

aktiv.



Roald Amundsens gate 28B,leil. 114, 4307 SANDNES

**Tiltalende og flott brl leilighet -
vestvendt innglasset balkong
Parkering i garasje - heis**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren avdeling Sandnes

Flintergata 4, 4340 BRYNE. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 373 984,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 273 780,-
Felleskostn.: Kr 5 322,-
Selger: Hallvard Hjelmaas Sørensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 67/96 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 685
Andelsnr.: 114
Oppdragsnr.: 1417260001

Lys og velholdt leilighet i 11. etasje. Her er det lett å trives i en travel hverdag.

Vi har gleden av å presentere en svært tiltalende og flott brl leilighet med sjøutsikt fra terrassen og soverommet. Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Trones i Sandnes. Selve leiligheten holder en god standard og har en herlig plassering med gode solforhold på balkongen. Den ligger i 11. etg og har enkel adkomst via heis eller trapper. Leiligheten en god planløsning med soverom, stue, kjøkken, bad og en innvendig bod. Det er parkering i garasje. Her er det lett å trives i en travel hverdag.

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Trones i Sandnes. Området er familievennlig og har kort avstand til både sentrum og flotte rekreasjonsområder.

For den som er glad i tur og aktivitet finnes det flere flotte turområder i nærheten.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	49
Nabolagsprofil	151
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 96 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Bod

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Garasje

11. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod/kontor

BRA-e: 4 kvm Bod i felles areal

BRA-b: 8 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom/ boder som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Garasje/ utvendige boder er ikke nærmere vurdert eller tilstandsvurdert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealmålingen er oppmålt med laser og på bakgrunn av tegninger/ tegningsgrunnlag der dette er tilgjengelig.

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/rørgjennomføringer/innervegger er medtatt i areal.

På grunn av tilkommelighet/ redusert tilgjengelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Trones i Sandnes. Området er familievennlig og har kort avstand til både sentrum og flotte rekreasjonsområder.

Beliggenheten kan tilby gode servicetilbud i nærområdet med dagligvarebutikker som Kiwi Våggsgata og Rema 1000 Varatun i gangavstand. Sandnes sentrum ligger ca. 10–15 minutters gange fra boligen og byr på et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, kino, restauranter, kulturtilbud og offentlig servicetilbud. Her finner man også togstasjon med hyppige avganger både nordover mot Stavanger og sørover i regionen. Det er også gode bussforbindelser fra området.

For den som er glad i tur og aktivitet finnes det flere flotte turområder i nærheten, blant annet Gisketjern, Ormaskogen og Sandvedparken. Fra Sandvedparken kan man følge turstiene videre rundt Stokkelandsvannet. Området byr på flotte turstier, trimpark, lekeområder og gode rekreasjonsmuligheter. Populære turområder som Dalsnuten, Lifjell og Melsheia ligger også en kort kjøretur unna.

Det er gode skole- og barnehagetilbud i området med blant annet Varatun barnehage, Trones skole, Giske ungdomsskole og Sandnes videregående skole i nærheten.

Til tross for den sentrale beliggenheten ligger eiendommen i et rolig og etablert område med grønne uteområder i nærheten.

For flere detaljer og kart, se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

konf. Sandnes Kommune

Bygningssakkyndig

Anders Serigstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 1978. Utvendig vedlikehold utføres av borettslaget, og fasaden ble pusset opp i 2010.

Fasaden består av platekledning.

Vinduer med 2-lags isolerglass ble installert i 2011. Hoveddøren er en B30-klassifisert brannør fra 1978, produsert av Svensk Dörrteknik AB. Balkongdøren er en hvitmalt

dør med 2-lags isolerglass fra 2011, produsert av Gilje.

Leiligheten har en innglasset balkong. Innglassingen ble utført i 2010.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er avvik:

Registrert en mindre skade i lukkekarm stue, karmen glipper, samt en mindre skade i karm på kjøkken.

Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i temperatur og luftfuktighet, samt alder og slitasje på overflatebehandling.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er avvik:

Hoveddør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid for karm, ramme, pakninger og glass. Døren er fra ca. 1978 og har overskredet normal forventet brukstid, og som følge av alder, slitasje på materialer, beslag og tetninger, samt manglende dokumentasjon, vurderes brannteknisk funksjon som usikker.

På befaringsdagen registreres skade i pakning på balkongdør.

- Utvendig > Andre utvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert manglende skruer i innfesting av platekledning.

Forholdet vurderes å skyldes mangelfull utførelse ved montering.

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

Det er registrert utetthet mellom beslag og fasadeplater under vindu i hjørne innvendig innglasset balkong. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull utførelse eller utilstrekkelig tilpasning av beslag mot fasadeplater i overgangssoner.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er avvik:

På befaringsdagen i stue på venstre side av vinduer i hjørne mot naboehet registreres ett mindre riss.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik:

Registreres knirk i soverom, stue, kjøkken og entre/ gang på befaringsdagen, kan ikke utelukkes andre steder, selv om knirk ikke er registrert. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger, skyldes som oftest skjevheter, underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv. Knirk er avvik iht.

NS3600 og medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Det er målt høydeforskjeller på over 15 mm i stue. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til akseptable måleavvik, da registrerte nivåforskjeller overstiger anbefalte toleranser.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Dør mellom stue/kjøkken er skjev. Justering må påregnes, og det kan ikke utelukkes at karm og/eller dørblad må skiftes dersom justering ikke er tilstrekkelig. Registrert skjevheter i etasjeskiller i området som indikerer at gulvet i dette området må avrettes.

- Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

På befaringsdagen registreres sprang (kantavvik) mellom veggfliser og kantskade i fliser. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at flisarbeidet er utført som egeninnsats av tidligere eier. Mest nærliggende årsak til avviket vurderes derfor å være mangelfull utførelse ved montering av veggfliser, med avvik fra normal håndverksmessig standard.

