

aktiv.



Krunemyr 7, 4324 SANDNES

**BOGAFJELL - Fin leilighet med 1
soverom - Parkering i anlegg med
el-bil lader - Gode solforhold**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 919 424,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 929 220,-
Felleskostn.: Kr 9 276,-
Selger: Kathrine Edland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 2058.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 870
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1412260029

Fin leilighet med 1 soverom - Parkering i anlegg med el-bil lader.

Innhold: 2.et.: Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.
Bod i underetasjen på 5 kvm.

Fin leilighet med gjennomgående god standard hvor en kan flytte rett inn. Leiligheten har stuevindu og balkong som vender ut mot friområder som gir minimalt med innsyn. Balkong med delvis overbygg og ettermiddag - og kveldssol. Parkering i lukket anlegg med el-bil lader. Det er også heis i bygget og god gjesteparkering like ved inngangspartiet.

Leiligheten har en fin beliggenhet på Bogafjell med lett tilkomst til E39. Bogafjellsenteret med dagligvarebutikk og treningssenter er også innen gangavstand. For den aktive er også Stokkelandsvannet og Melsheia med fine lysløyper like i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	47
Energiattest	52
Midlertidig brukstillatelse	57
Grunnkart	59
Reguleringsplan	62
Bebyggelsesplan	66
Eiendomskart	74
Megleropplysninger	78
Formuesverdi	79
Vann- og avløpskart	80
Boligopplysninger forretningsfører	81
Vedtekter	83
Ordensregler	89
Innkalling til generalforsamling	91
Protokoll	106
Diverse tegninger	109
Nabolagsprofil	143
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré /gang, soverom, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2058.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt som er felles for borettslaget

Beliggenhet

Krunemyr 7 ligger sentralt på Bogafjell, med kort avstand til daglige fasiliteter.

Bogafjellsenteret, med blant annet Meny, apotek, frisør, legekontor og treningssenter, ligger i gangavstand.

Med nærhet til E39 kommer du raskt til Sandnes sentrum, Forus, Stavanger eller Ålgård. Leiligheten ligger svært gunstig til for deg som pendler eller ønsker enkel transport i hverdagen. Kollektivtilbudet inn til Stavanger er lett tilgjengelig, med avganger omtrent hvert 15. minutt nesten rett utenfor døren.

Området byr på flotte turområder som Melsheia, Stokkelandsvannet og Bråstein,

perfekt for rekreasjon og friluftsliv. Dette er en ideell beliggenhet som kombinerer en rolig atmosfære med nærhet til alt du trenger.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leilighet, rekkehus og eneboliger

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stuen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Ved nivellering av gulv er det registrert avvik på 0-6 mm.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært rapportert om skjeggkre i blokken når jeg flyttet inn, men har ikke hatt noen i mine feller de siste 5 årene.

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

Ja

Beskrivelse: Vi fikk varsel om at fellesutgifter ville øke, så de har allerede blitt implementert i min månedlige betaling. Så det er ikke varslet om noen flere økninger per nå.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Etasje:

BRA-i 55 kvm: Entré /gang, soverom, bad og stue/kjøkken

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, det er ingen registrerte TG 3

Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker,

spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Det bør foretas utbedring av fallforhold og eventuelle fliser med bom bør følges opp. Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for vannansamling, fuktskader og redusert sklisikkerhet. Hulrom under fliser kan medføre at fliser løsner eller sprekker over tid, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- 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 fuktskader.

- Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da gjenværende brukstid er begrenset og usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand kan medføre økt fare for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Nøkkel til fordelerskap mangler og er lånt av nabo for å kontrollere skapet innvendig.

Det er registrert "rustrenninger" fra fordelerskapet. Dette må undersøkes nærmere.

- Tiltak:

- Nøkkel til fordelerskapet må fremskaffes slik at skapet kan kontrolleres innvendig og tilkomst til hovedstoppekran er tilgjengelig for beboere i leiligheten. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til rustrenningene, da dette kan indikere lekkasje eller fuktskader som kan medføre skade på bygningsdeler og redusert levetid på installasjonen.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.
- Det er noe redusert avrenning i servant på badrom som kan indikere delvis tett avløp/vannlås.

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- Det bør gjennomføres rens av avløp og vannlås for å bedre avrenningen. Dersom problemet vedvarer etter rens, anbefales det å kontakte rørlegger for videre undersøkelse. Redusert avrenning kan føre til tilbakeslag av vann og økt risiko for fuktskader.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på 116 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse.

Parkering

Parkering i lukket anlegg med el-bil lader og gjesteparkering like ved inngangsdør

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 562793

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarming i spesifikke rom utenom badet i dokumentene.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

919 424 (Andel av fellesgjeld)

2 919 424 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 929 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 938 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 940 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 741 974 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 967 896 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, diverse vedlikehold og nedbetaling av andel fellesgjeld.

- A konto rente: 3 566 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 850 kr i måneden
- A konto avdrag: 1 860 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 276

Andel Fellesgjeld

Kr 919 424

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.02.2026

Andel fellesformue

Kr 19 597

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2026-02-18T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Trekløver 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

981544323

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Trekløver I borettslag (org.nr. 981 544 323) ligger i Sandnes kommune og består av 26 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er Bate boligbyggelag.

Pågående saker

- Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: måking av snø, forsikring, avtale ang ventilasjon, EL kontroll.
- HMS-arbeid: månedlige vernerunder.
- Styrets planer fremover: Opprettholde god standard, Ventilasjons rens, varmtvannsbereder.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12139053379, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09-02-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 09-02-2026: kr 17367182

Andel av saldo: kr 880964

(siste termin 30-09-2047)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 16365662367, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09-02-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 09-02-2026: kr 1044444

Andel av saldo: kr 38461

(siste termin 31-03-2032)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (133 560,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (687 337,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Ventilasjons rens

varmtvannsbereder

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er som hovedregel ikke tillatt, men kan søkes om til styret. Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 870 i Sandnes kommune. Andelsnr. 12 i Trekløver 1
Borettslag med orgnr. 981544323

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/33/870:

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

24.11.2006 - Dokumentnr: 582163 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:33 Bnr:793

01.01.2020 - Dokumentnr: 1490975 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:870

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.06.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.06.2007.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp. Privat avløpsledning er separert.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt B4, Krunemyr (plan-ID 95306-02). Planen regulerer eiendommen til blokkbebyggelse.. 11.08.1999

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. 2057.44 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i hensynssone H220, som er gul støysone i henhold til T-1442.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

19.02.2026



Leiligheten ligger i 2.etasje og det er parkering i lukket anlegg med el-bil lader



Det er god gjesteparkering like ved inngangsdøren



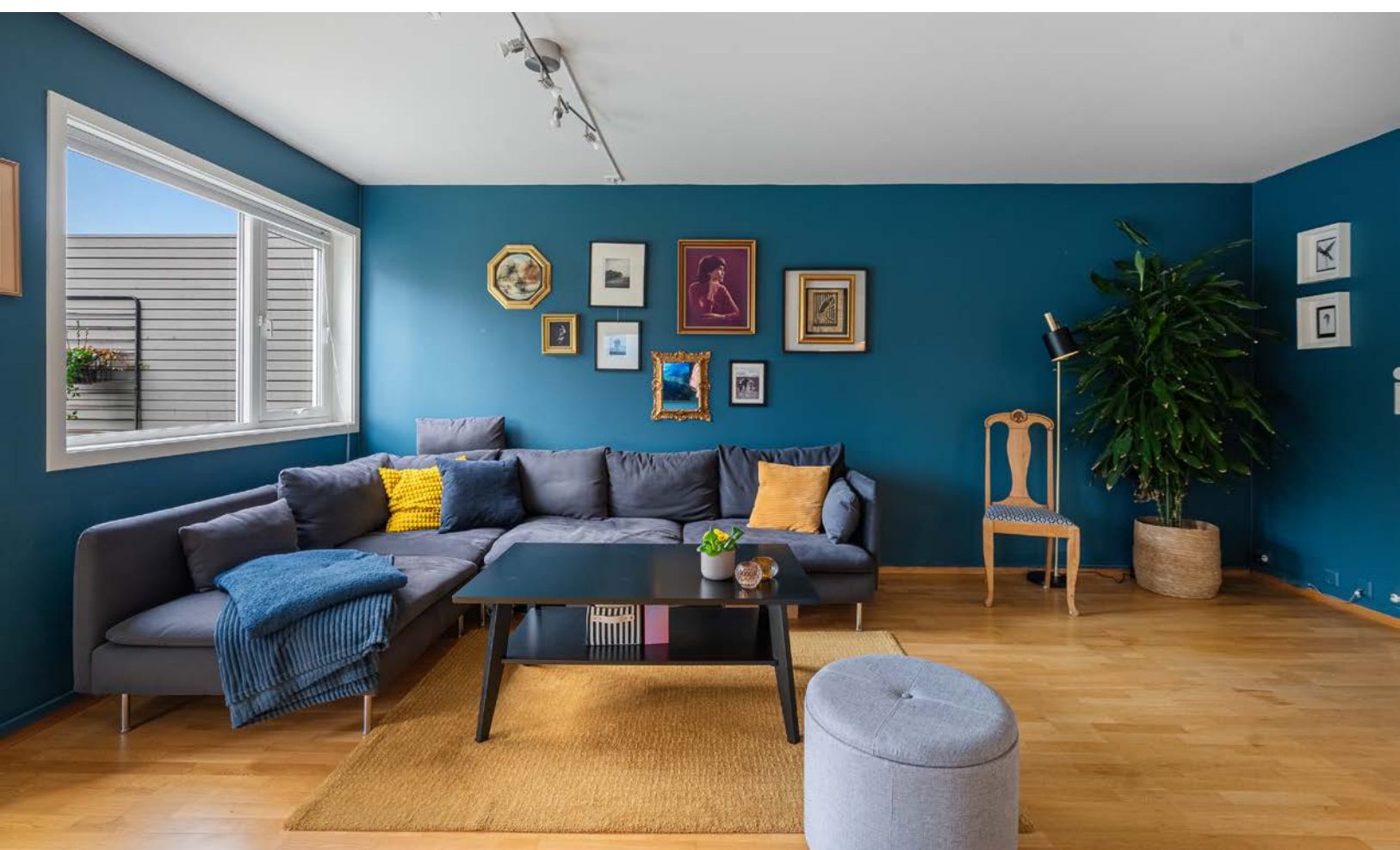
Velkommen inn



Store vinduer gir mye naturlig lys og gir god atmosfære



Leiligheten grenser mot friområder som gir minimalt med innsyn







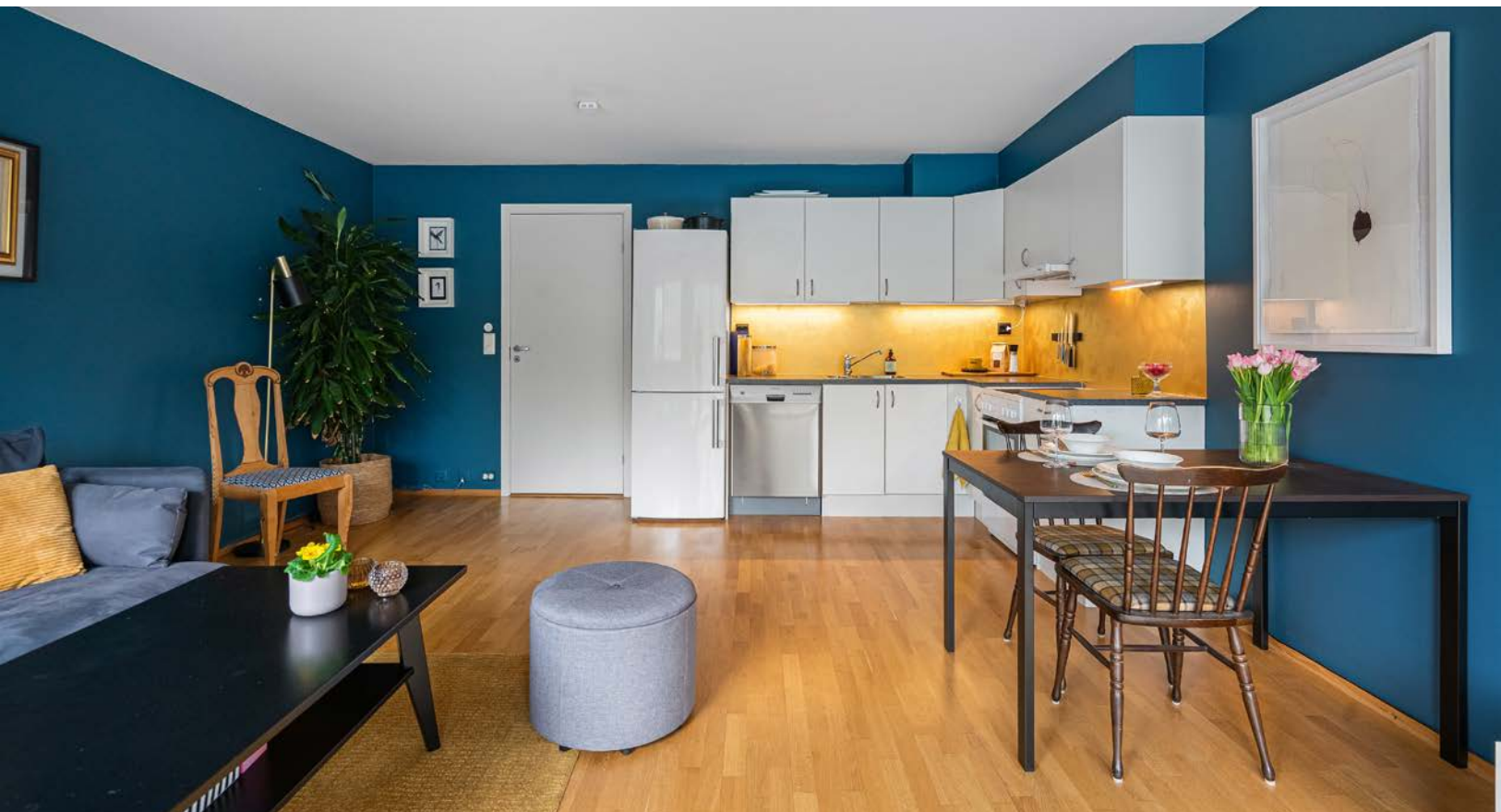
Balkong med delvis overbygg hvor en kan nyte fine sommerdager - og kvelder



Balkong med ettermiddag- og kveldssol



Lyst L-formet kjøkken med integrerte hvitevarer som følger handel



Leiligheten holder en gjennomgående god standard med parkett på gulv og vegger malt i en delikat blåfarge



God oppbevaringsplass i over- og underskap



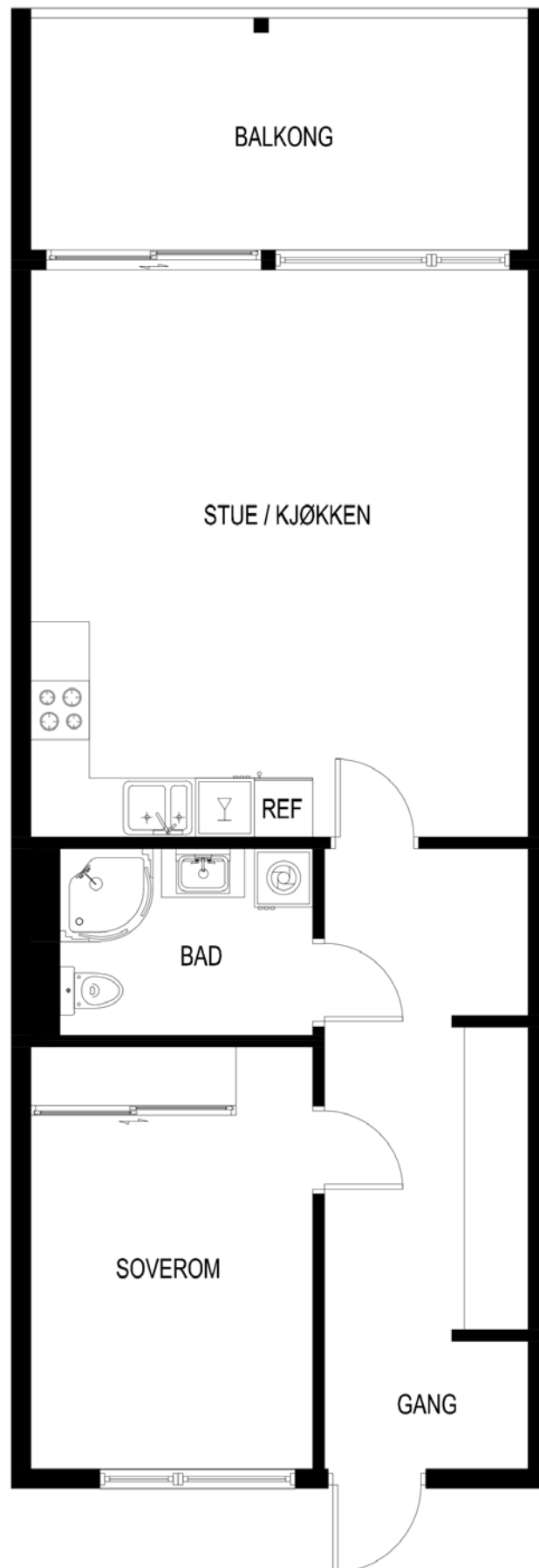
Soverom med praktisk skyvedørsgarderobe med speildører



Lekker helfliset bad med varme i gulv



I gangen er det godt med oppbevaringsplass i garderobeskap som følger handel





Parkeing i lukket anlegg med el-bil lader og bod i bakkant.



