PRIVATMEGLEREN

KRYSTALLVEIEN 57

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Krystallveien 57 , 4321 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 46, bnr. 260

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 21.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3667 **Eiendomsverdi ref nr:** CG5175

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Aluminiums og plast renner og nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting med terrassebord av tre.
Trapp av betong/mur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Pipe med vedovn.
Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Belegget er utført av Nysted, det foreligger faktura.
Veggene har våtromstapet. Det er i følge eier to lag med smøremembran under tapeten. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Platetopp, stekeovn og benkeplate er fra 2011.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Det er avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er installert varmepumpe.
Nylig tatt service på varmepumpen.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/betong konstruksjoner.
Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

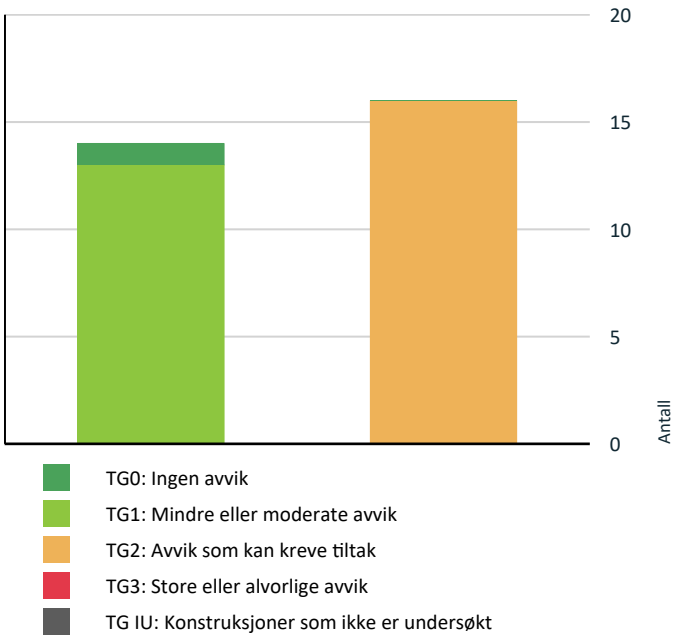
Rekkehus

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

To boder er bygget om til en.
Bad og vaskerom er bygget om til ett våtrom.
Tilkomst til det ene soverommet er endret, og det andre er bygget om til gang/alkove.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stedvis litt mose på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør fjernes mose fra taktekkingen for å forhindre at fuktighet holder seg i taksteinene, noe som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taket.
Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er økt risiko for skader som ikke er synlige fra bakkenivå.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiums og plast renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Musebånd er av gammel type. Åpninger mellom vegg og kledning er større på denne typen enn den nyere. Deler av musebånd har også rustskader.
Ett av kledningsbordene på fremsiden har en råteskade nederst.
På baksiden er kledningen ført ned bak platting noe som kan redusere ventileringen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres nye musebånd for å hindre inntrenging av skadedyr, da dagens musebånd har for store åpninger og rustskader.

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut for å forhindre videre råteutvikling og skade på konstruksjonen.

Kledningen på baksiden bør tilpasses eller justeres slik at tilstrekkelig ventilering bak kledningen opprettholdes, for å redusere risiko for fukt- og råteskader.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en skade i en av sutaks platene.
Lufteskuffer over isolasjon ligger delvis i kontakt med sutaket. Det anbefales å legge inn lekte over lufteskuffer, for å etablere bedre ventilering.
Deler av ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering.
Loftsluken er uisolert.
Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres skade på sutaksplate for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Lufteskuffer bør justeres og det bør monteres lekter over disse for å sikre tilstrekkelig ventilering, slik at risiko for fuktskader og muggdannelse reduseres.

Ventilasjonsrør fra bad og kjøkken bør isoleres for å unngå kondensering og påfølgende fuktskader.

Loftsluken bør isoleres for å redusere varmetap og kondensproblematikk.

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt i den kalde årstiden, for å oppdage eventuelle nye skader eller tegn til kondens/fukt på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stedvis noe slitasje samt litt mykere treverk nederst i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Litt slitasje nederst på terrassedør. Katteluken har redusert dørens isolasjonsverdi.
Det er ikke ivaretatt beslag i front av terskel eller inn under terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmer og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Slitasje nederst på terrassedør og katteluke med redusert isolasjonsverdi bør utbedres for å hindre varmetap og økt energiforbruk.

Det anbefales å montere beslag i front av terskel og inn under terskel for å beskytte mot fuktinntrengning og råteskader.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting med terrassebord av tre.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong/mur.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar

seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller har ingen synlige fuktindikasjoner på befaringen. På ett generelt grunnlag regnes denne type konstruksjon som en risikokonstruksjon grunnet faren for fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Det anbefales derfor jevnlig kontroll, alternativt montere ett avfukter system. Denne typen konstruksjoner har en hyppig skadefrekvens og konstruksjonen er utsatt for fuktskader.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Belegget er utført av Nysted, det foreligger faktura.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet. Det er i følge eier to lag med smøremembran under tapeten. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Belegget har manglende heft til underlaget mot vegger.

Konsekvens/tiltak
• Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Sprekker i skjøten må utbedres.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt(ihht tek 10 og Tek 17). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Platetopp, stekeovn og benkeplate er fra 2011.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Utvendig vannrør er utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Nylig tatt service på varmepumpen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Se eiers egenerklæring ang stikk over kjøkkenbenk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Eier opplyser om stående vann i området rundt heller.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

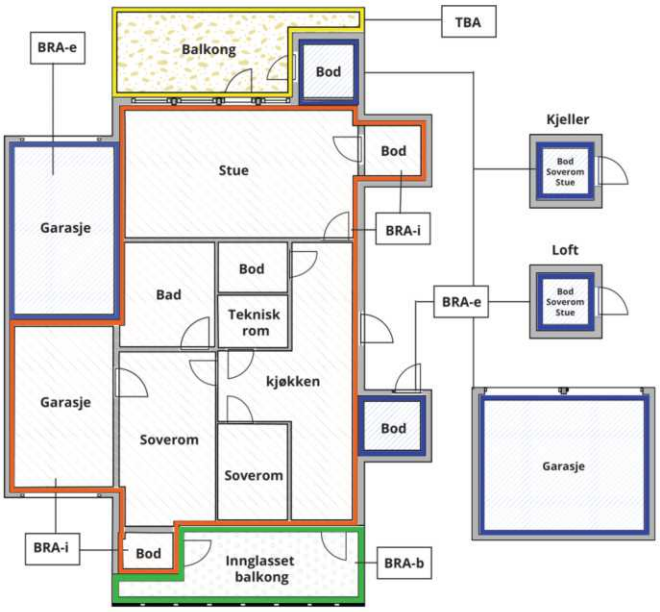
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1. Etasje	80			80	37
Krypkjeller					
SUM	**80**				**37**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Uinnredet loft		
1. Etasje	Entré, bod, gang, hobbyrom, soverom, bad, stue/kjøkken		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: To boder er bygget om til en.
Bad og vaskerom er bygget om til ett våtrom.
Tilkomst til det ene soverommet er endret, og det andre er bygget om til gang/alkove.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektriker og nytt Villavent anlegg.

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Gerd Inger Granheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	46	260		0	1613 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krystallveien 57

Hjemmelshaver
Krystallveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KRYSTALLVEIEN BORETTSLAG	958319762			Granheim Gerd Inger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Rekkehus beliggende på Sandved.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	
3	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319260016

Selger 1 navn
Gerd Inger Granheim

Gateadresse
Krystallveien 57

Poststed	Postnr
SANDNES	4321

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP562452

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjøt i belegg har sprukket. Belegg hefter dårlig inntil vegg.

Document reference: 319260016

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Årsskifte 2011/2012 ble badet ordnet. Våland rør stod for nye rør og rørleggerarbeidet og montering av vask, vegghengt toalett og dusjkabinett.Murmester Martin Sande støpte gulvet, Eltervåg la varmekabler med termostat på badegulv og nødvendig elektrisk arbeid. Nysted AS la gulvbelegg. Jeg selv med ufaglært hjelp platet og tappetserte vegger. Under tapeten er det lagt 2 lag med smøremembran. Alle kvitteringer fra faglærte for arbeidet på bad og det elektrisk i boligen foreligger

Arbeid utført av: Våland rør, Murermester Martin Sande, Nysted AS og Eltervåg Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt belegg lagt av Nysted As

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takplatene på garasjen overlapper med naboens garasje. Det er et hull som er tettet og hullet er på naboens garasje tett opp mot skillet mot denne garasjen. Registrert ny lekasje

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mus. Etter at pelias har satt ut åtebokser har det ikke vært mus i boligen/loftet. De melder om lite aktivitet i åteboksene.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rønning elektro skiftet ut sikringer til automatsikringer i 2017. Rønning elektro flyttet stikkontakt til kjøkkenventilator. Villavent motor på loft og ny kjøkkenventilater er satt opp av ufaglært. Begge deler er tilknyttet med stikkontakt.

Arbeid utført av: Rønning elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260016

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terasse og levegger er utført på dugnad

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skifte av kledning på garasjevegg og ny kledning på garasjeport

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stue og soverom ble målt. Målt i perioden nov -13 til jan -14

21.1 Radonmåling

År: 2014

Verdi: <30

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En vedlikeholdsplan er påbegynt. Venter på befaring fra fagfolk om hva som skal utbedres. Dette Arbeidet vil ikke bli avklart før om noen måneder. Vet foreløpig ikke hva og hvor mye.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt sett en rotte i den første rekken i borettslaget Det er mus i området ettersom vi grenser til skog. Tiltak via Pelias er utført.