Det er påvist riss/ sprekk i fuger på veggflater over dusj.

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger. Mest nærliggende årsak vurderes å skyldes at flislimen er påført horisontalt, noe som kan hindre nedadgående fukttransport og føre salter ut i fugene.

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (eksempel på våtsoner er vask, dusj, badekar, osv.). Mindre avflassing i nedre del av dør ved luftespalte, som sannsynlig skyldes fuktig luft fra tilstøtende rom som er ført under dørbladet.

- Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

Ved stedvis dunking på fliser (hulrom under) registreres bom i dusjsone, rundt toalett/servant og ved dør. Vurderes som enkeltfliser.

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

På befaringsdagen registreres mugg-/svertesopp i mykfuger (silikonfuger), mest sannsynlig som følge av silikon uten sopphekkende egenskaper.

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger.

- Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

Slukløsningen er over 25 år gammel og har nådd en alder der tetthet og funksjon vurderes som usikker. Eldre sluk kan ha svekket materialkvalitet, klemring og overgang mot membran som følge av aldring, slitasje og tidligere utførelsesmetoder som ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon.

På befaringsdagen registreres en inspeksjonsluke under servant i våtsone. Luken er ikke tett, og utførelsen rundt rørgjennomføringer vurderes som mangelfull/feil, med avvik fra anbefalt løsning for våtrom.

- Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Baderomsinnredningskuffer sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

- Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i våtrommet.

Avstanden mellom terskel og dørblad er mindre enn anbefalt minimum på ca. 15 mm, noe som gir redusert tilluft til rommet.

- Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

På befaringsdagen registreres på kjøkkeninnredning;

- mindre hakk/ svellinger i skapfronter, som følge av normal slitasje og bruk av kjøkken.

Ved stedvis dunking på fliser (hulrom under) registreres bom i rundt servant og platetopp. Vurderes som enkeltfliser.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

Kobberrør av eldre dato, har en usikker fremtidig funksjon iht. forventet levetid/ brukstid og medfører økt risiko for lekkasjer. Jevnlig ettersyn og kontroll er nødvendig, da lekkasjer kan oppstå plutselig.

Hovedstengekran er ikke merket.

Tverrkobling mellom plast- og kobberrør i kjøkkenskap med hovedstoppekran har

ukjent utførelse, dokumentasjon og alder.

Forholdet kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep, og dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Ingen lekkasje eller følgeskader ble observert på befaringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Det er avvik:

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha funksjonssvikt i forhold til bruksbelastningen i flere rom, da ventileringen kun er basert på naturlig ventilasjon uten aktiv luftutskifting. Erfaring viser at slik løsning ofte ikke gir tilfredsstillende luftskifte i henhold til kravene for de aktuelle rommene ved normal bruk. Som følge av dette vil ventileringen ikke oppnå dagens krav til luftkvalitet i oppholdsrom. Det er derfor valgt tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på avviket. Mangelfull ventilering kan medføre kondensdannelse og dårlig inneklima i de aktuelle rommene.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke etablert fast strømtilkobling etter dagens krav, da varmtvannsbereder er tilkoblet via støpsel i stikkontakt. Dagens tilkobling medfører en økt risiko for termiske skader og i verste fall brannfare ved langvarig belastning. Under befaringen ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til overoppheting eller termiske skader på hverken støpsel eller stikkontakt.

Berederen er over 20 år, det er derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder. Berederen er montert i kjøkkenskap i rom uten sluk, uten lekkasjesikring med avrenning til avløp, og uten rørføring fra trykkventil til avløp.

Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for plassering og sikring av varmtvannsbereder og innebærer økt sårbarhet ved lekkasje eller utløsning av sikkerhetsventil.

- Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligblokken vurderes å ligge innenfor mulighetsområde for marin grense og aktsomhetsområde for kvikkleire.

Leiligheten har innglasset balkong, der innglassing anses å være avgrensning, avstand fra gulv til innglassingen er ca. 0,9 m, iht. dagens krav skal dette være 1,2 m.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ole Løvås AS og Oddvar Harestad AS, 2014

Beskrivelse: Bad ble pusset opp. Ny membran rør-i-rør, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innebygd susterne, fordelerskap, ny vask, fliser på vegg og gulv.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Fliser på vegg og gulv ble utført av ufaglært tidligere eier.

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Ny membran i forbindelse med oppussing av badet i 2014.

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

Ja

Beskrivelse: Observert sølvkre/sjeggkre i noen leiligheter. Ikke hatt noe problem med skadedyr i egen leilighet. Styret har sendt ut informasjon om hvordan forebygge for Sølvkre/sjeggkre. Vet ikke hva som er gjort i de leilighetene hvor Sølvkre/sjeggkre er observert.

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

Ja

Firmanavn: Rørhab AS, 2022

Beskrivelse: Kontroll og vedlikeholdsarbeid.

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

Ja

Firmanavn: Sinus Elektro AS, 2013

Beskrivelse: Elektro installasjon gjort i forbindelse med oppussing av kjøkken (komfyrvakt, stikk, lys), stikkontakt stue, balkong, bad.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2013

Beskrivelse: Lamper/lys i tak montert av tidligere ufaglært eier.

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

Ja

Firmanavn: Faber Bygg AS, 2010

Beskrivelse: Boligblokken har blitt pusset opp utvendig på fasade og innglassert balkong. Utført i regi av borettslaget.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt tilstandsvurdering ved kjøp/salg av leiligheten i 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Det er forventes økning i kommunale avgifter i Sandnes kommune for årene fremover. Det er planlagt å innføre vannmåler for å motvirke noe av det. Det er foreløpig ikke noe planer om å øke felleskostnadene for 2026 ut fra det som kommer frem i generalforsamling i 2026.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Energi og miljø, 2024

Beskrivelse: Kjøkkenhette ble byttet ut for å koble kjøkkenvifta til fellesannlegg i bygget.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Lettvegg i innvendig bod ble flyttet noen cm, utført av tidligere ufaglært eier.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Innhold

11. Etasje:

BRA-i 67 kvm: Entré, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod/kontor

BRA-e 4 kvm: Bod i felles areal

BRA-b 8 kvm: Innglasset balkong

Underetasje:

BRA-e 2 kvm: Bod

Garasje:

BRA-e 15 kvm: Garasje

Standard

Vi har gleden av å presentere en svært tiltalende og flott brl leilighet med sjøutsikt fra terrassen og soverommet. Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Trones i Sandnes.