Det er god gjesteparkering like ved inngangsdøren

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Krunemyr 7 , 4324 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 33, bnr. 870



Andelsnummer 12

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



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 12162-1829

Referansenummer: WQ1541

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10335



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet fra 2007 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og innvendige tak er malte.
Etasjeskiller er av betongdekke. Ved nivellering av gulv er det registrert avvik på 0-6 mm.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon sentralt i bygget
Varmtvannstanken er på 116 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

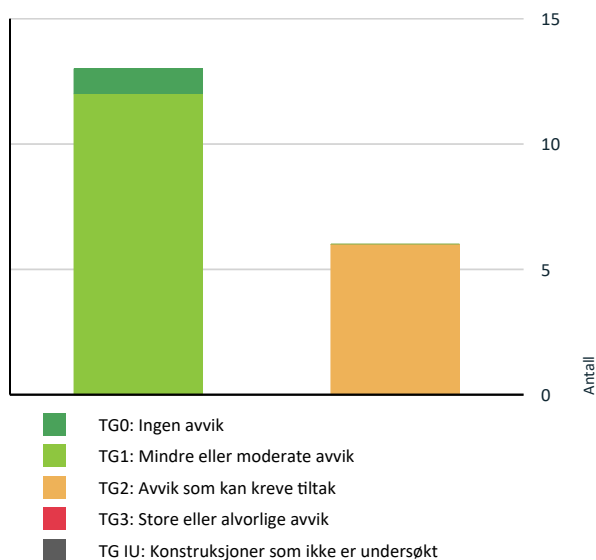
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2007

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og innvendige tak er malte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Ved nivellering av gulv er det registrert avvik på 0-6 mm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør foretas utbedring av fallforhold og eventuelle fliser med bom bør følges opp.

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for vannansamling, fuktskader og redusert sklisikkerhet. Hulrom under fliser kan medføre at fliser løsner eller sprekker over tid, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 fuktskader.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da gjenværende brukstid er begrenset og usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand kan medføre økt fare for skader på omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

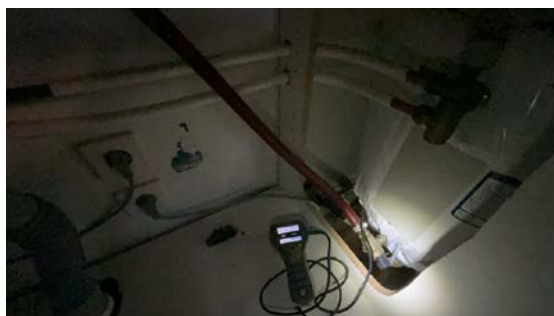
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nøkkel til fordelerskap mangler og er lånt av nabo for å kontrollere skapet innvendig. Det er registrert "rustrenninger" fra fordelerskapet. Dette må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nøkkel til fordelerskapet må fremskaffes slik at skapet kan kontrolleres innvendig og tilkomst til hovedstoppekran er tilgjengelig for beboere i leiligheten.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til rustrenningene, da dette kan indikere lekkasje eller fuktskader som kan medføre skade på bygningsdeler og redusert levetid på installasjonen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Det er noe redusert avrenning i servant på badet som kan indikere delvis tett avløp/vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Det bør gjennomføres rens av avløp og vannlås for å bedre avrenningen. Dersom problemet vedvarer etter rens, anbefales det å kontakte rørlegger for videre undersøkelse.

Redusert avrenning kan føre til tilbakeslag av vann og økt risiko for fuktskader.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon sentralt i bygget.

TG 2 Varmtvannstank

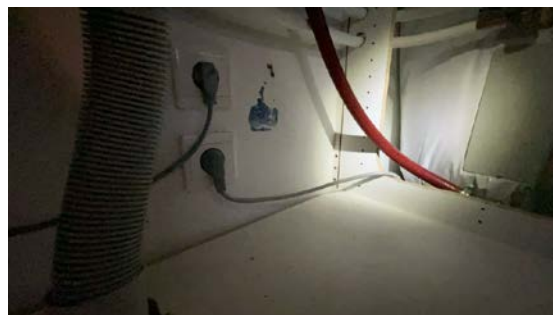
Varmtvannstanken er på 116 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelt arbeid utført på el-anlegget etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

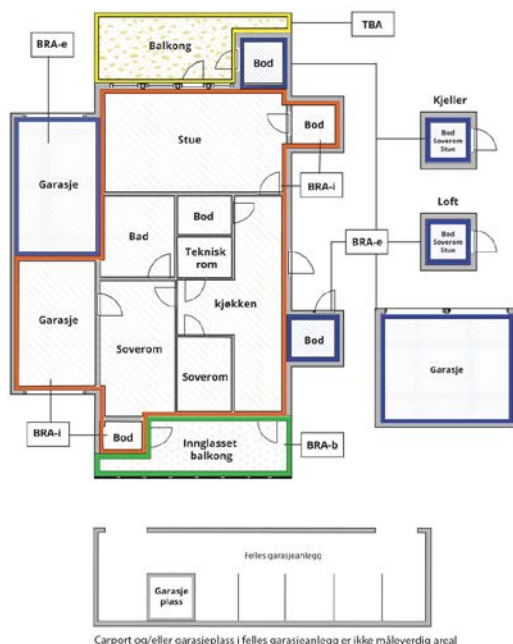
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré /gang, soverom, bad, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Kathrine Edland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	870		0	2058.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Krunemyr 7

Hjemmelshaver

Trekløver 1 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
981544323			Edland Kathrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bogafjell i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

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

1	17.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kathrine Edland

Boligen

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

Krunemyr 7

4324 SANDNES

1108-33/870/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

det har vært rapportert om sjeggekter i blokken når jeg flyttet inn, men har ikke hatt noen i mine feller de siste 5 årene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

vi fikk varsel om at fellesutgifter ville øke, så de har allerede blitt implimentert i min månedlige betaling. Så det er ikke varslet om noen flere økinger pr nå

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**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Krunemyr 7, 4324 SANDNES

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-257950

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

22635468

Gårdsnummer

33

Bruksnummer

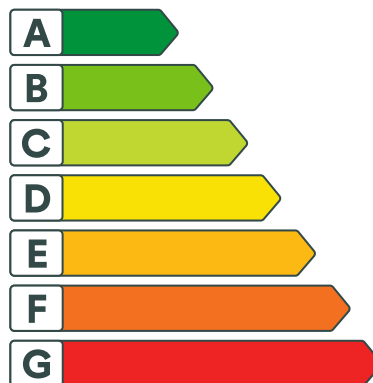
870

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

12,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

201,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

183,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år

2 208 kWh



Krunemyr 7, 4324 SANDNES



Detaljering

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



Krunemyr 7, 4324 SANDNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

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

<https://www.enova.no>

NCC Construction AS
Stokkamyrveien 22
4313 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 12.06.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Arne Hoffmann

Vår ref.: 200601225-10
Arkivkode: O: : 33-870

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 33/870

Byggeadresse: KRUNEMYR 7

Tiltakets art:

Nybygg

Byggets/anleggets art:

Blokk/bygård/terrassehus

Ansvarlig søker m/adr:

NCC Construction AS, Stokkamyrveien 22, 4313 SANDNES

Tiltakshaver:

Real Prosjektutvikling AS

D-sak nr: 377/2006

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

☒ hele tiltaket ☐ følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider gjenstår:

Mangler beskrevet i kontrollerklæring datert 30.05.2007 fra SIMEX AS og 07.06.07 fra Georg Stangeland AS.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadrpostmottakelse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

- 1 Utvendig
1.1 Noe arbeider med takvann gjenstår
1.2 Asfalt mangler

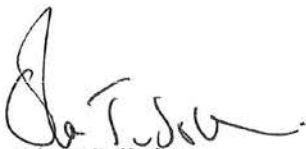
☒ Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler :

Søker oppgir at manglene skal være utbedret før innflytting 18.06.07

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Radonmåling skal foretas snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstett før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m³.


Ola T Solheim
bygningssjef


Arne Hoffmann
overarkitekt

Kopi til:

☒ tiltakshaver
☐ ansv. utførende

☒ ansv. søker
☐ ansv. kontr.

☒ brannsjef/feier - v/ montert ildsted
☐ rørleggerkontr.

Grunnkart

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/870/0/0

Dato: 2026-02-09

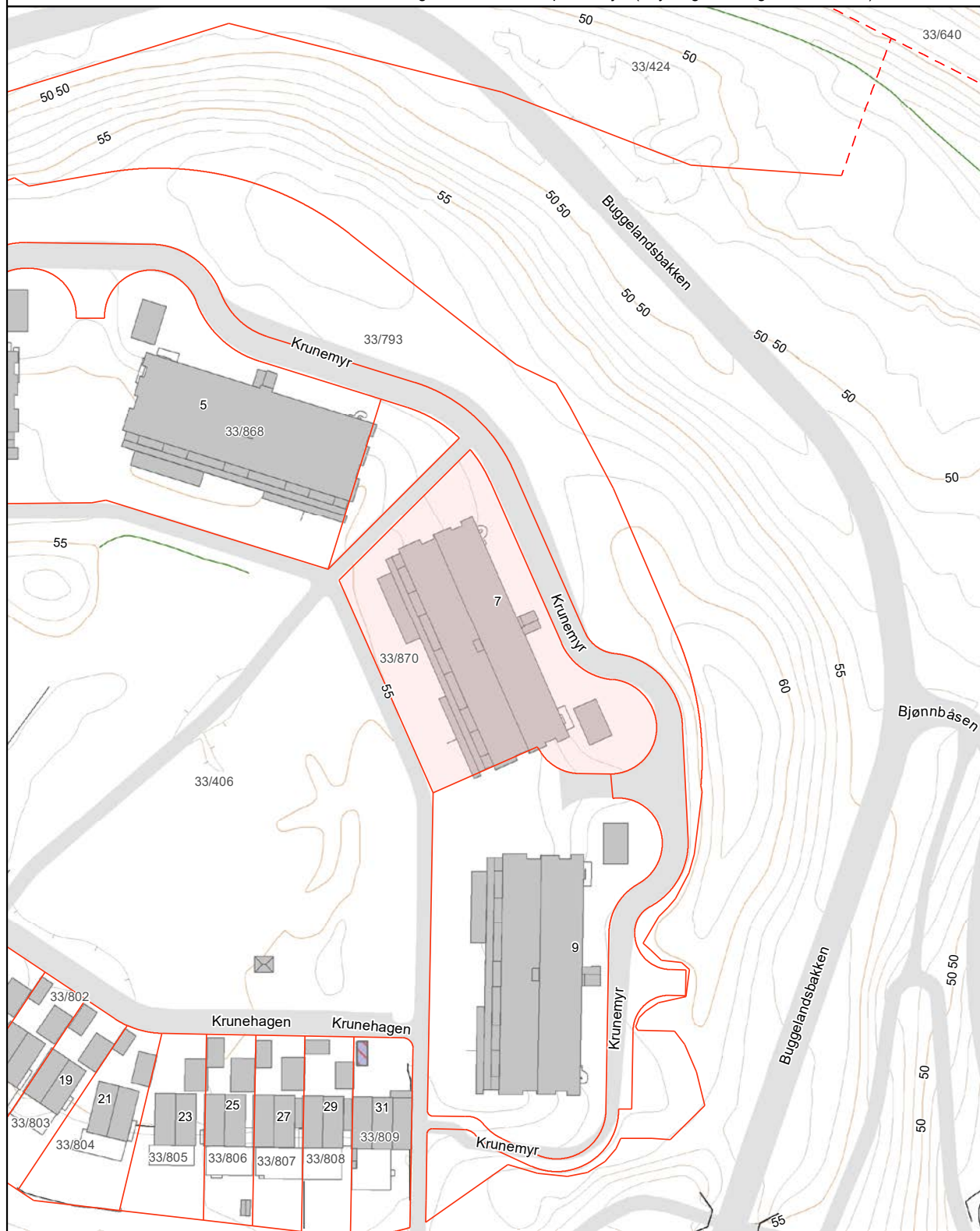
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Grunnkart

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/870/0/0

Dato: 2026-02-09

Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Kartverket, Geovekst, korfmuner og Avinor - Geodata AS

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/870/0/0

Dato: 2026-02-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: 95306-02

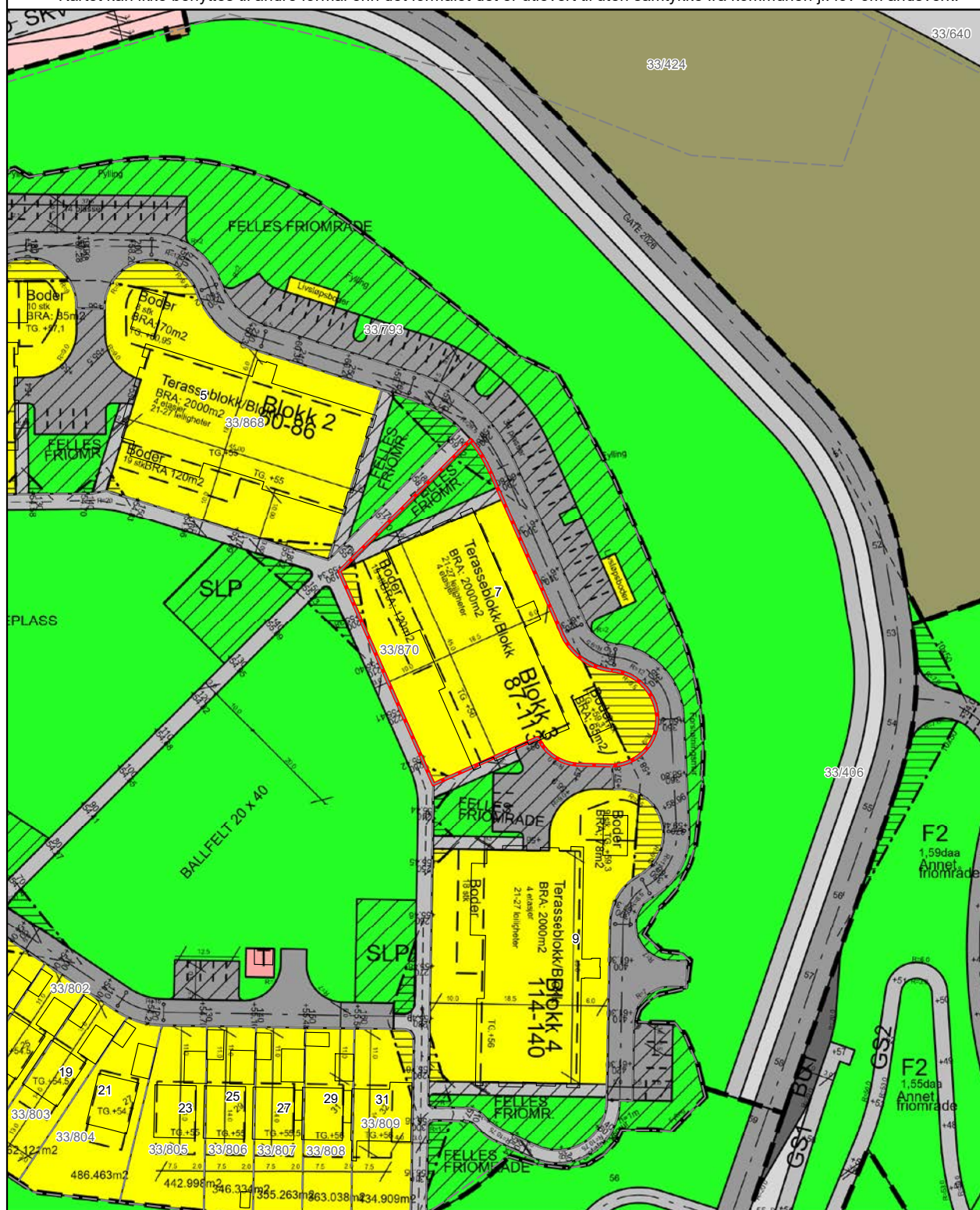
Ikrafttredelsesdato: 11.8.1999



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 åndsverk.



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

Reguleringsbestemmelser

PlanID 95106

Saksnummer 198780458

- § 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 utearealer innenfor delfeltene. Utformingen skal tilfredsstillende 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 veinivå. Beplantning skal ikke skje nærmere offentlig vei enn 0,75 meter.
- § 5 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, 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-8/79 fra miljøverndepartementet med gjeldende statlige retningslinjer.
- § 7 Det skal gjennomføres nødvendige tiltak mot trafikkstøv. 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 masseoppfyllinger på tomter som medfører bruk av høye forstøtningsmurer er ikke tillatt.

- § 10 Ved avtaking av jord og undervegetasjon, skal myr og skogbunn sorteres hver for seg.
- § 11 Ved byggemelding 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 bygningsplassering i eksisterende terreng, vei høyder og forslag til omforming av terrenget. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten med plassering av bygning, parkering, garasje, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøtningsmurer 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 tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om felles løsning.
- § 15 Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet felles areal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk 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 mm.
- § 17 Endelige høyder på hus fastlegges i forbindelse med godkjenning av bebyggelsesplan for det enkelte felt.

Boligfelt for frittliggende 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 frittliggende 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 frittliggende 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.

§ 24 Kvartalslekeplasser tilhørende feltene skal anlegges i hhv. klimavernsone 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.

**Byggeområde 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 inntil offentlig friområde og klimavernsone skal skogbelte vernes og sikres særskilt.

§ 31 I feltene kan Sandnes Energi innpasse nødvendig trafo.

Byggeområde for næringsformål, bydelssenter, felt F:

§ 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 vestsider.