Document reference: 319260016

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er oppdaget skjeggkre i den første rekken i borettslaget og tiltak er under arbeid via Antisimex

Document reference: 319260016

Tilleggskommentar

Belegningsstein i hagen er seget så det samler seg vann ved kraftig regnvær. Vannet samler seg på stien mellom bod og terasse. Vannannsamlingen er liten. Service på varmepumpe ble utført 03.03.2026 Stikk på kjøkken ved platetoppen/ kilowattmeter er koblet til varmtvannsbereder. Sikringen kan gå ved høy belastning. Hageboden er levert av Gann videregående tømmerlinja. Den er 12 år. Det har vært fukt i taket og er usikker på om det fremdeles er fukt til stede. Har også oppbevart planter på overvintring som også har dannet litt fukt i rommet. Det forekommer knirk i parketten i sommerhalvåret. Verisure vil bytte ut brannvarslere i nær framtid. Boligforsikring i If er tegnet av borettslaget.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 319260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gerd Inger Granheim	ed2b1e43b396f1088db65 91f0beff83aa9f797cc	08.04.2026 11:08:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319260016

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Krystallveien 57

Nabolaget Sandve vestre - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	12 min 1.1 km
Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	23 min 2 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 34 klasser	22 min 1.8 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	22 min 2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 3.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Topasveien Linje 24, 25, X40	5 min 0.4 km
Ganddal stasjon Linje L5	21 min 1.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 18 km
Stavanger Sola	19 min

BARNEHAGER

Espira Krystallveien barnehage (0-... 129 barn	4 min 0.3 km
Sandved barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Sandvedhaugen barnehage (1-5 år) 189 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Sandved	6 min
Rema 1000 Ganddal	15 min

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

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	7 min
Vitusapotek Ganddal	15 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	9 min

SPORT

Agatveien fotballbane	3 min
Sandved skole	10 min
Synergi Treningssenter	21 min
Ganddal Terapi & Trening	7 min

«Veletablert villastrøk i fredelige omgivelser med god utsikt.»

— Sitat fra en lokalkjent

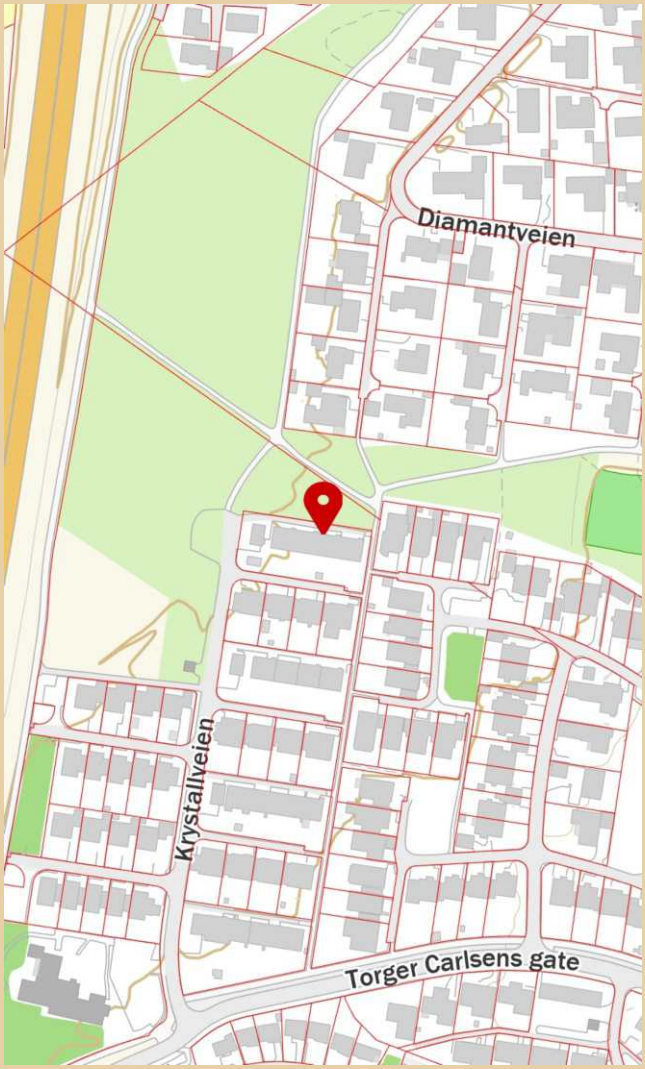
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter

for **Krystallveien** borettslag, org nr 958319762

tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.4.2004.
Endret på generalforsamling den 27.04.2015.
Endret på generalforsamling den 28.03.2019
Endret på generalforsamling den 22.03.2022, nytt pkt. 4-3
Endret på generalforsamling den 26.06.2025, nytt pkt. 4-4

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4-3 Parkering

(1) Foran hver av rekkene med bruksenheter, er det et areal avsatt til parkering. På disse parkeringsarealene er det både garasjer og biloppstillingsplasser.

(2) Noen av andelseierne har fått satt opp garasjer, og har fått enerett til å disponere disse. Dette gjelder andelseiere av følgende husnummer:

- Krystallveien 1 - Krystallveien 19
- Krystallveien 3 - Krystallveien 25

- Krystallveien 9 - Krystallveien 27
- Krystallveien 37 - Krystallveien 53
- Krystallveien 39 - Krystallveien 57
- Krystallveien 41 - Krystallveien 59

Andelseiere som disponerer garasje har også anledning til å parkere én bil foran garasjeporten til denne garasjen, slik at andelseier totalt kan parkere to biler på parkeringsarealet i enden av boligrekken.

Andelseierne som disponerer garasje har samtidig vedlikeholdsplikt for garasjen, og bærer kostnader knyttet til dette. Styret kan pålegge andelseier å utføre nødvendig vedlikehold. Dersom andelseier på tross av pålegg ikke utfører nødvendig vedlikeholdsarbeid, kan styret sørge for at slikt vedlikehold utføres for andelseiers regning.

(3) Ved siden av garasjene er det avsatt areal til biloppstillingsplasser. De andelseierne som ikke disponerer garasjer, disponerer de biloppstillingsplassene som ligger utenfor egen bruksenhetens rekke i fellesskap. Dette innebærer at noen av andelseierne sammen kan disponere mer enn én biloppstillingsplass per bruksenhet. Andelseierne som disponerer biloppstillingsplass, kan velge hvilken av biloppstillingsplassene utenfor egen rekke som benyttes. Andelseiere som disponerer garasje, har ikke rett til å disponere biloppstillingsplass i tillegg.

Det er tre biloppstillingsplasser utenfor rekke Krystallveien 1-9,
to biloppstillingsplasser utenfor rekke Krystallveien 19-27,
tre biloppstillingsplasser utenfor rekke Krystallveien 37- 43,
og en biloppstillingsplass utenfor rekke Krystallveien 53-59.

Styret kan velge å skilte biloppstillingsplassene, slik at disse knyttes til hvert sitt husnummer.

4-4 Installasjoner på fellesareal, herunder bl.a. varmepumper

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

(2) Installasjon av varmepumpe skal søkes om og godkjennes av styret, og andelseier må akseptere gjeldende retningslinjer. Andelseier dekker alle kostnader til montering o.l. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning. Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/ oppussing av fasader bekostes av andelseier.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, og som ikke dekkes av felles forsikringsavtale for borettslaget.

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

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

(8) Andelseier har selv ansvar for å male boligen utvendig når dette blir besluttet av styret. Maling og materiell til vedlikehold av garasje og påbygg, må andelseier selv betale.

(9) Andelseier må selv vedlikeholde eget hageareal og hekk/gjerde som omkranser dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Kostnader til brannalarm fordeles per enhet.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Krystallveien Borettslag torsdag 26.06.2025 kl. 18:00 - Krystallveien 5.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Niklas Anda ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Astrid Marie Torgersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 6 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 7 stemmeberettigede. Dessuten møtte Niklas Anda fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Varmepumper

Vedtak 1: Generalforsamlingen samtykker til nytt punkt 4-4 i vedtektene:

4-4 Installasjoner på fellesareal, herunder bl.a. varmepumper

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

(2) Installasjon av varmepumpe skal søkes om og godkjennes av styret, og andelseier må akseptere gjeldende retningslinjer. Andelseier dekker alle kostnader til montering o.l. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning. Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.

Vedtak 2: Generalforsamlingen samtykker til borettslagets retningslinjer for varmepumper.

Vedtak:
Begge vedtak ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Tone Frøystein ble valgt til leder for 1 år.

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Gerd Inger Granheim og Mariya Madlen Blemu ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Astrid Marie Torgersen ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Tone Frøystein ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

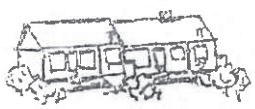
Etter dette består styret av:
Styreleder: Tone Frøystein valgt for 1 år i 2025
Styremedlem: Gerd Inger Granheim valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Mariya Madlen Blemu valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Astrid Marie Torgersen valgt for 1 år i 2025

26.06.2025, Sandnes.

Protokoll for Krystallveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Niklas Anda (sign.)	27.06.2025
Protokollvitne	Astrid Marie Torgersen (sign.)	27.06.2025



ORDENSREGLER KRYSTALLVEIEN BORETTSLAG, ORG.NR 958319762

Disse reglene erstatter tidligere regler av november 1995.

Du ønskes hermed velkommen til borettslaget vårt. Kanskje er denne boformen ny for deg? I så fall kan følgende orientering være til nytte.

VED INNFLYTTING

Studer først og fremst borettslagets vedtekter som du skal få utlevert fra styret. Medlemmene i et borettslag har felles ansvar for laget, og dette medfører nødvendigvis en del oppgaver for den enkelte, men også en del rettigheter. Mer om dette under.

BORETTSLAGET

Krystallveien Borettslag ble innflyttet i 1974 og består av 8 stks 3-roms og 10 stks 2-roms leiligheter fordelt på 4 rekker.

Til hver rekke ble det i 1976 bygget 3 garasjedeler. Disse ble i sin helhet bekostet av de enkelte innehavere og er pr. dags dato ikke en del av borettslagets felleseie. Grunnen som garasjene står på er derimot en del av felleseien. Garasjene er også siden 2006 forsikret av borettslagets felles forsikring. Alle vedlikeholdelsesutgifter til garasjene må pr. dags dato dekkes av dem som disponerer dem.

Hver andelseier disponerer hage mellom nabogrense og omkringliggende vei/gangsti. Av hensyn til naboene skal denne holdes i rimelig stand.

FORVALTNING OG STYRE

Krystallveien Borettslag er tilknyttet Bate Boligbyggelag som har kontorer i Zetlitzveien 2, 4017 Stavanger, tlf. 51 84 95 00, postadresse: Postboks 88 Sentrum, 4001 Stavanger. Bate formidler leiligheter til salgs og ivaretar forkjøpsretten, kjøp og salg foretas i hovedsak av private eiendomsmeglere.