Selve leiligheten holder en god standard og har en herlig plassering med gode solforhold på balkongen. Den ligger i 11. etg og har enkel adkomst via heis eller trapper. Leiligheten en god planløsning med soverom, stue, kjøkken, bad og en innvendig bod. Det er parkering i garasje. Her er det lett å trives i en travel hverdag.

Oppsummert:

- Sentral beliggenhet med kort vei til de fleste servicetilbud
- Parkering i garasje
- Lekker stue med mye naturlig lys
- God plass i stue til både sofagruppe og spisebord
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass
- Integreerte hvitevarer på kjøkken som medfølger
- Romslig soverom med flott sjøutsikt og god plass til garderobeskap
- Tidsriktig bad med gulvvarme
- Innvendig bod brukt som kontor - praktisk rett og slett
- Innglasset balkong med gode solforhold.
- 2 utvendige boder (en felles i 11.etg og en egen i kjeller)

En leilighet som kan passe for mange sesonger i livet!

Kan dette være noe for deg?

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Telia TV grunnpakke/internett betales over felleskostnadene.

Parkering

Garasje. Ellers på oppmerket område.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 92989763

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Rød G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

373 984 (Andel av fellesgjeld)

3 263 984 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 273 780 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 282 680 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 285 480 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inngår i fellesutgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 667 902 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 671 609 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på at formuesverdien er utregnet på Skatteetatens formueskalkulator. Avvik kan forekomme.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker andel fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, garasje, bygningsforsikring, Telia TV grunnpakke/internett, vaktmestertjeneste, honorar til forretningsfører/revisor/styret, samt drift & vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 322

Andel Fellesgjeld

Kr 373 984

Fellesgjeld pr. dato

20.03.2026

Andel fellesformue

Kr 44 974

Andel fellesformue dato

20.03.2026

Forkjøpsfrist

15.05.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gandsfjord Borettslag

Organisasjonsnummer

946991996

Andelsnummer

114

Om borettslaget

- Borettslaget består av 182 andeler.
- Hund , katt o.l er ikke tillatt. Andelseier kan søke styret om tillatelse dersom de har før innflytting.
- Borettslaget har garasjer som selges fritt innenfor borettslaget eller kan følge med ved salg.
- Borettslaget har ferdigstilt rørprosjekt i første halvår 2025.
- Telia TV grunnpakke/internett betales over felleskostnadene. 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32907233870, Jæren Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2026: 4.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 127

Saldo per 20.03.2026: 69 000 000

Andel av saldo: 373 984

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.09.2057)

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og må meldes til Bate innen torsdag 15.05.26 kl.12.00. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt for beboerne i Gandsfjord BRL å anskaffe seg hund, katt eller eksotiske dyr, før de har fått styrets tillatelse. Det er båndtvang innenfor bygninger og lagets eiendom. Alle eiere av kjæledyr må vise hensyn overfor andre beboere. Eieren må sørge for å fjerne kjæledyrets etterlatenskaper umiddelbart fra lagets eiendom. Styret har anledning til å trekke tillatelsen tilbake dersom dyreholdet er til sjenanse for andre.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 685 i Sandnes kommune. Andelsnr. 114 i Gandsfjord

Borettslag med orgnr. 946991996

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/111/685:

14.09.2006 - Dokumentnr: 436902 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Bestemmelse om tilfluktsrom

Med flere bestemmelser

30.04.1976 - Dokumentnr: 2523 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:111 Bnr:688

Også fradelt fra utgårr hovedbruk.

05.06.2000 - Dokumentnr: 5158 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1102 Gnr:111 Bnr:1207

01.01.2020 - Dokumentnr: 1058815 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:685

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger brukstillatelse datert 13.12.1978. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Montering av selvlukkere på A-60 og B-30 dørene. Innredning a velferdsrommene. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et

tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat avløpsledning er separert.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert boligbebyggelse

Følger reguleringsplan for Østraadtbanen (plan-ID 7004). Området er regulert til byggeområder med høyhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, friområder og trafikkområder. Vedtatt dato: 20.04.1972.

Kommuneplan:

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 17672.4 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringszone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 33.02 kvm Hensynsonenavn H570

Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 17672.4 kvm

Hensynsonenavn H310_3 Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Areal 13840.55 kvm

Hensynsonenavn H310_2 Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Areal 17672.4 kvm

Hensynsonenavn H190_1 Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 4461.16 kvm

Hensynsonenavn H220 Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 783.42 kvm

Hensynsonenavn H210 Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Areal 17659.2 kvm

Omravn

Kparealformal Boligbebyggelse Areal 13.21 kvm

Omravn

Kparealformal Grønnstruktur

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.19.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Partner / Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , organisasjonsnummer
834001942
Flintergata 4, 4307 SANDNES

Salgsoppgavedato

07.05.2026

Velkommen til Roald

Amundsens gate 28b, leil. 114

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Foto: Kristine Tofte



Velkommen inn!



I entréen kommer man inn i en gang med en praktisk planløsning som gir tilgang til de fleste rom i leiligheten.

Leiligheten ligger i 11. etasje og har en luftig og lys atmosfære med gode vindusflater som gir utsikt over omgivelsene.

Stuen er lekkert malt i behagelige farger.





Innglasset balkong med fantastisk utsikt. En lun og skjermet uteplass som kan brukes store deler av året.