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.
- § 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.

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 byggegrenser 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, forstøtningsmurer osv. Det skal også leveres terrengsnitt. Snittene skal vise bygningsplassering i eksisterende terreng, veghøyder 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.

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 trafikkstøy 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 fasadekledning 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 pulttak. 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 ekstreilighet 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.

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 livsløpsstandard.
- § 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 blokkens 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 vindusfasader og inngangsparti ikke overstiger 57 dBA.

Dette kan gjøres ved å bygge svalganger langs hele fasaden med rekkverks- / skjerm høyder som vist i nedenforstående tabell. Den nederste delen (1,0 meter) av rekkverket/ skjermen skal være tett, mens resten utføres i glass. Det må i tillegg installeres absorbenter i himlingen over svalgangene i blokkens 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

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 terrenginngrep nord og øst for gate 2023 skal beplantes med trær.
- § 29 Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart så langt som mulig. Ved innplanting 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 Sinus as 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 bygningsmassen; 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 støytiltak ved PU-boligene, er endret i tråd med planendringen.
26.08.2003	200203662	Ending for å tilrettelegge for blokker på arealet avsatt til terrasseblokker

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 utearealer innenfor delfeltene. Utformingen skal tilfredsstillende 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 veinivå. Beplantning skal ikke skje nærmere offentlig vei enn 0,75 meter.
- §5 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, 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-8/79 fra miljøverndepartementet med gjeldende statlige retningslinjer.
- §7 Det skal gjennomføres nødvendige tiltak mot trafikkstøv. 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 masseoppfyllinger på tomter som medfører bruk av høye forstøtningsmurer er ikke tillatt.
- §10 Ved avtaking av jord og undervegetasjon, skal myr og skogbunn sorteres hver for seg.

- §11 Ved byggemelding 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 bygningsplassering i eksisterende terreng, vei høyder og forslag til omforming av terrenget. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten med plassing av bygning, parkering, garasje, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøtningsmurer 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 tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om felles løsning.
- §15 Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet felles areal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk 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 frittliggende 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 frittliggende 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 frittliggende 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.

- §24 Kwartalslekeplasser tilhørende feltene skal anlegges i hhv. klimavernsone 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.

Byggeområde 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 inntil offentlig friområde og klimavernsone skal skogbelte vernes og sikres særskilt.
- §31 I feltene kan Sandnes Energi innpasse nødvendig trafo.

Byggeområde for næringsformål, bydelssenter, felt F:

- §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.

- §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.



Eiendomskart for eiendom 1108 - 33/870//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 058,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6524521,91	Øst	312780,33

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6524495,69	312802,01	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,25	
2	6524499,75	312794,75	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,65	9,39
3	6524500,87	312794,02	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,34	
4	6524491,94	312773,82	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,09	
5	6524533,09	312755,63	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,99	
6	6524558,44	312781,04	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,89	
7	6524552,3	312784,86	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,25	25,35
8	6524520,91	312798,74	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,32	
9	6524513,89	312808,55	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,64	11,80
10	6524508,16	312816,4	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,20	9,41
11	6524495,56	312808,26	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,73	9,04

Eiendomskart med grenser

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/870/0/0

Dato: 2026-02-09

Målestokk: 1:500

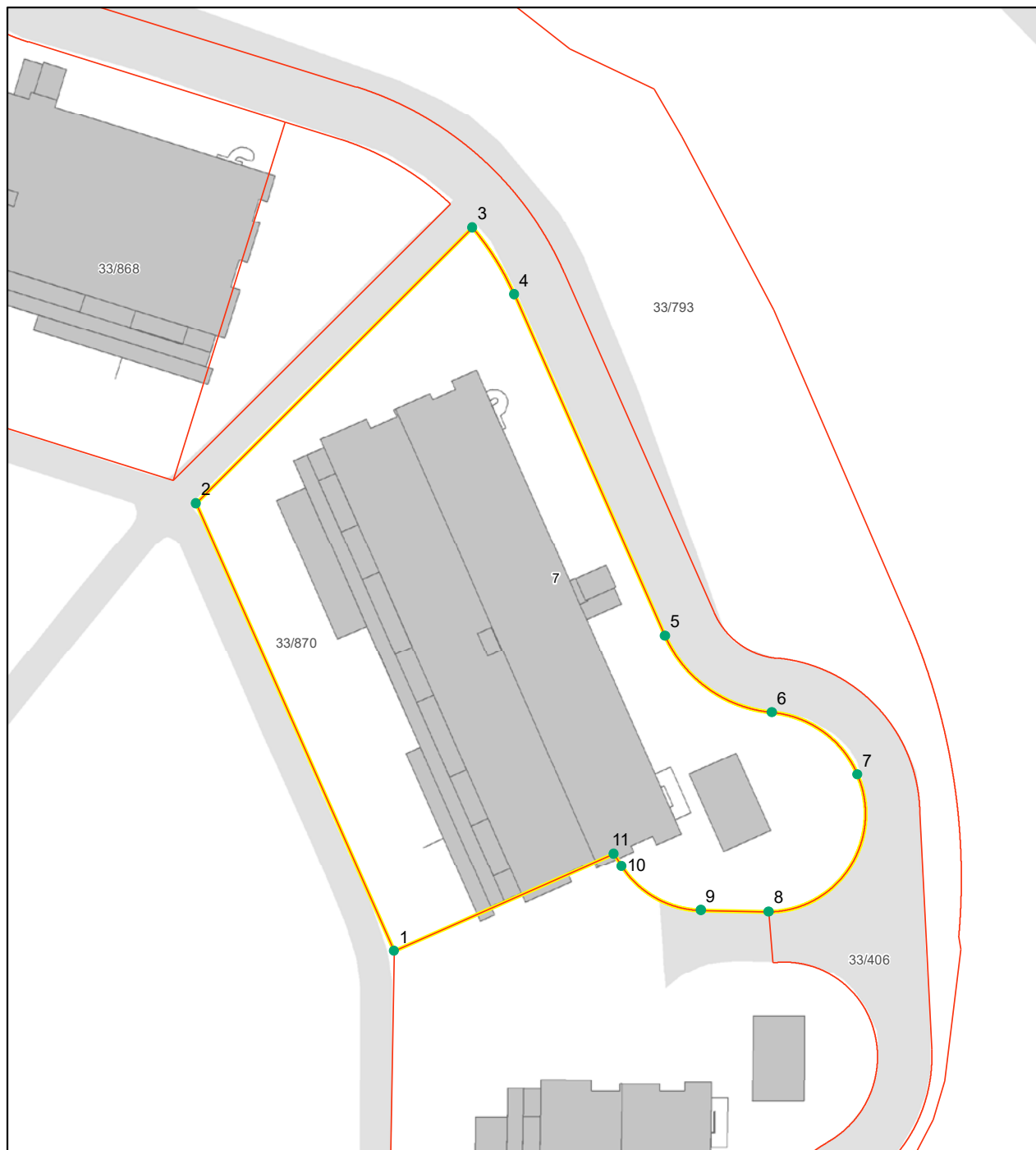


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2058.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6524491.94029	312773.816005	Ikke spesifisert	45.13	Umerket		Terrengmålt	5	0
2	6524533.09391	312755.631796	Ikke spesifisert	36	Umerket		Terrengmålt	5	0
3	6524558.4369	312781.034976	Ikke spesifisert	7.28	Umerket		Terrengmålt	5	26.073
4	6524552.29539	312784.861871	Ikke spesifisert	34.43	Umerket		Terrengmålt	5	0
5	6524520.91392	312798.741768	Ikke spesifisert	12.68	Umerket		Terrengmålt	5	12.036
6	6524513.88963	312808.544137	Ikke spesifisert	10.23	Umerket		Terrengmålt	5	9.531
7	6524508.16116	312816.397863	Ikke spesifisert	17.79	Umerket		Terrengmålt	5	9.027
8	6524495.55524	312808.254918	Ikke spesifisert	6.27	Umerket		Terrengmålt	5	0
9	6524495.69267	312802.006291	Ikke spesifisert	8.67	Umerket		Terrengmålt	5	9.027
10	6524499.75358	312794.753337	Ikke spesifisert	1.34	Umerket		Terrengmålt	5	0
11	6524500.86886	312794.022172	Ikke spesifisert	22.15	Umerket		Terrengmålt	5	0

side: 1



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	33	Bnr:	870	Fnr:	Snr:
Adresse:	Krunemyr 7, 4324 SANDNES				

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler
☐ Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐ Ja ☒ Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐ Ja ☐ Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



Skatteetaten

Dato
09.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 981 544 323 Andelsnr 12

Eiendommens adresse:

Krunemyr 7, 4324 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 741 974 Som sekundærbolig: kr 2 967 896
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vann- og avløpskart

Adresse: Krunemyr 7, 4324 SANDNES

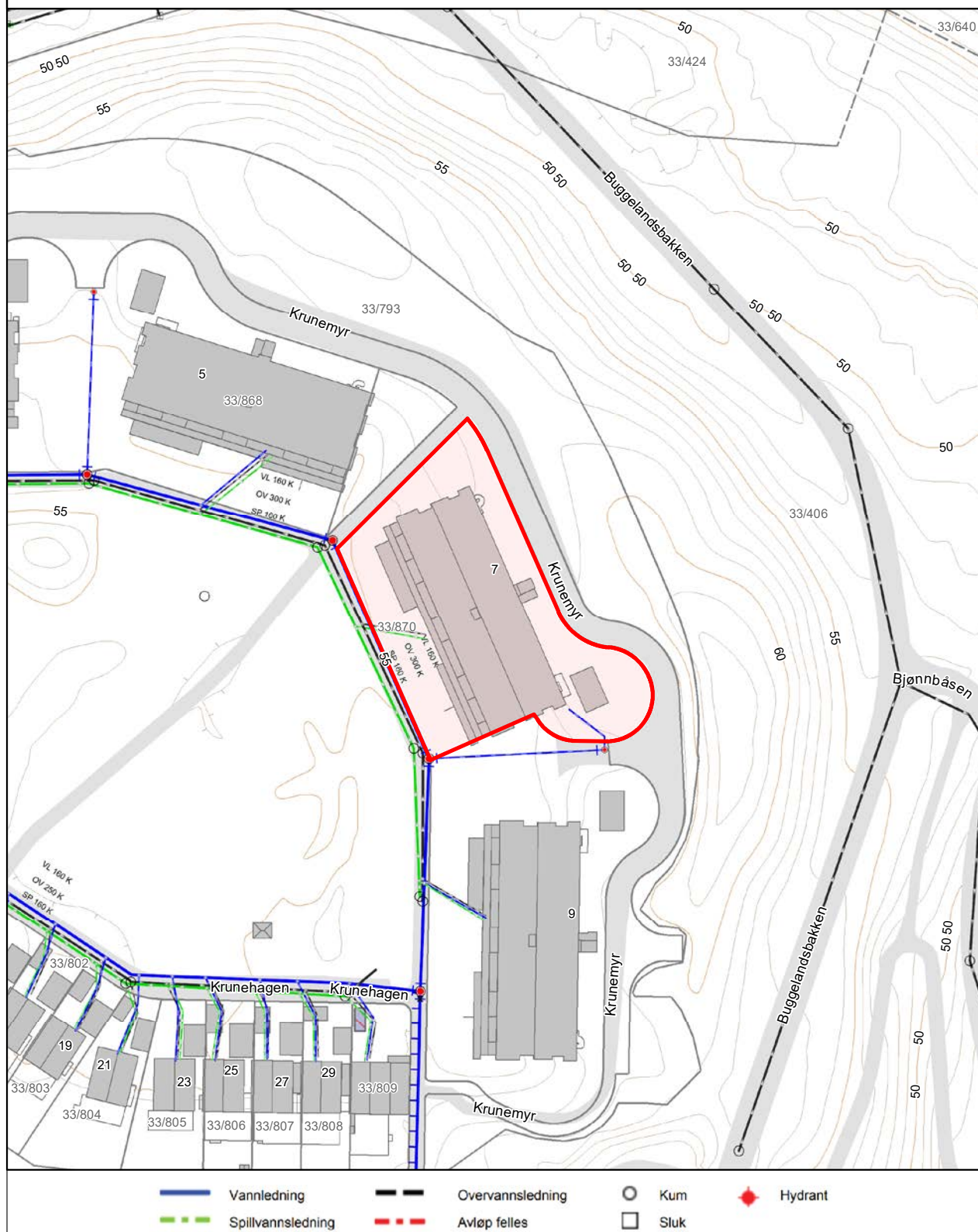
Gnr/Bnr: 33/870/0/0

Dato: 2026-02-09

Målestokk: 1:1,000



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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 09.02.26 Side 1 av 2

Trekkløper i borettslag	V ³ r ref.:	192/12
Krunemyr 7	Type:	Borettslag
4324 SANDNES	Eiere:	Kathrine Edland
Organisasjonsnr: 981 544 323	Andelsnr:	12

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 9 276

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto rente	3 566
	Felleskostnader	3 850
	A konto avdrag	1 860

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	919 424	Gjeld siste ³ rsoppg.:	919 424
Klient ajourf. l ³ n:	26 722 141,03	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	18 411 625

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12139053379, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 09.02.2026: 17 367 182

Andel av saldo: 880 964

Første termin: 30.09.2007Første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.09.2047)

P.t. rente

Dette er et IN-l³ n, som gir andelseier mulighet til ³ betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i ³ ret. Kontakt Bate for mer informasjon.L³ nenummer: 16365662367, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 09.02.2026: 1 044 444

Andel av saldo: 38 461

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2032)

P.t. rente

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Odd Aksel Laugen

Adresse: Sjøraugveien 8

Postnr/-sted: 4336 SANDNES

Telefon: Mob.: 91858122

E-post: treklover@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.02.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	19 597	Gjeld:	919 424	Andre inntekter:	756
		Utgifter:	50 715		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	193 500
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 09.02.26 Side 2 av 2

Trekkløper i borettslag	V³ r ref.:	192/12
Krunemyr 7	Type:	Borettslag
4324 SANDNES	Eiere:	Kathrine Edland
Organisasjonsnr: 981 544 323		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2007
G³ rds/bruksnr: 33/870
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP 562793
--------------	--------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	18.06.2007	Første innflytting:	18.06.2007	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	55		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Type B		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Lavblokk 4 etasjer med tilsammen 26 leiligheter.
- Parkeringshall og boder i 1 etg/underetg.
- Tilrettelagt for lading av el-bil. Kontakt styret for mer informasjon.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Dyrehold er som hovedregel ikke tillatt, men kan søkes om til styret.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for Trekløver I borettslag org nr 981 544 323 tilknyttet Bate Boligbyggerlag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12 januar 2000, sist endret den 17. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Trekløver I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Bate Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlever et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget, likevel med de begrensninger som følger av punkt 2 og 3.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 og 3 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden har oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har tilgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TREKLØVER

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking.

Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdsmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 5-2 i husleieloven).

Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

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

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Parkering.

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med borettslaget.

Særlig for blokkbebyggelse.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler etc. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser o.l. rene. Beboerne vasker trappene til underliggende etasje etter tur eller i. h. t. oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten eller bringes til oppsamlingsplass.

(Vedtatt på styremøte oktober 2000)

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Trekløver I borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Torsdag 27.03.2025, kl. 17:00

Garasjen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Trekløver I borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 100000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

192 Treklnver I borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 016 640	929 640	1 118 260
Innbetalt til felles l��n - avdrag		551 349	590 584	0
Innbetalt til felles l��n - renter		1 131 626	976 977	0
Leieinntekter fra antenner		25 925	24 928	25 000
Lading el-bil		29 290	16 342	39 600
Sum Inntekter		2 754 829	2 538 471	1 182 860
Kostnader				
Styrehonorar, l��nn etc.	1	147 474	147 474	142 100
Avskrivninger	5	6 799	6 799	0
Forretningsf��r��rhonorar		73 428	70 068	77 200
Tilleggstjenester forretningsf��r��r		19 826	17 807	15 400
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	9 700
Drift og vedlikehold	3	147 822	351 108	235 200
TV og/eller internett		54 808	49 607	55 900
Forsikringer		123 400	114 904	142 900
Kommunale avgifter		217 368	175 164	249 000
Energi/str��m		51 400	48 399	50 000
Kontingent Boligbyggelag		7 800	7 800	10 400
Administrasjonskostnader		21 701	12 573	15 000
Sum kostnader		881 210	1 010 343	1 002 800
Driftsresultat		1 873 619	1 528 128	180 060
Finansielle poster				
Renteinntekter		21 700	18 520	20 000
Rentekostnader		1 207 983	1 047 125	66 500
Netto finanskostnader		1 186 282	1 028 605	46 500
Resultat	4	687 337	499 523	133 560

192 Treklnver I borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	2 138 000	2 138 000
Bygninger	5	35 502 000	35 502 000
Andre driftsmidler	5	20 396	27 194
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		37 660 396	37 667 194
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		28 426	6 367
Forskuddsbetalte kostnader		140 152	121 054
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		528 860	505 412
Sum omlnpsmidler		697 438	632 833
SUM EIENDELER		38 357 833	38 300 028

192 Treklinjer I borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		5 007 659	4 320 322
Sum egenkapital	6	5 010 259	4 322 922
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	7	19 698 097	21 735 979
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	7 775 382	6 413 685
Borettsinnskudd		5 646 000	5 646 000
Sum langsiktig gjeld		33 119 479	33 795 664
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 163	3 120
Leverandørgjeld		152 806	141 838
Skyldig off. avgifter		12 964	12 444
P³ l³pt l³nn, honorarer og feriepenger		3 250	3 250
P³ l³pne renter		6 557	10 013
Annen kortsiktig gjeld		35 356	10 776
Sum kortsiktig gjeld		228 096	181 441
Sum gjeld		33 347 574	33 977 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 357 833	38 300 028

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Odd Aksel Laugen
Styreleder

Christian Lode Helmen
Styremedlem

Lise Norheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r etter balansedagen.

drige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for p³ løpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ v³re forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p³ kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da v³re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inng³tt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette inneb³rer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og rke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret p³ lik linje som opprinnelig l³n, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordin³re avdrag p³ resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inng³tt avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i s³nskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	29 250	29 250
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeids giveravgift	18 224	18 224
Sum personalkostnader	147 474	147 474

Boligselskapet har en deltidsansatt, men p³ grunn av stillingens styrrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse. Styret har avholdt en styremiddag.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	11 563	10 213
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	48 231	280 484
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 104	1 523
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 606	8 552
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	62 767	47 801
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 551	2 535
Sum	147 822	351 108

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	687 337	499 523
Avdrag på lån	-676 185	-716 613
Tilbakeføring av avskrivning	6 799	6 799
Endring disponible midler	17 950	-210 292
Omløpsmidler	697 438	632 833
Kortsiktig gjeld	228 096	181 441
Disponible midler	469 342	451 392

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 986	35 502 000	2 138 000
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 986	35 502 000	2 138 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	47 590	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	20 396	35 502 000	2 138 000
i rets avskrivninger :	6 799	0	0
Anskaffelses ³ r :	2017	2007	2007
Antatt levetid i ³ r :	10		

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	2 600	0	2 600
Egenkapital	5 007 659	687 337	4 320 322
Sum Egenkapital	5 010 259	687 337	4 322 922

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Dnb Bank ASA
Formål:	Reparasjon av tak, fasademaling og opparbeiding uteområde.	
L³ nenummer:	16365662367	12139053379
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2007
Rentesats:	5.80 %	5.74 %
Betingelser:		ifølge terminvarsel
Beregnet innfridd:	30.03.2032	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	32 000 000
L³ nesaldo 01.01:	1 308 072	20 427 906
Avdrag i perioden:	127 497	1 910 385
L³ nesaldo 31.12:	1 180 575	18 517 522
Saldo 5 år frem i tid:	420 352	16 219 434
Andelssaldo 01.01:	0	6 413 685
Innbetalt IN i perioden:	0	1 502 070
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	140 374
Andelssaldo 31.12:	0	7 775 382
Sum pantegjeld for lånen:	1 180 575	26 292 904

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 33 119 479,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 37 660 396.