Bate er borettslagets forretningsfører. Det vil blant annet si at de tar hånd om alt regnskap, innkreving av felleskostnader, betaling av lagets utgifter, utarbeiding av budsjettforslag og holder oss orientert om andre forhold som angår oss. Hos Bate kan vi om ønskelig søke teknisk eller juridisk bistand. Borettslaget velger en representant til Bates generalforsamling.

Borettslagets styre står for den daglige drift og består av leder og 2 styremedlemmer med 1 varamedlem. Styremedlemmene velges for 2 år, varamedlemmet for 1 år. Styret er bindeleddet mellom borettslaget og Bate. Henvendelser om saker innen borettslaget bør alltid først meldes til styret som så behandler og avgjør dem, eller sender dem videre.

Styret skal være et styre for beboerne, ikke over dem, og det forventes at alle viser sin interesse for fellesskapet og er villige til å ta sin tørn når oppgaver må løses, f.eks. med tanke på tillitsverv.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Den sammenkalles hvert år innen 31. mai og ellers som ekstraordinær generalforsamling hvis spesielle forhold gjør det nødvendig. Alle vedtak i generalforsamlingen er bindende for både styre og beboere og kan bare omgjøres i ny generalforsamling.

Generalforsamlingen kan treffe vedtak som kan ha stor betydning for den enkelte, og det oppfordres derfor om å møte opp.

VEDLIKEHOLD

Du er selv ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Større innvendige forandringer skal søkes om og godkjennes av styret.

Utvendig vedlikehold er borettslagets felles økonomiske ansvar, men for ikke å belaste lagets økonomi for sterkt, forventes det at man viser solidaritet ved selv å utføre det nødvendige arbeid med maling, mindre utbedringer av skader, rensing av takrenner o.l. Nødvendige utgifter til slikt arbeid blir refundert av styret forutsatt at styret får melding på forhånd.

Utover slikt alminnelig vedlikehold så må det ikke endres på fasader/eksteriør uten at styret har gitt sin tillatelse.

Opplysninger angående forsikringsskader fås ved henvendelse til styret.

All vedlikehold av garasjeene bekostes i sin helhet p.t. av de som disponerer dem.

HUSFARGE

Borettslaget er malt i ***Jotun Optimal, farge Grå Skifer, fargekode 1462***. Alt på husene skal være grått unntatt vinduer og dører. Vinduer og terrassedør er malt i ***Kalkhvit S0502-y***, inngangsdørene kan man olje eller male som man ønsker.

BRANNALARM/PULVERAPPARATER

Borettslaget har brannalarmen Smartly Alarm (Altibox alarm har skiftet navn) med tilknytting til Noralarm Alarmstasjon. Alle enheter har og skal ha denne alarmen. Denne er koblet direkte til brannvesenet og til Noralarm.

Alle andeler skal ha minst ett pulverapparat, dette er andelseiers ansvar.

VIS OMTANKE OG HENSYN

Ettersom vi bor så tett innpå hverandre, og leilighetene har felles vegg, må det være naturlig at vi tar rimelig hensyn til våre naboer. Vi må regne med en viss lydgjennomgang mellom naboleilighetene, og det er vanskelig å sette noen toleransegrenser for hva den enkelte synes må være akseptabelt av lyd. Ubetenksomhet kan føre til rettmessige irritasjoner. Det bør være selvsagt at dører og vinduer er lukket når man bruker musikkanlegg natt- eller sen kveldstid.

Det foreligger styrevedtak fra 1978 om at bilkjøring på adkomstveiene til leilighetene skal begrenses til ren nyttekjøring hvis ikke alle beboerne i rekka selv blir enige om noe annet. Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal bilkjøring her ikke forekomme. Vedtaket ble gjort p.g.a. at soverommene vender ut mot disse veiene, at parkering utenfor egen leilighet stenger for andre og vil hindre utrykningskjøretøy i å nå fram til leilighetene.

Vis omtanke og godvilje slik at bomiljøet vårt blir så trivelig som mulig.

Krystallveien B/L mars 2016

Hilsen Styret

Krystallveien Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Krystallveien Borettslag.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 26.06.2025, kl. 18:00

Krystallveien 3

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Varmepumper

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Krystallveien Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Budsjett 2025: 40.000.

5. Varmepumper

Tiltak/installasjoner på fasade (fellesareal), krever godkjenning av borettslaget. Dette følger allerede av borettslagsloven, ettersom en andelseier ikke står fritt til å gjøre inngrep på lagets fellesareal uten å innhente godkjenning. Styret har blitt anbefalt å ta dette inn i vedtektene, slik at dette er helt tydelig for alle.

Installasjon av varmepumper blir stadig mer aktuelt, og styret ønsker nå å få på plass en praksis for hvordan søknader om varmepumper skal håndteres i borettslaget. Ettersom varmepumper er installasjoner på borettslagets fasade (fellesareal), må søknad om montering av varmepumpe søkes om og godkjennes av borettslaget. I denne saken vil styret derfor be generalforsamlingen om å ta stilling til et nødvendig tillegg i vedtektene (krever 2/3 flertall av de fremmøtte).

For at styret skal ha størst mulig likebehandling av søknader, samt sikre at varmepumper er til minst mulig sjenanse for andre beboere, har styret også valgt å utarbeide felles retningslinjer for dette utstyret. Retningslinjene skal overordnet sikre at byggets tekniske kvaliteter ikke svekkes ved montering, at estetiske og støymessige hensyn ivaretas, og at ansvaret for montering og etterfølgende vedlikehold er plassert hos andelseier.

Utkast til retningslinjer er vedlagt innkallingen. Disse signeres av andelseier ved innlevering av søknad om varmepumpeinstallasjon.

I forbindelse med at styret legger disse retningslinjene frem for generalforsamlingen, må også vedtektene oppdateres med henblikk på dette. Dette vil sikre at ansvaret overtas av nye andelseiere ved eierskifte og at styret gis fullmakt til å godkjenne slike tiltak på lagets fasade.

Av den foreslåtte bestemmelsen, følger det at det er andelseier selv som har vedlikeholdsansvaret for sin egen varmepumpe. Dette foreslås, fordi det ikke er rimelig at fellesskapet – borettslaget – skal ha vedlikeholdsansvaret for en enkelt andelseiers sin personlige varmepumpe.

Forslaget til nytt punkt 4-4 i vedtektene lyder slik:

4-4 Installasjoner på fellesareal, herunder bl.a. varmepumper

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

(2) Installasjon av varmepumpe skal søkes om og godkjennes av styret, og andelseier må akseptere gjeldende retningslinjer. Andelseier dekker alle kostnader til montering o.l. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen, og bærer alle kostnader

forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning. Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.

Retningslinjene, som styret også har fått juridisk bistand til å utforme, er vedlagt innkallingen. I retningslinjene går det frem hvilke plikter andelseier med varmepumpe har. Styret mener det er behov for å vedtektsfeste at disse retningslinjene gjelder, slik at ansvaret for varmepumpen påhviler den enkelte andelseier. Ved å etablere dette som praksis og få bestemmelsene inn i vedtektene, må andelseier godta retningslinjene når det inngis søknad om varmepumpe.

Forslag til vedtak: **Vedtak 1:** Generalforsamlingen samtykker til nytt punkt 4-4 i vedtektene:

4-4 Installasjoner på fellesareal, herunder bl.a. varmepumper

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

(2) Installasjon av varmepumpe skal søkes om og godkjennes av styret, og andelseier må akseptere gjeldende retningslinjer. Andelseier dekker alle kostnader til montering o.l. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning. Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.

Vedtak 2: Generalforsamlingen samtykker til borettslagets retningslinjer for varmepumper.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		625 512	595 800	625 514
Tillegg felleskostnader		1 200	190	1 200
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		49 275	45 144	50 004
Sum Inntekter		675 987	641 134	676 718
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 640
Forretningsførerhonorar		24 996	35 420	26 000
Tilleggstjenester forretningsfører		13 239	2 500	12 870
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	9 250
Drift og vedlikehold	3	166 654	88 282	350 904
TV og/eller internett		21 384	21 384	21 384
Forsikringer		71 401	63 439	78 425
Kommunale avgifter		217 860	191 590	264 000
Kontingent Boligbyggelag		5 400	5 400	5 400
Administrasjonskostnader		7 651	2 304	2 000
Sum kostnader		582 827	463 879	815 873
Driftsresultat		93 160	177 255	-139 155
Finansielle poster				
Renteinntekter		48 248	36 364	30 000
Rentekostnader		25 142	25 971	18 002
Netto finanskostnader		-23 106	-10 393	-11 998
Resultat	4	116 266	187 649	-127 157

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	334 431	334 431
Bygninger	5	1 743 500	1 743 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 077 931	2 077 931
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		96 797	89 062
Andre fordringer		6 307	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 208 168	1 215 017
Sum omløpsmidler		1 311 272	1 304 079
SUM EIENDELER		3 389 203	3 382 010

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		2 398 207	2 281 941
Sum egenkapital	6	2 400 007	2 283 741
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	342 504	453 807
Borettsinnskudd		534 200	534 200
Sum langsiktig gjeld		876 704	988 007
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		317	5 991
Leverandørgjeld		92 522	103 028
Skyldig off. avgifter		19 540	0
Påløpne renter		114	145
Annen kortsiktig gjeld		0	1 099
Sum kortsiktig gjeld		112 493	110 263
Sum gjeld		989 197	1 098 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 389 203	3 382 010

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tone Frøystein	Nils Tjøstheim	Astrid Marie Torgersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	45 640	45 640

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	91 525	20 006
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	8 099
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 056	1 848
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	68 074	58 329
Sum	166 654	88 282

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	116 266	187 649
Avdrag på lån	-111 303	-108 209
Endring disponible midler	4 963	79 440
Omløpsmidler	1 311 272	1 304 079
Kortsiktig gjeld	112 493	110 263
Disponible midler	1 198 780	1 193 817

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 077 931
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 077 931
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 077 931
Anskaffelsesår :	1974
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	1 800	0	1 800
Egenkapital	2 398 207	116 266	2 281 941
Sum Egenkapital	2 400 007	116 266	2 283 741

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
Lånenummer:	96887151803
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	6.04 %
Beregnet innfridd:	30.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	453 807
Avdrag i perioden:	111 303
Lånesaldo 31.12:	342 504

Av anleggets bokførte gjeld er kr 876 704,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 2 077 931,-.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Krystallveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Krystallveien Borettslag

Styreleder	Tone Frøystein (sign.)	13.06.2025
Styremedlem	Astrid Marie Torgersen (sign.)	12.06.2025
Styremedlem	Nils Tjøstheim (sign.)	13.06.2025

Informasjon fra styret

Om Krystallveien Borettslag

Krystallveien Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 18 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 958319762.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Tone Frøystein
Styremedlem, Astrid Marie Torgersen
Styremedlem, Nils Tjøstheim
Varamedlem, Mariya Madlen Blemu

Forsikringsavtale

Krystallveien Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562452.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Retningslinjer for varmepumper i Krystallveien Borettslag

Installasjon av varmepumpe regnes som fasadeendring og må godkjennes av styret på forhånd. Det vises her til vedtektene pkt. 4-4. Styret har derfor laget retningslinjer for installasjon av varmepumpe, og kriterier for den skriftlige søknaden.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

1. Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
2. Installatør av varmepumpen.
3. Varmepumpemodell på både inne- og utedel.
4. Ønsket plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm.