Innglasset balkong.

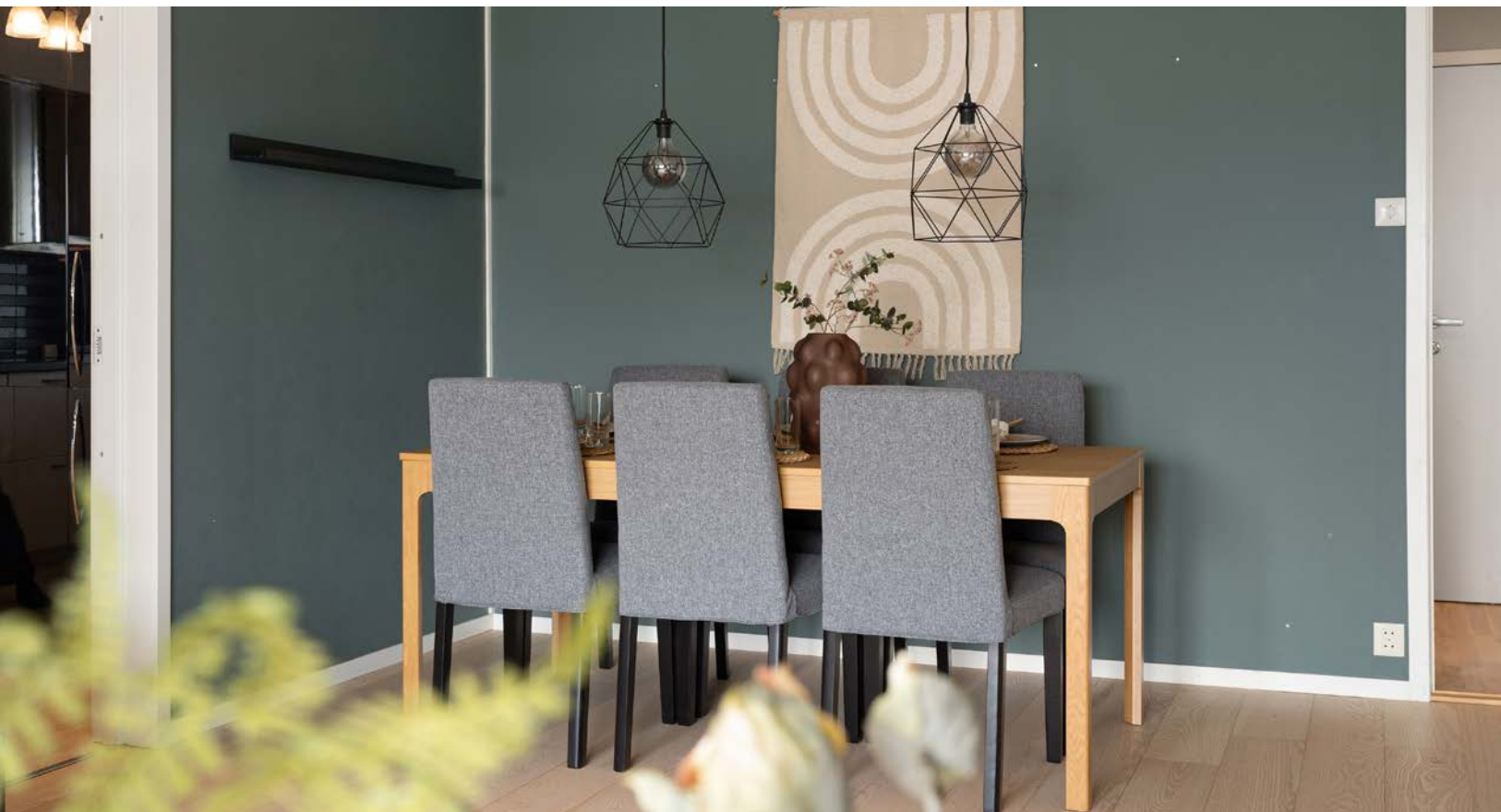


Fantastisk utsikt over Gansfjorden.





Her er det god plass til både spisegruppe og sofa.



Det er god plass til spisebord i stuen, i nærheten av kjøkkenet, noe som er svært praktisk og gir en fin og sosial løsning i hverdagen.



Samle familie og venner til hyggelig lag.



Kjøkkenet er tidløst og har rikelig med skap- og skuffeplass, som gir gode oppbevaringsmuligheter og en funksjonell arbeidsflate.



Moderne og stilrent



Et kjøkken som kan passe de fleste.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, som gir et stilrent og helhetlig uttrykk samt en praktisk og moderne løsning.



Soverommet er et behagelig rom med god plass.

Her er det en stor garderobe med speildører som gir både god oppbevaring og en romslig følelse i rommet.





Bad/vaskerom.



Rommet har nedfelt vask i skuffeseksjon, dusj med infellbare glassdører og vegghengt toalett.



Det er også god plass til både vaskemaskin og tørketrommel, som gir en funksjonell løsning i hverdagen.



Kontor/bod.



Fellesgang.