Resultat og balanse med noter for Trekløver I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trekløver I borettslag

Styreleder	Odd Aksel Laugen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Lise Norheim (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Christian Lode Helmen (sign.)	25.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Trekløver 1 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trekløver 1 borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: VGETH-A6JGG-XZ2XU-ITXG4-082WL-F7FGW



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-26 19:26:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VGETH-A6JGG-XZ2XU-ITXG4-O82WL-F7FGW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Trekløver I borettslag

Trekløver I borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 26 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 981544323.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Odd Aksel Laugen

Styremedlem, Lise Norheim

Styremedlem, Christian Lode Helmen

Varamedlem, Per Kristoffersen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 35 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

måking av snø

forsikring

avtale ang ventilasjon

EL kontroll

HMS-arbeid:

månedlige vernerunder

Styrets planer fremover

Opprettholde god standard

Ventilasjons rens

varmtvannsbereder

Forsikringsavtale

Trekløver I borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562793.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.01.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trekløver I borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 17:00 - Garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Anita Kyed Helle ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Christian Lode Helmen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 11 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 12 stemmeberettigede. Dessuten møtte Anita Kyed Helle fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 100.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Odd Aksel Laugen ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Lise Norheim ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Anders Støp ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Christian Lode Helmen ble valgt til delegert til Bate sin generalforsamling.

5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Odd Aksel Laugen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Christian Lode Helmen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Lise Norheim valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Anders Støp valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Trekløver I borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Anita Kyed Helle (sign.)

08.04.2025

Protokollvitne

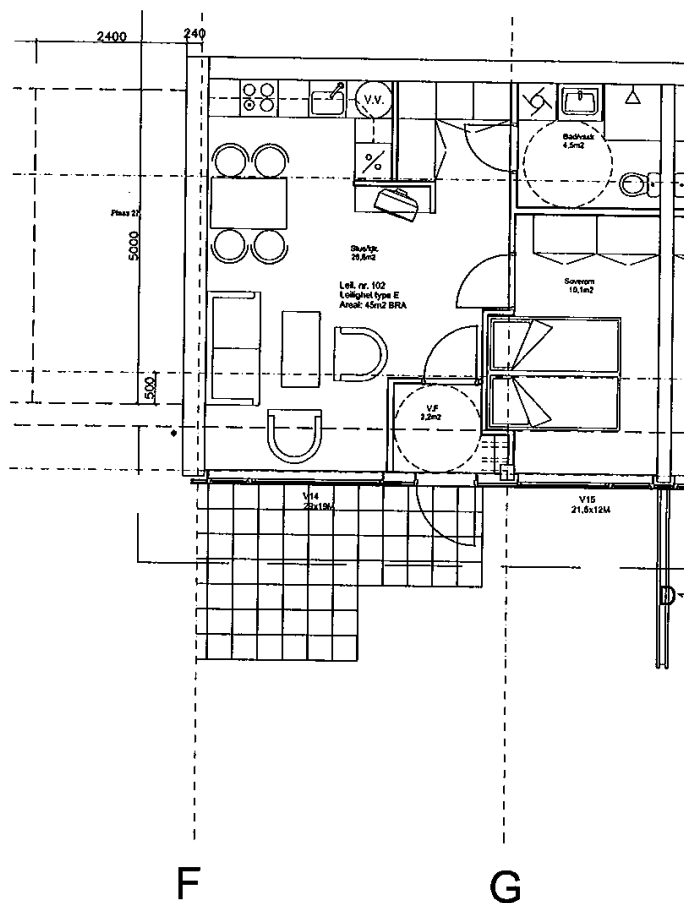
Christian Lode Helmen (sign.)

08.04.2025

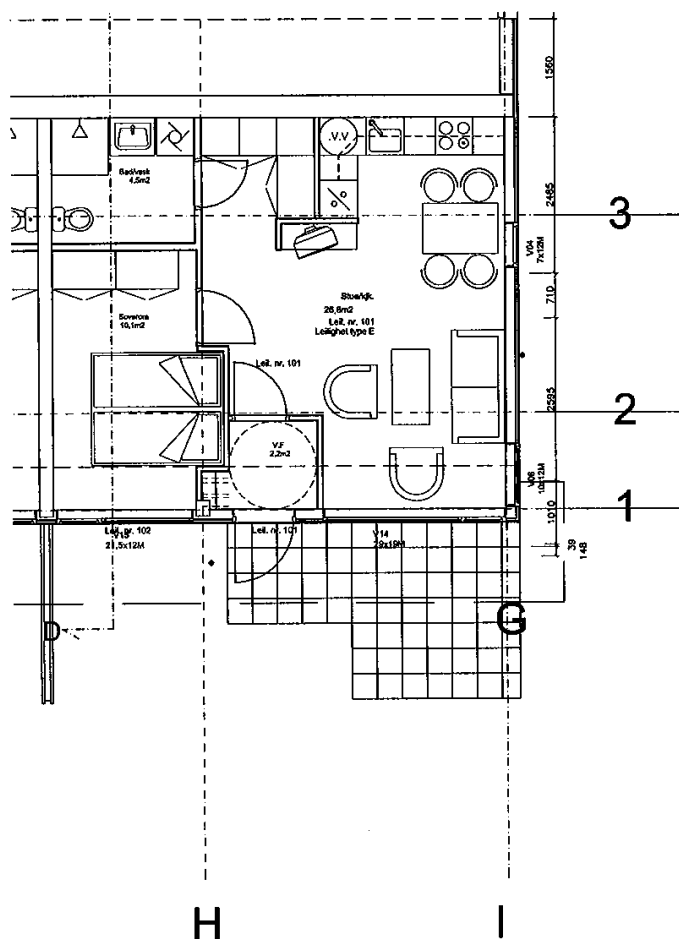
4.ETG.	TYPE G 408	TYPE B 407	TYPE B 406	TYPE C 405	TYPE C 404	TYPE B 403	TYPE B 402	TYPE G 401
3.ETG.	TYPE D 308	TYPE B 307	TYPE B 306	TYPE C 305	TYPE C 304	TYPE B 303	TYPE B 302	TYPE D 301
2.ETG.	TYPE A 208	TYPE B 207	TYPE B 206	TYPE C 205	TYPE C 204	TYPE B 203	TYPE B 202	TYPE A 201
1.ETG	PARKERINGSBALL OG BODER					TYPE E 102	TYPE E 101	

Leil. type A:	areal BRA: 61m2	3-roms	Antall pr. blokk: 2 stk
Leil. type B:	areal BRA: 55m2	2-roms	livsløpsstandard
Leil. type C:	areal BRA: 83m2	3-roms	livsløpsstandard
Leil. type D:	areal BRA: 63m2	3-roms	Antall pr. blokk: 2 stk
Leil. type E:	areal BRA: 45m2	2-roms	Antall pr. blokk: 2 stk
Leil. type G:	areal BRA: 63m2	3-roms	Antall pr. blokk: 2 stk

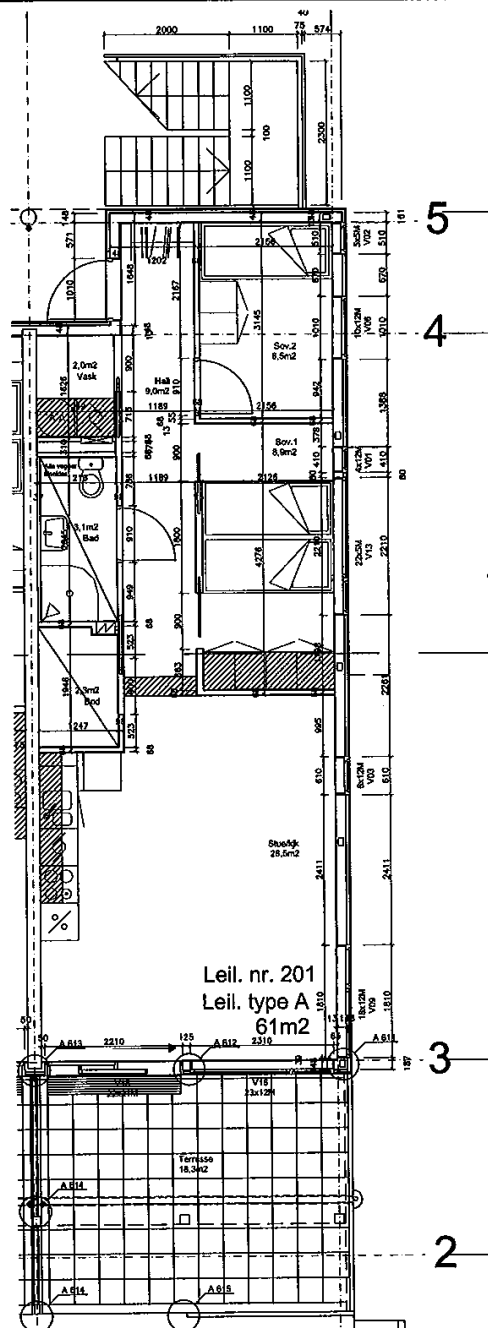
[illegible]



A	Husbanksøknad	05.12.05	i.egge
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO
BYGGERRE	Real Prosjektutvikling as		05.12.05
TITTEL	LEILIGHET TYPE F, leil. nr. 101		TEGNET AV
ARKIIPARTNER AS		I.Egge	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	
		WAL.	
		1:100	
		TEGN.NR.	
		L 101	



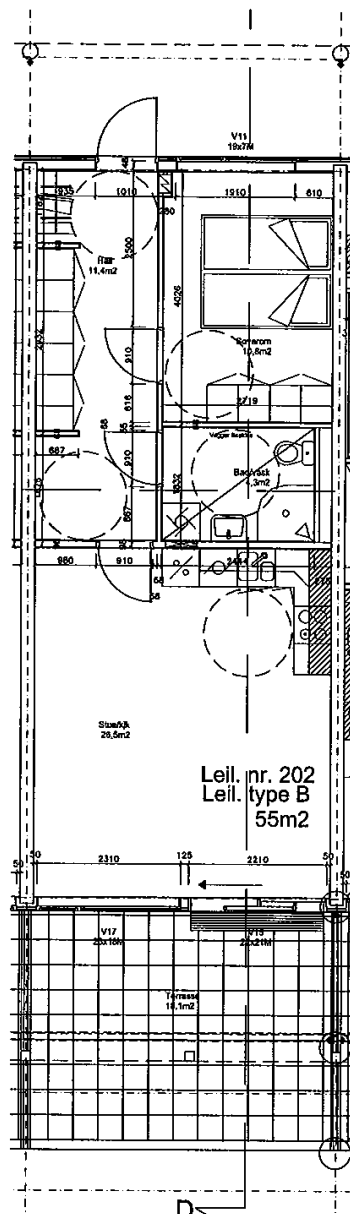
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.egge
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV I.Egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE E, leil. nr. 102		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR. L 102	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV i.egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE A, leil. nr. 201		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR. L 201	

JENS ZETTLITZGT. 38
4008 STAVANGER

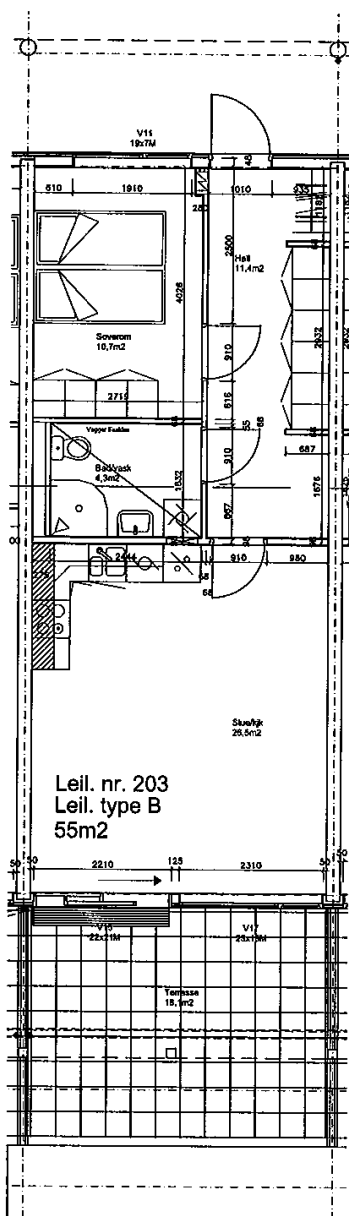
TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81



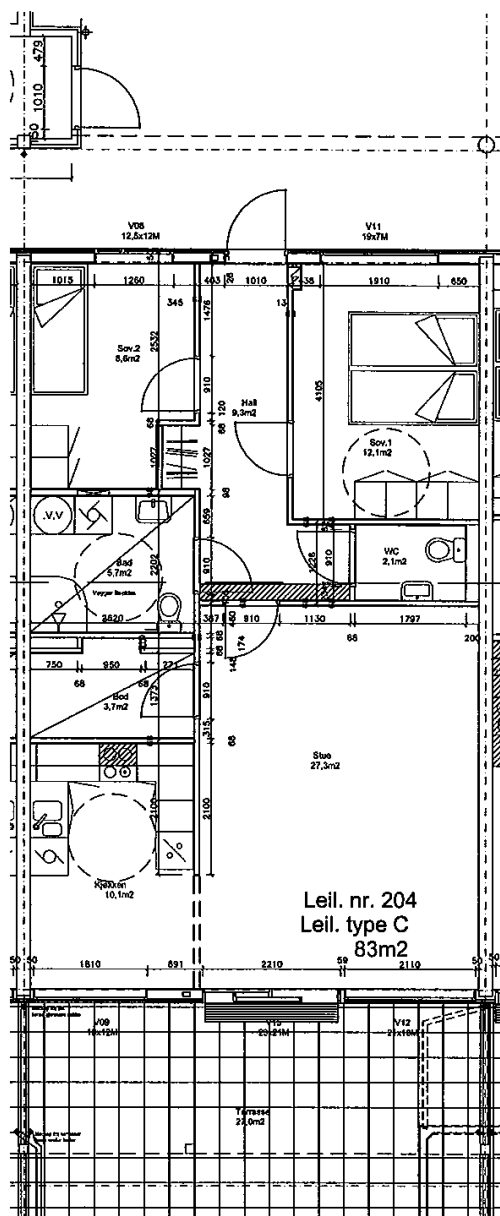
A	Hubanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV i.egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 202		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR. L 202	