Retningslinjer for montering av varmepumper:

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av kvalifiserte fagfolk og etter norske standarder.
- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet. Andelseier må tilstrebe å benytte seg av varmepumpemodell som lager minst mulig støy.
- Varmepumpen bør utendørs ikke frembringe mer støy enn 35 dB. Både modell og montering kan påvirke støynivået.
- Varmepumpe skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboer med hensyn til støy, vibrasjon og vannavrenning. Styret kan om nødvendig anvise sted for plassering.
- Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke frembringer støy som overskrider forurensingsforskriftens grense for innendørs støy på 42 dB. Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen frembringer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.
- Andelseier dekker alle kostnader til montering, utbedringer, skader eller ekstra vedlikehold, som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne. Dette gjelder også skader eller ulemper som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Andelseier er ansvarlig for jevnlig vedlikehold av varmepumpen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Ved endelig fjerning av varmepumpe må andelseier sørge for forskriftsmessig tilbakeføring av fasade.

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

Signert av andelseier: Dato:

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Boligopplysninger:

Krystallveien Borettslag		Vår ref.:	327/17
Krystallveien 57		Type:	Borettslag
4321 SANDNES		Eiere:	Gerd Inger Granheim
Organisasjonsnr:	958 319 762	Andelsnr:	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 747

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 511
Tilleggsytelser:	Brannalarm 236	236

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	13 741	Gjeld siste årsoppg.:	13 817
Klient ajourf. lån:	224 425	Klient gj. s. årsoppg.:	224 425

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96887151803, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.03.2026: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 02.03.2026: 224 425

Andel av saldo: 13 741

Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2027)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tone Frøystein
Adresse:	Krystallveien 43
Postnr/-sted:	4321 SANDNES
Telefon:	Mob.: 45034247
E-post:	krystallveien@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	13 817	Andre inntekter:	2 782
Annen formue:	74 313	Utgifter:	1 130		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	32 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1974
Gårds/bruksnr:	46/260
Bygningstype:	Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562452

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1974	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	73		
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Krystallveien Borettslag	Vår ref.:	327/17
Krystallveien 57	Type:	Borettslag
4321 SANDNES	Eiere:	Gerd Inger Granheim
Organisasjonsnr: 958 319 762		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 73
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 18 andeler.
- Brannalarm i alle leilighetene.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Vedlikehold av terrasser, boder, skillevegger mellom naboer og andre endringer av opprinnelig plan eller bygg fra byggeåret 1974 er for den individuelle andelseiers regning og er ikke dekket av felleskostnaden. Ta kontakt med styret i borettslaget for mer informasjon.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krystallveien 57	H0101	46/260	0	0	0	0	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRANHEIM GERD INGER 261054*****	Eiendomsrett 1/1	Krystallveien 57 4321	Bosatt

Vegadresse: Krystallveien 57

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4321 SANDNES	Kirkesogn	06080401 Gand
Grunnkrets	404 Sandved	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	6 Sandved		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	170002415		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 170002415: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		29.06.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	4	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	Krystallveien Borettslag	Org.nr	958319762
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	4

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	46/263	1939.7	
Grunneiendom	46/262	1607.2	
Grunneiendom	46/261	1610.6	
Grunneiendom	46/260	1613	

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	46	**Bruksnr**	260	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner over bakken	Bebyggelsesplaner
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommunedelplaner under arbeid	Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer

Areal	1612.82 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	1612.82 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	33.1 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Grønnstruktur

Areal	1579.72 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6903
Navn	Reguleringsplan for Åse - Skei
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/24/1970 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_6903.pdf
Delarealer	

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	1225.75 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	118.73 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	224.97 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Areal	0.2 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	42.01 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Id	97101
Navn	Reguleringsplan for ny Rv44 fra Stangeland til Skjæveland
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/17/2002 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_97101.pdf
Delarealer	

Vedtatt dato: 24.06.1970
Dato for siste endring: 16.07.2024

Reguleringsplan for Åse - Skei

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6903

Saksnummer

---

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Vinduer i vegger mot nabo tillates ikke når veggen kommer nærmere grensen enn 4m.

§ 4

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal vanligvis være ens for samme husrekke eller husgruppe.

§ 5

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet.

§ 6

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytting til områdenes utnyttelse, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Likeledes kan trafokiosker tillates plassert der etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7

På arealet regulert for forretningsbebyggelse kan foruten butikker og lagre, også innredes kontorer eller virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til sjenanse for de omboende.

§ 8

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekke- og kjedehus kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekke-/kjedehus.

Mot veg kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning i stedet for gjerde. Ved vegkryss og utkjørsler tillates ikke innhegning i høyde over 0,6 m.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 9

På tomter for frittliggende eneboliger må bolighusenes grunnflate ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

Garasje eller uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m².

§ 10

Alle avkjørsler skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 12

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
23.01.2018	17/12299	Gjelder for gnr 43 bnr 73 med følgende tillegg: BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Garasje kan sammenbygges med bolig og plasseres nærmere nabogrense en 4 m. Garasje kan bygges med størrelse inntil 45 m² og bod med størrelse inntil 12 m². Boligen tillates bygd med pulttak eller flatt tak.
16.07.2024	22/00533	Gjelder for gnr 46 bnr291 med følgende tillegg: BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, biloppstillingsplass, bod og hagestue). Boligen kan bygges med to etasjer + underetasje. Boligen skal bygges med saltak. Gesimshøyde = maks kote 66,80 og mønehøyde = maks kote 68,40. Garasje/bod kan sammenbygges med bolig og oppføres med avstand til veikant i øst på 1,0 m. Garasje og hagestue (i nordvest) skal oppføres med flatt tak, gesimshøyde = maks 3,0 m. Forstøtningsmurer med inntil 1,0 m høyde kan oppføres utenfor regulete byggegrenser og/eller i nabogrense.

Reguleringsplan for ny Rv 44 fra Stangeland til Skjæveland

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97101

Saksnummer 199701155

---

§ 1 AVGRENSING

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

BYGGEOMRÅDER

§ 2 BOLIGER

2.1 Felt B1, B2, B3 og B13

Feltene skal bygges ut med tomtestørrelse som er nyttet i nåværende boligfelt, med frittliggende boliger.

2.2 Felt B7, B8, B9, B10, B12 og B14

Før bygging på felt B7-B10, B12 og B14 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

Feltene skal samlet bygges ut med gjennomsnittlig tetthet på minimum 2 boliger pr. da og maksimum 3 bol pr. da, i form av frittliggende boliger, tett og lav bebyggelse (rekkehus - kjedehus) eller mindre leilighetsbygg.

I bebyggelsesplanen for det enkelte boligområdet skal det avsettes areal/tomt for nettstasjon dersom kraftlaget eller -verket krever det.

I forbindelse med utbygging av felt B9 og B10 skal det vurderes anlagt kollektivtrase mellom Asheimveien og Heigreveien.

2.3 Felles bestemmelser for boligområdene

Største tillatte byggehøyde for nye boliger:
For hus med underetasje:

Mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m over grunnmur.

For hus uten eller med nedgravd kjeller:

Mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over grunnmur.

Bygningssjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde. Det faste utvalg for plansaker kan tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.

Eneboligtomter skal bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet. Leiligheten må ikke overskride 80 m^2. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til gjeldende kommunal parkerings norm og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

Bebygget flate BYA kan være maks. 30 % av netto tomt. Garasje kommer i tillegg. Garasje kan ikke ha grunnflate over 40 m2.

Parkering skal tilfredstille Sandnes kommunes gjeldende parkeringsnorm. Garasje kan plasseres utenfor viste byggegrenser og inntil nabogrense. Minste avstand til veg/fortau skal være 1 m dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med vegen, og 5 m dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på vegen.

Det skal være min. 10 m avstand mellom bolig- og eiendomsgrense ved uteplasser. Uteplasser må kunne gi ettermiddags- og kveldssol.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Taket utformes som saltak med takvinkel 30-45°. Samlet bredde av takoppløft og arker er begrenset til 1/3 av takflatens lengde.

Situasjonsplan som følger byggemelding skal vise disponering av hele tomta med plassering av bolig, garasje, ytre boder, plassering av 3 bossdunker, høyder på ferdigformet terreng, forstøtningsmurer osv.

Det faste planutvalget kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter utvalgets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til lukt, støy, trafikk, parkering m.m.

Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om en felles løsning.

§ 3 INDUSTRI

3.1 Industri – I 1

Området skal nyttes til kontor/lett industrivirksomhet med tilhørende kontor- og lagerfunksjoner. Kommunen kan nekte etablert virksomhet som etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene. Eksisterende enebolig tillates opprettholdt. Leilighet i kontor-/industribygg skal tilbakeføres til kontor-/industriformål når det faste utvalg for plansaker krever dette jf. tinglyst hefte.
Største tillatte gesimshøyde er 7 m og største mønehøyde skal være 9,5 m i forhold til topp grunnmur.

Tillatt utnytting for området (TU) er maksimum 30 % for vestre planalternativ for Rv 44 og 40 % for østre alternativ.