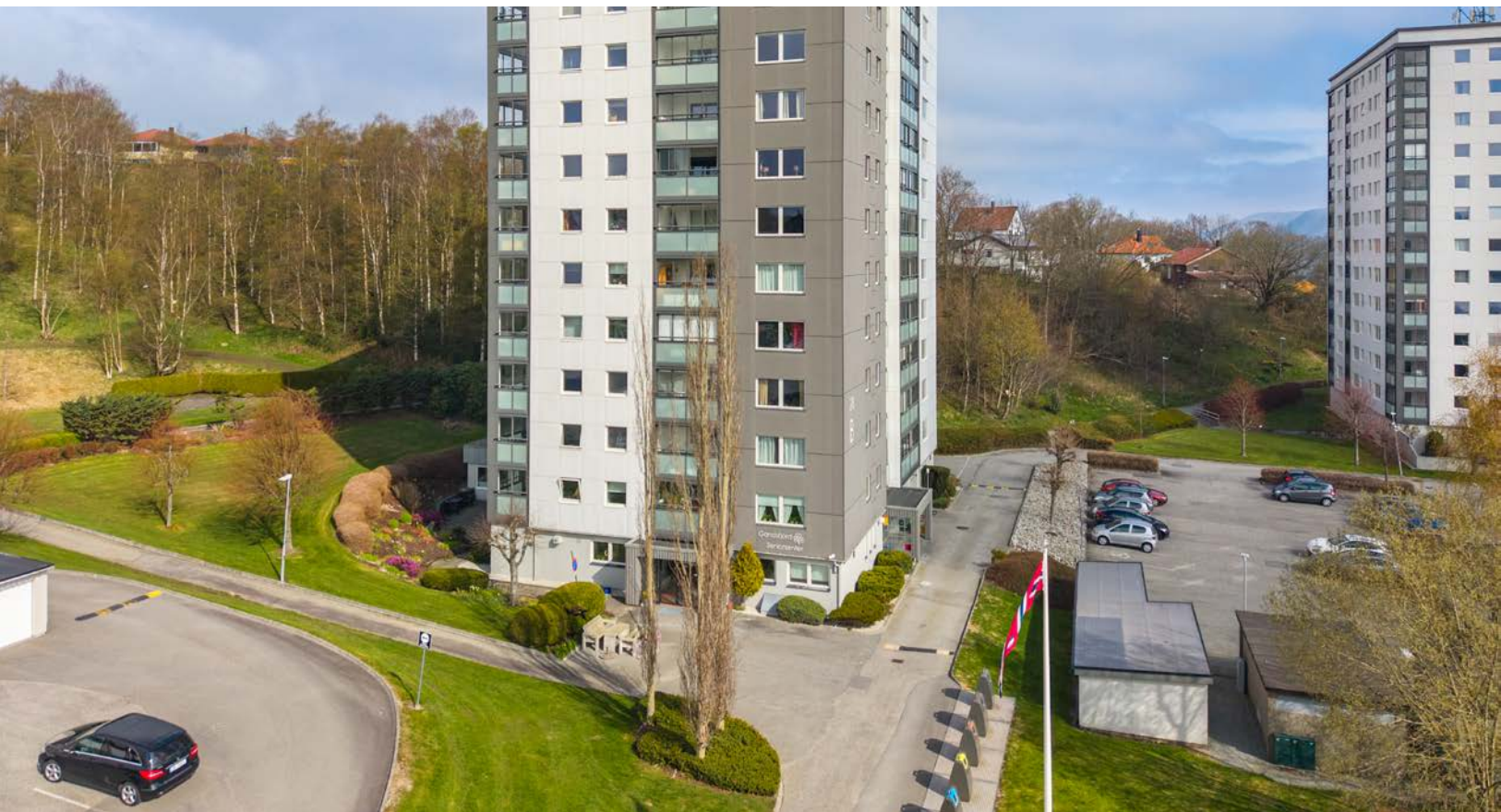
Innglasset balkong.



Nærområdet.



Leiligheten ligger fint til i et attraktivt og familievennlig område på Trones i Sandnes. Kun få minutters gange til Sandnes sentrum.



For den som er glad i tur og aktivitet byr området på flere muligheter. Det er kort vei til Gisketjern og Ormaskogen. Sandvedparken ligger også en spasertur unna og herfra kan du ta deg videre til Stokkelandsvannet.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hallvard Sørensen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Roald Amundsens gate 28B
4307 SANDNES

1108-111/685/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Ole Løvås AS og Oddvar Harestad AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp. Ny membran rør-i-rør, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innebygd sisterne, fordelerskap, ny vask, fliser på vegg og gulv.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Fliser på vegg og gulv ble utført av ufaglært tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja ny membran i forbindelse med oppussing av badet i 2014.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Observert sølvkre/sjeggkre i noen leiligheter. Ikke hatt noe problem med skadedyr i egen leilighet. Styret har sendt ut informasjon om hvordan forebygge for Sølvkre/sjeggkre. Vet ikke hva som er gjort i de leilighetene hvor Sølvkre/sjeggkre er observert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Rørhab AS

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll og vedlikeholdsarbeid.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Sinus Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektro installasjon gjort i forbindelse med oppussing av kjøkken(komfyrvakt, stikk, lys) stikkontakt stue, balkong, bad.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Lamper/lys i tak montert av tidligere ufaglært eier.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligblokken har blitt pusset opp utvendig på fasade og innglassert balkong. Utført i regi av borettslaget.

Faglært arbeid utført av Faber Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Det ble foretatt tilstandsvurdering ved kjøp/salg av leiligheten i 2024.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er forventes økning i kommunale avgifter i Sandnes kommune for årene fremover. Det er planlagt å innføre vannmåler for å motvirke noe av det. Det er foreløpig ikke noe planer om å øke felleskostnadene for 2026 ut fra det som kommer frem i generalforsamling i 2026.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Energi og miljø

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenhette ble byttet ut for å koble kjøkkenvifta til fellesanlegg i bygget. Det er diskusjon i styret om vedteksendring slik at en ikke har lov til å montere motorisert avtrekksvifte på kjøkken og bad. Grunnen til forbudet er at motoriserte vifter virker forstyrrende på, og svekker effekten av felles ventilasjonsanlegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Lettvegg i innvendig bod ble flyttet noen cm, utført av tidligere ufaglært eier.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Roald Amundsens gate 28B , 4307 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 111, bnr. 685



Andelsnummer 114

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21403-1059

Referansenummer: CF5514

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Serigstad



BORG TAKST AS

NITO

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

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig

Anders Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

anders@borg-takst.no

959 60 288



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, 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 straktiltak 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

Det må påregnes noe vedlikehold jf. tilstandsgrader i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningssdeler i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass (2-lags glass) - 2011.
Malt hoveddør, B30 (brannklasse), 1978, Svensk Dörrteknik AB
Balkongdør, hvitmalt, isolerglass (2-lags glass), 2011, Gilje

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig tak/ vegg: Overmalte overflater innvendig tak og vegg.
Innvendige gulv består av: Parkett/ laminat
Hvite innvendige dører.
Dører skal ifølge tidligere salgsoppgave være fra 2014, dør til bad fremstår å være av eldre dato (ukjent alder).
Forbehold om feil beskrivelse av overflater da det ikke foreligger en utfyllende beskrivelsesliste fra utbygger/ eier.