JENS ZETLITZGT. 38
4008 STAVANGER

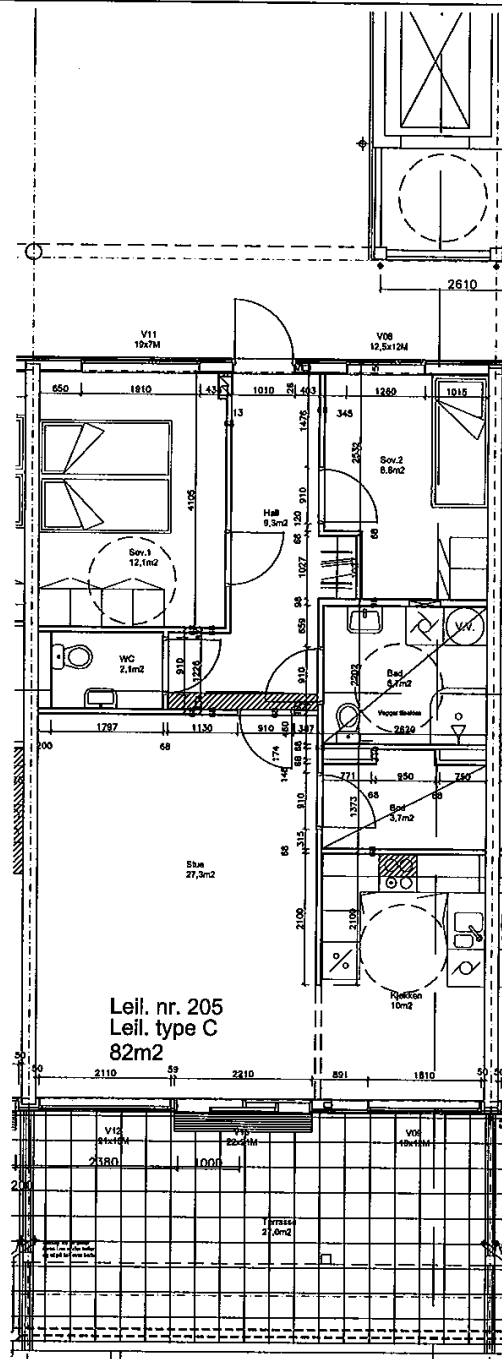
TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81



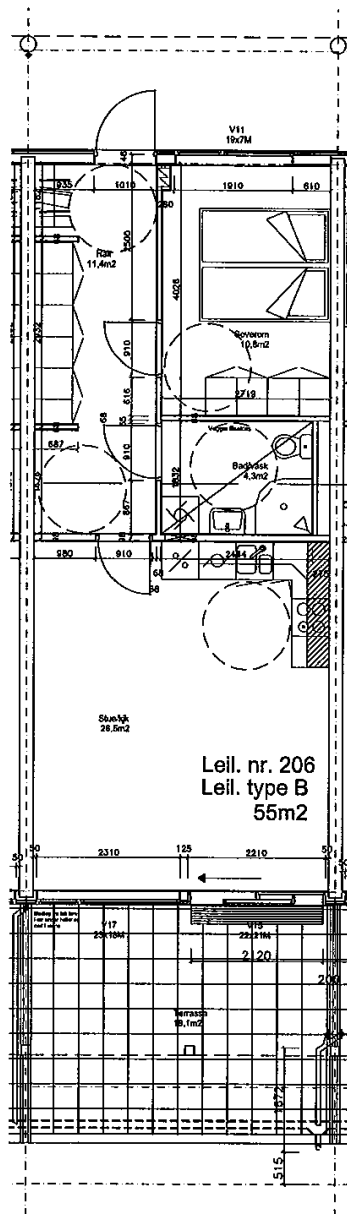
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV i.egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 203		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L 203
		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



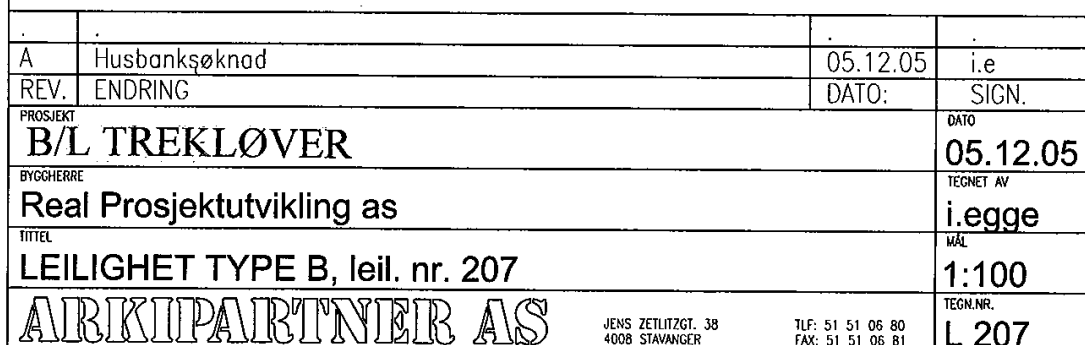
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
B/L TREKLØVER		DATO	05.12.05
BYGGHERRE Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV	i.egge
TITTEL LEILIGHET TYPE C, leil. nr. 204		MÅL	1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.	L 204
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

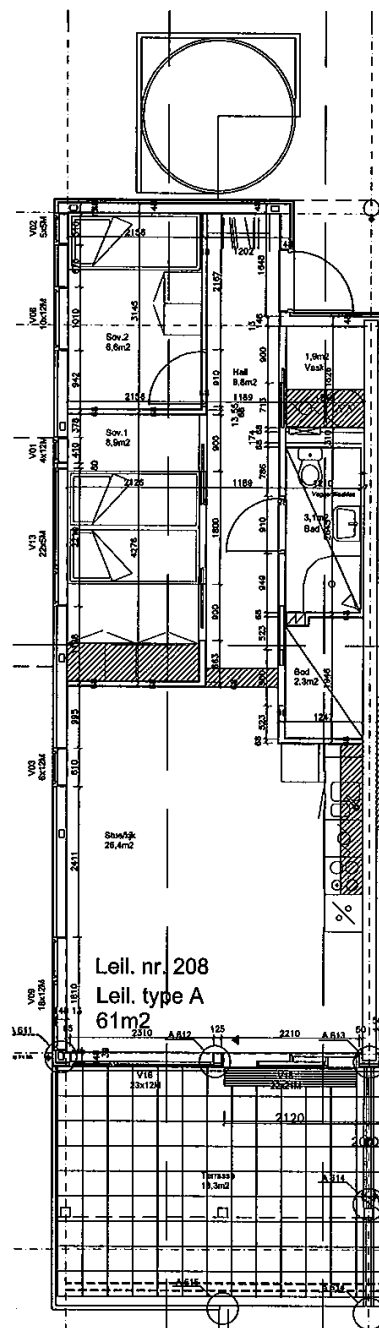


A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGERE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV i.egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE C, leil. nr. 205		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L 205
		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

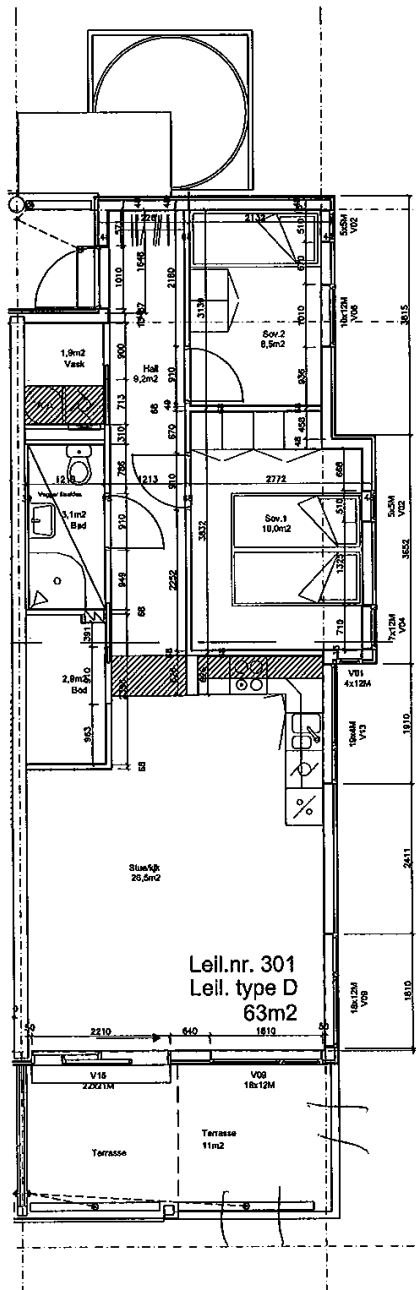


A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV i.egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 206		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L 206
		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	

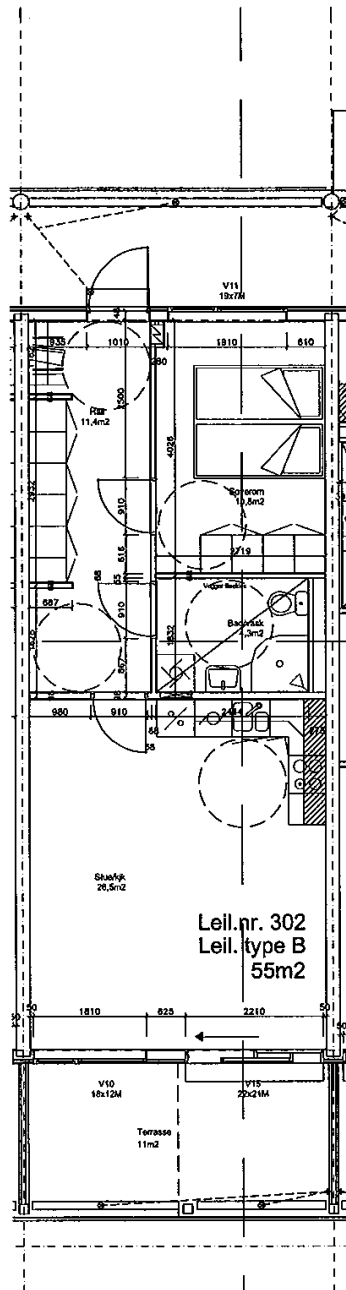




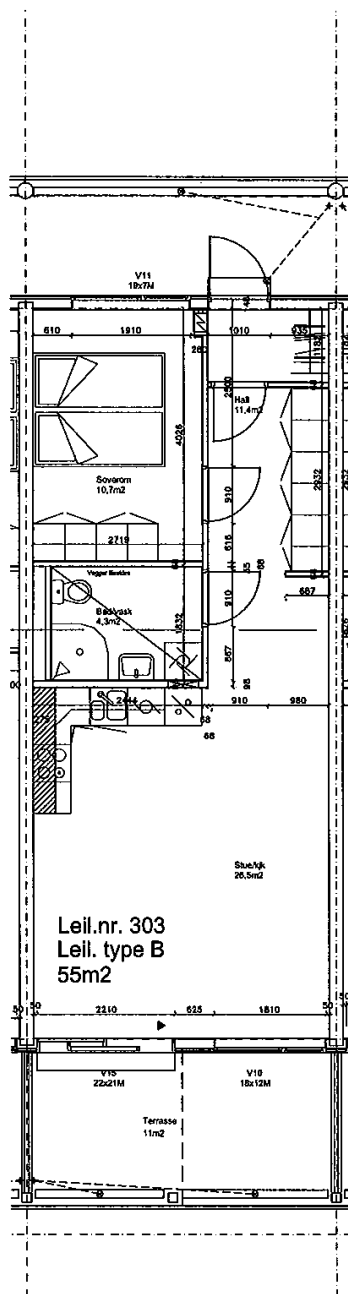
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
B/L TREKLØVER		DATO	05.12.05
BYGGHERRE Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV	i.egge
TITTEL LEILIGHET TYPE A, leil. nr. 208		MÅL	1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.	L 208
JENS ZETUTZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



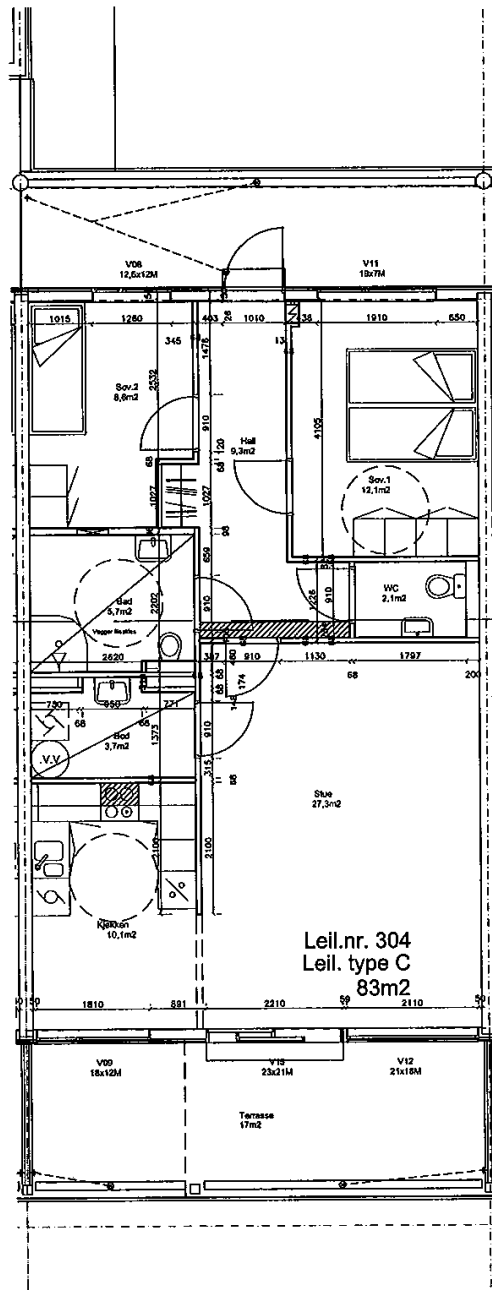
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV i.egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE D, leil. nr. 301		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L 301
		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



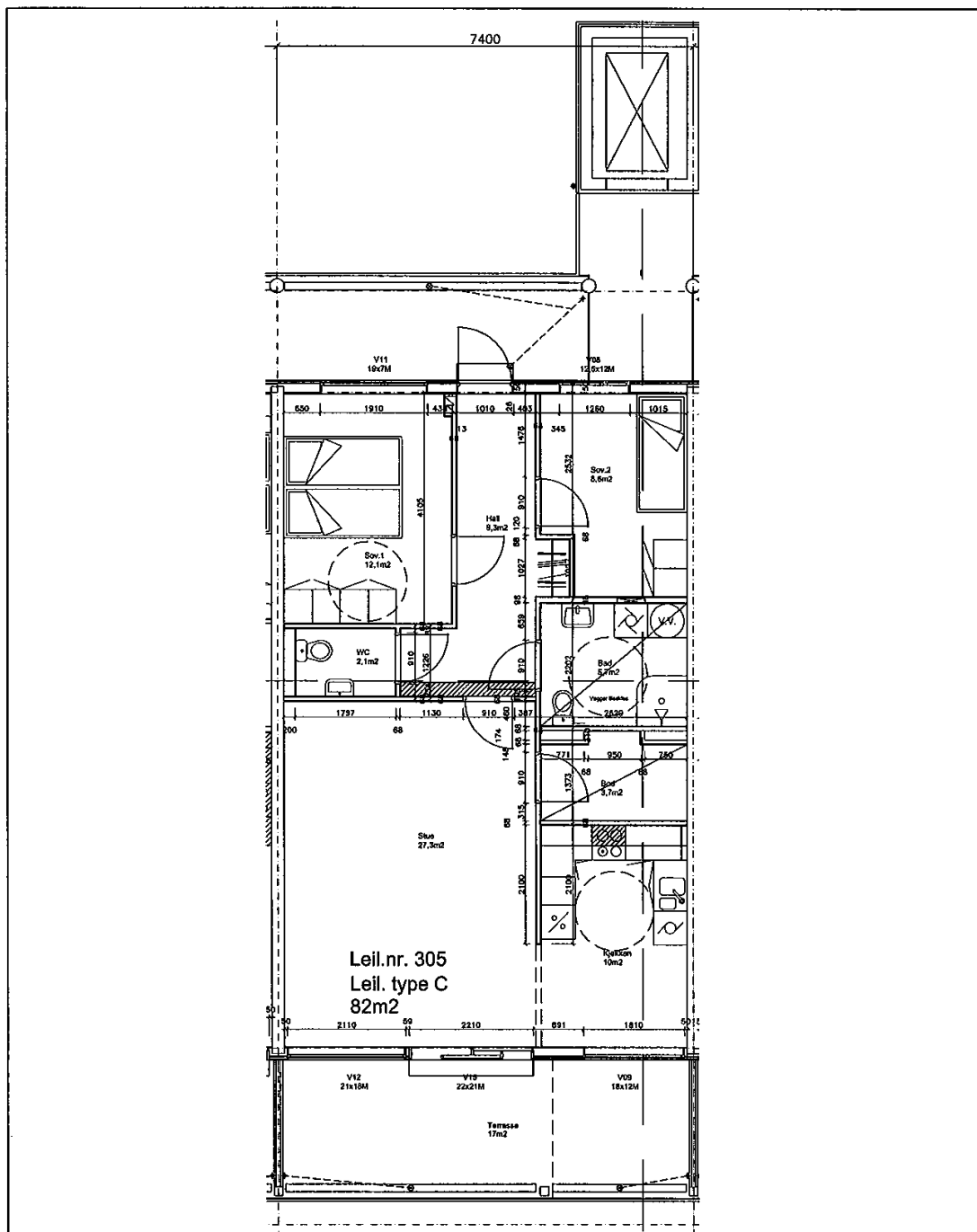
A	Husbanksøknød	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		
BYGGHERR	Real Prosjektutvikling as		
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 302		
ARKIPARTNER AS			TEGN.NR.
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER			L 302
TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81			
			DATO
			05.12.05
			TEGNET AV
			i.egge
			MÅL
			1:100