3.2 Industri – I 2

På arealet for industri kan det oppføres bygg for lett industrivirksomhet, engrosvirksomhet med tilhørende kontor- og lagerfunksjoner. Det faste utvalg for plansaker kan nekte etablert virksomhet som etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene.
Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde skal være 12m i forhold til topp grunnmur

Tillatt utnytting for området (TU) er maksimum 90 %.

Ved byggemelding skal det leveres inn utomhusplan som skal vise hele tomtens arealbruk. Planen skal vise plassering av bygninger, parkeringsanlegg, trafikksikker avkjørsel, gjerder, beplantning og plass for utendørs lagring.

Det faste utvalg for plansaker kan kreve at skjemmende tekniske anlegg og områder med utendørs lagring, blir skjermet av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn.

§ 4 ALLMENNYTTIG FORMÅL

Tomta kan nyttes til bygg for allmennyttig formål, forsamlingslokale. Største tillatte byggehøyde er 9.5 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde over grunnmur. Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Parkering skal dekkes på egen grunn i henhold til gjeldende kommunal parkeringsnorm.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL

5.1 Kombinert formål mellom B1 og B14

Arealet for kombinert formål er avsatt til kombinasjonen industri/allmennyttig formål. Tomta kan nyttes til bygg for allmennyttig formål, forsamlingslokale og til bygg for lett industrivirksomhet, engros, og servicevirksomhet med tilhørende kontor- og lagerfunksjoner. Det faste utvalg for plansaker kan nekte etablert virksomhet som etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene.

I tilslutning til virksomheten kan det innredes vaktmesterbolig.
Bygningenes grunnflate må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Største tillatte byggehøyde er 9,5 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde i forhold til topp grunnmur. Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Parkering skal dekkes på egen grunn i henhold til gjeldende kommunal parkeringsnorm.

5.2 Kombinert formål vest for B7

Arealet for kombinert formål er avsatt til kombinasjonen friområde/bolig. Området kan kun tas i bruk til boligformål dersom høyspentlinje i østre kant av området legges i kabel. Ved bruk som boligområde vil dette området inngå i B7 m/tilhørende reguleringsbestemmelser. Hvis ikke, vil området omfattes av reguleringsbestemmelsene som for friområder jf. § 11.

§ 6 FAREOMRÅDE

All bygging eller annet anlegg innenfor området skal godkjennes av det kraftlag eller verk som eier høyspentlinjene.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

7.1 Frisiktsoner

Areal i frisiktsoner skal ha fri sikt i en høyde av 0.5m over de tilstøtende veiers nivå.

7.2 Spesialområde for gravlund

Område skal nyttes til gravlund med nødvendige bygninger, tekniske anlegg samt veier og parkering. Arealet mellom kraftlinje og ny Rv 44 skal ikke tas i bruk som gravlundareal før evt. kraftlinje legges i bakken. Arealet kan nyttes til parkering samt massedeponering av egnede masser og skal opparbeides parkmessig. Før arealet tas i bruk som massedeponi må det utarbeides terrengplan som godkjennes av parksjefen.

Redskapshus og lignende skal utformes i maks 1 et og gis en utforming som harmonerer med omgivelsene.

Gravlunden skal bygges ut etter detaljplan godkjent av parksjefen. Planen skal vise plassering av gravplasser, interne veier, parkeringsplasser og plassering av nødvendige bygninger som har tilknytning til bruken av gravlunden. Videre skal planen gjøre greie for nødvendig støyskjerming.

7.3 Spesialområde byggesone

Det tillates ikke etablert bygninger eller faste innretninger innenfor byggesonen.

§ 8 TRAFIKKFORMÅL

Veganleggene som er en nødvendig følge av anlegg av ny Rv 44, slik som kjørebaner

og gang- og sykkelveger i retning nord-sør, med tilhørende underganger/broer,

skal bygges ut samtidig med Rv 44.

Inngrep i botanisk område nord for Børskådå, som følge av ny Rv 44, skal være minst mulig.

Det kan anlegges fordrøyningsbasseng/rensepark innenfor areal regulert til

trafikkformål.

Overvann som ledes til Figgjovassdraget eller Storånavassdraget må føres via sedimenteringsdammer og sandfilter/våtmarksfilter.

Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkelførsel til vassdragene. Midlertidige riggplasser skal også utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. De midlertidige anleggene skal godkjennes av kommunalteknisk sjef.

Bro over Rv 44 ved Leiteveien, Asheimveien og Årsvollveien skal ha en bredde på ca.

10 m.

Steingjerder/pansermur som evt. må flyttes i forbindelse med anleggelse/opprusting av g/s-veg/ny Rv 44 og tekniske anlegg skal legges tilbake/løs opp på nytt tilpasset veganlegget.

§ 9 AVKJØRSLER/SIKTFORHOLD

Det faste utvalg for plansaker skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Busker, trær m.v. må ikke plantes nærmere veikant enn 0.75 m.

Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

§ 10 STØYSKJERMING

Nødvendig støyskjerming for eksisterende og planlagt bebyggelse er vist på plankartet. Eksisterende boliger skal støyskjermes før veganlegget tas i bruk. Støytiltakene skal tilfredsstille Miljøverndepartementets krav om at utendørs støynivå for eksisterende boliger ikke skal overstige 55 dBA ved første etasje.

For 2. etasje skal utendørs støynivå ikke overstige 55 dBA, med unntak for de eiendommer som er beskrevet i støyrapport som følger reguleringssaken. For disse skal det gjennomføres nødvendige fasadetiltak som oppfyller Miljøverndepartementets krav om at innendørs støynivå ikke skal overstige 30 dBA.

Dersom støynivå og fasadetiltak umuliggjør utlufting vha. vindu skal det gis tilbud om mekanisk ventilasjon.

For friområder og gravlund skal tiltak som beskrevet i støyrapport gjennomføres. Utendørs støynivå for gravlunden skal ikke overstige 55 dBA. Det må utarbeides egen plan for disse tiltakene som skal godkjennes av parksjefen.

For nye boligområder kan tiltak som beskrevet i støyrapport som følger reguleringssaken gjennomføres som en del av veganlegget. Før nye boliger bygges må utbygger utarbeide oppdaterte støyvurderinger og nødvendige støyskjermingstiltak må gjennomføres før eller samtidig med utbyggingen av boligene.

Ved trafikkøkning på tilstøtende veier innen det første året, som skyldes anleggelse av ny Rv 44 og som medfører økt støy, skal det gjennomføres avbøtende tiltak innen rimelig tid. Det skal lages plan for tiltakene som skal godkjennes av byplansjefen. Innen samme tid skal det også, dersom det er behov for det, foretas støymålinger for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene langs ny Rv 44.

Det skal foretas beplantning ved støyskjermer og på støyvoller etter en plan der plantevalg og omfang er stedstilpasset til omkringliggende miljø.

For områder regulert til industri og for kombinert område mellom B1 og B14 skal støynivået ikke overstige retningslinjer fra SFT (TA-506) for industriområder.

§ 11 FRIOMRÅDER

Friområdene skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Det tillates anlagt gang- og sykkelveger innenfor friområdene.

I friområdene kan det faste utvalg for plansaker tillate oppført bygning som har tilknytning til bruken av friområdene.

Likeledes kan det tillates oppført kommunaltekniske anlegg når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, eller medfører miljømessige farer eller ulemper.

Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget.

Eksisterende vegetasjon og steingarder i friområder skal søkes bevart.

Innenfor friområdene tillates anlagt renseparker.

§ 12 LANDBRUKSOMRÅDER

12.1 Område for jordbruk

Det kan oppføres kommunaltekniske anlegg etter godkjenning av det faste utvalg for

plansaker.

Det kan ikke settes opp bygg eller anlegg uten at tiltaket er meldt til kulturminnevern-myndighetene, og at disse har fått anledning til å uttale seg.

Dersom det er behov for jordbruksadkomst til del av gnr. 47 bnr.11 vest for ny Rv 44, gis det mulighet for å utvide den langsgående g/s-vegen til 4 meter fra profil 5100 og sør til og med planfri jordbrukskryssing på gnr. 47 bnr. 74, med nødvendig tilpasninger til nevnte planfrie krysning.

12.2 Område for gartneri

Det kan kun oppføres bygninger som har direkte tilknytning til driften av gartnerivirksomhet. Nødvendige parkeringsplasser i forbindelse med salg, skal dekkes innenfor område regulert til gartneri.

§ 13 MASSEDEPONERINGSOMRÅDE

Langs veganlegget gis vegvesenet muligheter til å deponere masser midlertidig på areal inntil 50 m fra senterlinje på begge sider av veitraseen til Rv 44, med unntak av vestsiden av vegtraseen nord for Børskådå (fra profil 0 til profil 340) samt innenfor eksisterende friområder. Innen anleggets avslutning skal vegvesenet tilbakeføre disse arealene til tilnærmet opprinnelig tilstand med mindre annet er avtalt med grunneier.

Innenfor massedeponeringsområde vist på planen tillates permanent lagring av masser i den kotehøyde som er vist på planen.

§ 14 REKKEFØLGEKRAV

Før ny Rv 44 åpnes skal følgende deler av ny Heigrevei regulert i plan 91109, *Reguleringsplan for Stangelandsforen* være bygd:

- ny Heigrevei
- gjenværende deler av regulerte støyvoller på begge sider av veien
- gjenværende deler av regulert gang- og sykkelvei og undergang

§ 15 GENERELT

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

Det faste utvalg for plansaker kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
19.09.2012	201201953	Tomtedeling gnr 47 bnr 480 med tillegg i bestemmelsen: gjelder for 47/480 og framålt tomt tillates bebygd med kun en boenhet.
27.10.2014	13/04090	Bestemmelser for gnr 65 bnr 91, Årsvollveien 5-7: **§ 1 Område for konsentrert småhusbebyggelse** Området kan bebygges med vertikaldelte og horisontaldelte boliger med inntil 3 boenheter. Boligene skal ha privat sørvendt hage. Maks bygningshøyde er kote+. Hovedbygningskropp skal plasseres innenfor vist byggegrense. Hovedhus skal ha takvinkel mellom 22 grader og 30 grader. I tillegg kan det settes opp sportsboder, søppelbod og en carport for hver boenhet. Evt. carporter skal byggemeldes samlet. Carporter og sportsboder kan bryte/bygges utenfor byggegrensen. Carporter og sportsboder kan ha flatt tak. Utnyttelse: BYA 35%. **§ 3 Parkering** Det skal settes av plass til en parkeringsplass pr.bolig + en felles gjesteparkeringsplass. **§ 4-1 Frisiktsone veg** I områder vist med frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates. Tomteareal: 814 m2 Tillatt BYA: 284,9 m2 Illustrert BYA inkl. Sporstboder og carport: 247,6 m2 (31%)
24.07.2018	18/06110	Gjelder for gnr 47 bnr 477 og den nye tomten med følgende tillegg: BYA – 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod) Hver tomt skal ha 2 biloppstillingsplasser inklusiv garasje. Garasje/bod tillates bygd utenfor regulert byggesone. Bolig på ny tomt på gnr 47 bnr 477 tillates bygd med kun en boenhet. Overvann må disponeres lokalt på tomten iht. gjeldende regler.

SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF

SANDNES RÅDHUS
Telefon * 65 080
Postboks 190 - 4301 Sandnes

Utskrift av møtebok for Sandnes bygningsråd i møte 22. mai 1973.

Vår ref.: AA/akn Arkiv nr.: 46/260,261,262,263

Sak 394/73.

Sandnes Boligbyggelag.

Søknad v/Brødr. Hetland mottatt 24.4.73 om oppføring av 8 stk. 3 roms leiligheter og 10 stk. 2 roms leiligheter på gnr. 46 bnr. 260, 261, 262 og 263, Åse.

Grunnflate: 8 x 84 = 672 m2
10 x 67 = 670 m2
Tils. 1342 m2

Byggemåte: Tre.
Attester om nabovarsel foreligger.

Garasjene på bnr. 263 må plasseres min. 5 m fra gatekant.

Byplanrådet har i møte den 9.4.73 godkjent endelig den reviderte bebyggelsesplan fra ovennevnte firma, jfr. sak 35/73.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Lyd-skilleveggen må føres helt oppunder taktekkingen (B.30 vegg).
2. Generelle betingelser datert 4. juni 1970 må nøye etterkommes.
3. Garasjene må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å oppføre disse.

Rett utskrift:

AAK/4

Oversendes Sandnes Boligbyggelag under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 23. mai 1973

Kaare Christiansen
bygningssjef

Vedlegg: 2 byggemeldinger m/tegn. og sit.plan.
Generelle betingelser.
Div. sirkulæreskriv.

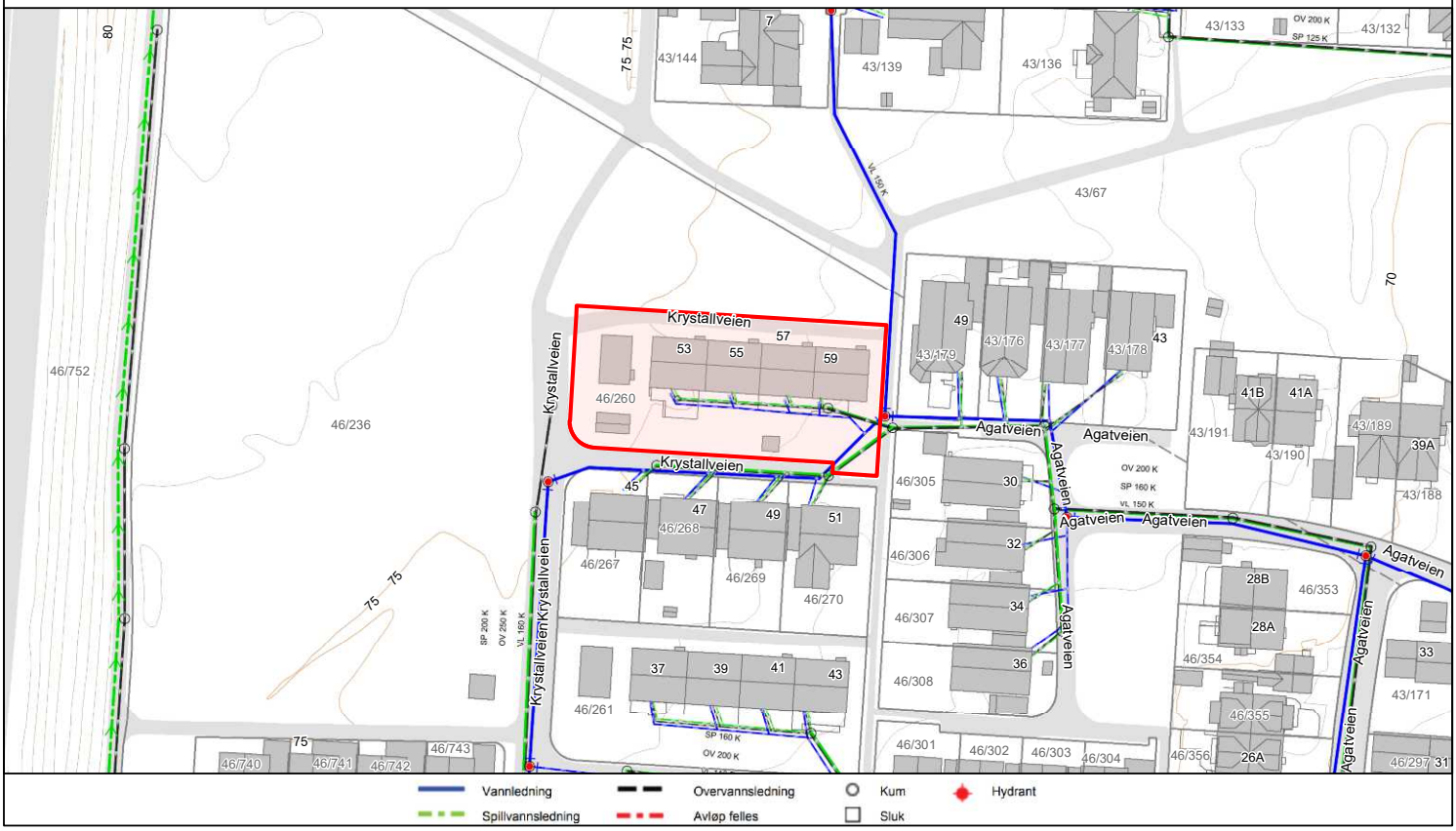
Vann- og avløpskart

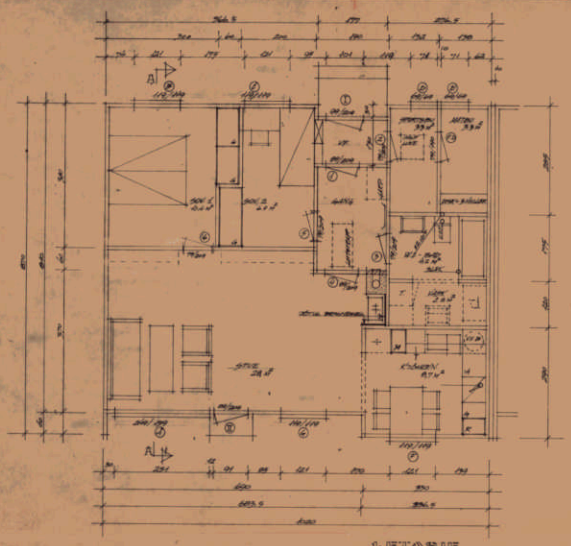
Adresse: Krystallveien 57, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/260/0/0
Dato: 2026-03-02
Målestokk: 1:1,000