Kontroll av etasjeskiller er utført i relevante rom, med målinger over kort målelengde på ca. 2 m og samlet avvik over rommets lengde. I stue er det målt lokale avvik på inntil 8 mm og totalt 15 mm, mens det i entre/gang er målt lokale avvik på inntil 3 mm og totalt 6 mm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Slett overmalt inv. tak, fliser på vegg og gulv.
Utstyr: Servant i innredning, skuffer, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj.
Forbehold om feil beskrivelse av overflater da det ikke foreligger en utfyllende beskrivelsesliste fra utbygger/ eier.

EIERS EGENERKLÆRING

Ole Løvås AS og Oddvar Harestad AS - våtrom - 2014
Bad ble pusset opp. Ny membran rør-i-rør, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innebygd sisterner, fordelerskap, ny vask, fliser på vegg og gulv.
Se ellers egenerklæring.
Slett overmalt tak, flis på vegger..
Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser over benkeplate.
Utstyr: kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, komfyrvakt og stekeovn; ifølge eier.
Mangler lekkasjestopper.
Kjøkkenet er ca. 13 år på befaringsstidspunktet.
Avtrekk over platetopp, ifølge eier tilknyttet sentral avtrekks anlegg.
Funksjonstest med papir på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørskap for rør-i-rør anlegg for bad - 2014 iht. tidligere salgsoppgave og egenerklæring.
Kobber anlegg fra varmtvannsbereder og kjøkken, høyst sannsynlig fra byggeår (1978).

Hovedstoppekran av ukjent alder, i skap mot sjakt i kjøkken, funksjonstest på kjøkken, kran stenger som tiltenkt.

Ukjent type avløpsrør, iht. tidligere salgsoppgave er avløpsrør i støpejern og PVC.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Synlig avløpsrør i plast i luke for inspeksjon bak servant i bad.

Varmtvannsbereder, 116 liter fra 2002, plassert i kjøkkenskap på kjøkken mot stue, vegghengt.

Elektrisk: Automatsikringer, sikringskap er montert i felles gang (114).

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via vindusventiler og mekanisk avtrekk via kjøkken og bad.

Mekanisk avtrekk er ifølge eier opplyst å være del av sentral avtrekk i bygget.

Iht. tidligere salgsoppgave skal anlegget være renset i 2023.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

Boligblokken viser iht. Risikoreport fra Propcloud at ligger innenfor område definert under marin grense, hvor det stedvis kan forekomme marine avsetninger, herunder leire.

Leiligheten har innglasset balkong, der innglassing anses å være avgrensning, avstand fra gulv til innglassingen er ca. 0,9 m, iht. dagens krav skal dette være 1,2 m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

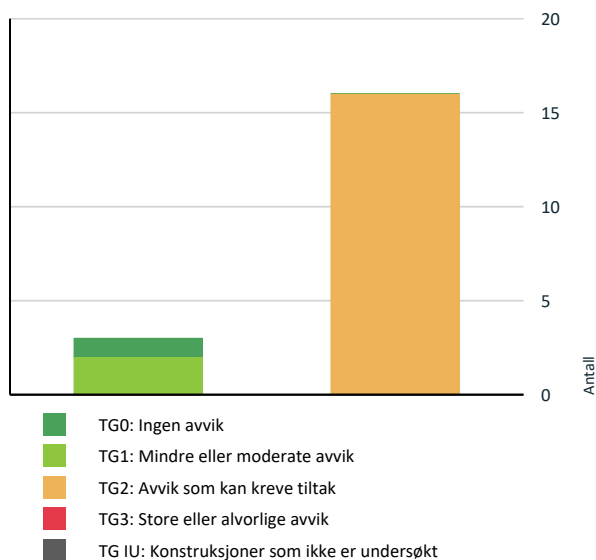
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger vurdert ut fra oversendt plan fra megler.

Det er fravik fra tegningene da tidl. eier har flyttet innvendig vegg mellom bod og soverom inn i soverommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Forutsettes at brannskille ikke er brutt som følge av vannskap og inspeksjonsluke i skillevegg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket med fasadekledning/ platekledde overflater, og kontroll er derfor begrenset til visuelle undersøkelser av synlige flater.

Innvendige tunge møbler med vekt over ca. 25 kg er ikke flyttet av hensyn til helse og sikkerhet, da enkeltløft over denne vekten ikke er anbefalt.

Forhold bak slike møbler, herunder risiko for kondens og eventuell muggvekst mot yttervegger, kan derfor ikke utelukkes.

Knirk i gulv kan oppleves ulikt fra bruker til bruker og har i hovedsak betydning for komfort og brukskvalitet.

Det er opp til kjøper å vurdere om dagens forhold oppleves som tilfredsstillende eller om tiltak anses nødvendig.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller.

Vurderinger av dagens bruk og eventuelle brukstillatelse/ ferdigattest utføres ut fra eiers opplysninger til befaringsdagen og her kan det være avvik fra faktiske forhold eller opplysninger fra megler.

Garasje/ utvendige boder er ikke nærmere vurdert eller tilstandsvurdert.