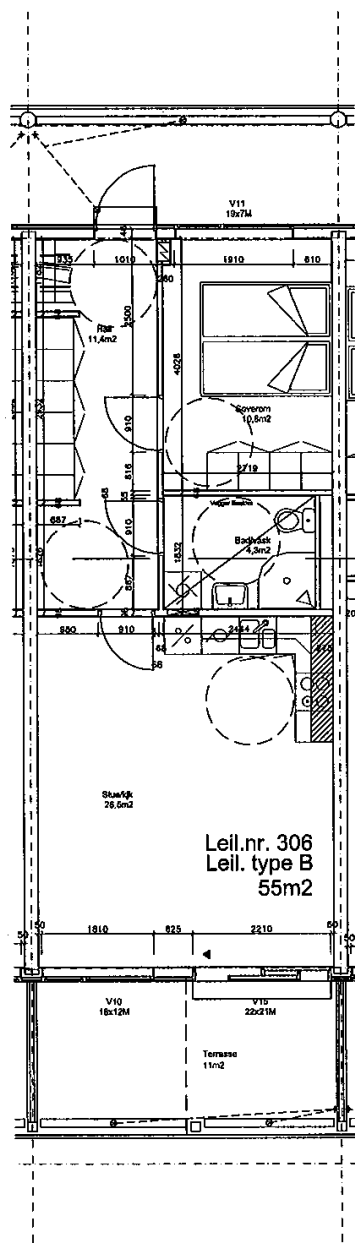
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERR	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV i.egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 303		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L 303
		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



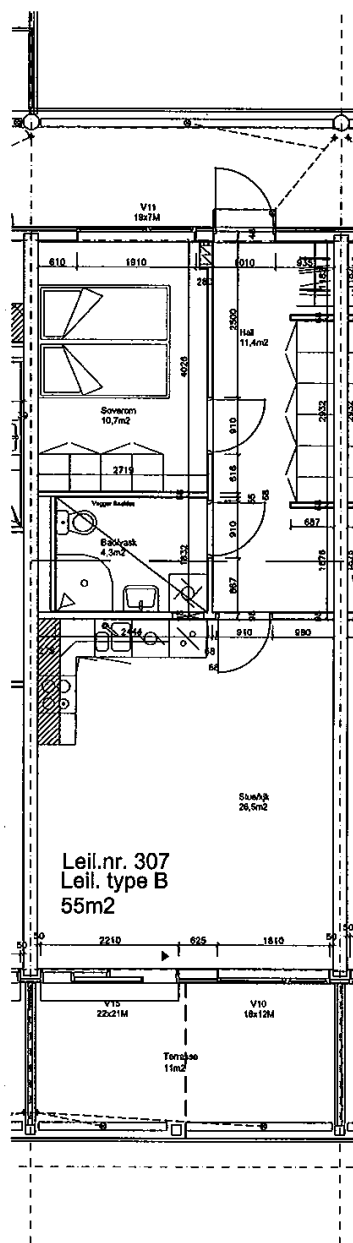
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV i.egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE C, leil. nr. 304		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L 304
		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



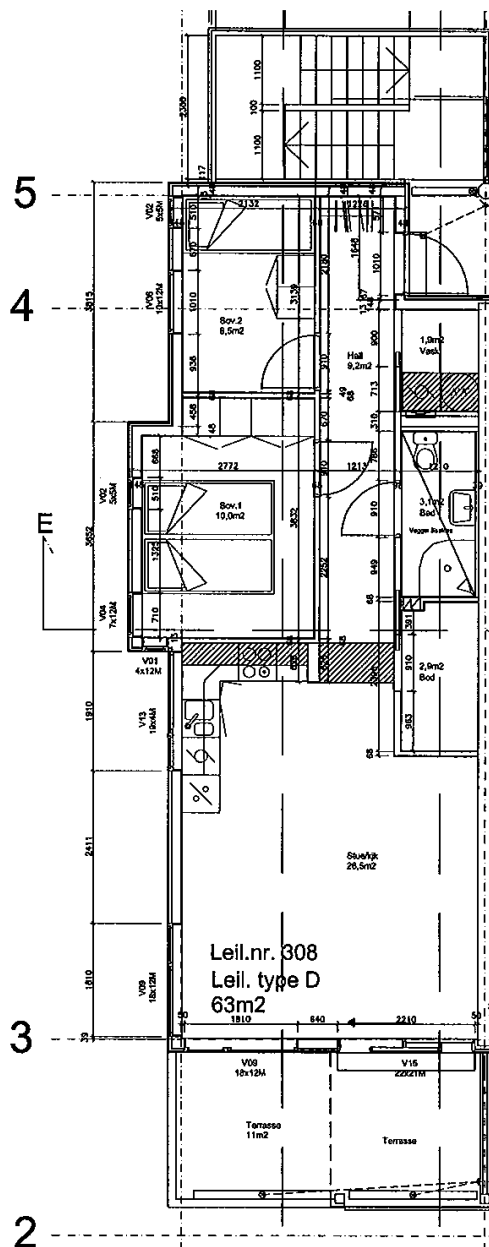
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT B/L TREKLØVER		DATO	05.12.05
BYGGHERRE Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV	i.egge
TITTEL LEILIGHET TYPE C, leil. nr. 305		MÅL	1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.	L 305
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



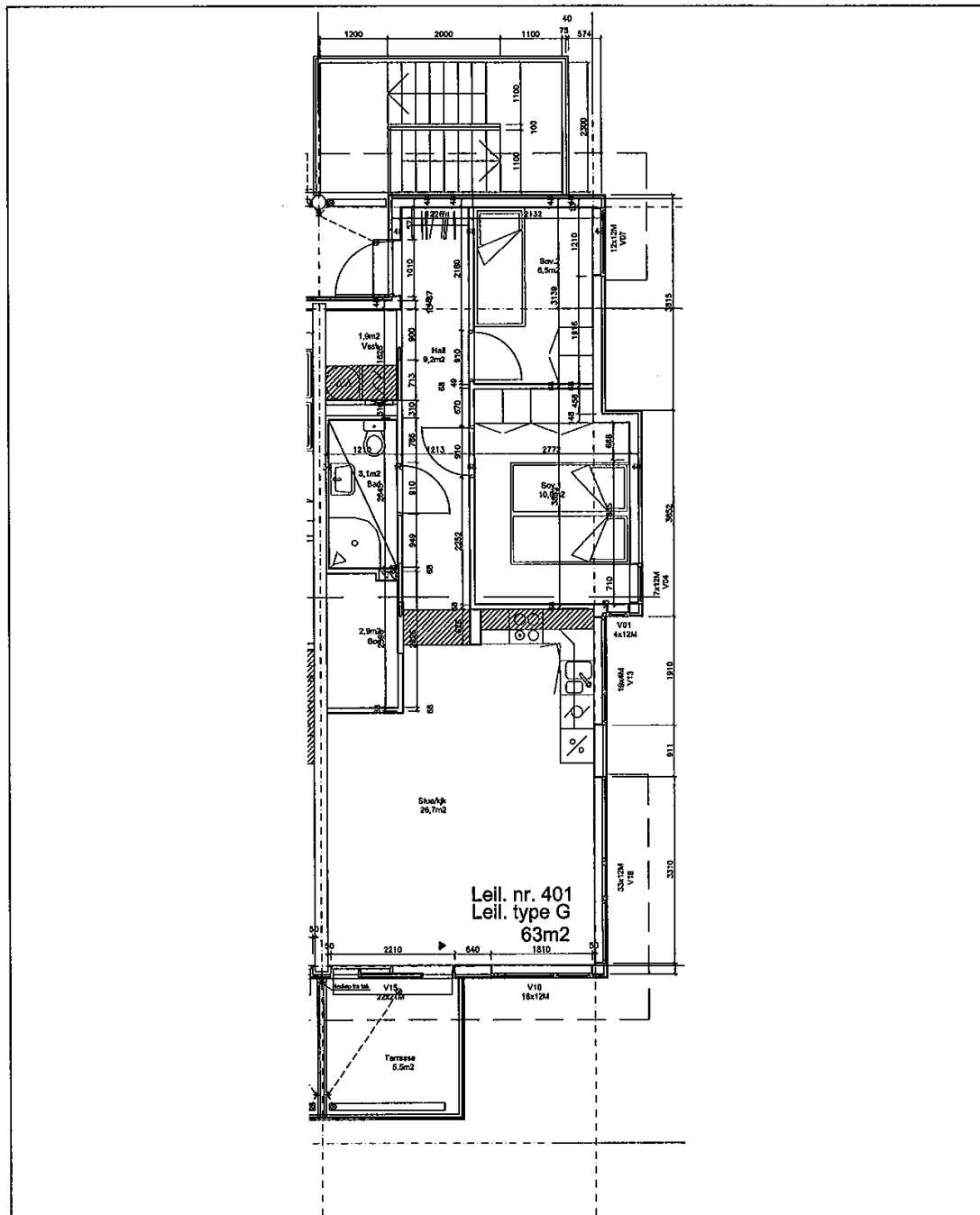
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV i.egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 306		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETUTZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L 306
		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



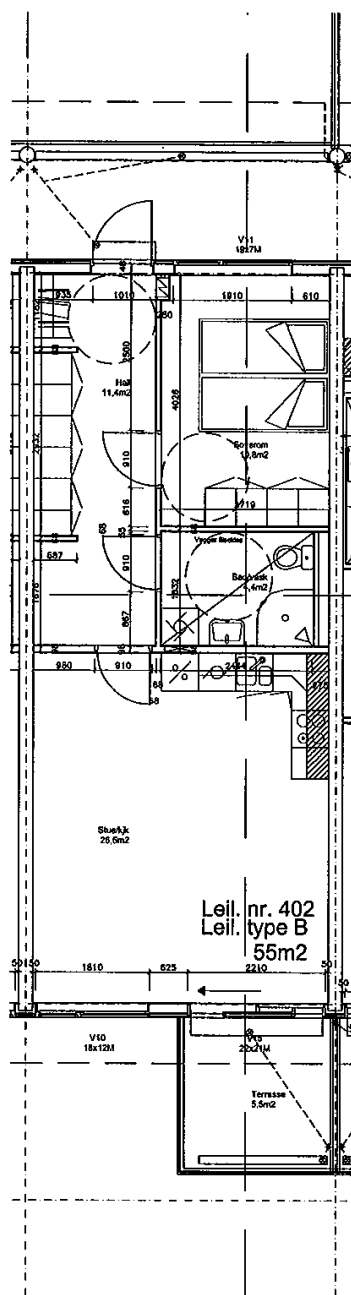
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 307		
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81
		TEGN.NR.	L 307
		DATO	05.12.05
		TEGNET AV	i.egge
		MÅL	1:100



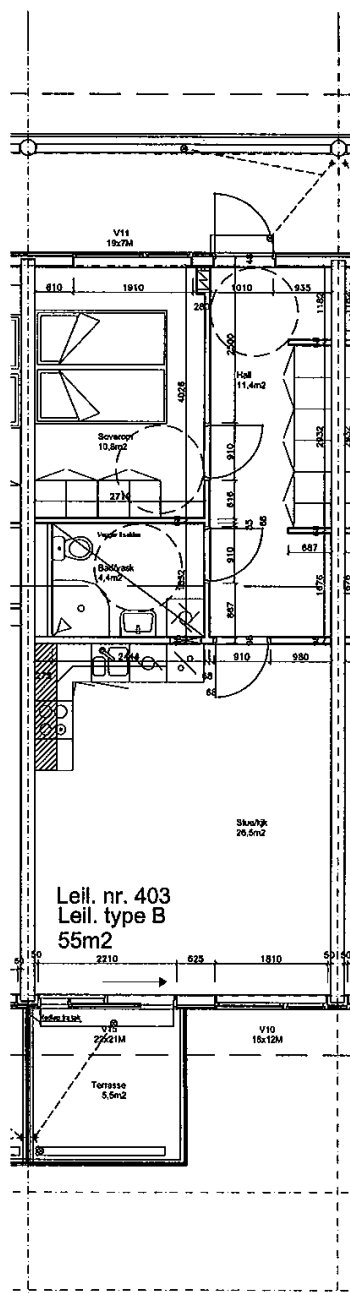
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		05.12.05
TITTEL	LEILIGHET TYPE D, leil. nr. 308		TEGNET AV
ARKIPARTNER AS			i.egge
JENS ZETUTZGT. 38 4008 STAVANGER		Tlf: 51 51 06 80 Fax: 51 51 06 81	MÅL
			1:100
			TEGN.NR.
			L 308



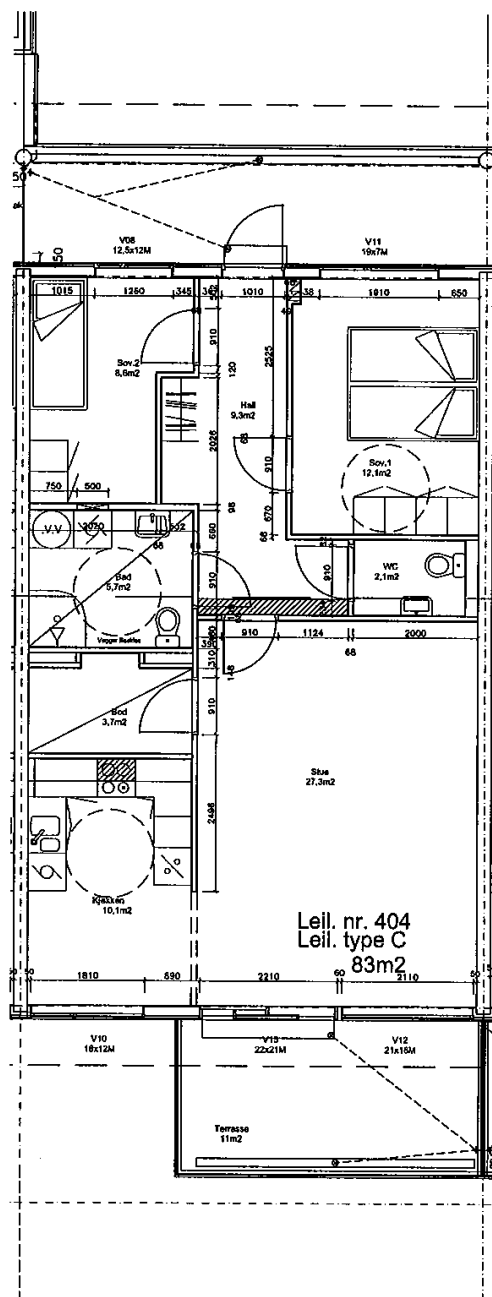
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSIFKT	B/L TREKLØVER I		DATO
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		05.12.05
TITTEL	LEILIGHET TYPE G, leil. nr. 401		TEGNET AV
ARKIPARTNER AS		I.Egge	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		MAL	
TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		1:100	
		TEGN.NR.	
		L401	



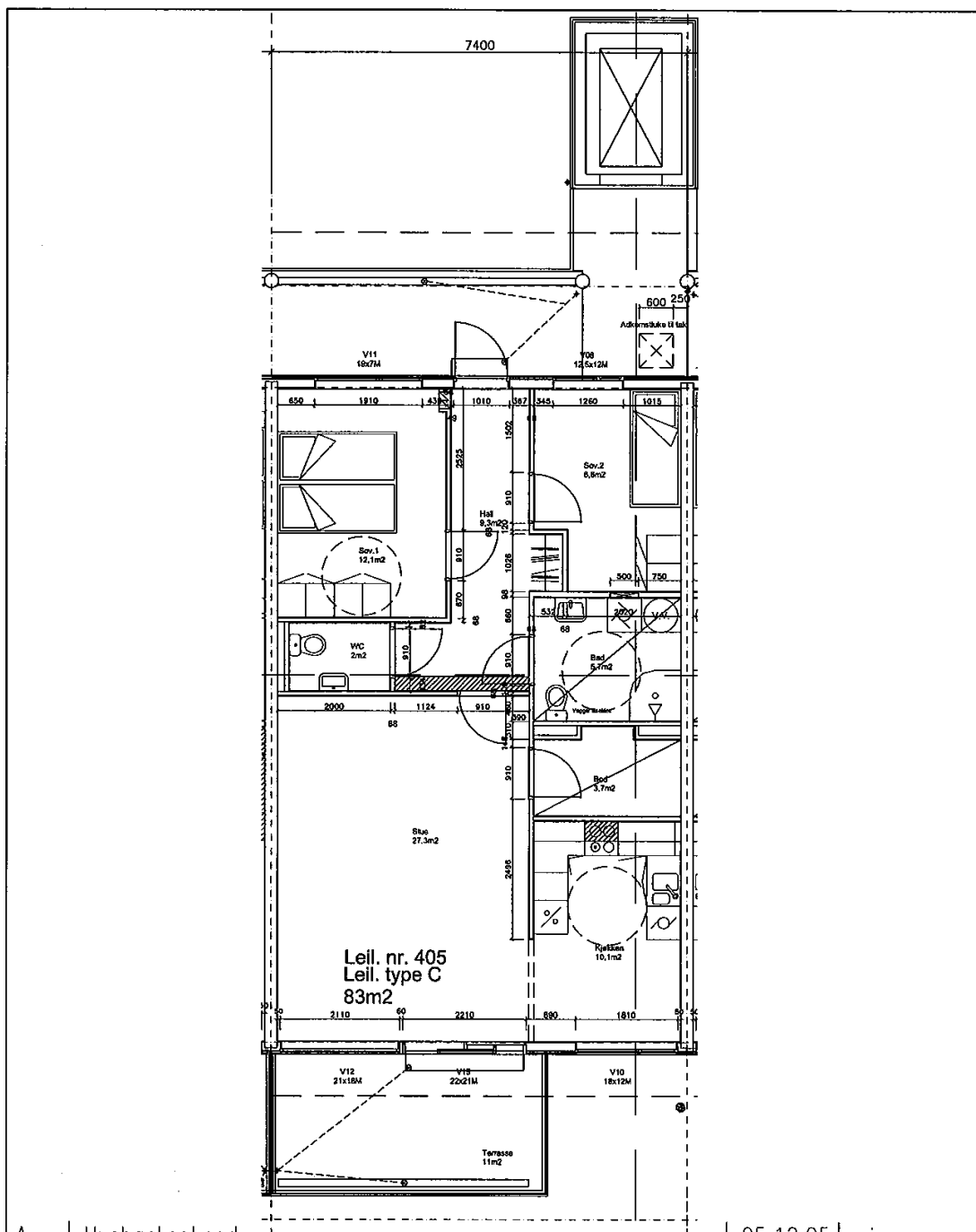
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV I.Egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 402		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L402
		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