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

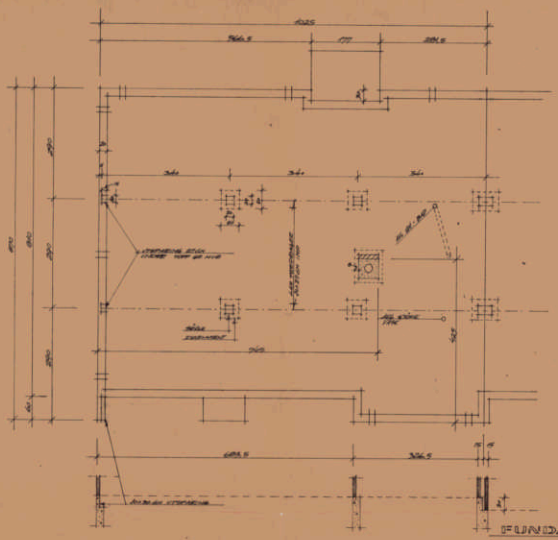
SANDNES KOMMUNE

N

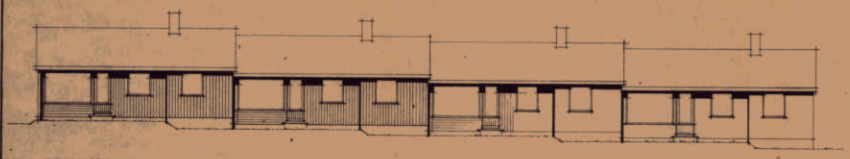




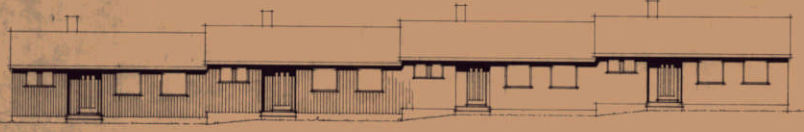
1. ETASJE

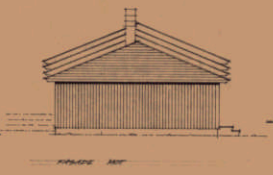


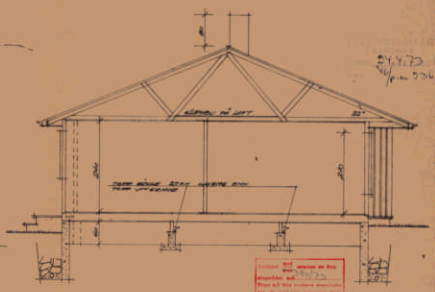
FUNDAMENT











SNITT A-A

BRUTTOAREAL = 84,1 m²
BEBYGD AREAL = 67,8 m²

STED: [illegible]
BYGGH.: MINDRE ROMERIKSVEG
SAK: 4 STK. 3-ROMSLEILIGHETER

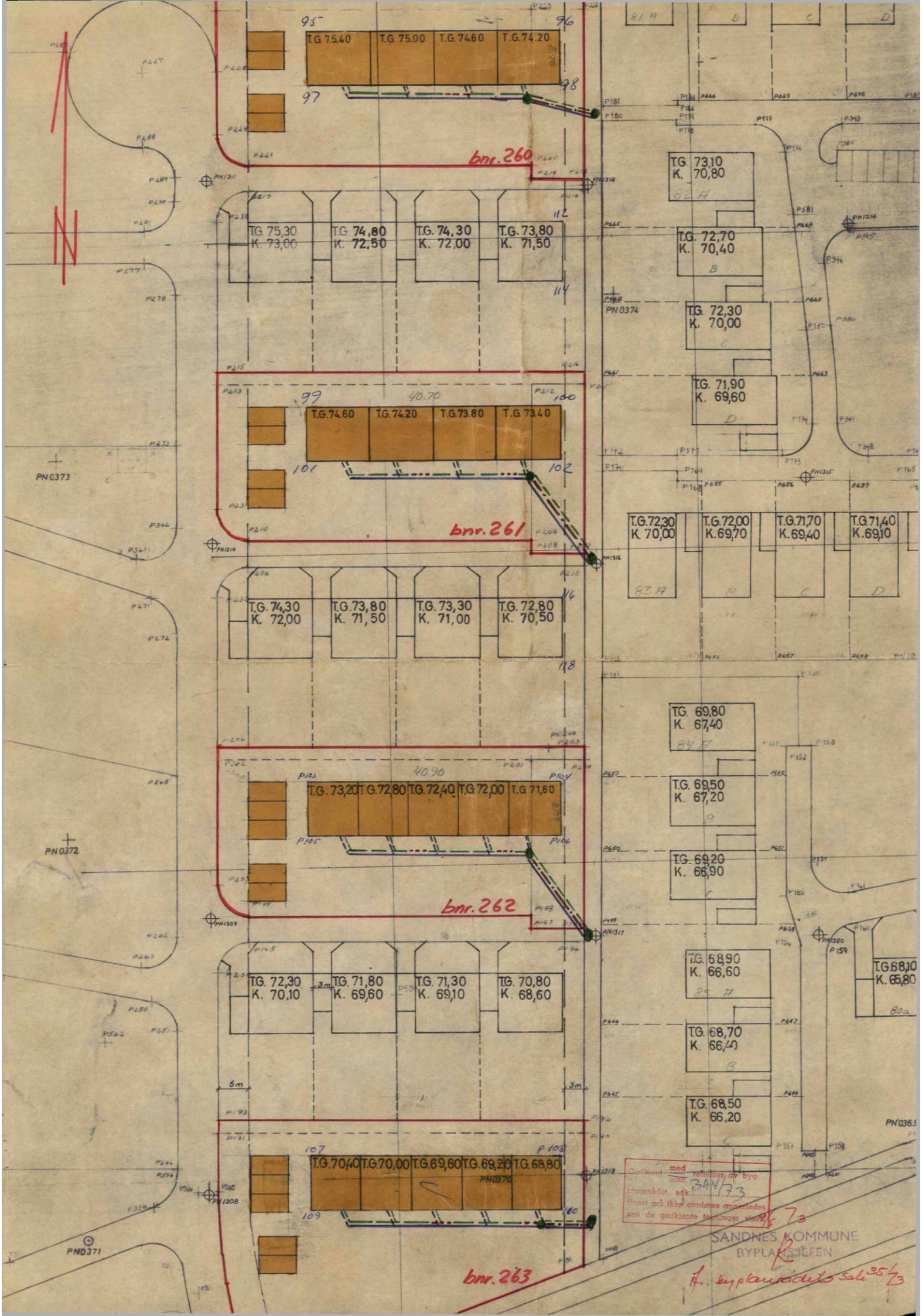
Målestokk 1:50 1:100
Tegn. Kontr.
Dato
Erstatning for:
84-1+
Erstattet av:

BRØDR. HETLAND A/S
SANDNES — BRYNE — SKARNES
44 060 — 81 090 — 1126 - 1139

Denne tegning er vår eiendom og må ikke kopieres eller utleveres. Ch. Lov om ophavsrett av 2. juni 1961

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.

Dansk Scanning A/S


T.G. 75,40
T.G. 75,00
T.G. 74,60
T.G. 74,20
bnr. 260
T.G. 75,30
K. 73,00
T.G. 74,80
K. 72,50
T.G. 74,30
K. 72,00
T.G. 73,80
K. 71,50
T.G. 74,60
T.G. 74,20
T.G. 73,80
T.G. 73,40
bnr. 261
T.G. 74,30
K. 72,00
T.G. 73,80
K. 71,50
T.G. 73,30
K. 71,00
T.G. 72,80
K. 70,50
T.G. 73,20
T.G. 72,80
T.G. 72,40
T.G. 72,00
T.G. 71,60
bnr. 262
T.G. 72,30
K. 70,10
T.G. 71,80
K. 69,60
T.G. 71,30
K. 69,10
T.G. 70,80
K. 68,60
T.G. 70,40
T.G. 70,00
T.G. 69,60
T.G. 69,20
T.G. 68,80
bnr. 263
T.G. 73,10
K. 70,80
T.G. 72,70
K. 70,40
T.G. 72,30
K. 70,00
T.G. 71,90
K. 69,60
T.G. 72,30
K. 70,00
T.G. 72,00
K. 69,70
T.G. 71,70
K. 69,40
T.G. 71,40
K. 69,10
T.G. 69,80
K. 67,40
T.G. 69,50
K. 67,20
T.G. 69,20
K. 66,90
T.G. 68,90
K. 66,60
T.G. 68,70
K. 66,40
T.G. 68,50
K. 66,20
T.G. 68,10
K. 65,80
PN0373
PN0372
PN0371
PN0374
PN0365
Godkjent med hjemmel av bygningsloven 394/73
SANDNES KOMMUNE
BYPLANKONTORET

Sandnes kommune
Bygningssjefen

Sandnes Boligbyggelag,
v/Olav Egeland,
4300 Sandnes.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende: J. Lerstøl
Byggemelder: Bredr. Hetland A/S
Bygningens art: Rekkehus
Konstruksjon: Bindingsverk
Oljetank: X

Gnr.....46.....
Bnr.....203.....
Matr. nr.....
Tomt nr.86.....
Sak nr..394/73...

I henhold til besiktigelse den 12.6.1974 meddeles brukstillatelse i Deres rekkehusene.

Følgende arbeider gjenstår:

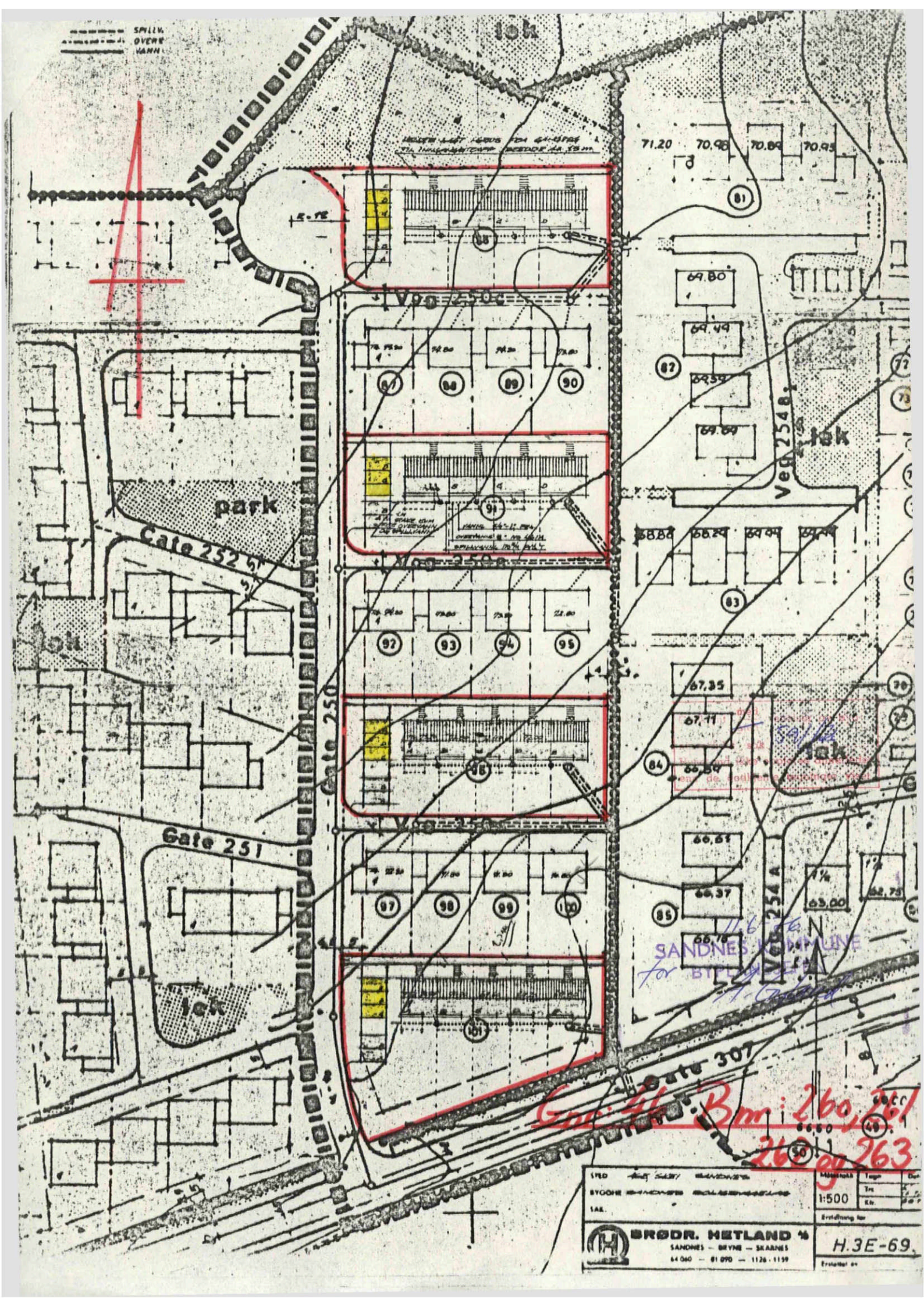
Utvendig: 1. Opparbeidelse av terrasser.
2. Montering av trapp stue/terrasse.
3. Stige til boligene.