Tilvist garasjeplass er tatt med i areal oversikten til rapporten da tolkning av felles garasjeanlegg vurderes som felles lukket anlegg under bakke med felles garasjeport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater
Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr
og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og
innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1978

Anvendelse

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget er utvendig vedlikehold av borettslaget.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering/ oppussing/ vedlikehold	Hentet fra selgers egenerklæring: Boligblokken har blitt pusset opp utvendig på fasade og innglassert balkong. Utført i regi av borettslaget. Faglært arbeid utført av Faber Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.
2013	Elektrisk arbeid	Hentet fra selgers egenerklæring: Sinus Elektro AS; Elektro installasjon gjort i forbindelse med oppussing av kjøkken(komfyrvakt, stikk, lys) stikkontakt stue, balkong, bad. Egeninnsats; Lamper/lys i tak montert av tidligere ufaglært eier.
2014	Modernisering/ oppussing	Hentet fra selgers egenerklæring: Bad ble pusset opp. Ny membran rør-i- rør, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innebygd susterne, fordelerskap, ny vask, fliser på vegg og gulv. Ole Løvås AS og Oddvar Harestad AS Fliser på vegg og gulv ble utført av ufaglært tidligere eier.
2022	Vedlikehold; Vann og avløp	Hentet fra selgers egenerklæring: Rørhab AS; Kontroll og vedlikeholdsarbeid

UTVENDIG

1 TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass (2-lags glass) - 2011.

Vinduer er kontrollert i stue, kjøkken og soverom, og øvrige vinduer er ikke undersøkt. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke, og det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte eller sprukne glass på befaringsdagen. Vinduer har normalt forventet levetid på 20–40 år ved jevnlig vedlikehold, herunder smøring av beslag og kontroll av pakninger.

På befaringsdagen er det ikke påvist råte i kontrollerte vinduer, det gjøres likevel oppmerksom på at vinduer fra denne produsenten har en redusert levetid sammenlignet med øvrige produsenter og anbefales å kontrolleres jevnlig for evt. utvikling av råte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert en mindre skade i lukkekarm stue, karmen glipper, samt en mindre skade i karm på kjøkken.
Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i temperatur og luftfuktighet, samt alder og slitasje på overflatebehandling.
KONSEKVENNS: Ved videre utvikling kan det oppstå flassing av maling, økt vedlikeholdsbehov og redusert lufttetthet lokalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:
For skade i stue anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eventuell pågående eller tidligere fuktpåvirkning fra utvendige utettheter, da skjulte skader i lukket konstruksjon ikke kan utelukkes.



Foto viser skade i lukkekarm.



Foto viser skade i karm, kan legges til utetthet i overgang fasadeplater/ utvendig belistning - se andre utv. forhold.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør, B30 (brannklasse), 1978, Svensk Dörrteknik AB
Balkongdør, hvitmalt, isolerglass (2-lags glass), 2011, Gilje
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke, og det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte eller sprukne glass på befaringsdagen.
Ytterdører/ balkongdører har normalt en forventet brukstid på 20 - 40 år, dette forutsetter vedlikehold etter anbefalinger fra produsent.

På befaringsdagen er det ikke påvist råte i balkongdør, det gjøres likevel oppmerksom på at vinduer fra denne produsenten har en redusert levetid sammenlignet med øvrige produsenter og anbefales å kontrolleres jevnlig for evt. utvikling av råte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid for karm, ramme, pakninger og glass. Døren er fra ca. 1978 og har overskredet normal forventet brukstid, og som følge av alder, slitasje på materialer, beslag og tetninger, samt manglende dokumentasjon, vurderes brannteknisk funksjon som usikker.

KONSEKVENNS: Den høye alderen innebærer risiko for redusert brann- og røykmotstand sammenlignet med dagens krav, og døren kan derfor ikke nødvendigvis gi forutsatt beskyttelse ved brann. Forholdet medfører økt usikkerhet knyttet til personsikkerhet og samlet brannsikring i boligen.

På befaringsdagen registreres skade i pakning på balkongdør.

KONSEKVENNS: Skade i pakninger vil medføre ett økt energiforbruk som følge av kald trekk og over tid medføre enn økt fuktbelastning mot trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Utskifting av brannør bør vurderes for å sikre tilfredsstillende brann- og røykmotstand i tråd med dagens krav.

Skadet pakning i balkongdør til terrasse anbefales utbedret eller skiftet for å redusere trekk, energitap og fuktbelastning mot tilstøtende konstruksjoner.



Foto viser alder på hoveddør.

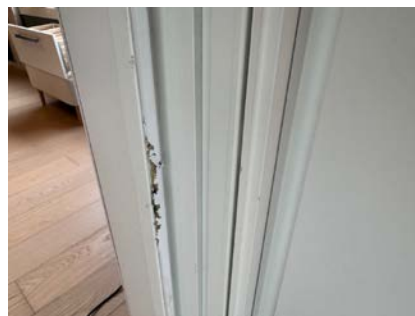


Foto viser skader i pakning balkongdør.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong.



Foto viser funksjonstest av innglassing.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende skruer i innfesting av platekledning. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull utførelse ved montering.
KONSEKVENNS: Manglende innfesting kan føre til bevegelser i platene, åpne skjøter og redusert estetisk kvalitet over tid.

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

KONSEKVENNS: Manglende tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler medfører usikkerhet knyttet til byggets tekniske tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov. Dette kan føre til at nødvendige tiltak ikke avdekkes eller gjennomføres i tide, med risiko for økte kostnader, uforutsette utbedringer og redusert forutsigbarhet for eiere.

Det er registrert utetthet mellom beslag og fasadeplater under vindu i hjørne innvendig innglasset balkong. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull utførelse eller utilstrekkelig tilpasning av beslag mot fasadeplater i overgangssoner.

