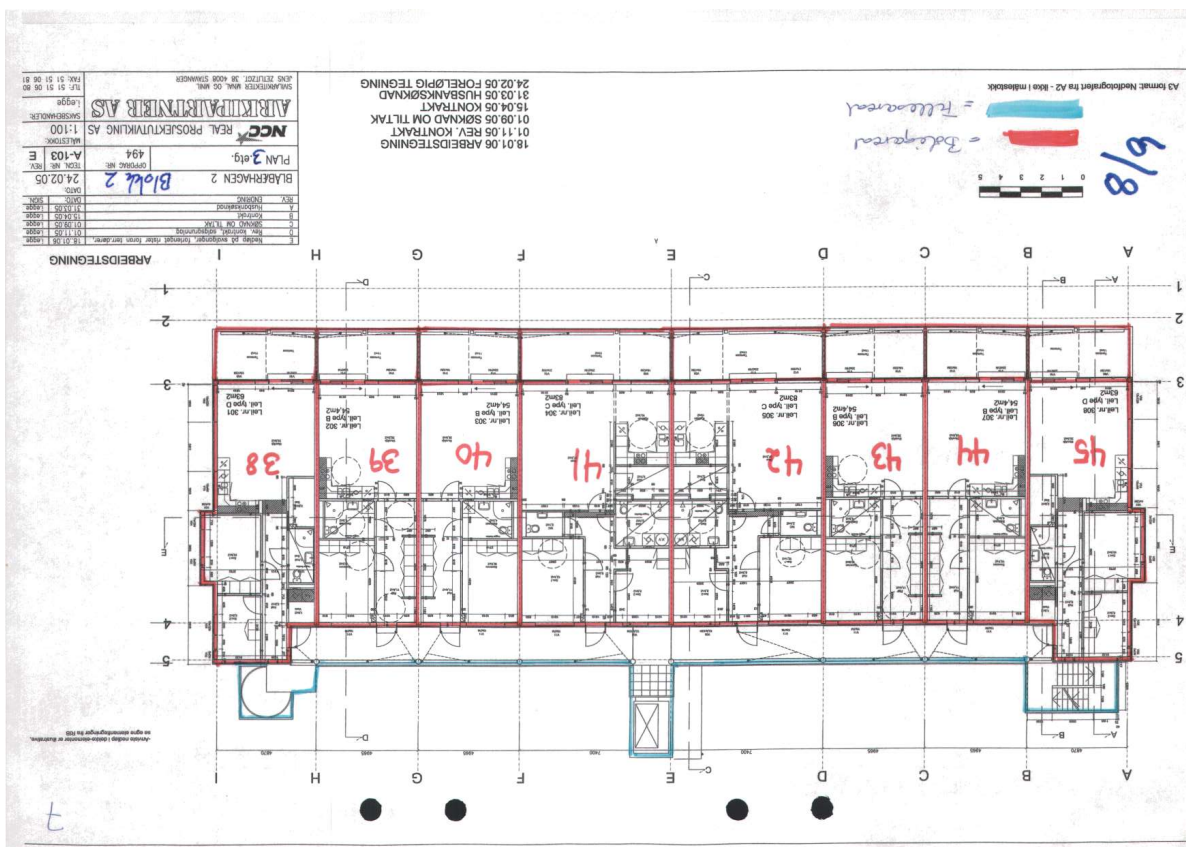
Side 14 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2006/46667/1/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 12:35



Side 13 av 14

Attestert kopi av dok.nr. 2006/46667/1/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 12:35



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Krunemyr 3, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/868/0/13
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