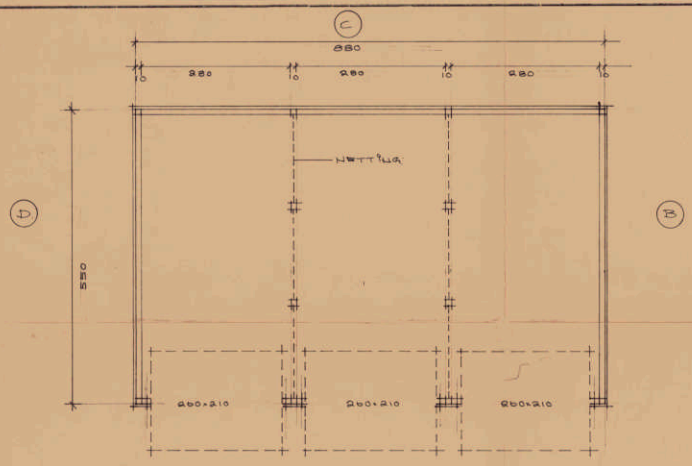
Sandnes, den 26. juni 1974.

Kaare Christiansen
bygningssjef

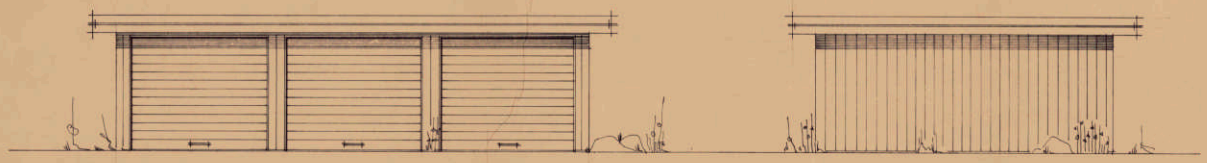
Arvid Hansen
bygningsinspektør.

Gjenpart for:
Herr J. Lerstøl, c/o Bredr. Hetland A/S, Hana, 4300 Sandnes.
Ing. Lars Haugland, c/o Hana og Haugland, Langgt. 98, 4300 Sandnes.


SPILLVANN
OVERVANN
park
Gate 252
Gate 250
Gate 251
Gate 307
Veg 254 A
Veg 254 B
lek
71.20
70.98
70.89
70.95
69.80
69.44
69.09
67.35
67.11
66.84
66.61
66.37
66.18
63.00
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
81
82
83
84
85
87
SANDNES KOMMUNE
for BYGGING
Gnr. 44 Bnr. 260, 261, 262 og 263
BRØDR. HETLAND A/S
SANDNES – BRYNE – SKARNES
H.3E-69
1:500

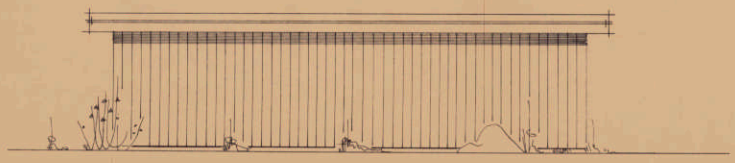


PLAN GARASJE. A



FASADE A.

FASADE B-D



FASADE C.

Byggemeldt
i SANDNES
Mottatt 10/6 76
Kvittert 46/260 m/ft.

INNHOLD
GARASJE
PLAN & FASADER

BYGGHERRE KRYSTALLV. BORETTSLAG

POSTADR. GEIR LARSEN KRYSTALLV
4300 SANDNES.

BYGGESTED

KOMMUNE SANDNES

HUSBANK REG. NR.

MÅL 1:50	TYPE
DATO 10.6.76	
SIGN. [illegible]	SAK.
KONTR.	TEGN. NR. 60-1044

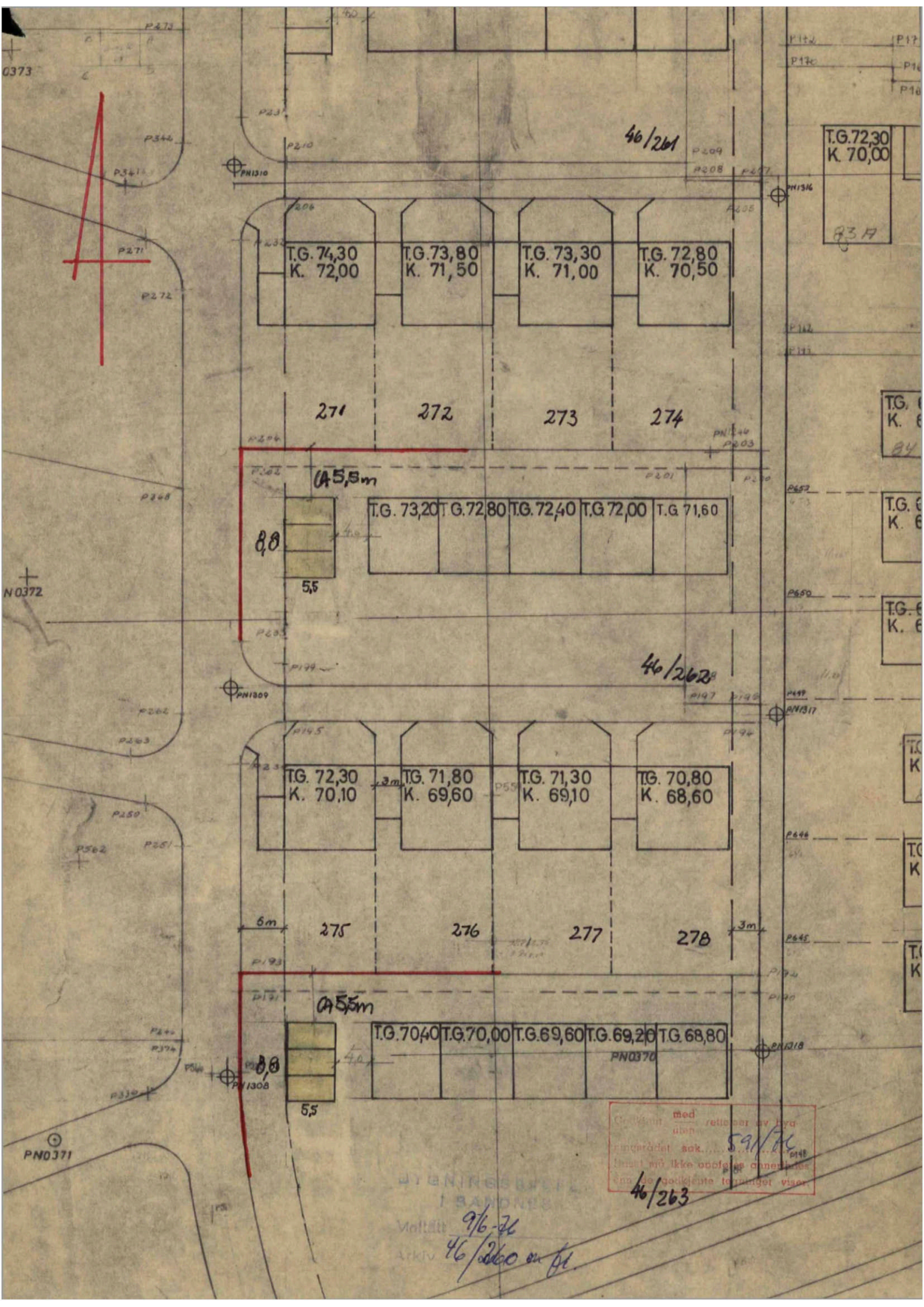
REVIDERT

BRØDRENE FJOGSTAD A/S
LANGGT. 105
4300 SANDNES
TLF. (045) - 61045

FJOGSTAD-HUS

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse.
jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


46/261
T.G.72,30
K. 70,00
T.G. 74,30
K. 72,00
T.G.73,80
K. 71,50
T.G. 73,30
K. 71,00
T.G. 72,80
K. 70,50
271
272
273
274
45,5m
8,8
5,5
T.G. 73,20
T.G.72,80
T.G.72,40
T.G 72,00
T.G 71,60
46/262
T.G. 72,30
K. 70,10
3m
T.G. 71,80
K. 69,60
T.G. 71,30
K. 69,10
T.G. 70,80
K. 68,60
6m
275
276
277
278
3m
45,5m
8,8
5,5
T.G.70,40
T.G.70,00
T.G.69,60
T.G.69,20
T.G. 68,80
PN0370
med
46/263
9/6-76
46/260 m.fl.

Utskrift

EE/bh.
ark.46/260 m/fl.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 29. juni 1976.

Sak 591/76.

Krystallveien Borettslag.

Søknad v/Brødrene Fjogstad A/S mottatt 10.6.76 om oppføring av 12 stk. garasjer (4 stk. 3 roms-garasjer) på gnr.46, bnr.260,261,262 og 263. Åse.

Grunnflate: 48,4 m2. Totalt: 193,6 m2.
Attester om nabovarsel foreligger.

Kfr. sak 394/73. Byggemeldingen er i samsvar med byplanrådets vedtak i sak 35/73.

Ved protestfristens utløp er det innkommet protester (og nytt forslag) fra 12 naboer v/Leif Inge Aanestad.

Vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygn.lovens § 98.
2. Bygningslovens bestemmelser må forøvrig følges.

Rett utskrift:

Ovdrsendes Krystallveien Borettslag under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 30. juni 1976.

i bygningssjefens fravær

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

Kopi for Leif Inge Aanestad m/fl.
En gjør oppmerksom på at det er anledning til å påklage bygn. rådets vedtak i.h.t. forvaltn.l § 27. Klagefr. er 3 uker.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krystallveien 57, 4321 Sandnes
Gnr. 46, Bnr. 260, andelsnr. 17 i KRYSTALLVEIEN BORETTSLAG, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260016

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes
Saksbehandler: Ingeborg Kristine Vasshus
Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 915 49 705
E-post: ingeborg.vasshus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