KONSEKVENNS: Utetthet kan medføre vanninntrengning bak fasadekledningen med risiko for fuktpåvirkning, redusert levetid på materialer og skjulte skader i konstruksjonen, dersom det kommer fritt vann fra overliggende enhet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å ettermontere manglende skruer og sikre korrekt innfesting av platekledning i henhold til produsentens anvisninger og god byggeskikk. Dette vil redusere bevegelser i platene og bidra til bedre stabilitet og utførelse over tid.

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

Det anbefales å utbedre forholdet ved å sikre tett og korrekt avslutning mellom beslag og fasadeplater, herunder justering eller utskifting av beslag og tetting i henhold til god byggeskikk.

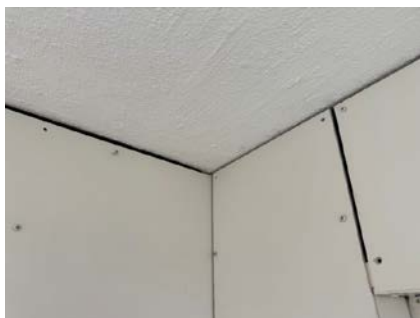


Foto viser manglende skruer på plater.



Foto viser utetthet mellom beslag og fasadeplater under vindu.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av: Overmalte overflater innvendig tak og vegg. Forbehold om feil beskrivelse av overflater da det ikke foreligger en utfyllende beskrivelsesliste fra utbygger/ eier.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringdagen i stue på venstre side av vinduer i hjørne mot naboehet registreres ett mindre riss.

KONSEKVEN: I hovedsak av kosmetisk art. Kan være tegn på bevegelser som medfører at sprekker må overvåkes over tid, dette er en vurdering som faller utenfor denne rapportens mandat.

Overflater må sparkles og males, noe som kan innebære kostnader for kjøper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

For å få tilstandsgrad 1 må overflatene sparkles og males. Hjørne utbedres evt. lokalt. Utbedring ved eget behov eller ønske.



Mindre riss i hjørne registrert.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Innvendige gulv består av: Parkett/ laminat

Forbehold om feil beskrivelse av overflater da det ikke foreligger en utfyllende beskrivelsesliste fra utbygger/ eier.

Definert i NS3600:2018, gis det TG 2 ved lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm og TG 3 ved avvik over lokalt/ tillatt avvik.

Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje.

Kort målelengde er ca 2 m mellom hvert kontrollpunkt og lang målelengde er totalproduktet.

Følgende rom er kontrollert:

Stue (lokalt 8 mm/ totalt 15 mm)

Entre/ gang (lokalt 3 mm/ totalt 6 mm)

Til orientering:

Det kan være avvik som ikke er kontrollert som kan medføre endring i tilstandsgrad dersom kontroll foretas i øvrige rom.

Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registreres knirk i soverom, stue, kjøkken og entre/ gang på befaringsdagen, kan ikke utelukkes andre steder, selv om knirk ikke er registrert. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger, skyldes som oftest skjevheter, underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv. Knirk er avvik iht. NS3600 og medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Det er målt høydeforskjeller på over 15 mm i stue. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til akseptable måleavvik, da registrerte nivåforskjeller overstiger anbefalte toleranser.

KONSEKVENNS: Registrerte høydeforskjeller kan medføre redusert brukskomfort kan oppleves som sjenerende ved ferdsel og møblering. Over tid kan ujevnheter gi økt slitasje på gulvbelegg og inventar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å vurdere utbedring av gulvkonstruksjon der knirk og ujevnheter oppleves som sjenerende, eksempelvis ved etterfesting, justering eller omlegging av gulv. Ved større tiltak, som utskifting av gulv, bør underliggende konstruksjon kontrolleres og eventuelle skjevheter utbedres for å redusere knirk og nivåforskjeller. Behov for tiltak vurderes ut fra brukskomfort og kjøpers toleranse for dagens forhold.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite innvendige dører.

Dører skal ifølge tidligere salgsoppgave være fra 2014, dør til bad fremstår å være av eldre dato (ukjent alder).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

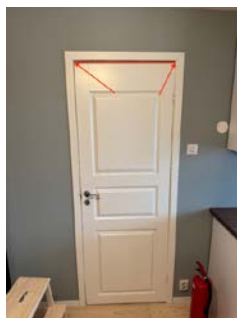
Dør mellom stue/ kjøkken er skjev. Justering må påregnes, og det kan ikke utelukkes at karm og/eller dørblad må skiftes dersom justering ikke er tilstrekkelig. Registrert skjevheter i etasjeskiller i området som indikerer at gulvet i dette området må avrettes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Justere innvendige dører, karm/ ramme byttes ved behov. Foreta en ytterligere undersøkelser når dører justeres for om vegg/ etasjeskiller må avrettes.



Innvendig dør kjøkken er skjev og har behov for justering. Kan ikke utelukkes at utbedring av karm/ gulv må gjennomføres.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Valgt teknisk forskrift TEK 10 for krav til fall, ut fra opplysning om membran fra 2014.

Sluk av ukjent alder, sannsynligvis fra 90-tallet.

Ingen dokumentasjon.

EIERS EGENERKLÆRING

Ole Løvås AS og Oddvar Harestad AS - våtrom - 2014

Bad ble pusset opp. Ny membran rør-i-rør, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innebygd sistene, fordelerskap, ny vask, fliser på vegg og gulv.

Se ellers egenerklæring.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slett overmalt tak, flis på vegger.

Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca. 10 - 20 år.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres sprang (kantavvik) mellom veggfliser og kantskade i fliser. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at flisarbeidet er utført som egeninnsats av tidligere eier. Mest nærliggende årsak til avviket vurderes derfor å være mangelfull utførelse ved montering av veggfliser, med avvik fra normal håndverksmessig standard. KONSEKVENNS: Forholdet har i hovedsak estetisk betydning, men kan over tid gi økt slitasje på fuger og vanskelige renhold.

Det er påvist riss/ sprekk i fuger på veggflater over dusj.

KONSEKVENNS: Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger. