PROAKTIV

Klassisk bbl-enebolig med gode løsninger

Attraktivt boligområde like utenfor sentrum



LURAGATA 14



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

LURAGATA 14

Flott enebolig i en rolig gate, her bor liten og stor godt.
Fint tilrettelagt og flere oppgraderinger gjennomført i årenes løp. Bl.a. er baderom, kjøkken, flere gulver, sikringer, vedovn, varmepumpe og terrasse oppgradert av nåværende eier.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Luragata 14, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 70, bnr. 712, andel nr. 29 i Sandnes kommune

Prisantydning: 5.900.000,-

Omkostninger: 19.056,-

Totalpris: 5.919.056,-

Boligtype: Enebolig i kjede tilknyttet borettslag.

Byggeår: 1979

Rom/soverom: 4/3

BRA: 160 m²

BRA-i: 160 m²

Garasje/Parkering: Garasje

Tomt: 12410.7 m² Felles.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.450,- pr. 29.10.26

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, forsikring på bygningsmassen, revisjon og forretningsførerhonorar.

Energimerke: Gul D

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
24 Boligen i bilder
50 Kjerneinformasjon
56 Vedlegg
57 Tilstandsrapport
76 Egenerklæring
86 Energiattest
92 Kart
102 Bygg. dok.
106 Info brl
160 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølgning av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



TRONES

Kommune: *Sandnes* / ***Område:*** *Trones*

Attraktiv og etterspurt beliggenhet på Trones. Kun 1300 meter fra fantastiske Sandnes sentrum, 1400 meter fra Gisketjørn og 900 meter til Trones skole.

Beliggenhet

Etablert nabolag med mye luft mellom bebyggelsen, rolig gate som ender ut i et lite skogholt.

Trones er bydelen hvor unge, eldre og småbarnsfamilier lever sammen i et harmonisk, velfungerende nabolag.
Her løper skolebarn innom besteforeldrene på vei hjem, fremtidens fotballstjerner henger på løkka til leggetid og venner møtes for kveldstur langs en rekke opplyste turstier i området.

På Trones får du det meste: Sandnes Idrettspark, Øster Hus Arena, Giskehallen, tennisbaner, padeltennis, flere skoler, barnehager, ungdomsskole og Sandnes videregående skole. Ved idrettsanlegget er det også en flott frisbeegolf bane.

Flott nabolag for trille- og kveldsturen og et spennende nabolag



OFFENTLIG TRANSPORT

K. M. Sørensens gate Linje 6, 21, 42, X60, N84	3 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	17 min 1.4 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 13.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Varatun	8 min
Kiwi Lura	14 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	18 min
Vitusapotek Symra	18 min

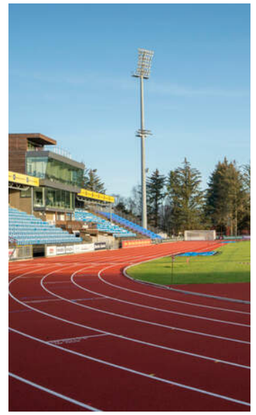
SPORT

Nærmiljøanlegg- prof. dahlsgt. Ballspill	5 min 0.3 km
Lysemarka balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
InterPadel Sandnes	15 min
Robust Trening Sandnes	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langgata/St.Olavs gate, Sandnes	14 min
Uno-X Lura	15 min

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



for barn å utforske med skogholt og rolige gater. Flere lekeplasser for de minste i nærmiljøet.
Enkel hverdagslogistikk med kort vei til regionens knutepunkter, Kvadrat og Forus er neste nabo.

Velkommen til sentrum!
Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesenter er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

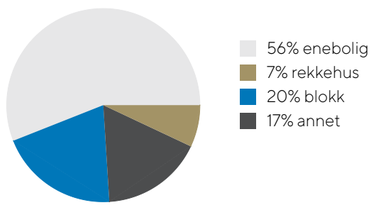
mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og vil fortsette å vokse i begge retninger. Den nye bryggen ved rådhuset og Ruten i sentrum har blitt superflott.

For deg som vil holde formen oppe er det nytt, flott treningssenter på Østerhus Arena. For den lille løpeturen er det fint å benytte gatemiljøet kombinert med Gisketjørn og Ormaskogen. Vil du på langtur? Etter en 1,5 km solo løpetur starter en flott og sosial løpetur fra elva(Ånå) opp til Sandvedparken og rundt Stokkalandsvatnet. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade i Sandnes. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Hovedsakelig eneboliger.

BOLIGMASSE





Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	17 min 1.5 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	19 min 1.6 km

BARNEHAGER

Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	9 min 0.8 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år) 81 barn	12 min 1 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL LURAGATA 14

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapporten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Enebolig i kjede som er oppført i 1979, som del av et borettslag.
Boligen er i hovedsak som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid.
Det er blant annet oppgradert bad og kjøkken i senere tid samt vinduer og dører er skiftet.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.
Boligen er en del av borettslag, men det er ifølge eier utskilt utvendig vedlikehold og konstruksjon til hver enkelte bolig og boligeiere. Dette utføres og dekkes ikke lenger av borettslaget.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.
TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse
Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 11 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.
Beskrivelse:
Rom under terreng med tette på gulv og trepaneler på vegger. Hulltaking er foretatt i påført vegg mot grunnmur i kontor/bod.
Vurdering av avvik:
Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 20,4 %, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Det er imidlertid ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrenging fra grunn (eks. synlige vannskjolder/skader). I noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg. Veggen har også stått slik siden boligen ble bygget i 1979.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å følge utviklingen av fuktforholdene i konstruksjonen gjennom periodiske kontroller. Siden det kun er registrert et marginalt forhøyet fuktnivå og det ikke er påvist synlige fuktskader eller tegn til aktiv fuktinntrenging, vurderes det ikke å foreligge et akutt utbedringsbehov. Dersom det ved senere kontroller registreres økende fuktnivåer eller tegn til



LUNT OG MYE SOL TIL ETTERMIDDAGS-GRILLINGEN

skadeutvikling, bør årsaksforholdene undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes. Ved eventuell rehabilitering av veggkonstruksjonen bør oppbygning og dampsperreløsning vurderes opp mot dagens anbefalte byggemetoder for å sikre tilfredsstillende uttørkingsmuligheter og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.
- Tilstandsgrad 3 er satt med grunnlag i målte verdier over grenseverdi for fukt ved 20 vektprosent. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i utbedring av vegg i det aktuelle rommet. Det er kun dette ene rommet som er påført i vegg mot grunnmur i bakre kant. Øvrige boder har pusset grunnmur uten påføring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ved eventuelle forhøyede fuktverdier i andre rom enn det aktuelle, vil det kunne komme høyere kostnader enn hva estimatet angir.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Beskrivelse:
Rommet har plastsluk i gulv og ingen form for godkjent tettesjikt.
Vurdering av avvik:
Våtrommet mangler vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak:
- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Beskrivelse:
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mosedannelser i overflater på takstein, som er symptomer på svekkelse. Mose fester seg i takstein når denne begynner å bli slitt/ru i overflater. Mosen holder på fuktighet som igjen kan føre til at taksteinen sprekker ved frost.
- Undertekking/vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse:
Takrenner og nedløp er av plast.
Vurdering av avvik:
- Det er benyttet PP-rør (polypropylenrør) som nedløpsrør over terreng. PP-rør er primert beregnet for innvendig avløpsinstallasjoner eller nedgravde rør, og har begrenset bestandighet for UV stråling sammenlignet med utvendige nedløpsrør
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Beskrivelse:
Valmet takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loft.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i sutak rundt pipe på loft. Dette skyldes en tidligere lekkasje som har blitt tettet ved montering av pipebeslag ifølge eier.
- Lufteskuffer/raftepapp er klemt mot sutak og luftespalter ved takfot er av den grunn reduserte. Dette reduserer utluftingen på loftet og kan føre til kondensering på innvendige overflater.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Beskrivelse:
Ytterveggene er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.
Vurdering av avvik:
- Musebånd bak kledning er observert med rust-/korrosjonsskader. Dette indikerer svekket materialkvalitet og redusert funksjon over tid. Korrosjon kan medføre at musebåndet ikke lenger fungerer tilfredsstillende som sperre mot skadedyr og smågnagere. Svekket musebånd kan gi økt risiko for inntrenging av skadedyr samt indirekte økt belastning på konstruksjonen dersom ventilasjon og beskyttelse reduseres.
- Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og platting ved underetasje. Dette reduserer utluftingen bak kledningen. Mangelfull lufting kan redusere uttørkingsevnen i konstruksjonen og øke risikoen for oppfukting, råteskader og andre fuktrelaterte skader over tid. Forholdet avviker fra dagens anbefalte byggeskikk.
- Det vokser noe vegetasjon tett inntil deler av utvendig kledning. Vegetasjon i direkte kontakt med fasaden kan bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Beskrivelse:
Boligen har elementpipe og vedovn.
Vurdering av avvik:
- Pipe er ikke støpt eller tettet i bunn. Manglende bunnstøp kan redusere pipens funksjon og levetid da det er vanskelig å fjerne sot samt fare for fuktoppsamling i bunn av pipe ved eventuell fukttransport nedover pipeløpet.

Innvendig > Innvendige dører
Beskrivelse:
Innvendige dører er finerdører.
Vurdering av avvik:
Det er påvist hull/skade i dørblad til soverom i underetasje. Skaden medfører redusert overflatekvalitet og fremstår som et kosmetisk avvik.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Beskrivelse:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Vurdering av avvik:
- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Beskrivelse:
Avløpsrør i plast.
Vurdering av avvik:
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Beskrivelse:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Årstall: 2016. Kilde: Produksjonsår på produkt.
Vurdering av avvik:
Varmtvannstank er montert i rom uten sluk samt det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Beskrivelse:
Drenering og fuktbeskyttelse fra byggeåret.
Vurdering av avvik:
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Beskrivelse:
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg til garasjerom.
Vurdering av avvik:
Det er kun lufteventil i yttervegg mot garasje.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.





SØNDAGSFROKOST I SOLEN UTE



- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det ble ved befaringsdagen påvist varmgang i stikk til varmtvannstank. Dette ble i ettertid utbedret av godkjent installasjonsbedrift.
- Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
A-Tax AS (befaringsdato: Onsdag, 4. november 2026)

UNDER ÅPEN HIMMEL

Parkering like ved entré. Overbygd balkong og frodig hage med lun terrasse.







DIREKTE UTGANG FRA STUEN

God plass til å møblere opp et hyggelig utemiljø både på den overbygde utsiktsbalkongen i front og den lune terrassen tilknyttet hagen på baksiden.

UTSIKT

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1. etasje:
Gang, toalettrom, soverom, kjøkken og stue.

Underetasje:
Vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, hobbyrom, 2 boder, kontor (ikke godkjent).
Garasje.

Rom brukt som kontor på befaringsdagen er inntegnet og godkjent som bod på tegninger. Rommet er omtalt som kontor i tilstandsrapporten grunnet rommets bruk på befaringsdagen.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm

1. etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 32 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Rom brukt som kontor på befaringsdagen er inntegnet og godkjent som bod på tegninger. Rommet er omtalt som kontor i rapporten grunnet rommets bruk på befaringsdagen.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Flott enebolig i en rolig gate, her bor liten og stor godt. Fint tilrettelagt og flere oppgraderinger gjennomført i årenes løp. Bl.a. er baderom, kjøkken, flere gulver, sikringer, vedovn, varmepumpe og terrasse oppgradert av nåværende eier. Romslig, lys stue og kjøkken i hovedetasje med utsikt. Stilig baderom og gjestetoalett. Vaskerom, flere boder og direkte tilgang til garasje. Det er 3 gode soverom. Parkering like ved entré. Overbygd balkong og frodig hage med lun terrasse.

Velkommen inn!
Hovedetasjen er fint løst og godt tilknyttet uteområdene. Innbydende, gjennomgående stue med utsikt over nabolag og fjellene ved Gramstad. Vinduer både mot øst, sør og vest gir godt dagslys og fin atmosfære. Lyse overflater, lunt gulv i enstavs eikeparkett og moderne vedovn. Rommet er fint tilknyttet ute med utgang både til balkong hagen. God plass til å møblere opp et hyggelig utemiljø både på den overbygde utsiktsbalkongen i front og den lune terrassen tilknyttet hagen på baksiden.
Praktisk med kjøkken i eget rom en skyvedør unna spisestuen. Innredning med hvite, profilerte fronter, fliser over benk og integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Rikelig med oppbevaring- og benkeplass, godt oppsett på

UTSIKT

Et godt sted å etablere seg for deg og dine





hvitevarer, her er arbeidsflyten god. Samme pene parkett som i stuen.
Hovedetasjen har et soverom. Tilbaketrukket gjestetoalett i trappegangen utstyrt med servant og veggmontert wc.

To soverom i sokkeletasjen. Begge belagt med parkett og utstyrt med garderobe. Stilig baderom med fliser på gulv og dusjsone. Veggmontert toalett, servant i skuffeseksjon med speilskap. Kombinert badekar og dusj med foldedør i glass.
Praktisk vaskerom kombinert med bi-inngang direkte til garasjen. Innredning med arbeidsbenk, skaper, utslagsvask og nisje til hvitevarer.
Tre boder i sokkeletasjen gjør det lett å organisere klær og utsyr. Vindfang med flislagt gulv som tar opp for våte sko.

Et godt sted å etablere seg for deg og dine.

Oppvarming
Elektrisk og ved.
Varmepumpe (luft til luft) fra 2025.
Vedovn.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

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

HOVEDETASJEN ER FINT
LØST OG GODT
TILKNYTTET
UTEOMRÅDENE



1. ETASJE

Innbydende, gjennomgående stue med utsikt over nabolag og fjelene ved Gramstad. Vinduer både mot øst, sør og vest gir godt dagslys og fin atmosfære. Lyse overflater, lunt gulv i enstavs eikeparkett og moderne vedovn.

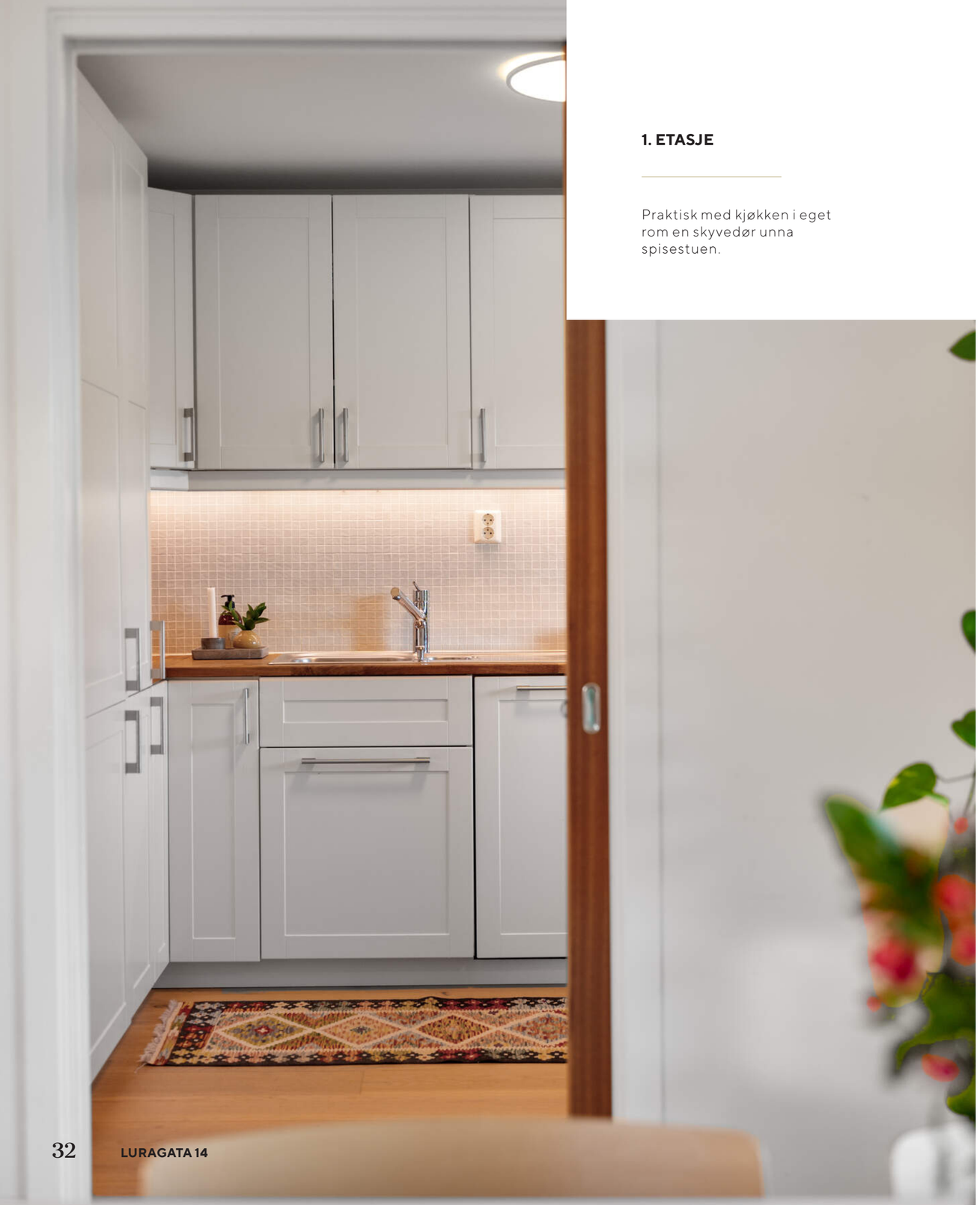






1. ETASJE

Praktisk med kjøkken i eget rom en skyvedør unna spisestuen.







KJØKKEN

Innredning med hvite, profilerte fronter, fliser over benk og integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Rikelig med oppbevaring- og benkeplass, godt oppsett på hvitevarer, her er arbeidsflyten god. Samme pene parkett som i stuen.



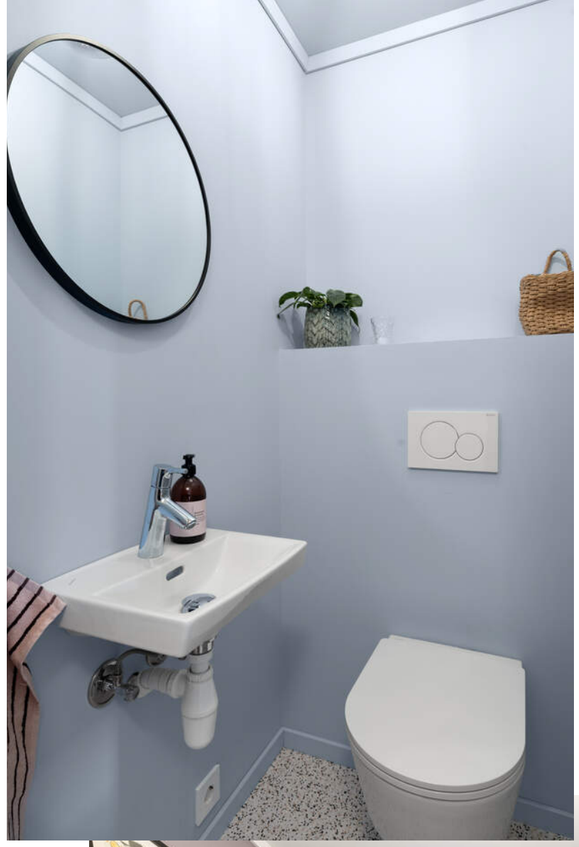




1. ETASJE

Hovedetasjen har et soverom. Tilbaketrukket gjestetoalett i trappegangen utstyrt med servant og veggmontert wc.









SOKKELETASJE





BADEROM

Stilig gjennomført med fliser på gulv og dusjsone. Veggmontert toalett, servant i skuffeseksjon med speilskap. Kombinert badekar og dusj med foldedør i glass.



DRØM SØTT

To soverom i sokkeletasjen. Begge belagt med parkett og utstyrt med garderobe.









ENTRÉ

Vindfang med flislagt gulv som tar opp for våte sko.



SOKKELETASJE

Tre boder gjør det lett å organisere klær og utsyr.



TILRETTELAGT

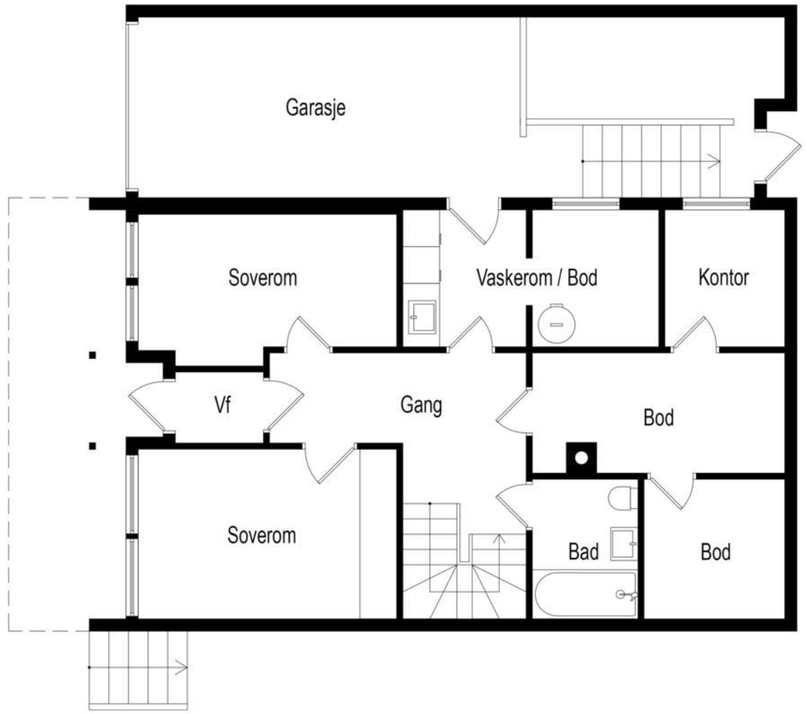
Praktisk vaskerom kombinert med bi-inngang direkte til garasjen. Innredning med arbeidsbenk, skaper, utslagsvask og nisje til hvitevarer.





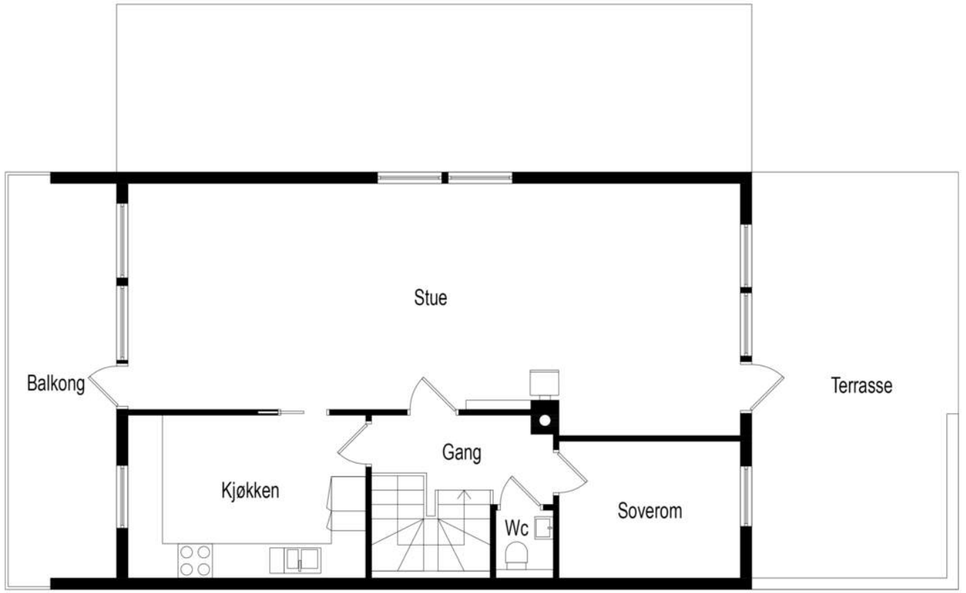
PLANTEGNINGER

Sokkeletasje. Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt. Kontor byggemeldt som bod.



PLANTEGNINGER

1. etasje. Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
12 410,70 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget.

Boligen er en del av borettslag, men andelseier er ansvarlig for ytre vedlikehold på egen andel, jfr. Vedtektene. Dette utføres og dekkes ikke lenger av borettslaget.

ØKONOMI

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS (Vest)

Om sameiet
Borettslaget består av 35 andeler.
Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag, som administrerer forkjøpsretten i borettslaget.
PHM Forvaltning AS er forretningsfører for borettslaget.
I følge vedtektene skal nye eiere av andeler i borettslaget gjøres spesielt oppmerksom på følgende punkt i vedtektene, Kapittel 5 Vedlikehold, punkt (8):
Andelseieren er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold. Maling/lakk til tilbygg og terrasse som er oppført utover den opprinnelige andelen dekkes av andelseieren selv. Ved eventuelle skader/råteskader/feil på tilbygg utover den opprinnelige andelen dekkes også det av den enkelte andelseieren. Ved salg av andeler gjøres ny eier spesielt oppmerksom på dette punktet. Ved tvil kontaktes styret.

Borettslaget er organisert iht. Lov om burettslag LOV-2003-06-06-3
Et borettslag er et boligselskap som eies i felleskap av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne. Til enhver andel er det tilknyttet en bruksrett med tilhørende borett til en leilighet og borettslagets fellesareal. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag og at det er restriksjoner på utleie. Borettslaget plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeid og påkostninger. Hver andel av en stemme i generalforsamlingen.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og informasjon fra borettslaget. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd
2.450,- pr 29.10.26

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, forsikring på bygningsmassen, revisjon og forretningsførerhonorar m.m.

Andel fellesformue
104.493,- per 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Utdrag fra innkalling til ordinær generalforsamling 27.04.2026:
Borettslagets økonomi vurderes som stabil. Driftsinntektene i 2025 var kr 966 000,-, og driftskostnader var kr 922 111,-. Dette gir et resultat før avsetning til vedlikeholdsfond på kr 62 889,-. Styret vurderte at det var nødvendig å øke felleskostnader for å sikre økonomisk bærekraft og dekke fremtidige vedlikeholdsbehov med kr 150,- i januar 2025.
Borettslagets økonomi:
Driftskonto: kr 575 742,-
Sparekonto: kr 1 311 879,- (på høyrentekonto).
Vedlikeholdsfond*: kr 1 692 967,- (på høyrentekonto).
Lån: kr 0,-

Borettslaget har i 2025 et overskudd på kr 163.260,-.
Resultatet er i hovedsak påvirket av høye renteinntekter.
Resultatet av ren drift, dvs borettslagets løpende inntekter og kostnader er kr 44.035.
Driftsresultatet var som budsjettert, mens "hovedresultatet" var vesentlig høyere enn budsjettert pga lavt budsjetterte finansinntekter.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Fristen for å melde forkjøpsrett var 05.11.2026 kl. 12:00. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører sitt gebyr for utlysning av forkjøpsretten tilfaller kjøper.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Det er tillatt at bruker av boligen holder dyr, så lenge dyret ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 88500714

Info kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Ikke beregnet etter ny modell.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, fellesutgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse
Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema at skjeggkre er observert og bekjempet i 2024. Ingen tegn i etterkant. Arbeid utført av Pelias.
Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er

fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 20.12.1979, som omhandler samtlige hus på gnr. 70 bnr. 712 og 717.
Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for 35 stk, enebolig m/carporter, datert 15.11.1978.

Bod i bakkant av garasje og omgjøring av carport til garasje er ikke byggemeldt.
Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring i underetasje fra klær/bod til kontor ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen servitutter tinglyst på borettslagsandelens grunnboksblad.

Følgende servitutter/heftelser er tinglyst på borettslagseiendommens grunnboksblad, gnr. 70 bnr. 712:
10.12.1998 - Dokumentnr: 10617 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:70 Bnr:757
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

2000/271-1/43 10.01.2000 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 4 406 500
Panthaver: SANDNES BOLIGBYGGELAG
LØPENR: 5335373
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/271-2/43 10.01.2000 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Pr. til enhver tid etter lån som er nødvendig for gjennommføring av tiltak som nevnt i 46 i lov om borettslag.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er hovedsakelig regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Reguleringsendring for deler av Trones, planID 7621.
Delarealer er bl.a. regulert til frisiktsone, felles avkjørsel, kjørevei og gang-/sykkelvei gjennom Reguleringsplan for Luragatens forlengelse med tilliggende arealer, planID 84109 og Reguleringsplan for Østraadtbanen, planID 7004.
For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som følgende hensynssoner:
H570 Hensyn - Bevaring kulturmiljø
H310_3 Fare - Ras- og skredfare
H190_1 Sikring - Andre sikringssoner
I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold.
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 20. oktober 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 900 000,00 (Prisantydning)

_____
5 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Gebyr avklaring forkjøpsrett BATE)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

_____
9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
19 056,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 909 756,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 919 056,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Pendellamper på kjøkken og stue medfølger ikke.
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Morten Haugen
Monika Haugen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 55 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 7 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 7 450
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg opplysninger forretningsfører - BATE kr 4 600, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger - BATE kr 6 725
Sum vederlag kr. 119 550
Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 666
Totalt kostnadsoverslag kr. 132 216

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
12.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Luragata 14, 4307 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 70, bnr. 712
Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2452 **Eiendomsverdi ref nr:** AE1021

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263424

A-tax as

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

A-Tax AS

A-Tax AS er et taksering og rådgivningsforetak med hovedkontor på Ålgård i Gjesdal kommune. Firma består av uavhengig takstingeniør Torbjørn Madland, medlem av Norsk Takst. A-Tax har et formål å bidra med fagkunnskap for boligeiere, både ved kjøp/salg, reklamasjon, skader og andre sammenhenger. Takstingeniører i A-Tax AS har flere års erfaring i bransjen, og holder seg jevnlig faglig oppdatert for å imøtekomme en byggebransje som stadig er i endring. Vi skal tilby våre oppdragsgivere og kunder god faglig kompetanse, gode lokalkunnskaper og ikke minst en hyggelig prat ved befaring.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede som er oppført i 1979, som del av et borettslag.
Boligen er i hovedsak som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid.
Det er blant annet oppgradert bad og kjøkken i senere tid samt vinduer og dører er skiftet.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.
Boligen er en del av borettslag, men det er ifølge eier utskilt utvendig vedlikehold og konstruksjon til hver enkelte bolig og boligeiere. Dette utføres og dekkes ikke lenger av borettslaget.

Kjedehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av plast.
Valmet takkonstruksjon i tre.
Ytterveggene er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Balkong og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og fliser på gulv.
Malte overflater og trepaneler på vegger og i tak.
Slette finerdører.
Malt og lakkert tretrapp.
Elementpipe og vedovn.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad oppgradert i 2017 ifølge eiers egenerklæring.
Vegger har fliser samt malte overflater.
Malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv, uten synlig membran.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret.
Malte plater på vegger, malt murvegg samt malte plater i tak.
Gulvet er av malt betonggulv.
Rommet har plastsluk i gulv og ingen form for godkjent tettesjikt.
Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg til garasjerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fyllingsfronter og benkeplater i tre.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv og malte overflater vegger.
Servant og vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Avløpsrør i plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og toalettrom samt periodisk avtrekk fra kjøkken.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg av varierende alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering og fuktbeskyttelse fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong og stedstøpt gulv.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, med parkering og hage på boligen nedside, samt terrasse og hage omliggende boligen ellers.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

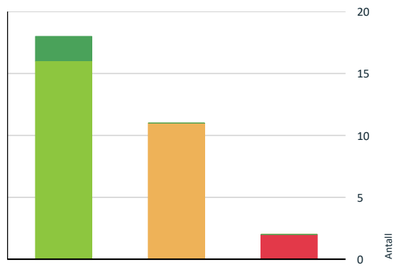
Underetasje:
Rom brukt som kontor på befaringsdagen er inntegnet og godkjent som bod på tegninger. Rommet er omtalt som kontor i rapporten grunnet rommets bruk på befaringsdagen.

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

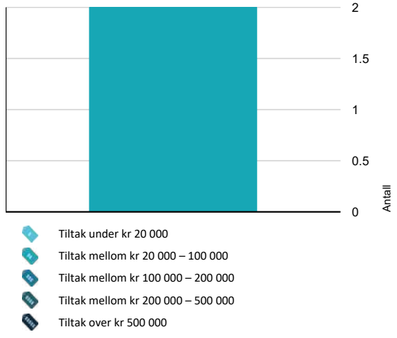
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generelle forutsetninger:
Rapporten er basert på visuell befaring utført på befaringsdagen uten destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner.
Vurderinger er foretatt ut fra konstruksjonenes synlige tilstand på befaringsdagen.
Skjulte bygningsdeler, installasjoner og konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert.
Møbler, lagrede gjenstander, innredning, tepper og lignende kan ha begrenset inspeksjonsmulighetene.

Opplysninger fra eier:
Opplysninger gitt av eier er lagt til grunn der dokumentasjon ikke har vært tilgjengelig.
Takstmannen har ikke verifisert alle muntlige opplysninger eller dokumenter som er fremlagt.

Fukt og lekkasjer:
Fuktkontroll er utført som stikkprøvekontroll på tilgjengelige steder.
Fravær av registrerte fuktindikasjoner på befaringsdagen er ingen garanti for at skjulte fukt- eller lekkasjeskader ikke forekommer.
Bygningsdeler bak faste konstruksjoner, innredninger eller overflater er ikke undersøkt.

Tekniske Installasjoner:
Vann, avløps, ventilasjons, varme og elanlegg er vurdert visuelt og funksjonsmessig i begrenset omfang.
Rapporten erstatter ikke kontroll utført av autorisert elektriker, rørlegger eller annen fagkyndig.

Drenering og grunnforhold:
Drenering, fundamentering og grunnforhold kan normalt ikke inspiseres direkte uten graving eller omfattende undersøkelse.
Vurdering av disse forholdene er basert på synlige forhold og eventuelle registrerte symptomer.

Vær og årstidsforhold:
Værforhold på befaringsdagen kan påvirke muligheten til å avdekke enkelte bygningsmessige feil og mangler.
Snø, is, vegetasjon eller lagrede materialer kan ha begrenset inspeksjonen av enkelte bygningsdeler.

Risiko for eldre bygningsdeler:
Bygningsdeler som har nådd eller overskredet forventet levetid må påregnes å ha økt risiko for skader, svikt og vedlikeholdsbehov selv om konkrete skader ikke registrert.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det ble ved befaringsdagen påvist varmgang i stikk til varmtvannstank. Dette ble i ettertid utbedret av godkjent installasjonsbedrift.
- Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1979

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mosedannelser i overflater på takstein, som er symptomer på svekkelse. Mose fester seg i takstein når denne begynner å bli slitt/ru i overflater. Mosen holder på fuktighet som igjen kan føre til at taksteinen sprekker ved frost.

• Undertekking/vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking og undertekking bør jevnlig kontrolleres og vurderes mot potensielle utetteheter.
Det anbefales jevnlig rengjøring av mose fra taktekking.

• Når undertekking/vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er benyttet PP-rør (polypropylenrør) som nedløpsrør over terreng. PP-rør er primert beregnet for innvendig avløpsinstallasjoner eller nedgravde rør, og har begrenset bestandighet for UV stråling sammenlignet med utvendige nedløpsrør.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Langvarig eksponering for sollys og værpåkjenninger kan føre til svekkelser i materialer, misfarging og redusert levetid. Rørene er tydelig falmet av å stå i sollys allerede. Det anbefales å kontrollere rørene jevnlig for tegn til aldring eller skader. Ved utskifting bør det benyttes rør som er beregnet for utendørs montering over terreng.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.



Det er benyttet PP-rør utvendig over terreng. Rørene er betydelig falmet av å stå i sollys.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Valmet takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i sutak rundt pipe på loft. Dette skyldes en tidligere lekkasje som har blitt tettet ved montering av pipebeslag ifølge eier.

• Lufteskuffer/raftepapp er klemt mot sutak og luftespalter ved takfot er av den grunn reduserte. Dette reduserer utluftingen på loftet og kan føre til kondensering på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder indikerer at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om lekkasjen opplyses å være utbedret, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte følgeskader i undertak.

• Det anbefales å utbedre forholdet slik at luftespaltene ved takfot får tilstrekkelig åpning og ventilasjonen av loftsrommet gjenopprettes. Lufteskuffer bør monteres eller justeres i henhold til anbefalte løsninger for å sikre fri luftstrøm fra takfot til møne.

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Klemte luftespalter ved takfot på langsider.



Merker etter tidligere fukt i sutak rundt pipe.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Musebånd bak kledning er observert med rust-/korrosjonsskader. Dette indikerer svekket materialkvalitet og redusert funksjon over tid. Korrosjon kan medføre at musebåndet ikke lenger fungerer tilfredsstillende som sperre mot skadedyr og smågnagere. Svekket musebånd kan gi økt risiko for inntrenging av skadedyr samt indirekte økt belastning på konstruksjonen dersom ventilasjon og beskyttelse reduseres.

• Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og platting ved underetasje. Dette reduserer utluftingen bak kledningen. Mangelfull lufting kan redusere uttørkingsevnen i konstruksjonen og øke risikoen for oppfukting, råteskader og andre fuktrelaterte skader over tid. Forholdet avviker fra dagens anbefalte byggeskikk.

• Det vokser noe vegetasjon tett inntil deler av utvendig kledning. Vegetasjon i direkte kontakt med fasaden kan bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Ved fremtidig utskifting av kledning anbefales det utskifting av musetetting bak kledningen. Det bør benyttes korrosjonsbestandige produkter egnet for utvendig bruk.

• Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og platting. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.

• Langvarig fuktpåvirkning kan føre til økt risiko for råte, sopp og algeskader. Det anbefales å beskjære eller fjerne vegetasjon som står tett inntil kledningen.



Liten avstand kledning/platting ved inngangsparti.



Vegetasjon inntil kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse
Radonmåling er foretatt og verdier er innenfor anbefalte grenseverdier.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Pipe er ikke støpt eller tettet i bunn. Manglende bunnstøp kan redusere pipens funksjon og levetid da det er vanskelig å fjerne sot samt fare for fuktoppsamling i bunn av pipe ved eventuell fukttransport nedover pipeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å støpe i bunn av pipeløp slik at løpet er avsluttet med et gulv innenfor feieluken. Dette vil gjøre det lettere å fjerne sot og eventuelle rester som samler seg i bunn av pipen.



Pipe er ikke istøpt i bunn av pipeløpet.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng med tette på gulv og trepaneler på vegger.
Hulltaking er foretatt i påforet vegg mot grunnmur i kontor/bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg. Måling viser 20,4 %, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Det er imidlertid ikke avdekket synlige tegn som tilsier fuktinntrenging fra grunn (eks. synlige vannskjolder/skader). I noen tilfeller kan det oppstå forhøyet fuktnivå i luften på innsiden av vegg. Trevirke vil alltid gå i likevekt med omkringliggende miljø, og vil i slike tilfeller få et forhøyet fuktnivå. Dette gir en viss risiko for fuktskader på sikt, men det ble ikke avdekket slike skader i kontrollert del av vegg. Veggen har også stått slik siden boligen ble bygget i 1979.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge utviklingen av fuktforholdene i konstruksjonen gjennom periodiske kontroller. Siden det kun er registrert et marginalt forhøyet fuktnivå og det ikke er påvist synlige fuktskader eller tegn til aktiv fuktinntrenging, vurderes det ikke å foreligge et akutt utbedringsbehov. Dersom det ved senere kontroller registreres økende fuktnivåer eller tegn til skadeutvikling, bør årsaksforholdene undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes. Ved eventuell rehabilitering av veggkonstruksjonen bør oppbygning og dampsperreløsning vurderes opp mot dagens anbefalte byggemetoder for å sikre tilfredsstillende uttørkingsmuligheter og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Tilstandsgrad 3 er satt med grunnlag i målte verdier over grenseverdi for fukt ved 20 vektprosent. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i utbedring av vegg i det aktuelle rommet. Det er kun dette ene rommet som er påført i vegg mot grunnmur i bakre kant. Øvrige boder har pusset grunnmur uten påføring. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ved eventuelle forhøyede fuktverdier i andre rom enn det aktuelle, vil det kunne komme høyere kostnader enn hva estimatet angir.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved hulltaking i vegg mot grunnmur ble det målt 20,4 vektprosent fukt i trevirke, like over grenseverdi for fukt ved 20%.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er finerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist hull/skade i dørblad til soverom i underetasje. Skaden medfører redusert overflatekvalitet og fremstår som et kosmetisk avvik.

Konsekvens/tiltak

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

• Skaden kan påvirke dørens utseende og bruksegenskaper. En skade kan også redusere dørens lydisolering. Det bør vurderes utskifting av dørbladet.



Skade i dørblad til soverom i underetasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad oppgradert i 2017 ifølge eiers egenerklæring. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Bilde er fremvist ved befaring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger har fliser samt malte overflater.
Malte overflater i tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk i gulv, uten synlig membran.
Membran er bekreftet montert iht. gjeldende forskrifter av utførende foretak Brødrene Medalen AS.



Sluk i gulv, uten synlig membran. Overgang mellom sluk og klemring er fuget slik at eventuell membrankant ikke er synlig.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bod, uten å avdekke unormale forhold i veggen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Oppdragsnr.: 11348-2452 Befaringsdato: 04.11.2026 Side: 11 av 19

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger, malt murvegg samt malte plater i tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av malt betonggulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk i gulv og ingen form for godkjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plastsluk i gulv og malt betonggulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg til garasjerom.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg mot garasje.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å avdekke unormale forhold i veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fyllingsfronter og benkeplater i tre.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og toalettrom samt periodisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank er montert i rom uten sluk samt det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Det ble ved befaringsdagen påvist varmgang i stikk til varmtvannstank. Dette ble i ettertid utbedret av godkjent installasjonsbedrift.

• Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktbeskyttelse fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i betong og stedstøpt gulv.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med parkering og hage på boligen nedside, samt terrasse og hage omliggende boligen ellers.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det ble ved befaringsdagen påvist varmgang i stikk til varmtvannstank. Dette ble i ettertid utbedret av godkjent installasjonsbedrift.

• Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Vedlegg

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

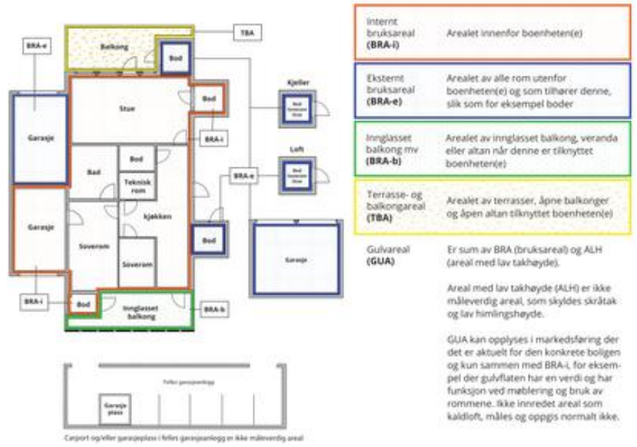
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	88			88	
1. etasje	72			72	32
SUM	**160**				**32**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, hobbyrom, 2 boder, kontor, garasje		
1. etasje	Gang, toalettrom, soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje:
Rom brukt som kontor på befaringsdagen er inntegnet og godkjent som bod på tegninger. Rommet er omtalt som kontor i rapporten grunnet rommets bruk på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026 - Fjernet knust stikk og direktekoplet varmtvannstank. Utført av Carlsens Elektro Installasjon AS.
2025 - Montert pipehatt. Utført av Gann Blikk.
2024 - Diverse elektrisk arbeid. Utført av Carlsens Elektro Installasjon AS.

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Morten Sletteberg Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	70	712		0	12410.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Luragata 14

Hjemmelshaver
Trones Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/TRONES BORETTSLAG	946495352	H0101		Haugen Monika Sletteberg, Haugen Morten Sletteberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
29

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Sandnes.

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers opplysninger	04.11.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	15.10.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.10.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.11.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.11.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.11.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Saamsvarserklæring elektro	04.11.2026	Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon bad	04.11.2026	Bildedokumentasjon fra utførelse av bad. Bildet viser døråpning og membran/kantbånd som viser før tilpassing og belistning.	Gjennomgått		Nei
Bekreftelse membranarbeider	09.11.2026	Bekreftelse fra utførende murerfirma for membranarbeider i bad. Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr 70 - Bnr 712
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

Luragata 14, 4307 SANDNES

01 Nov 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Luragata 14	Luragata 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Haugen, Morten Sletteberg

Selger

Haugen, Monika Sletteberg

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Manglende eller mangelfull membran i dusjsone på bad oppdaget i 2017. Flis løsnet som følge av fukt i vegg.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vegger, membran i dusjsone og gulv, fliser, baderomsinnredning, vegghengt toalett, vask, dusj og badekar. Rør endret til rør-i-rør-system, og rør til gjestetoalett i overetasjen lagt opp til fremtidig oppussing. Spotbelysning montert av faglært, men uten samsvarserklæring.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flekkerøy VVS, Brødrene Medalen, familiært tilknyttet elektriker

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Riving, gipsing og overflatebehandling.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørleggerarbeid, altså montering av sisterne, vask, toalett og tilkobling av rør.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Orstad Rør

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gipsing og overflatebehandling.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Grunnet store nedbørsmengder og manglende pipehatt, rant det vann ned gjennom pipeløpet. En mindre mengde vann lakk ut feieluka i kjeller og noe langs innertak langs pipe.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Pipehatt montert etter anbefaling fra fagpersonell etter inspeksjon.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gann Blikk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2007

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vinduer og noen ytterdører ble byttet som en del av en større oppgradering av borettslaget. Dette skjedde før dagens eier tok over boligen.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2017

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av garasjeport og tilhørende struktur for å lukke carporten. Port anskaffet fra og stilt inn av Port Teknikk AS, struktur bygget av familiært tilknyttet byggmester.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Portteknikk

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2017

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Utebod satt opp i tilknytning til garasje på eksisterende grunnmur. Ukjent når grunnmur ble satt opp.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2026

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Terrasse og tilhørende levegg montert sommer/høst 2026.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble gravd dreneringsgroft med pukk og dreneringsrør i vestlige del av hage. Denne ble tilknyttet dreneringsrør via en slamutskiller.

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Etter kontroll av elektrisk anlegg i 2018 ble det funnet to feil eller mangler:
1. Manglende kapslingsgrad i sikringsskap
2. Stikkontakt i jordet og ujordet utførelse montert i samme rom.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte smartbryter for individuell styring av lyskilder på samme kurs. Monterte spotbelysning ute ved inngangsparti. Monterte bevegelsestyrte lys i garasje og utebod,

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Carlsens Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte smartbryter i stue for individuell styring av lyskilder på samme kurs. Monterte spotbelysning ute ved inngangsparti. Monterte bevegelsestyrte lys (2 stk.) i garasje og utebod. Installerte mekanisk vifte/avtrekk på loft og tilhørende styring i skap over ventilator. Monterte lampe på kjøkken.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Carlsens Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppussing av bad ble det installert rør-i-rør-system og ny varmtvannsbereder. Rør-i-rør er lagt opp i rom hvor veggene har vært åpnet, altså toalett i 2. etasje og bad i 1. etasje. Skjøt mellom rør-i-rør og eldre kobberrør kan besiktiges i himling ved dør i bakre gang i første etasje.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flekkerøy VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjøkkenventilator montert i forbindelse med montering av kjøkken. Kjøkkenventilatoren har med tiden blitt noe treg i styringen.

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2014

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av varmekabler i gang og vindfang i første etasje. Installasjon utført av faglært bekjent, men uten samsvarserklæring.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faglært bekjent

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2014

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av varmekabler i gang og vindfang i første etasje. Installasjon utført av faglært bekjent, men uten samsvarserklæring.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Faglært bekjent

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2024

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt mekanisk avtrekk til bad og toalett montert på kaldloft. Elektrisk og styring koblet av Carlsens Elektro.

16.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Carlsens Elektro

16.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.5.2 **Årstall**

2021

16.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny vedovn montert til eksisterende pipe, uten modifikasjoner.

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i betonggulv på vaskerom har vært tilstede siden overtakelse. Ingen endring er observert.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn installert i 2021 i forbindelse med oppussing av gulv i stue. Dimensjonen på gammel og ny ovn var lik, endring av plassering av pipehull var ikke påkrevd.

Pipehatt montert i 2025.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre observert og bekjempet i 2024. Ingen tegn i etterkant. Arbeid utført av Pelias.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling med sporfilm utført i stue og soverom i kjeller, høsten 2016.
Måleresultater:
Stue: 60 ± 10 Bq/m3
Soverom: 40 ± 10 Bq/m3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kjøkkenvindu kan, pga. kjøkkenbenkens høyde, ikke åpnes annet enn til luftestilling. Ved nedspyling av gjestetoalett kan en tidvis høre en svak bankelyd fra avløpsrøret.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34762389

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Monika Sletteberg Haugen	2026-11-01	Morten Sletteberg Haugen	2026-11-01
Identification		Identification	
bankID Monika Sletteberg Haugen		bankID Morten Sletteberg Haugen	

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Luragata 14, 4307 SANDNES	
Dato for energimerking **01.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377805**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **170109392**
Gårdsnummer **70**	Bruksnummer **712**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **157,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,5 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
213,21

A↑G D

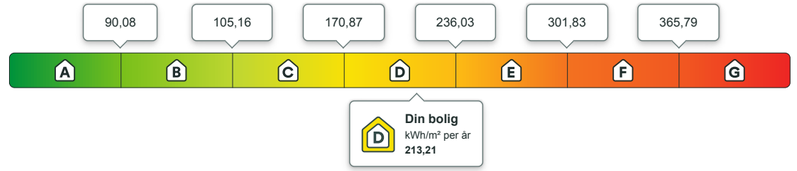
Luragata 14, 4307 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 638,58	**193,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Luragata 14, 4307 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Luragata 14, 4307 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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.

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 utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

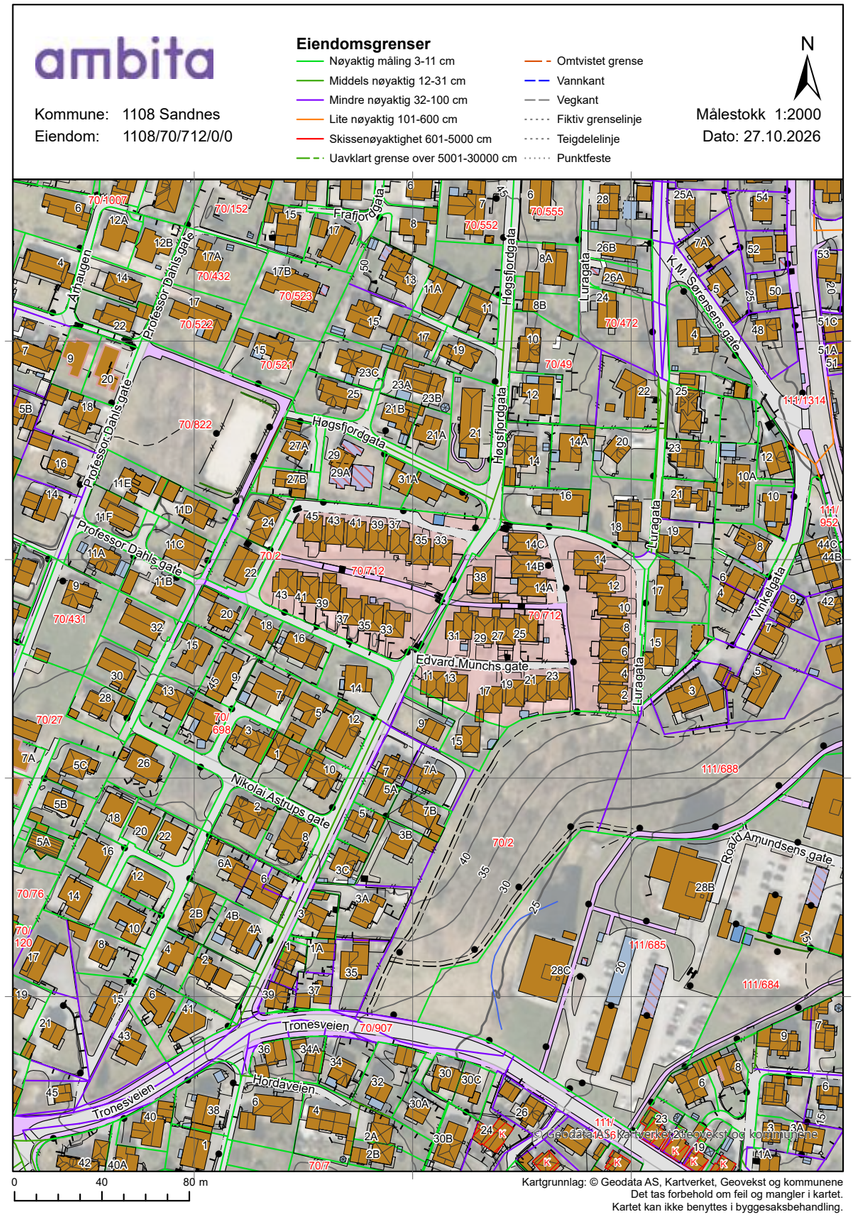
Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

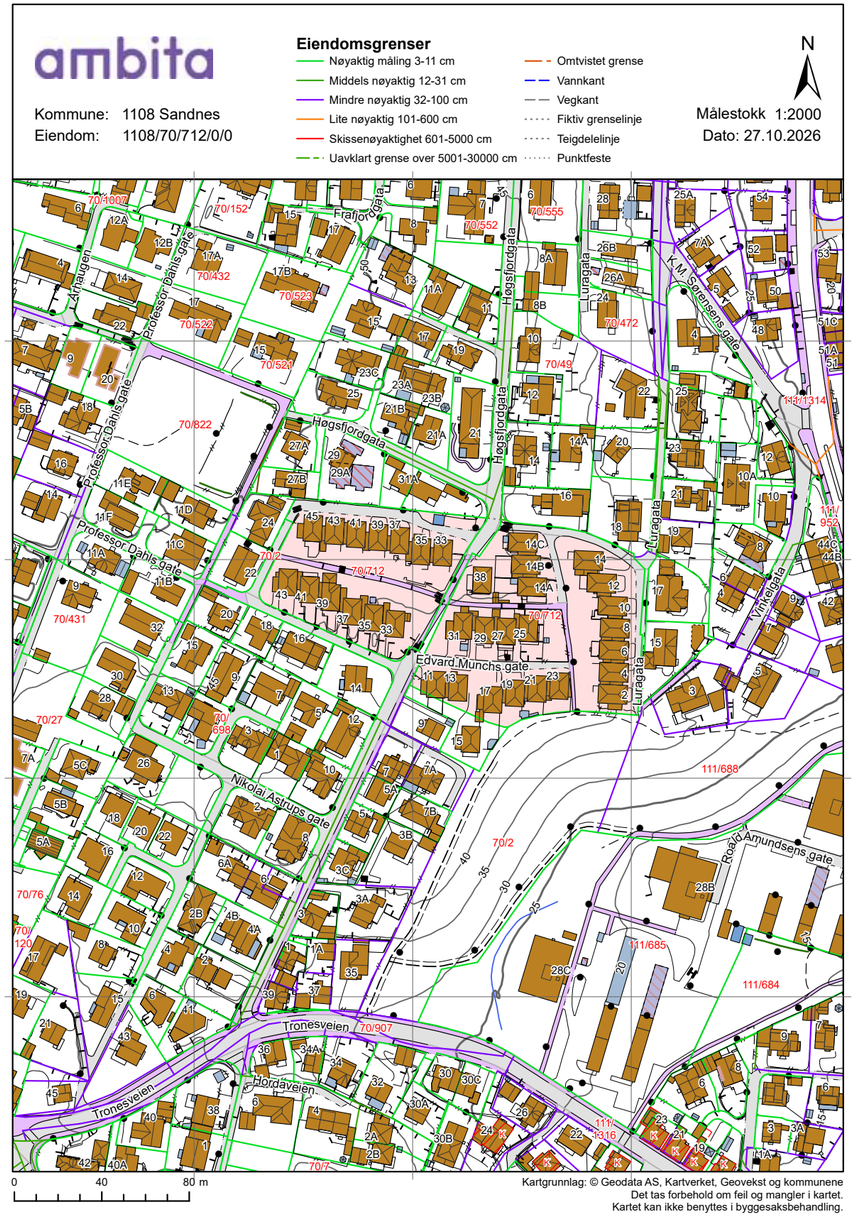
Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.


ambita
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Kommune: 1108 Sandnes
Eiendom: 1108/70/712/0/0
Målestokk 1:2000
Dato: 27.10.2026
Professor Dahls gate
Frafjordgata
Høgsfjordgata
Luragata
M Sørensens gate
Vinkelgata
Edvard Munchs gate
Nikolai Astrups gate
Roald Amundsens gate
Tronesveien
Nordaveien
Lærdalsgata
70/712
70/2
111/688
111/685
111/684
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Kommune: 1108 Sandnes
Eiendom: 1108/70/712/0/0
Målestokk 1:2000
Dato: 27.10.2026
Professor Dahls gate
Frafjordgata
Høgsfjordgata
Luragata
M Sørensens gate
Vinkelgata
Edvard Munchs gate
Nikolai Astrups gate
Roald Amundsens gate
Tronesveien
Nordaveien
70/712
70/2
111/688
111/685
111/684
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

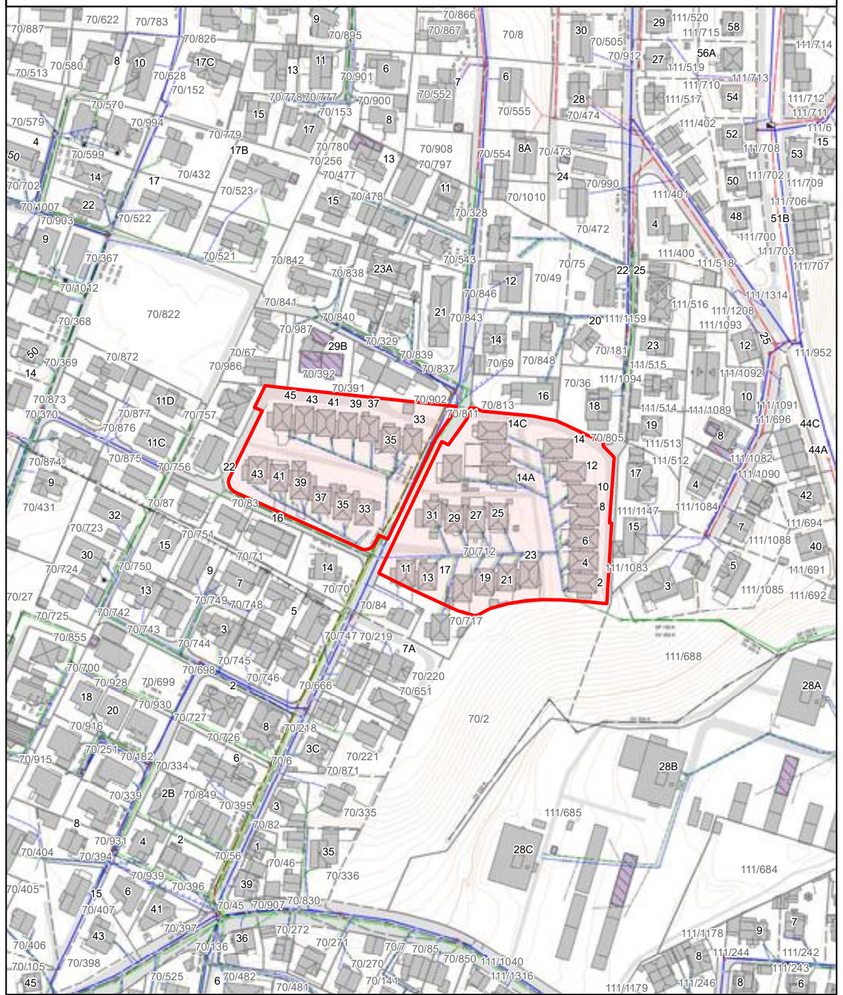
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/712/0/0
Dato: 2026-10-27
Målestokk: 1:2,000

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



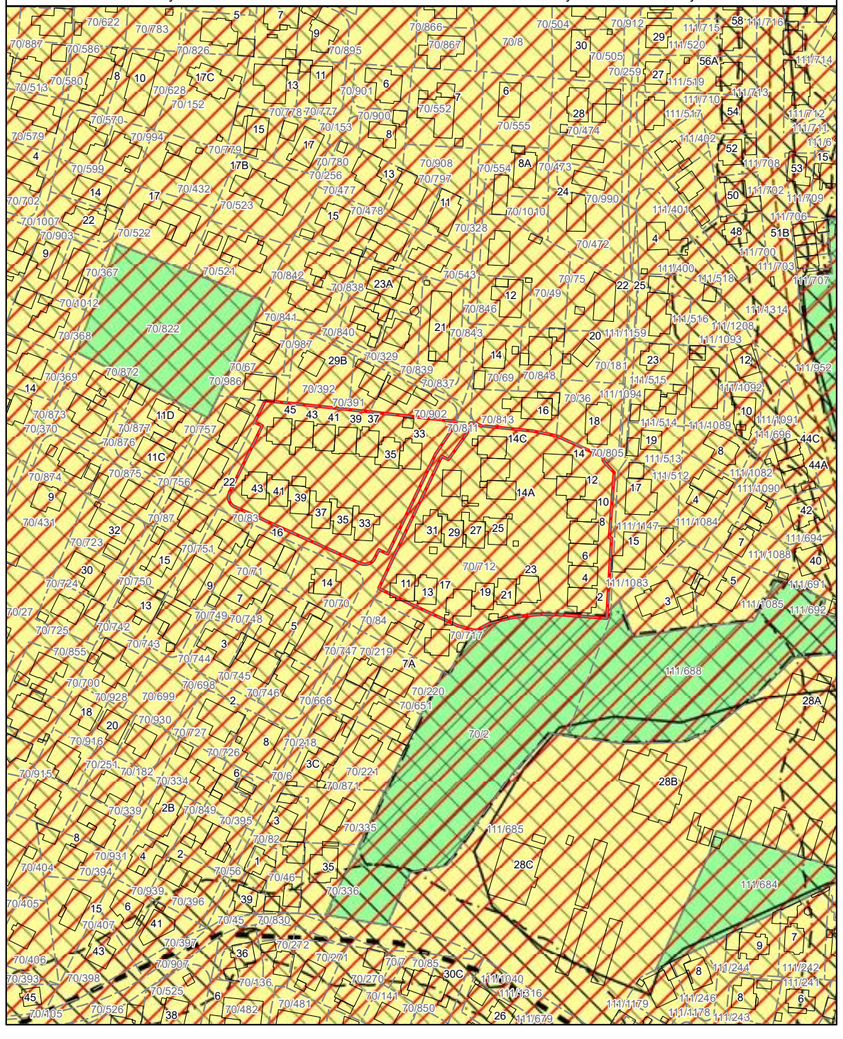
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/712/0/0
Dato: 2026-10-27 Planident: 202005
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



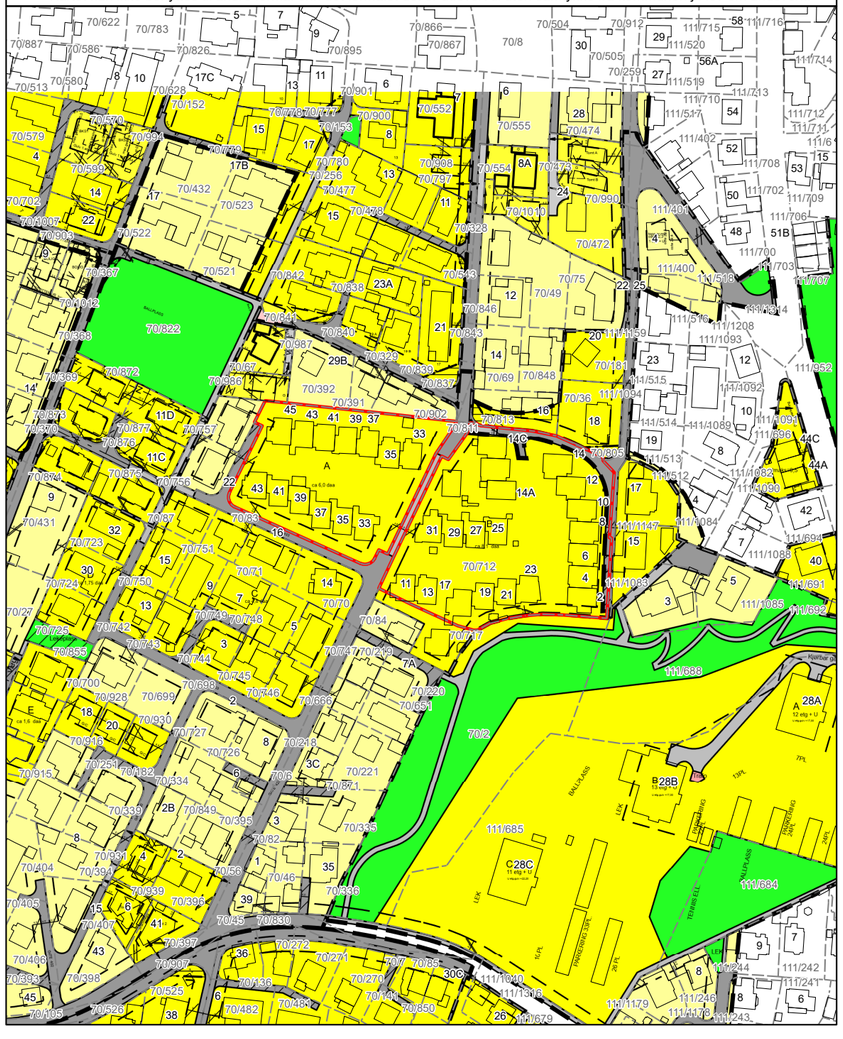
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/712/0/0
Dato: 2026-10-27 Planident: 84109,7621
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 13.11.1984,6.1.1978

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.



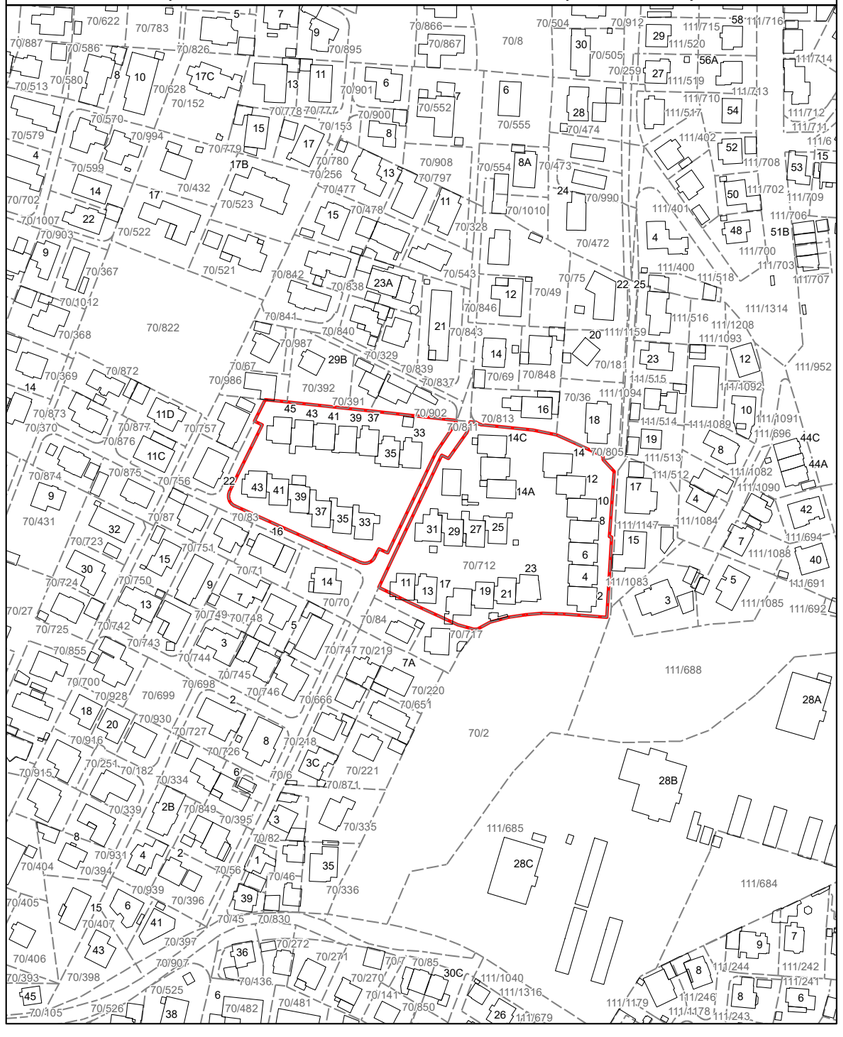
Kommuneplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

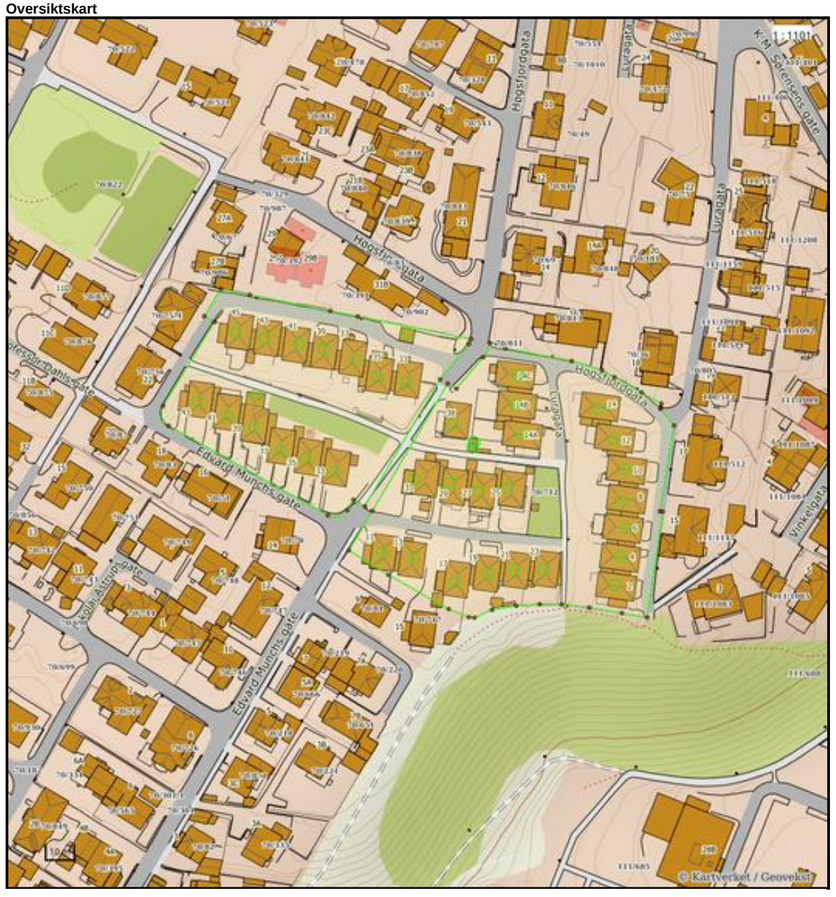
Adresse: Luragata 14, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/712/0/0
Dato: 2026-10-27 Planident: 202501
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato:

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.



Gårdsnummer 70, Bruksnummer 712 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



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

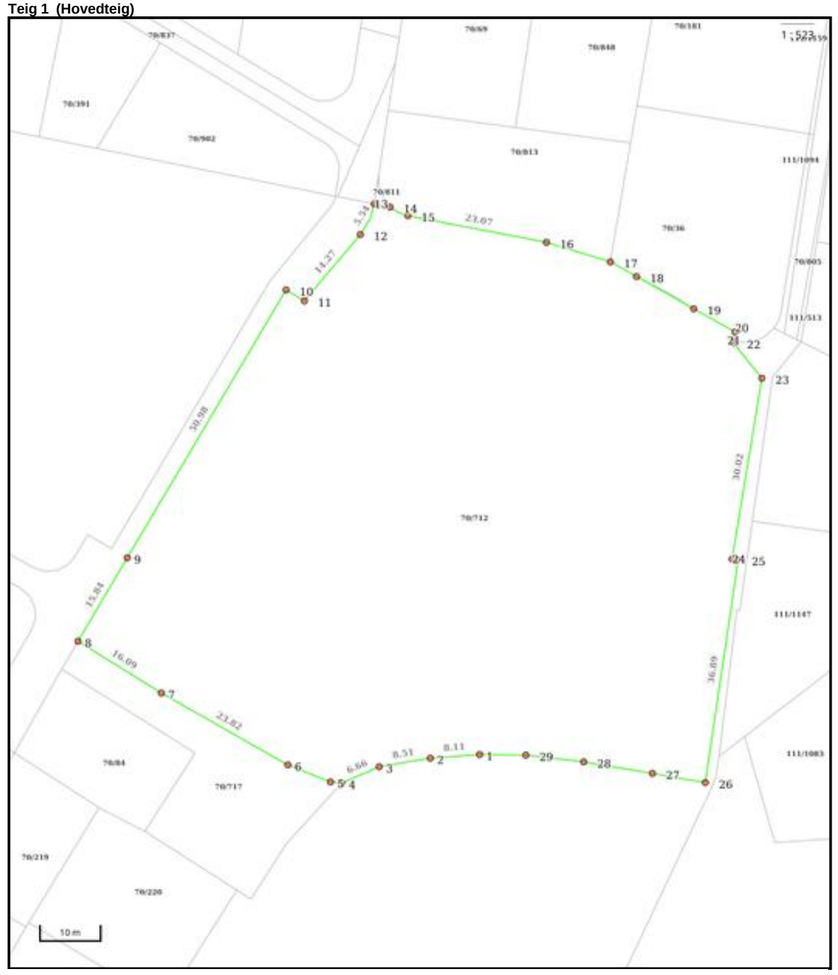
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  ue.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 27.10.2026 13:11 – Sist oppdatert 27.10.2026 13:11
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 712 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

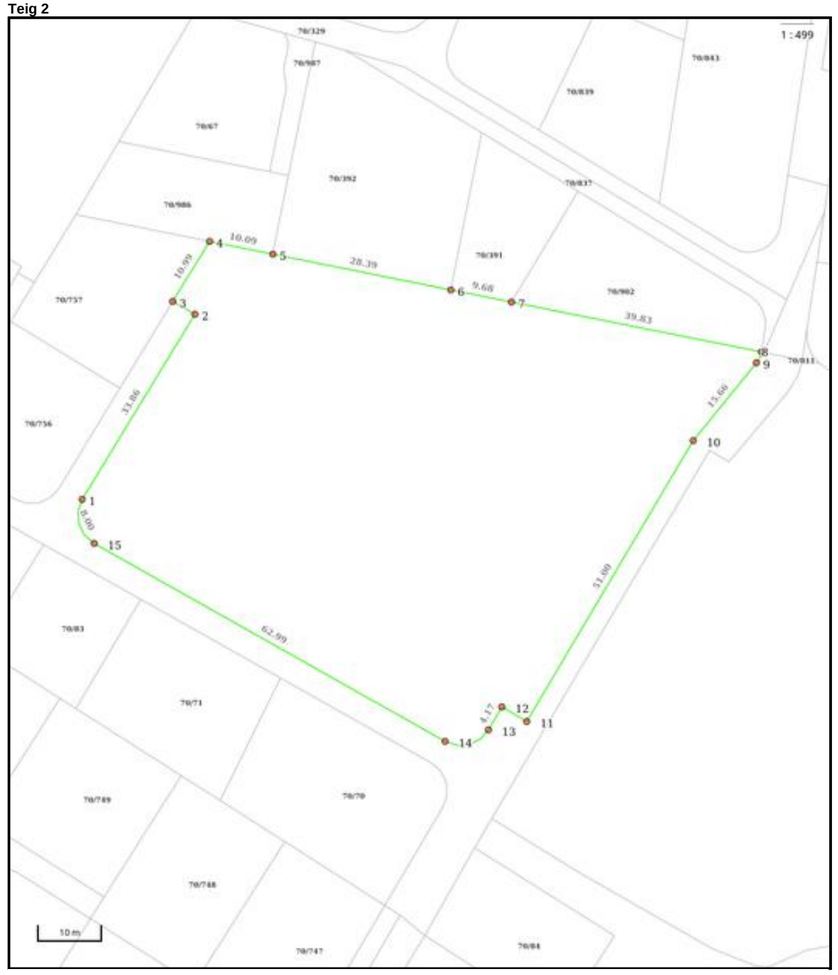
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

ue.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 712 i 1108 SANDNES kommune

Teig 2



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

ue.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Utskrift

AD/bh.
ark.70/712 og 717.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 14. november 1978.

Sak 1317/78.

Sandnes Boligbyggelag.

Søknad v/Sandnes Trelast A/S mottatt 23.10.78 om oppføring av 35 stk. enebolig m/carporter på gnr.70, bnr.712 og 717. Trones.

Kvittering for nabovarsel foreligger.

Grunnflate bolig: 25 x 65,8 m2 + 10 x 75,3 m2.
Brutto golvflate bolig: ca 25 x 92 m2 + 10 x 103 m2.

25 av husene er vist 2 etasjes mens 10 er 1 etasjes m/underetasje.

Carportene er for det meste lagt mellom husene.

Bebyggelsesplan er enda ikke behandlet av byplanrådet men søker ber om så rask behandling som mulig.

Vedtak:

Under forutsetning av at byplanrådet godkjenner bebyggelsesplanen, gis byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser, datert 2. januar 1978 må nøye etterkommes.
2. Alle innvendige vegger og himlinger av tre skal ha tennvernende kledning A.10.
3. Det må innsendes detaljplaner for internt ledningsnett. Veger, ledninger og lekeplasser må opparbeides i samsvar med godkjente planer.

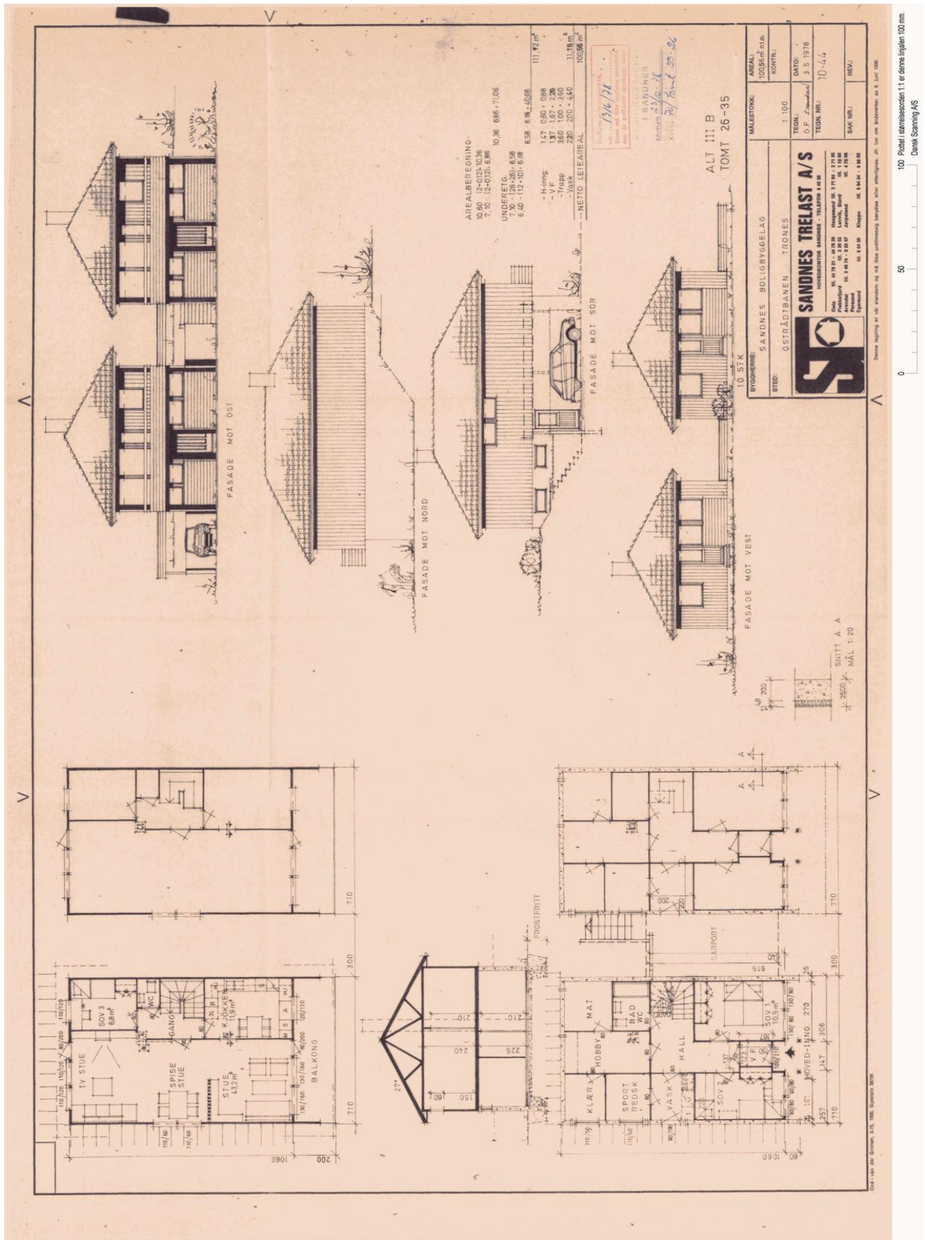
Rett utskrift:
B.H

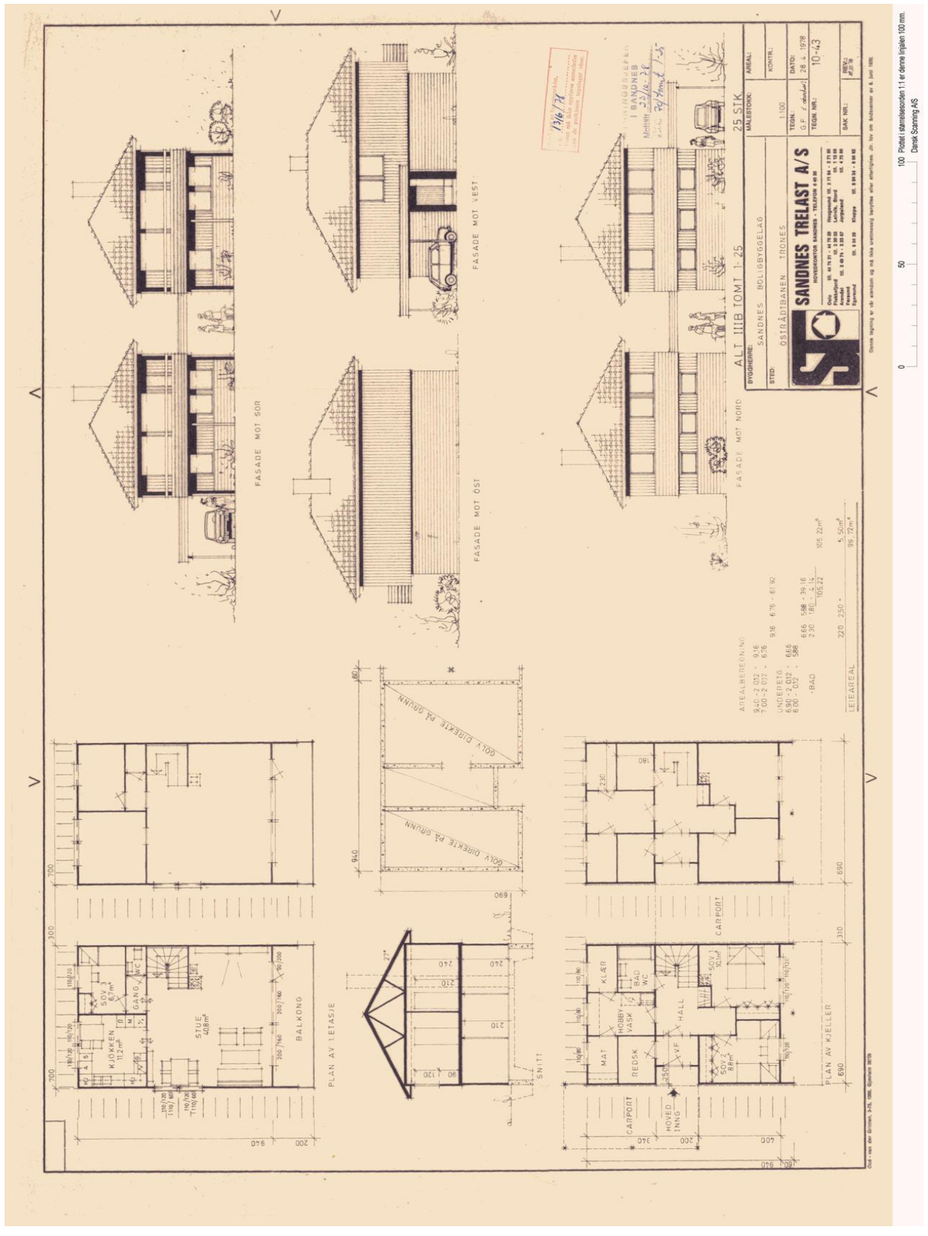
Oversandes Sandnes Boligbyggelag under henvisning til ovenstående.

Sandnes. den 15. november 1978.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.





Sandnes kommune Bygningssjefen

Sandnes. Rådhus, tlf. 045/65080. Postboks 190, 4301 Sandnes.

Sandnes boligbyggelag,
Vågagt.

4300 Sandnes.

Vår ref.: SS/bh.70/712-717 Deres ref.: Sandnes, den 20. desember 1979.

Fordigattest.

I henhold til besiktigelse den 18.12.1979 meddeles herved ferdigattest for samtlige hus på gnr.70, bnr.712 og 717. Trones.

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av bygningsrådet i møte 14.11.1978, sak 1316/79.

For bygningssjefen i Sandnes

Åge Dommersnes
overing.

Steinar Skjørestad
avd.inf.

Det er ikke utstedt brukstillatelse tidligere.

Vedtekter for Trones Borettslag
org nr. 946495352
tilknyttet BATE boligbyggelag

sist endret på generalforsamling 27.03.2019

Innhold

Kapittel 1 Innledende bestemmelser ..... - 3 -
§1-1 Formål ..... - 3 -
§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold ..... - 3 -
Kapittel 2 Andeler og andelseiere ..... - 3 -
§2-1 Andeler og andelseiere ..... - 3 -
§2-2 Sameie i andel ..... - 3 -
§2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier ..... - 3 -
Kapittel 3 Forkjøpsrett ..... - 4 -
§3-1 Hovedregel for forkjøpsrett ..... - 4 -
§3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldene ..... - 4 -
§3-3 Nærmere om forkjøpsretten ..... - 4 -
Kapittel 4 Borett og bruksoverlating ..... - 4 -
§4-1 Borett og bruksoverlating ..... - 4 -
§4-2 Bruksoverlating ..... - 5 -
Kapittel 5 Vedlikehold ..... - 5 -
§5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt ..... - 5 -
§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt ..... - 6 -
Kapittel 6 Pålegg om salg og fravikelse ..... - 6 -
§6-1 Mislighold ..... - 6 -
§6-2 Pålegg om salg ..... - 7 -
6-3 Fravikelse ..... - 7 -
Kapittel 7 Felleskostnader og pantesikkerhet ..... - 7 -
§7-1 Felleskostnader ..... - 7 -
§7-2 Borettslagets pantesikkerhet ..... - 7 -
Kapittel 8 Styret og dets vedtak ..... - 7 -

Styreleders signatur: _____

§8-1 Styret ..... - 7 -
§8-2 Styrets oppgaver ..... - 7 -
§8-3 Styrets vedtak ..... - 7 -
§8-4 Representasjon og fullmakt ..... - 8 -
Kapittel 9 Generalforsamlingen ..... - 8 -
§9-1 Myndighet ..... - 8 -
§9-2 Tidspunkt for generalforsamling ..... - 8 -
§9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling ..... - 8 -
§9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling ..... - 8 -
§9-5 Møteledelse og protokoll ..... - 9 -
§9-6 Stemmerett og fullmakt ..... - 9 -
§9-7 Vedtak på generalforsamlingen ..... - 9 -
Kapittel 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern ..... - 9 -
§10-1 Inhabilitet ..... - 9 -
§10-2 Taushetsplikt ..... - 9 -
§10-3 Mindretallsvern ..... - 9 -
Kapittel 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene ..... - 9 -

Styreleders signatur: _____

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

§1-1 Formål

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

§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Sandnes kommune
(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag

Kapittel 2 Andeler og andelseiere

§2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelen skal være på NOK 100,-
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3)Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(5)Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som b or 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, jfr vedtektenes punkt 4-2.

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

(1)En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret før at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.
(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i vedtektene.
(3)Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen 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.

Styreleders signatur:_____

Kapittel 3 Forkjøpsrett

§3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1)Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2)Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldene når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stillings om 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 gjeldene når andelen overføres på skifte etter seperasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15 første ledd.

§3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldene

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er 20 dager fra borettslaget mottok meldingen 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 mist 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 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.

Kapittel 4 Borett og bruksoverlating

§4-1 Borett og bruksoverlating

(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. Godkjenningen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styreleders signatur:_____

(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 andelseiere 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 brukershusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er 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 ovenfor borettslaget.

Kapittel 5 Vedlikehold

§5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Styreleders signatur:

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §5-13 og 5-15.
(8) Andelseieren er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold. Maling/lakk til tilbygg og terrasse som er oppført utover den opprinnelige andelen dekkes av andelseieren selv. Ved eventuelle skader/råteskader/feil på tilbygg utover den opprinnelige andelen dekkes også det av den enkelte andelseieren. Ved salg av andeler gjøres ny eier spesielt oppmerksom på dette punktet. Ved tvil kontaktes styret.
(9) utgått 27.03.219
(10) Bruk av motoriserte/støyende redskaper på søndager/helligdager tillates ikke.

(11) Ved innglassing av terrasser skal andelseier vedlikeholde innglassingen i henhold til gjeldene forskrifter og retningslinjer.

(12) Ved montering av varmepumpe skal andelseier vedlikeholde varmepumpen i henhold til gjeldene forskrifter og retningslinjer.

(13) Andelseier bærer selv, praktisk og økonomisk, ansvar for alt vedlikehold og eventuell oppgradering av bolig, både innvendig og utvendig. Jfr Borettslagsloven §5-12 5.ledd.

(14) Andelseier bærer selv det økonomiske ansvaret for opparbeidet hage og annen tilleggs bebyggelse på området tilhørende seksjonen. Ved skade må andelseier selv dekke de økonomiske kostnader knyttet til reparasjon, utover hva til enhver tid gjeldene forsikring dekker. Dette gjelder også dersom det skulle oppstå vedlikeholds- eller oppgraderingsbehov på teknisk infrastruktur som ligger under bakken, hvor borettslaget kun dekker kostnader knyttet til selve infrastrukturen.

§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) 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.
(2) 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.
(3) Borettslaget skal vedlikeholde fellesarealer som gjesteparkering og lekeplasser, inkludert beplantning på disse arealer og felles infrastruktur under bakken.

Kapittel 6 Pålegg om salg og fravikelse

§6-1 Mislighold

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

Styreleders signatur:

§6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr 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

(1) 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Kapittel 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

§7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) 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 tvangsdekningen besluttes gjennomført.

Kapittel 8 Styret og dets vedtak

§8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

§8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer en halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

Styreleders signatur: _____

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre mist 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 utover vanlig forvalting og vedlikehold.
2. å øke antallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr 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

(1) Styreleder og et styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Kapittel 9 Generalforsamlingen

§9-1 Myndighet

(1) 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

(1)

Styreleders signatur: _____

- 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

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

§9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

§9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnes i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i ande saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Kapittel 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 fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en 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

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet ovenfor 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

(1) 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.

Kapittel 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to

Styrelederens signatur:

tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr 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
(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Styrelederens signatur:

Ordensregler for Trones Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 27.03.2019

Disse ordensregler gjelder for Trones Borettslag og er underordnet borettslagets vedtekter og må forstås som generalforsamlingens presisering i de tilfeller både ordensregler og vedtekter omtaler det samme.

Ordensregel 1: Gjesteparkering

Borettslagets gjesteparkering skal kun benyttes til korttidsparkering av gjester til beboere i Trones Borettslag.

Ordensregel 2: Egenandel boligforsikring

Andelseier som utløser bruk av boligforsikringen dekker selv forsikringens egenandel.

Trones borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for året 2025

Dato: 27.04.2026
Tid: 18:00
Sted: Bedriftsveien 22, 4313 Sandnes

Innkalling til ordinær generalforsamling for 2025

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Trones borettslag.

Dato: 27.04.2026 Klokken: 18:00

Sted: Bedriftsveien 22, 4313 Sandnes

Til behandling foreligger følgende saker:

Sak 1. Konstituering
a. Registrering av andels eiere og fullmektige.
b. Valg av møteleder.
c. Valg av protokollfører
d. Godkjenning av innkallelse og saksliste
e. Valg av en til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Gjennomgang av Årsberetning fra styret for 2025

Sak 3. Godkjenning av Årsregnskap for 2025 og Revisors beretning
Gjennomgang av årsregnskap m/noter og revisjonsberetning.

Sak 4. Innkomne saker
Se vedlegg nr. 1

4.1 Oppdatering av Vedtekter – må stemmes over

4.2 Inspeksjon av rør i Trones BRL – 2 forslag til vedtak som må stemmes over

4.3 Lekeplass - orienteringssak

4.4 Saker fra beboere – kommentert av styret

4.5 Oppdatering av Ordensregler – må stemmes over

Sak 5. Valg
Se vedlegg nr. 2

Sak 6. Styrehonorar
Honorar til styret for 2025
Se vedlegg nr. 3

Sandnes, den 17.04.2026

Styret i Trones Borettslag

Årsberetning for Trones Borettslag

For året 2025/26

1. Innledning

Styret i Trones Borettslag legger med dette frem årsberetning for 2025/26. Formålet med årsberetningen er å gi beboerne et overblikk over drift, økonomi, vedlikehold og øvrige aktiviteter i borettslaget.

2. Styret

Styret har i 2025/26 bestått av:

- Styreleder: Sandra Andersen
- Styremedlem: Birthe Altay
- Styremedlem: Anne-Margrethe Jensen
- Varamedlemmer: Mads Soma Gilje og Øyvind Kvalbein

Styret har avholdt 6 styremøter gjennom året, 2 dugnader og ett beboermøte. Vi har også koordinert to forsikringssaker sammen med Bate.

3. Forretningsfører og revisor

- Forretningsfører: Irma Covic, PHM Forvaltning AS
- Revisor: RSM Norge AS

Forretningsfører har bistått med økonomistyring, regnskapsrapportering og oppfølging av vedlikeholdsprosjekter. Revisor har gjennomgått regnskapet og bekrefter at det er ført i samsvar med lov og god regnskapsskikk.

4. Økonomi

Borettslagets økonomi vurderes som stabil. Driftsinntektene i 2025 var 966 000 kr, og driftskostnader var 922 111 kr. Dette gir et resultat før avsetning til vedlikeholdsfond på 62 889 kr.

Styret vurderte at det var nødvendig å øke felleskostnader for å sikre økonomisk bærekraft og dekke fremtidige vedlikeholdsbehov med 150 kr i januar 2025.

Borettslagets økonomi:

- **Driftskonto:** 575 742 kr
- **Sparekonto:** 1 311 879 kr (på høyrentekonto)
- **Vedlikeholdsfond*:** 1 692 967 kr (på høyrentekonto)
- **Lån:** 0,-

*Iht vedtak på generalforsamlingene i 2020 og 2021 ble det avsatt totalt kr 1 500 000 til vedlikeholdsfondet for teknisk infrastruktur. Midlene på sparekontoen og vedlikeholdsfondet er plassert på egne høyrentekonti.

Resultat (overskudd/underskudd)
Borettslaget har i 2025 et overskudd på kr 163.260. Resultatet er i hovedsak påvirket av høye renteinntekter. Resultatet av ren drift, dvs borettslagets løpende inntekter og kostnader er kr 44.035.

Driftsresultatet var som budsjettert, mens "hovedresultatet" var vesentlig høyere enn budsjettert pga lavt budsjetterte finansinntekter.

Inntekter og kostnader
Borettslagets inntekter består i hovedsak av de fellesutgiftene den enkelte andelseier betaler hver måned. Borettslagets største kostnader er kommunale avgifter og forsikring. Dette utgjør i 2025 76% av alle kostnader i borettslaget.

Finansinntekter er avkastning på borettslagets bankkonti. Og er vesentlig høyere enn budsjettet for samme år, og også høyere enn tilsvarende post i regnskapet for 2024.

Likviditet
Borettslaget har god økonomi og god likviditet, dvs evne til å betale regninger.

Gjeld og lån
Borettslaget har ingen ordinær gjeld per 31-12-25, kun borettsinnskudd og et mindre beløp på kortsiktig leverandørgjeld.

Egenkapital
Egenkapitalen utgjør kr 10.706.954 kroner og anses tilfredsstillende sett i forhold til borettslagets drift og forpliktelser.

Vedlikehold og fremtidige kostnader
Det har ikke vært utført vedlikehold i regi av borettslaget i 2025.

Fortsatt drift
Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret vurderer borettslagets økonomi som forsvarlig.

5. Vedlikehold og investeringer

I løpet av året har borettslaget gjennomført følgende tiltak:

Avholdt 2 dugnader med klipp, raking, luking etc. Beboere har fikset gjerde blåst ned av vinden og malt boden.

6. Styrets vurdering

Styret vurderer borettslagets drift som tilfredsstillende, med god økonomisk kontroll og løpende vedlikehold. Vi takker beboerne for godt samarbeid og engasjement i året som har gått.

7. Avslutning

Forslag til vedtak: generalforsamling tar styrets beretning til orientering.

Sandnes, 15. april 2026

På vegne av styret,
Sandra Andersen, styreleder
Birthe Altay, styremedlem
Anne-Margrethe, styremedlem

Trones Borettslag

BankID Qualified Signing
Andersen, Sandra Vivi
2026-04-09

BankID Qualified Signing
Altay, Birthe
2026-04-09

BankID Qualified Signing
Jensen, Anne-Margrethe Gunde
2026-04-10

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Trones Borettslag Org.nr. 946495352
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Trones Borettslag

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		966 000	1 050 000	966 000	1 028 983
Andre inntekter	1	17 946	-30 000	0	0
Sum inntekter		**983 946**	**1 020 000**	**966 000**	**1 028 983**
Kostnader					
Lønn	2	74 522	71 313	71 313	74 522
Kommunale avgifter		504 865	490 691	500 000	555 352
TV og bredbånd		41 580	41 580	44 000	44 000
Andre driftskostnader		0	0	2 500	2 500
Vaktmester og renhold		4 539	8 125	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3	18 689	0	12 500	12 500
Forretningsførsel og honorarer	4	59 651	57 111	56 000	65 296
Forsikring		209 050	186 119	212 000	231 630
Andre kostnader	5	27 016	29 001	23 798	27 000
Sum kostnader		**939 911**	**883 939**	**922 111**	**1 012 800**
Driftsresultat		**44 035**	**136 061**	**43 889**	**16 183**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		119 225	81 552	19 000	20 000
Sum finans	**6**	**119 225**	**81 552**	**19 000**	**20 000**
Resultat		**163 260**	**217 613**	**62 889**	**36 183**

Trones Borettslag

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		11 456 182	11 456 182
Sum anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**11 456 182**	**11 456 182**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		6 232	10 600
Forskuddsbetalte kostnader		91 917	80 367
Sum fordringer	**7**	**98 149**	**90 967**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**3 580 588**	**3 430 411**
Sum omløpsmidler		**3 678 736**	**3 521 377**
Sum eiendeler		**15 134 919**	**14 977 560**

Trones Borettslag

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	9	3 500	3 500
Opptjent egenkapital		10 703 454	10 540 194
Sum egenkapital	**10**	**10 706 954**	**10 543 694**
Gjeld			
Borettsinnskudd	11	4 406 500	4 406 500
Sum langsiktig gjeld		**4 406 500**	**4 406 500**
Leverandørgjeld		1 765	11 766
Forskudd fra kunder	12	19 700	15 600
Sum kortsiktig gjeld		**21 465**	**27 366**
Sum egenkapital og gjeld		**15 134 919**	**14 977 560**

SANDNES, 31.12.2025
Trones Borettslag

Sandra Vivi Andersen
Styrets leder

Anne-Margrethe Jensen
Styremedlem

Birthe Altay
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Borettslag i kommune 1108-Sandnes .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Viderefakturering	0	-30 000	0	0
Erstatning fra forsikring	17 946	0	0	0
Sum andre inntekter	**17 946**	**-30 000**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	65 313	62 500	62 500	65 313
Arbeidsgiveravgift	9 209	8 813	8 813	9 209
Sum lønnskostnader	**74 522**	**71 313**	**71 313**	**74 522**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 65 313. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	17 689	0	12 500	12 500
Uteområde	1 000	0	0	0
Sum vedlikehold	**18 689**	**0**	**12 500**	**12 500**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 875	10 500	11 000	18 625
Forretningsførerhonorar	45 312	43 948	45 000	46 671
Tilleggstjenester	3 464	2 663	0	0
Sum honorar	**59 651**	**57 111**	**56 000**	**65 296**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er RSM.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale	2 250	0	0	0
Leie datasystemer	467	313	0	0
Månedslisens dataprogrammer	1 644	1 644	0	0
Dugnad	0	5 358	8 000	8 000
Inkassokostnader/purregebyr	122	0	0	0
Medlemskontigent til BBL	12 250	10 500	10 500	12 500
Kostnader ved	3 902	5 485	0	0
Bankgebyr, omkostninger o.l.	6 381	5 701	5 298	6 500
Sum andre kostnader	**27 016**	**29 001**	**23 798**	**27 000**

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	98 532	63 066	0	0
Andre renteinntekter	422	0	0	0
Kundeutbytte Gjensidige	20 271	18 486	19 000	20 000
Sum finansinntekter	**119 225**	**81 552**	**19 000**	**20 000**
Sum finans	**119 225**	**81 552**	**19 000**	**20 000**

Anleggsmiddler
Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Note 7 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-13 468	-5 000
Kundefordring ved	0	15 600
Restanse fellesutgifter	19 700	0
Sum kundefordringer	**6 232**	**10 600**
Forskuddsbetalt forsikring	91 917	80 367
Sum andre fordringer	**91 917**	**80 367**
Sum fordringer	**98 149**	**90 967**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 8 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto på kr 575 742 , sparekonto kr 1 311 879 og vedlikeholdsfond kr 1 692 967 i Handelsbanken.
Iht vedtak på generalforsamlingene i 2020 og 2021 ble det avsatt totalt kr 1 500 000 til vedlikeholdsfondet for teknisk infrastruktur.
Midlene på sparekontoen og vedlikeholdsfondet er plassert på egne høyrentekonti.

Note 9 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 3 500 fordelt på 35 andeler à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	10 543 694	10 326 081
Årets resultat	163 260	217 613
Egenkapital 31.12	**10 706 953**	**10 543 694**

Note 11 Borettsinnskudd
Borettsinnskudd: Kr. 4 406 500.

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen boligselskapet ble stiftet.

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	0	24 850
Forskuddstrekk betalt	0	-24 850
Påløpt arbeidsgiveravg. i år	0	8 460
Betalt arbeidgiveravgift	0	-8 460
Forskudd fra kunder	19 700	15 600
Sum annen kortsiktig gjeld	**19 700**	**15 600**

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**3 494 012**	**3 276 399**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	163 260	217 613
B. Årets endring i disponible midler	163 260	217 613
C. Disponible midler 31.12	**3 657 271**	**3 494 012**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

RSM Norge AS
Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Trones Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trones Borettslag som viser et overskudd på NOK 163 260. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: DRFW-ACTJH-C4ANH-JO652-RJKDU-M2097

Revisors beretning 2025 Trones Borettslag

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.

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

Sandnes, 13. april 2026
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DRQFW-CTJH-C4ANH-JO652-RJKDU-M2097

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."

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-1106879
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-13 07:38:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DRQFW-CTJH-C4ANH-JO652-RJKDU-M2097

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Sak 4. Innkomne saker til behandling **Vedlegg 1**

4.1 Oppdatering av vedtekter
Sammen med Bate har styret utarbeidet forslag til oppdaterte vedtekter. Endringer er markert i vedlagt dokument.

Vedtekter for Trones Borettslag
org nr. 946495352
tilknyttet BATE boligbyggelag

sist endret på generalforsamling 27.03.2019

- **Innhold**

Kapittel 1 Innledende bestemmelser **8**
Kapittel 2 Andeler og andelseiere **8**
Kapittel 3 Forkjøpsrett **9**
Kapittel 4 Borett og bruksoverlating **9**
Kapittel 5 Vedlikehold **11**
Kapittel 6 Pålegg om salg og fravikelse **13**
Kapittel 7 Felleskostnader og pantesikkerhet **13**
Kapittel 8 Styret og dets vedtak **13**
Kapittel 9 Generalforsamlingen **14**
Kapittel 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern **15**
Kapittel 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene **16**

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

§1-1 Formål
(1) Trones borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Sandnes kommune
(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag

Kapittel 2 Andeler og andelseiere

§2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelen skal være på NOK 100,-
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
~~(5) Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.~~

§2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som b or 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, jfr vedtektenes punkt 4-2.

§2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1)En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret før at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.
(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i vedtektene.
(3)Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen 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.

Kapittel 3 Forkjøpsrett

§3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1)Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2)Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldene når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stillings om 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 gjeldene når andelen overføres på skifte etter seperasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15 første ledd.

§3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldene

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er 20 dager fra borettslaget mottok meldingen 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 mist 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 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.

Kapittel 4 Borett og bruksoverlating

§4-1 Borett og bruksoverlating

(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. Godkjenningen kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt at bruker av boligen holder dyr, så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§4-2 Bruksoverlating

(1) Med bruksoverlating menes all overlating av bruken av hele boligen, som for eksempel utleie og utlån. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året uten godkjenning fra styret. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseiere 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 brukershusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er 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 ovenfor borettslaget.

§4-3 Tiltak på fellesareal

(1) Alle endringer som påvirker eller berør fellesareal og fasade krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, markiser, skillevegger, innglassinger, o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(2) Andelseier bærer selv alle kostnader ved oppføringen av tiltak som i første ledd. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av de endringer eller tiltak som er oppført, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold.

(3) Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre andeler som følge av etableringen av tiltaket. Dersom skader oppstår, også f.eks. der tiltaket blir ødelagt eller estetisk skjemmende, plikter andelseier utbedre dette omgående.

(4) Styret kan pålegge andelseier konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for kostnader knyttet til de- og remontering ved behov i forbindelse med borettslagets gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fasade eller lignende.

(5) Andelseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av tiltaket. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på tiltaket, dekker andelseier selv forsikringens egenandel.

(6) Tiltak eller endringer i strid med disse reglene, kan bli fjernet eller demontert for andelseiers egen regning.

Kapittel 5 Vedlikehold

§5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask og apparater
2. brannvarsler og brannslukningsapparat inne i boligen
3. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
4. vinduer og ytterdører til boligen
5. rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør

(3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. 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, carport p.l. Det anbefales at renner rengjøres 2 ganger i året.

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

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

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

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

(8) Andelseieren er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold. Maling/lakk til tilbygg og terrasse som er oppført utover den opprinnelige andelen dekkes av andelseieren selv. Ved eventuelle skader/råteskader/feil på tilbygg utover den opprinnelige andelen dekkes også det av den enkelte andelseieren. Ved salg av andeler gjøres ny eier spesielt oppmerksom på dette punktet. Ved tvil kontaktes styret.

~~(9) utgått 27.03.219~~

(9) Bruk av motoriserte/støyende redskaper på søndager/helligdager tillates ikke.

~~(11) Ved innglassing av terrasser skal andelseier vedlikeholde innglassingen i henhold til gjeldene forskrifter og retningslinjer.~~

~~(12) Ved montering av varmepumpe skal andelseier vedlikeholde varmepumpen i henhold til gjeldene forskrifter og retningslinjer.~~

(10) Andelseier bærer selv, praktisk og økonomisk, ansvar for alt vedlikehold og eventuell oppgradering av bolig, både innvendig og utvendig~~. Jfr Borettslagsloven §5-12 5.ledd.~~

(11) Andelseier bærer selv det økonomiske ansvaret for opparbeidet hage og annen tilleggs bebyggelse på området som ligger til andelen. Ved skade må andelseier selv dekke de økonomiske kostnader knyttet til reparasjon, utover hva til enhver tid gjeldene forsikring dekker. Dette gjelder også dersom det skulle oppstå vedlikeholds- eller oppgraderingsbehov på teknisk infrastruktur som knytter seg til andelen som ligger under bakken~~, hvor borettslaget kun dekker kostnader knyttet til selve infrastrukturen.~~ Borettslagets ansvar er regulert under § 5-2.

(13) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av de endringer eller tiltak som er oppført av andelseier selv, jf. § 4-3. Styret kan pålegge andelseier konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseier regning eller gi pålegg om tilbakeføring. Andelseier er ansvarlig for kostnader knyttet til de- og remontering ved behov i forbindelse med borettslagets gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fasade eller lignende.

(13) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere borettslagets egenandel. Det samme gjelder dersom borettslagets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseiers har ansvaret for å vedlikeholde.

§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) 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.
(2) 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.
(3) Borettslaget skal vedlikeholde fellesarealer som gjesteparkering og lekeplasser, inkludert beplantning på disse arealer og felles infrastruktur under bakken.

Kapittel 6 Pålegg om salg og fravikelse

§6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor 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, jfr 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

(1) 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Kapittel 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§7-1 Felleskostnader

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

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

§7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) 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 tvangsdekningen besluttes gjennomført.

Kapittel 8 Styret og dets vedtak

§8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

§8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

Vedlegg

§8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer en 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 mist 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 utover vanlig forvalting og vedlikehold.
2. å øke antallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr 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

(1) Styreleder og et styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Kapittel 9 Generalforsamlingen

§9-1 Myndighet

(1) 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

(1)

- 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

(1) 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

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

§9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnes i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i ande saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Kapittel 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 fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en 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

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet ovenfor 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

(1) 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.

Kapittel 11 Elektronisk kommunikasjon

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

(2) Styret har egen e-post: styreleder@tronesborettslag.no

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

(4) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Kapittel 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§12-1 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, jfr borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

§12-2 Forholdet til borettslovene

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

4.2 Inspeksjon av rør i Trones Borettslag

Styret har gjennomført befaring og hatt dialog med Rørhab AS for å vurdere tilstanden på borettslagets rørsystem. Det er innhentet tilbud på rørinspeksjon basert på stikkprøver i utvalgte områder.
Bakgrunnen er rørsystemets alder og behovet for bedre oversikt over tilstand og eventuell risiko. En slik inspeksjon vil danne grunnlag for videre vedlikeholdsplanlegging.

Bakgrunn

Rørsystemet (vannrør og avløpsrør) i borettslaget begynner å få en alder der det er naturlig å gjennomføre en tilstandskontroll. Vi vet etter å ha snakket med fagperson i kommunen at strukturen på rørsystemet i hovedsak er slik:

- Rørsystem i det enkelte hus
- Stikkledninger utfra det enkelte hus
- Borettslagets felles rørystem
- Kommunalt rørsystem

Stikkledninger går ut fra det enkelte hus og kobles på borettslagets felles rørsystem flere steder. Samtidig er det flere tilkoblinger fra borettslagets felles rørsystem til det kommunale rørsystemet.

Slik vedtektene er idag, er rørsystemet innenfor det enkelte hus, andelseier sitt ansvar. Stikkledninger og borettslagets felles rørsystem er borettslaget sitt ansvar, altså fellesskapet sitt ansvar. Kommunalt rørsystem har kommunen ansvar for.

Dersom det skjer noe med rørsystemet, enten det er i den enkelte bolig eller i borettslagets felles rørsystem vil selvsagt forsikringsselskapet til borettslaget bli koblet på. Men dersom det som skjer blir vurdert å skyldes dårlig eller manglende vedlikehold, så kan vi risikere avkortning i forsikringsutbetalinger eller verste fall ingen forsikringsutbetalinger ved skade. I følge vår kontaktperson i forsikringsselskapet, er noe av det første forsikringsselskapet gjør ved en skade å se på hvilket vedlikehold som er gjort for å unngå skade. Forsikringsselskapet definerer også forsikringshendelser som skade som følge av plutselig og uventet hendelse. Det vil si at skader vi bør kunne forvente, og som vi kan gjøre forebyggende aktiviteter i forhold til, ikke vil komme inn under ett forsikringsoppgjør. Det er forhold som vi må kunne ivareta med et forsvarlig vedlikehold.

Ved kontakt med fagperson i kommunen får vi opplyst om at det er ca 300 meter med stikkledninger og 300 meter med borettslagets felles rørsystem. Det ligger 3 rør i hver grøft (vann, overvann, avløp), hvilket gjør at vi totalt snakker om 1.800 meter med rør. Ifølge kommunene er det imidletid antall grøftemeter som er kostnadsdrivende og det tallet er ca 600 meter. Vi snakker altså om grovt sett 600 grøftemeter med rør som borettslaget har ansvar for.

Ifølge kommunen er det snakk om plastrør og betongrør. Alt mest sannsynlig fra 1978, altså nærmere 50 år gamle rør. Plastrør på drikkevann og betongrør på overvann og plast på avløp.

Rørsystemet i borettslaget nærmer seg 50 år. Det er generell variasjon i faglige vurdering knyttet til levetid på slike rør og faktisk levetid kan være avhengig av blant annet materialtype, belastning og grunnforhold.
Borettslaget ligger i et område med til dels leirbasert grunn, noe som kan påvirke rør over tid.

Styret har etter loven ansvar for forvaltning og vedlikehold av felles rør. For å sikre et best mulig faglig grunnlag for videre vedlikeholdsplanlegging, foreslås det å gjennomføre en tilstandskontroll av felles rørsystem. Tilstandskontrollen vil gi informasjon om faktisk tilstand og behov for eventuelle tiltak, uten at dette innebærer at det nødvendigvis blir behov for utbedringer nå.

Formålet med en tilstandskontroll er å:

- Avdekke eventuell slitasje som kan få store følgeskader
- Få dokumentasjon på tilstand
- Få en risikovurdering (haster, tiltak om 1-2 år, tiltak om 5-10 år osv)
- Planlegge fremtidig vedlikehold på en kontrollert måte

Det er foretatt befaring med en potensiell leverandør i 9. april 2026, Rørhab AS. Leverandøren er tydelig på at når rørene fordeler seg over et såpass stort område med 35 eneboliger i rekke, så må vi basere oss på å ta stikkprøver fra minst 2 ulike områder i borettslaget. Altså vi bør ikke bare gå inn i ett begrenset område. De områdene som er mest sannsynlige etter befaringen er Høgsfjordgata og deler av Luragata. Men det er selvsagt mulig å utvide området om man ønsker det og finner det formålstjenlig.

Rørhab anbefaler å gå inn i avløpsystem via kum på utsiden eller sluk inne i hus med kamera. På den måten vil man få et visuelt inntrykk av tilstanden på innsiden av borettslagets felles rørsystem langs 2 traseer.

Leverandør anbefaler også å ta noen stikkprøver fra takavløp ned til stakekum for å få vurdert tilstanden på dette.

Tilstand på vannrør, altså inntaksrør under trykk, kan ifølge Rørhab ikke vurderes med kamera pga liten dimensjon. Her må man grave opp for å få et inntrykk av tilstand. Og det er priset pr punkt man graver opp inkl gravemelding og tilbakelegging av masser og fysisk sjekk av rørlegger.

Utfra jobben som blir gjort, vil det bli laget rapport hvor tilstand blir vurdert og risikovurdering foretatt. I forbindelse med rapport, vil vi ha priset inn tegning med oversikt over rørystem som er kartlagt.

Leverandør indikerer ca 23.000 kr inkl. mva for inspeksjon av avløpsrør/overvann langs 2 traseer nevnt og 30.000 kr inkl mva for sjekk av ett punkt for vannrør.

Kommunen har også tegninger over rørsystemet, men det er usikkert ifølge både Rørhab og kommunen om rørene faktisk er lagt slik som vist i tegningene. Tegninger blir ofte laget før man setter igang arbeidet og ikke oppdatert hvis man avviker fra disse når rørene blir lagt ned. Men vi har uansett fått tilgang til disse tegningene og vil se nærmere på dem.

Dersom tilstanden langs de 2 traseene for avløp eller det ene punktet for vannrør enten ser bra eller dårlig ut, er det **ikke** en garanti for at det er tilsvarende tilstand langs andre traseer/punkter som vi ikke undersøker. Men det vil gi en god indikasjon og gi oss informasjon som vi pr idag ikke har. Og det er grunn til å tro at samme type rør som er lagt ned på samme tidspunkt av samme leverandør, bør ha noenlunde lik slitasje.

En tilstandsvurdering som vi her ønsker å gjøre, vil forhåpentligvis kunne hjelpe oss å planlegge fremtidig vedlikehold på en kontrollert måte.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud på rørinspeksjon av borettslagets avløpssystem/overvannsystem inkludert også stikkprøver fra takavløp til kum/stakekum, velge beste leverandør med tanke på kvalitet og pris og gjennomføre arbeidet innen 2026 sammen med valgt leverandør.
2. Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud på rørinspeksjon av borettslagets vannrør/inntakssystem, velge beste leverandør med tanke på kvalitet og pris og gjennomføre arbeidet innen 2026 sammen med valgt leverandør

4.3 Lekeplass

Under beboermøtet kom det frem ønske om en mindre omfattende oppgradering enn tidligere planlagt.

Styret foreslår å sette av 200 000 kroner til forbedring av lekeplassene, med mål om å heve standarden og gjøre området mer funksjonelt og trivelig.

4.4 Saker fra beboere

Første er hekk:
Frisiktssonen , høyde er 50 cm, (i kryss/sving der det er kjørevei). Maks 2m høyde uten spesiell avtale utenom frisiktssonen. Bredde er god avstand fra veikant/skulder på kjørevei, for å unngå overheng…En tommelfingerregel er at hekken skal klippes ned til eiendomsgrensen, ofte i flukt med fortau eller veikant….ingen ting av dette blir fulgt mange plasser i borettslaget…vi som har kjørevei på «skoleruter» for barn har alt for mange ubehagelige opplevelser i løpet av året pga dette.

Tre :
Naboloven $3 og $2. skal ikke være høyere enn 1/3 av avstand til naboen. F.eks. ett tre på 9m må stå minst 3m fra naboen. $2 tar mye sol/lys. Skaper fare (kan falle), gir mye løv, skygge eller fukt.

Hundehold/støy/bjeffing:
Det vises til hundeloven og naboloven om at hundehold ikke skal medføre urimelig ulempe for andre beboere. Det er meldt om utfordringer knyttet til støy, særlig bjeffing, samt bruk av utearealer og lufting av hunder som oppleves sjenerende. Det er også vist til bekymringer knyttet til båndtvang og møter med løse hunder.

Båndtvang regler. Har møtt fremmede løse hunder når jeg åpner ytterdøren.
Mvh elisabeth sola

Styrets vurdering
Styret takker for innspillene og har forståelse for at enkelte opplever utfordringer knyttet til sikt, vegetasjon og støy. Sakene fremstår imidlertid i hovedsak som en oppfordring til godt naboskap, og det foreligger ikke konkrete forslag til vedtak som generalforsamlingen kan ta stilling til. Saken tas derfor til orientering.

Hekk og frisikt
Styret er enig i at god sikt i kryss og svinger er viktig, særlig med tanke på trafikksikkerhet for barn. Dette er et forhold vi ønsker at alle beboere er bevisste på.

Styret vil undersøke om det i enkelte utsatte områder kan være aktuelt å vurdere supplerende tiltak, som for eksempel speil.

Trær og vegetasjon
Når det gjelder henvisning til naboloven, presiserer styret at denne i utgangspunktet regulerer forhold mellom selvstendige eiendommer, og ikke direkte mellom beboere i et borettslag.

Styret har likevel forståelse for at trær og vegetasjon i noen tilfeller kan oppleves som til sjenanse. Slike forhold bør i første omgang søkes løst gjennom dialog mellom berørte naboer. Dersom det gjelder konkrete forhold som oppleves som urimelige, kan dette meldes til styret for vurdering.

Hundehold
Styret gjør oppmerksom på at det er borettslagets egne regler og generelle krav til hensynsfull bruk som gjelder.

Dersom enkelte opplever vedvarende støy eller andre ulemper knyttet til hundehold, oppfordres det først til dialog med aktuell nabo. Ved behov kan forholdet meldes inn til styret, som vil vurdere saken nærmere.

Diverse problemstillinger som flere av oss beboere ønsker å få klarlagt:

1. OPPGRADERING SIKRINGSSKAP

2. UTVENDIGE STOPPEKRANER (HVOR ER DISSE PLASSERT?)

3. DIFFERANSIERTE KOSTNADER UTFRA STØRRELSE PÅ BOSSDUNKENE

4. INFO TIL NYE BEBOERE

5. UTLEIEVILKÅR

6. REDSKAPSBOD

7. FORRETNINGSFØRER

8. OPPDATERING ORDENSREGLER
(både på hjemmesiden til Trones Brl og i vedtektene)

Forslag som ønskes tilføyd under ordensregler:
(slik at også, spesielt, nye beboere får info om dette)

1. Kjøre hjem bossdunker snarest mulig etter tømming. Og, ved egen bolig sørge for å ha bossdunkene plassert slik at de ikke er til sjenanse for nærmeste naboer.

2. Unngå overfylte dunker. Kråker, skjærer og måker kan "inspisere" dunkene og dermed lage tilgang for rotter.
(Pr dags dato er det aldri, meg bekjent, observert rotter her i Borettslaget. Heller ikke beboer som har bodd her siden 1979, har noen gang sett rotter.)
Mus har blitt sett liggende enten døde eller halvveis døde når de har blitt tatt av katter.

3. Det er ikke tillatt å bruke motoriserte verktøy (feks gressklipper, høytrykksspyler, hekksaks etc) på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

4. Det skal være ro mellom kl 23.00 og kl 07.00 på hverdager. Til kl.24.00 på lørdager? Hvis noe skal feires og det må påregnes noe støy utover disse tidene, er det fint om styret kan få beskjed på forhånd og deretter informere oss beboere på mail. (I årenes løp har vi opplevd,- heldigvis kun ytterst få ganger, å måtte tilkalle Politiet grunnet uholdbar støy i forbindelse med festing i flere timer etter kl. 24.00)

5. Redskapsboden, som står på den minste lekeplassen, burde hatt bedre lås enn tilfellet er i dag. I tillegg burde det kanskje vært krav om registrering av beboere som benytter redskapene.

6. Fristen for innkalling til Generalforsamling burde vært satt til minst 14 dager før dato for årets Generalforsamling. (Ikke bare minst 8 dager loven tilsier.)

God helg, så håper jeg på en rask tilbakemelding :-)

Mvh
Frøydis Husevåg (Høgsfjordgata 38)
Tlf.: 93050596

Styrets vurdering
Styret takker for innspillene. Saken inneholder flere ulike punkter og stikkord, men mangler konkrete forslag til vedtak som generalforsamlingen kan behandle samlet.

Saken tas derfor til orientering. Enkelte av punktene besvares nedenfor.

Svar på enkeltpunkter:

Oppgradering av sikringsskap
Flere har gjennomført dette, man står fritt til å velge elektriker.

Utvendige stoppekraner
Disse er normalt plassert på balkongsiden (sørsiden), ofte utenfor soverom. Det finnes ikke et kart. Det anbefales å ikke røre utvendige ventiler, da disse kan være rustet og skades. Vann stenges fra innsiden.

Bossdunker / differensierte kostnader
Ønske om større dunk meldes til styret. Eventuell merkostnad legges til felleskostnadene for den aktuelle boenheten. Oppdaterte priser finnes på kommunens nettsider.

Informasjon til nye beboere
Relevant informasjon er tilgjengelig på borettslagets nettside.

Utleievilkår
Regler for utleie fremgår av gjeldende vedtekter. Punktet er oppdatert ihh. nye lover.

Redskapsbod
Redskapsboden er i utgangspunktet forbeholdt felles bruk, som dugnader, med mindre annet er avtalt. Stige kan lånes etter avtale. Ta kontakt med styreleder på mail for tilgang.

Forretningsfører
Borettslaget benytter i dag PHM som forretningsfører. Styret vil vurdere behov og eventuelle alternativer.

Ordensregler
Ordensreglene er oppdatert. Styret vil ta med seg innspillene i det videre arbeidet, men vil samtidig understreke at ordensreglene bør være overordnede og prinsipielle. Alminnelig hensyn og godt naboskap forutsettes og er en del av det å bo i et fellesskap, og trenger derfor normalt ikke detaljeres i reglene.

Innkalling til generalforsamling
Borettslaget følger lovens krav om minimum 8 dagers frist. Det sendes ut infobrev i forkant.

4.5 Oppdatering av Ordensregler

Styret har revidert ordensreglene - her følger oppdatert versjon.

Ordensregler:

– Gode rammer for trivsel i hverdagen

Disse ordensreglene gjelder for Trones Borettslag og er et supplement til borettslagets vedtekter. Utover dette gjelder vanlig hensyn som tas i et boligområde.

Gjesteparkering

Gjesteparkeringen er forbeholdt korttidsparkering for besøkende til beboere i borettslaget. Vi ber om at plassene ikke benyttes av beboere, slik at de er tilgjengelige når det er behov.

Egenandel ved bruk av boligforsikring

Dersom en andelseier utløser bruk av borettslagets boligforsikring, dekkes egenandelen av andelseier som saken gjelder.

Katter i borettslaget

For å bidra til et godt bomiljø er det fint om katteeiere vurderer kastrering som et forebyggende tiltak for å sikre et stabilt kattehold i nabolaget.

Søppeldunker

Disse settes tilbake så snart som mulig etter tømming. Det er fint om de ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes, blant annet for å unngå fugler og skadedyr.

Takk for at alle bidrar til et godt bomiljø.

Sak 5. Valg **Vedlegg 2**

Gjeldene styre for Trones Borettslag i 2025 er:

Styreleder	Sandra Vivi Andersen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem	Anne Margrethe Jensen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Birthe Altay	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem	Eyvind Kvalbein	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem	Mads Soma Gilje	Valgt for 1 år i 2025

Valgkomitè
Medlem Siv Tunheim Valgt for 1 år i 2025

Delegat til Bate Boligbyggelag sin generalforsamling var:
Delegat Tore Martinsen Valgt for 1 år i 2025
Vara delegat Morten Sletteberg Valgt for 1 år i 2025

I vedtektens punkt 8 (1) står det:
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer inntil 3 varamedlemmer.
Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for 1 år.

Styremedlemmer Anne Margrethe Jensen og Birthe Altay, står ikke på valg.
Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- Varamedlemmer for 1 år
- Medlemmer til Valgkomité

Valg av delegat til Bate Boligbyggelag sin generalforsamling.

Har du lyst til å være med i styret? Gi beskjed til en i styret eller si det på generalforsamlingen!

Sak 6. Styrehonorar **Vedlegg 3**
Honorar til styret for det året som er gått.
- Styrets forslag til styrehonorar er kr. 65 312,50 til fordeling internt i styret.

Skjema for fullmakt

Jeg gir følgende person fullmakt til å opptre på mine vegne som gjelder generalforsamlingen i Trones Borettslag for 2025

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt)	
Fullmektigens andels nummer	

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver):

Etternavn, fornavn	
Andels nummer	
Sted og dato	**Underskrift**

Info om bruk av fullmakt.

- Dersom du ikke har anledning til å møte selv, kan du be en annen om å stille for deg. Denne personen skal navngis. Det trenger ikke være en andelseier som bor i borettslaget.
- Dersom ektefelle/samboer ikke er medeier, må disse ha fullmakt fra andelseier for å kunne avgi stemme.
- Vit at når du gir en fullmakt til noen, kan du ikke bestemme hva denne skal stemme.
- En fullmakt som beskriver hvordan fullmektig skal stemme, er ikke gyldig og vil bli forkastet.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Luragata 14, 4307 SANDNES. Gnr. 70, bnr. 712, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260179
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Øyvind Rege
Eiendomsmegler MNEF /
Partner
991 28 944
rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no