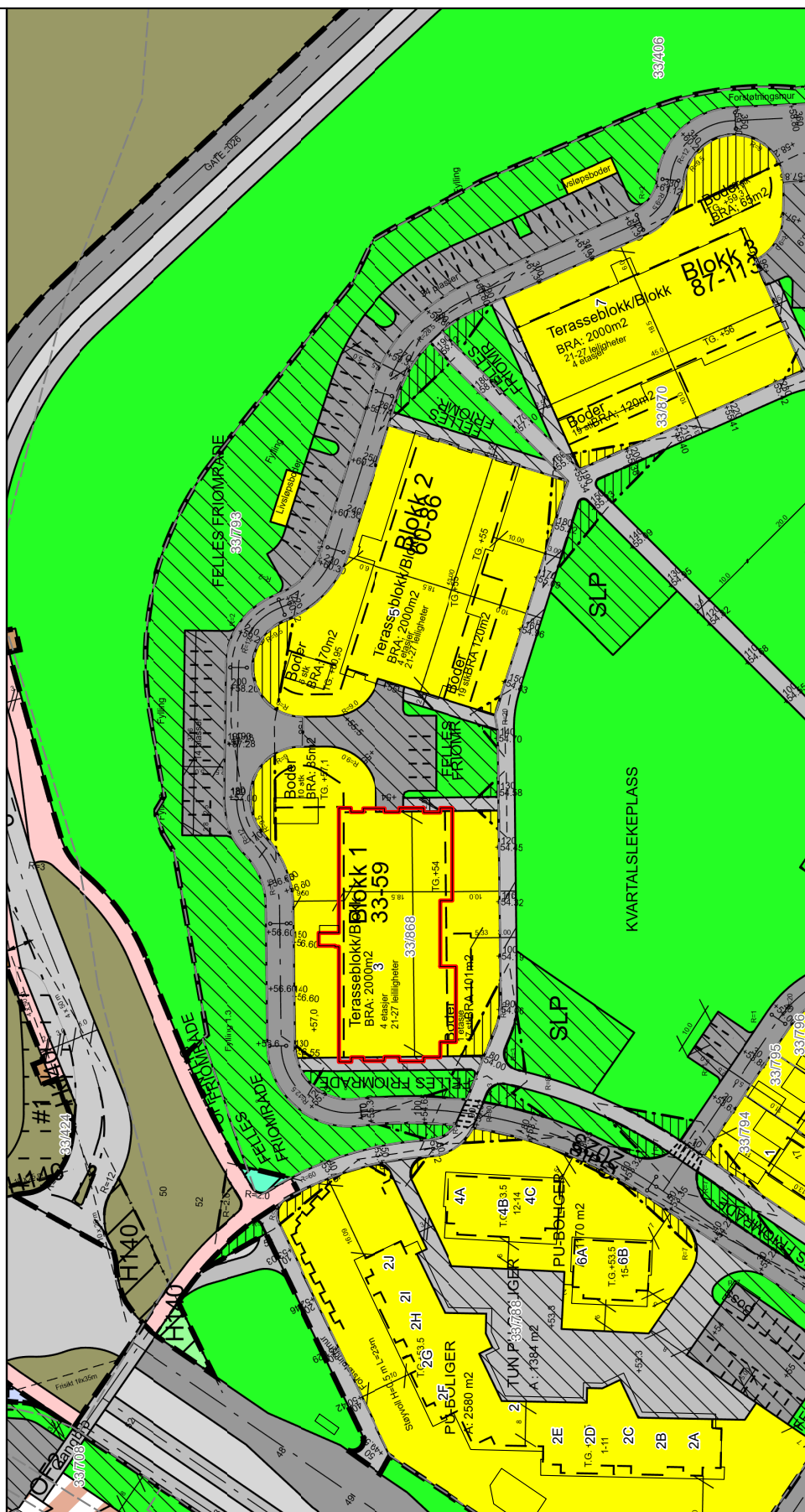
Planident: 95306-02
Ikrafttredelsesdato: 11.8.1999

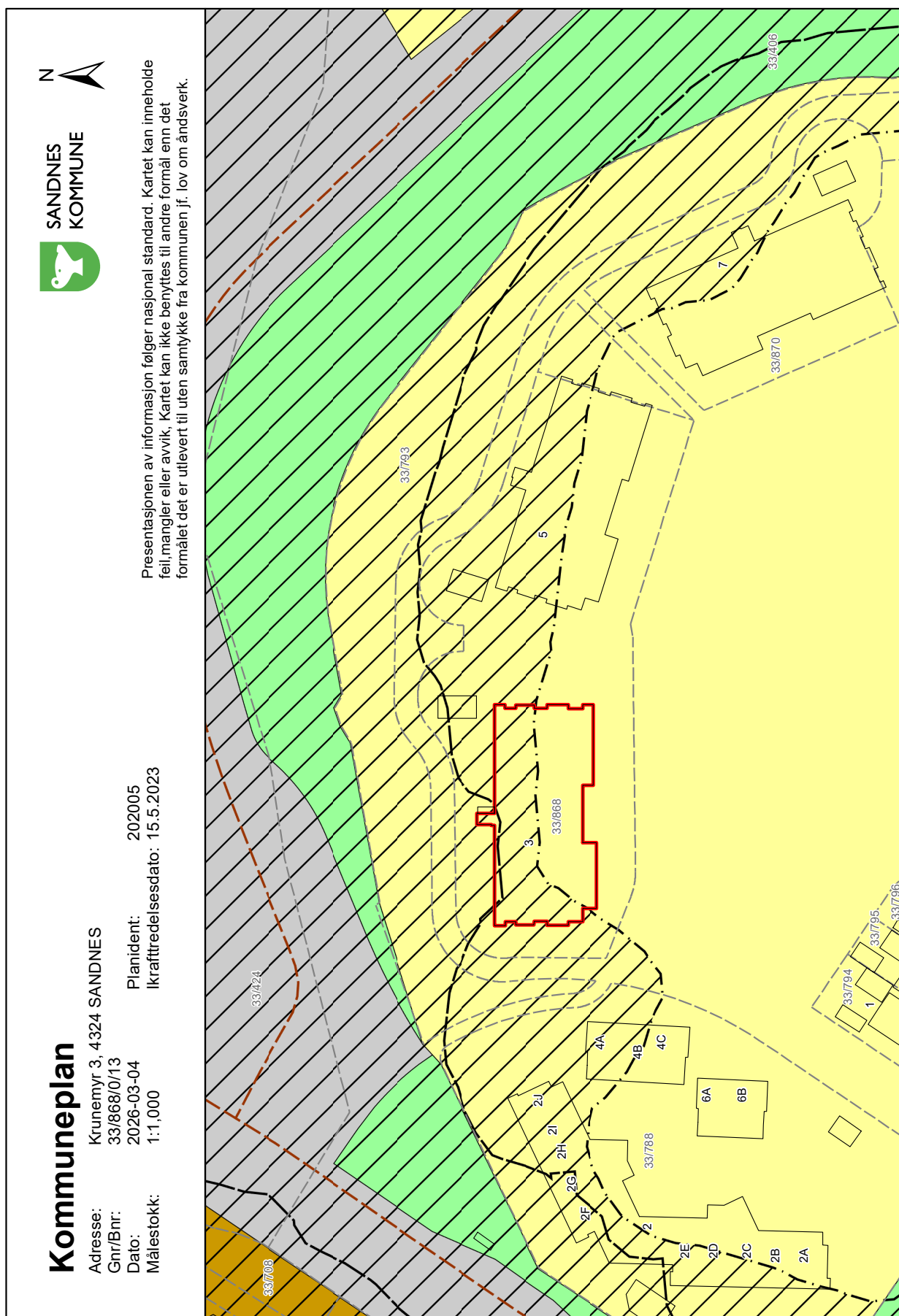


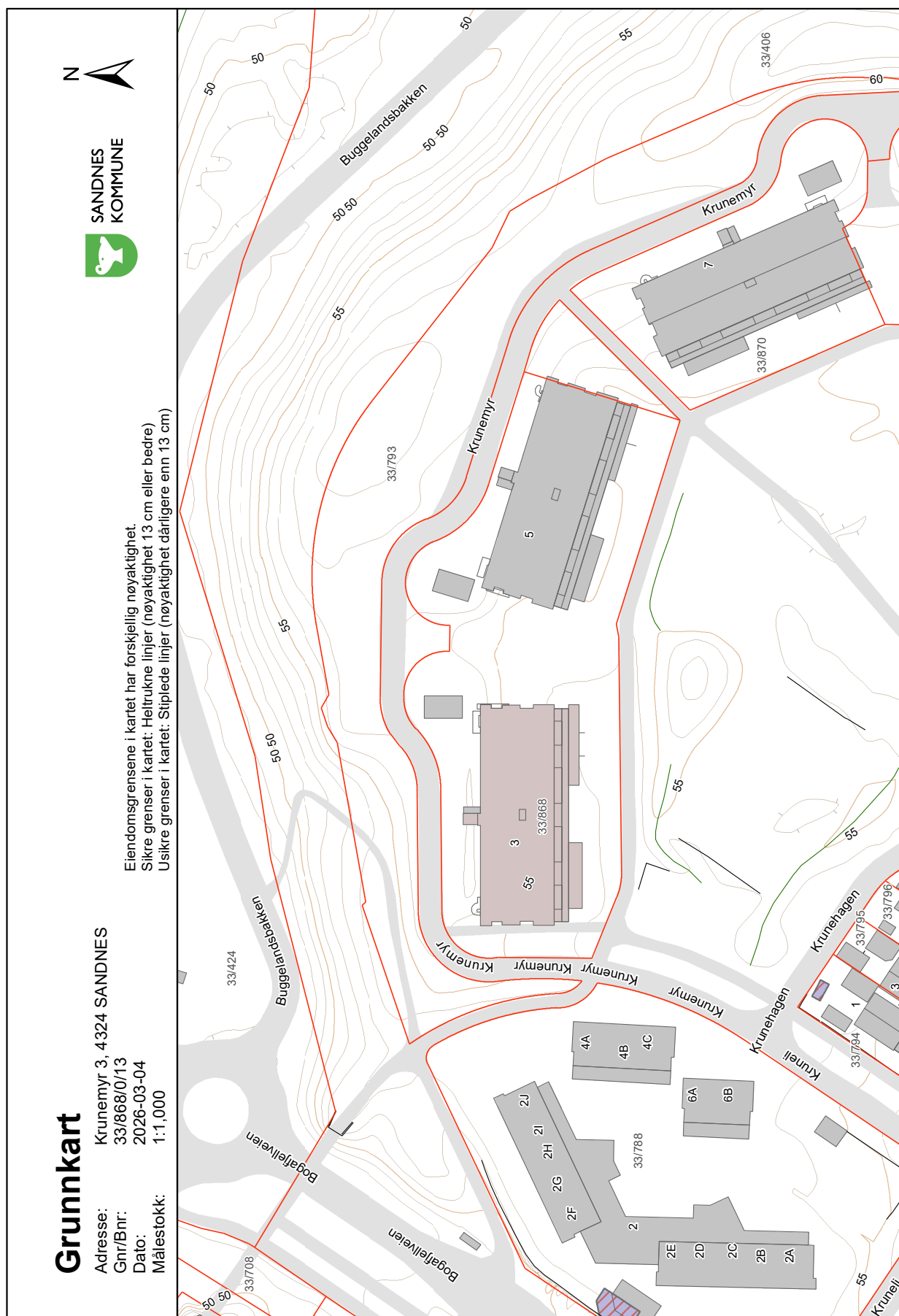
SANDNES
KOMMUNE

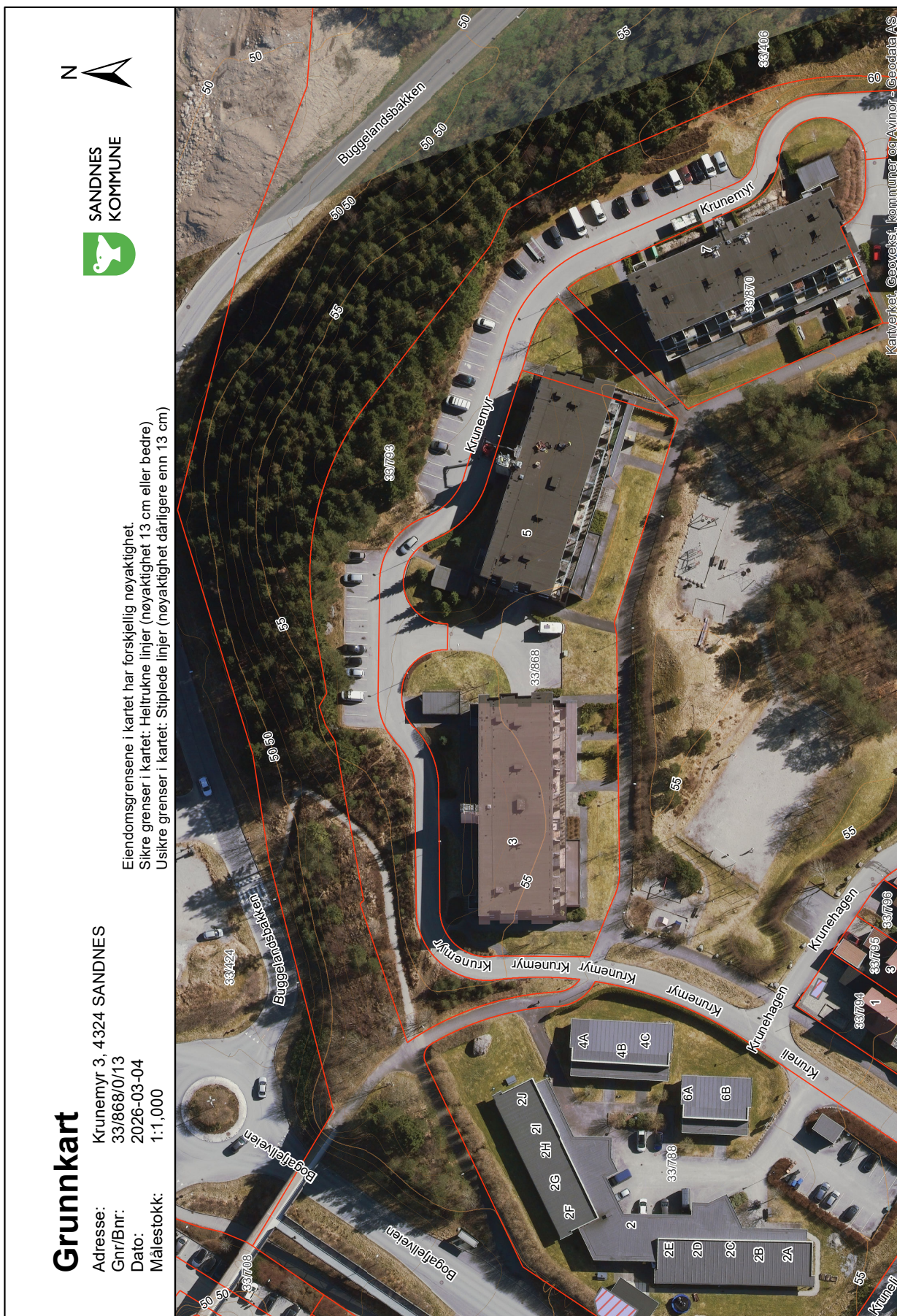


Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om andrsverk.











SANDNES KOMMUNE
Byggesak

NCC Construction AS
Stokkamyrveien 22
4313 Sandnes

Sandnes, 02.03.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Arne Hoffmann

Vår ref : 200404944-36
Arkivkode : O : 33-868

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 33/868

Byggeadresse: KRUNEMYR 3

Tiltakets art:

Nybygg

Byggets/anleggets art:

Blokk/bygård/terrassehus

Ansvarlig søker m/adr:

NCC Construction AS, Postboks 401 Forus, 4067 STAVANGER

Tiltakshaver:

Real Prosjektutvikling AS

Søknad datert:

D-sak nr:

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 20.02.2007 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29.

Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningsjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningsjef

Arne Hoffmann
overarkitekt

Sendes til

tiltakshaver

ansv. søker

brannsjef/feier - v/ montert ildsted

ansv. utførende

ansv. kontr.

rørleggerkontr.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2301260073 / Krister Stangeland Trones, tlf. 47963664

Krunemyr 3, 4324 Sandnes

Gnr. 33, bnr. 868, snr. 13 i Sandnes kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2301260073
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.03.2026

Krister Stangeland Trones
Eiendomsmegler

479 63 664
krister.stangeland.trones@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no