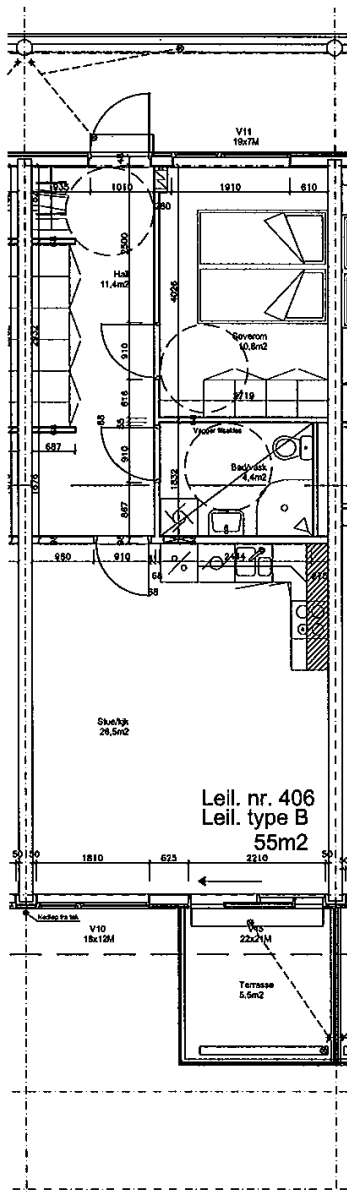
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV I.Egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 403		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L403
		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



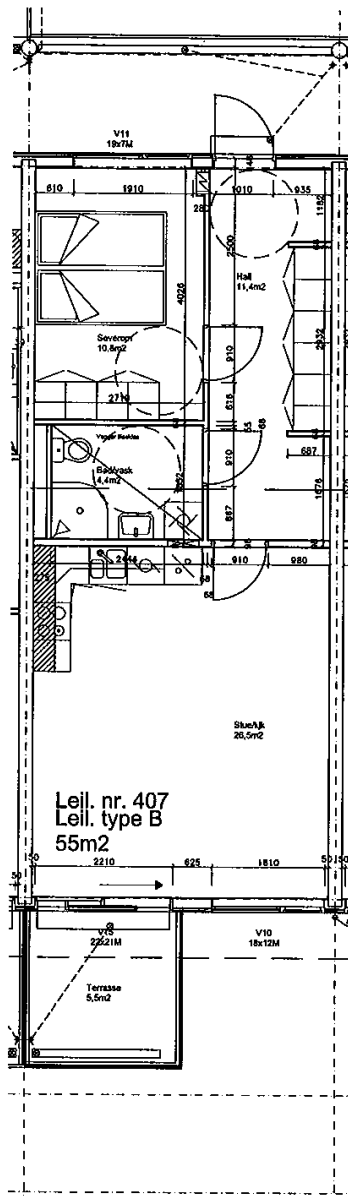
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGERE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV I.Egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE C, leil. nr. 404		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER	TEGN.NR. L-404
		Tlf: 51 51 06 80 Fax: 51 51 06 81	



A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV I.Egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE C, leil. nr. 405		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR. L-405	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



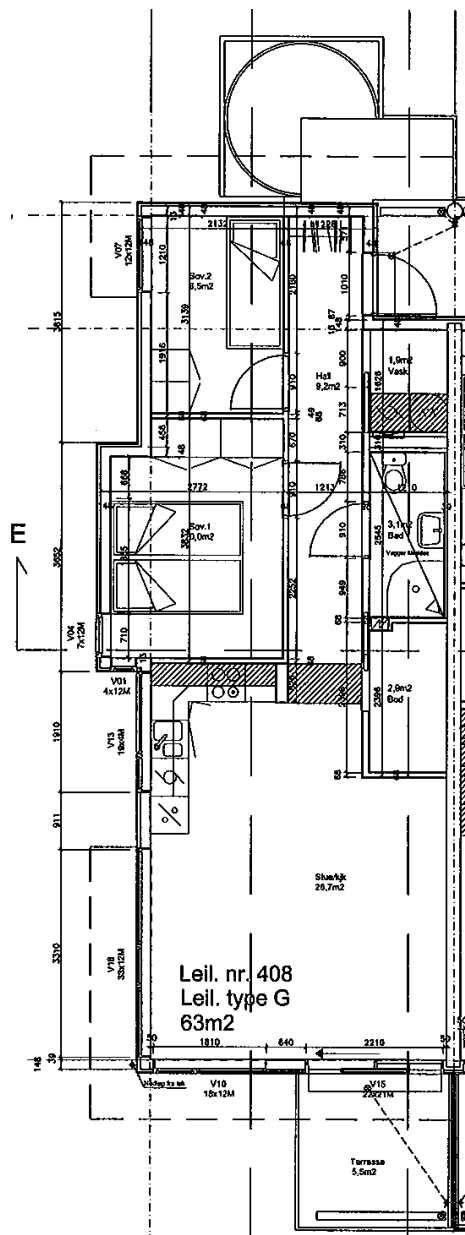
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGERE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV I.Egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 406		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR. L-406	
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER		TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	



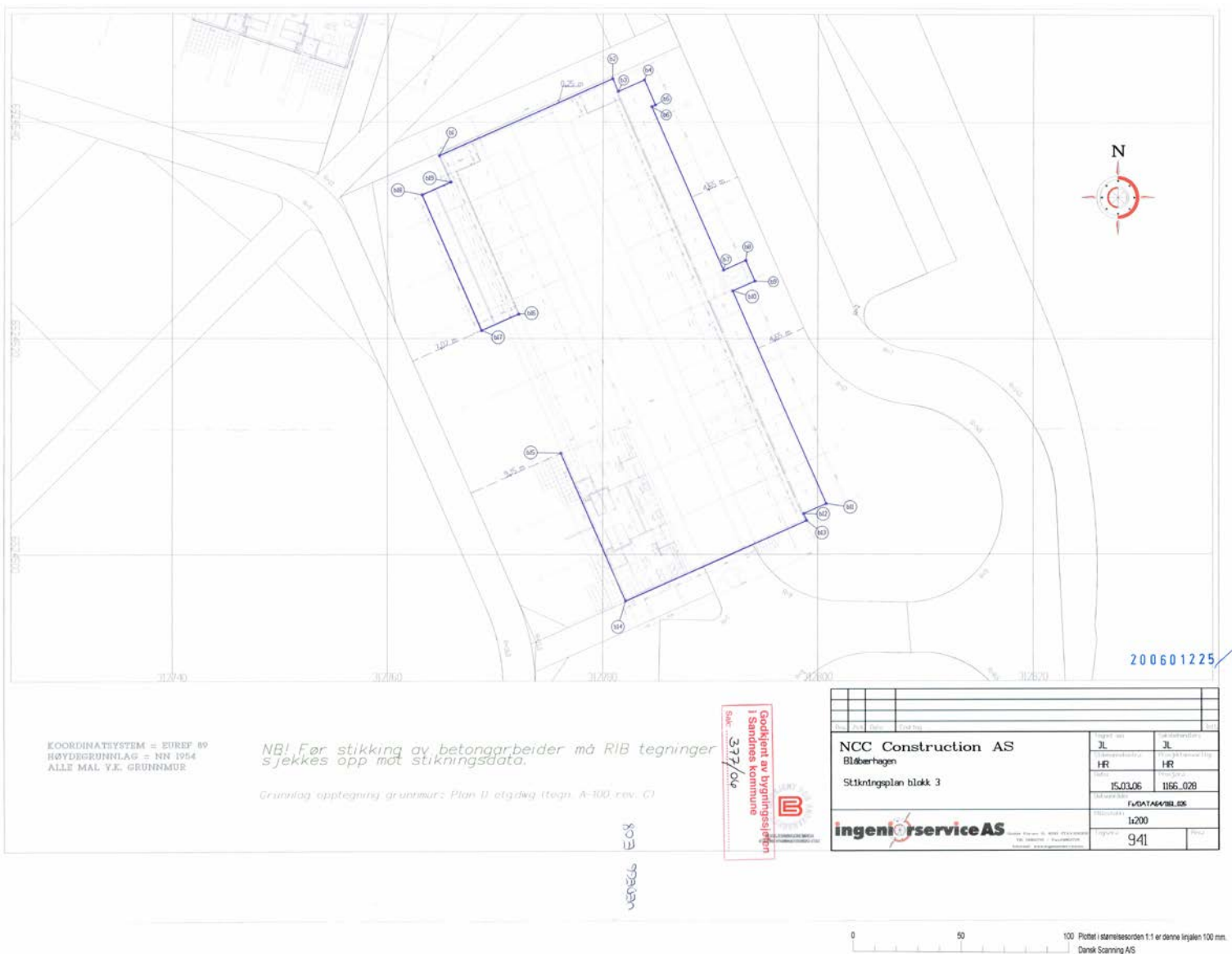
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO 05.12.05
BYGGHERRE	Real Prosjektutvikling as		TEGNET AV I.Egge
TITTEL	LEILIGHET TYPE B, leil. nr. 407		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR. L-407	

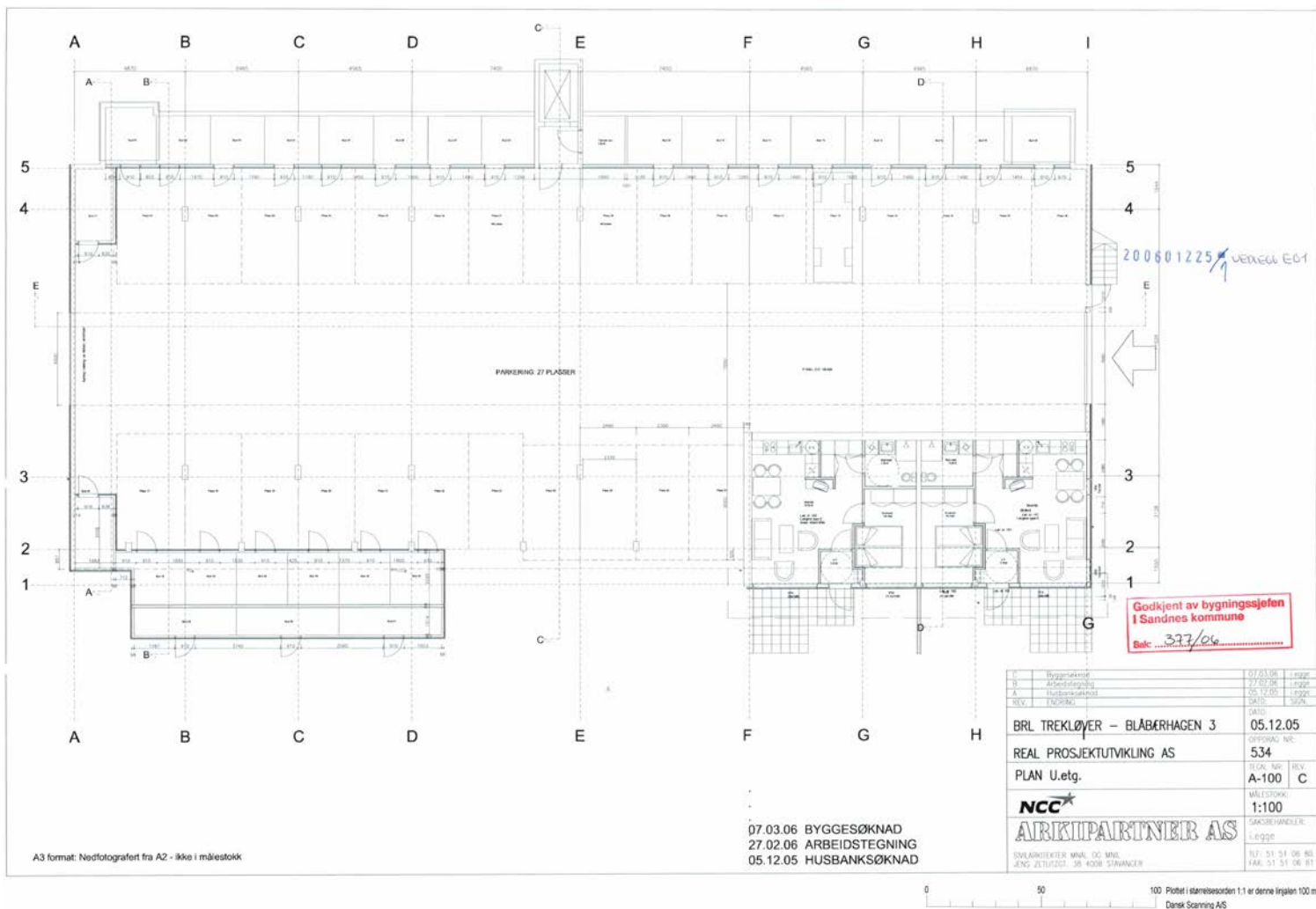
JENS ZETUTZGT. 38
4009 STAVANGER

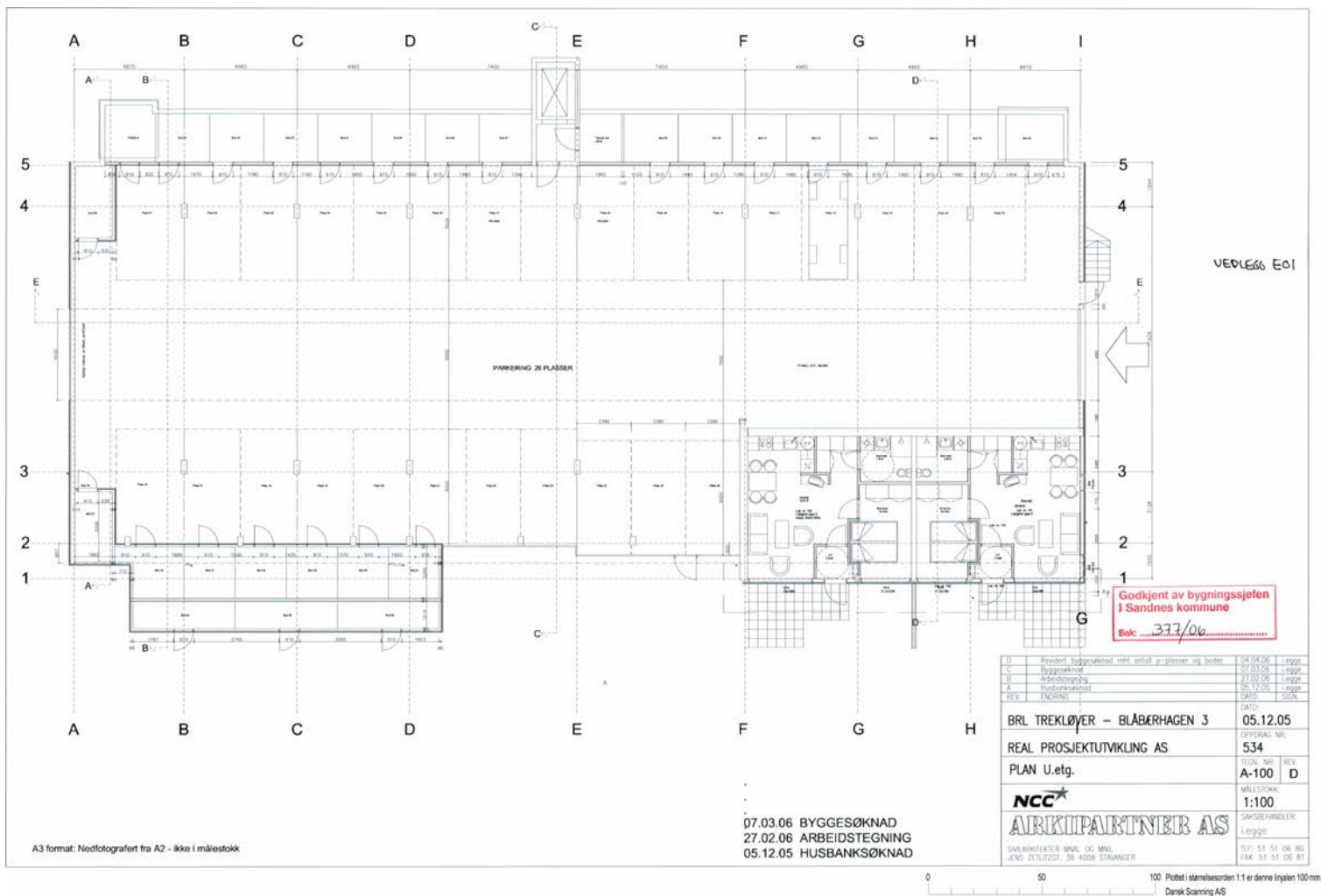
TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81

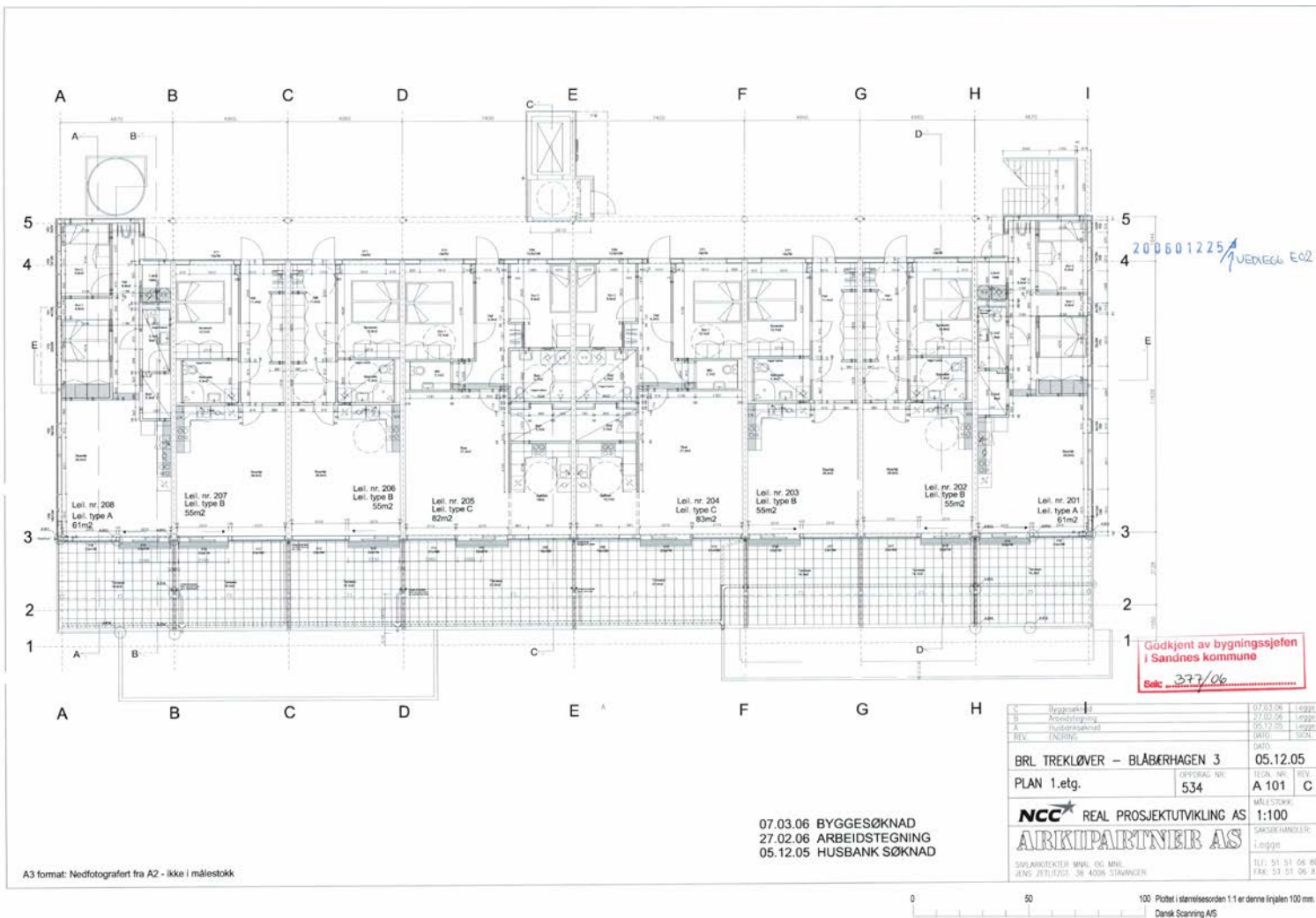


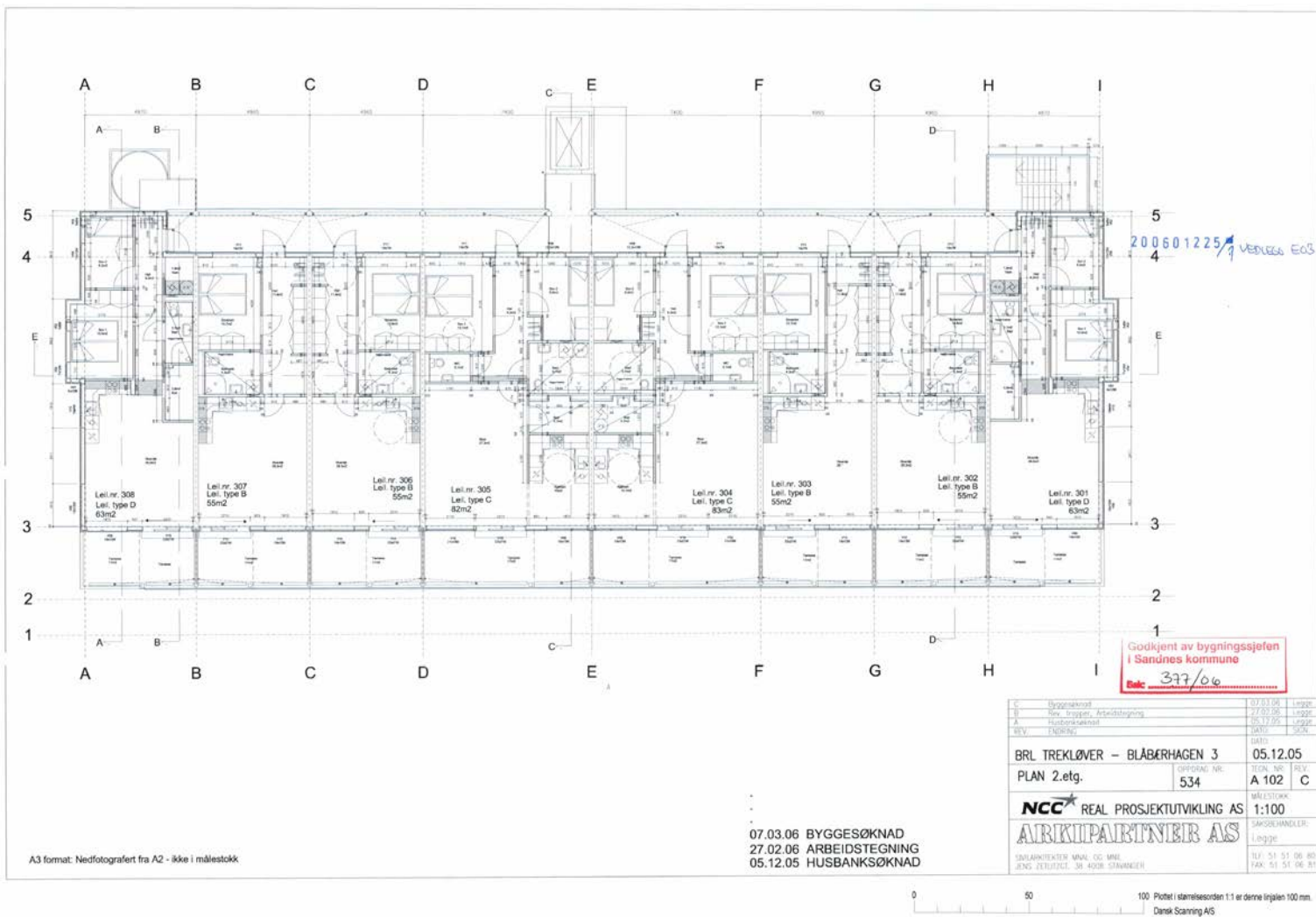
A	Husbanksøknad	05.12.05	i.e
REV.	ENDRING	DATO:	SIGN.
PROSJEKT	B/L TREKLØVER		DATO
BYGGERRE	Real Prosjektutvikling as		05.12.05
TITTEL	LEILIGHET TYPE G, leil. nr. 408		TEGNET AV
ARKIPARTNER AS	JENS ZETUTZGT. 38 4008 STAVANGER		I.Egge
	TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		MÅL
			1:100
			TEGN.NR.
			L-408

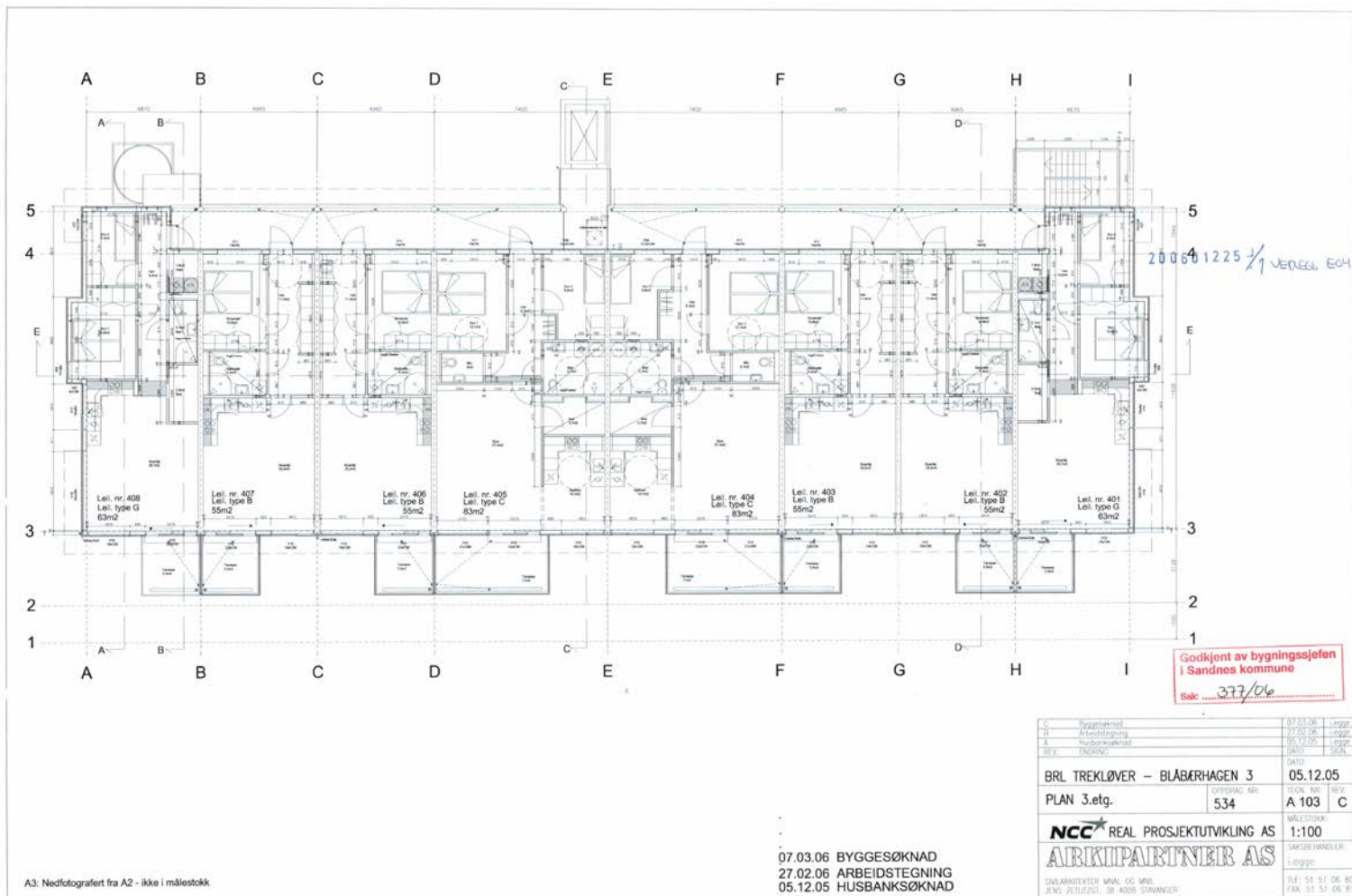












0 50 100 Probet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Nabolagsprofil

Krunemyr 7 - Nabolaget Bogafjell/Koppåsen - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bogafjellveien sør Linje 27, X39, N95	4 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	7 min 4.6 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 19.2 km

Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 460 elever, 43 klasser	16 min 1.1 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	6 min
--------------------------------	-------

«Det er gjennomført og fint»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

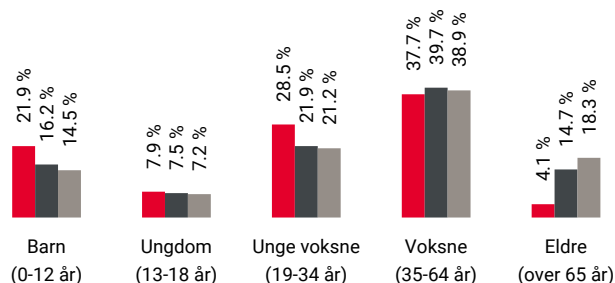
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogafjell/Koppåsen	2 236	1 005
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	10 min 0.8 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 0.9 km
Håbet Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	4 min 0.4 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	13 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



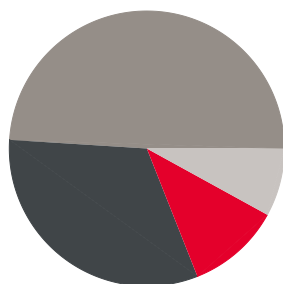
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Bogafjell skole	6 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Håbet aktivitetsanlegg	10 min	
	Ballspill	0.8 km	
	Everybody Gym & Fitness	5 min	
	Ganddal Terapi & Trening	6 min	

Boligmasse



- 11% enebolig
- 32% rekkehus
- 49% blokk
- 8% annet

«Ganske rolig her i området og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Brulandsenteret

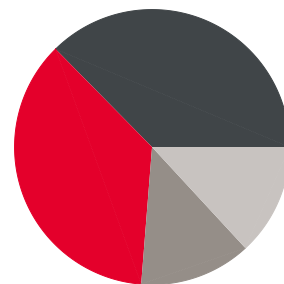
7 min



Vitusapotek Bogafjell

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



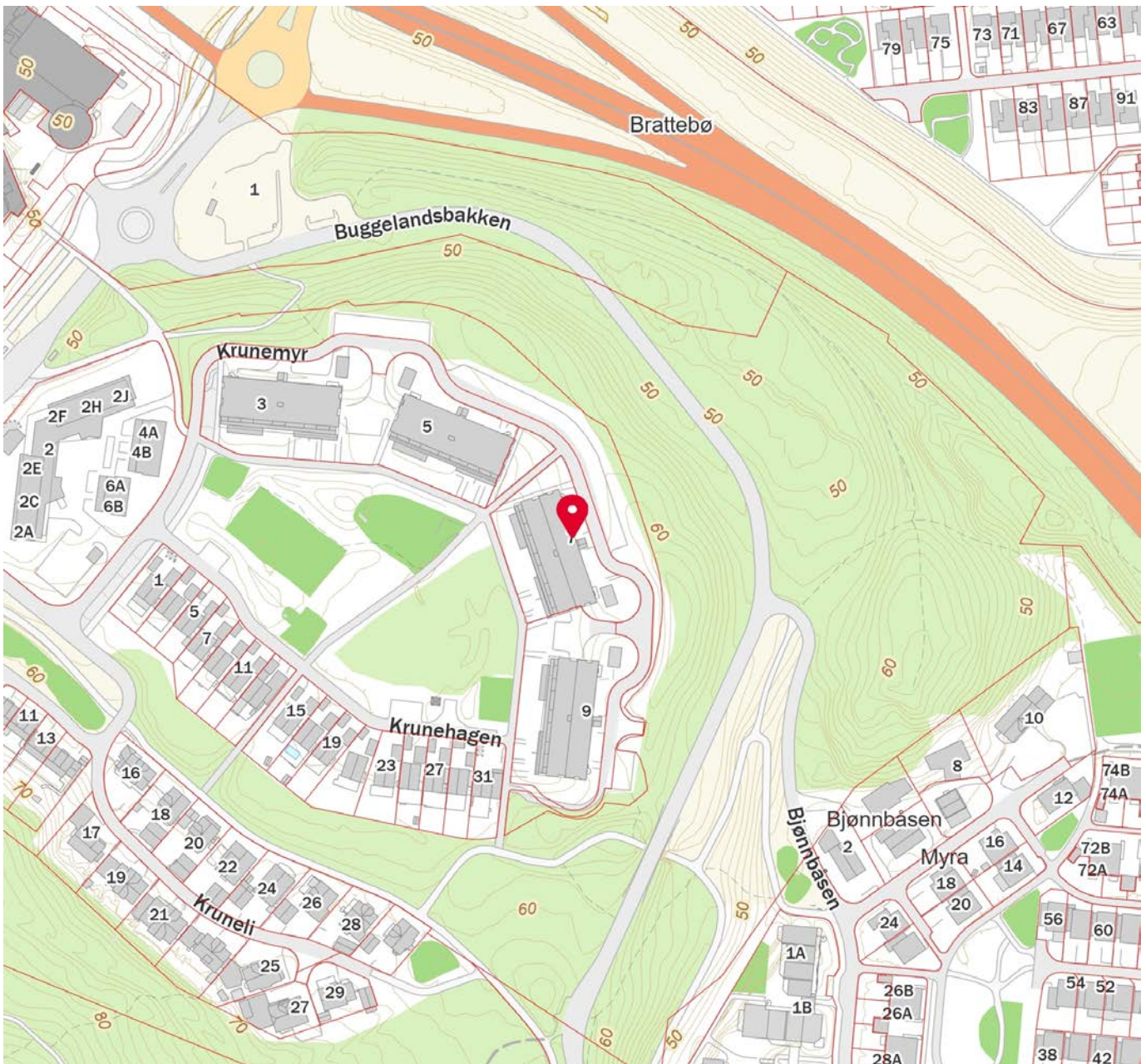
0%

44%

- Bogafjell/Koppåsen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Krunemyr 7
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre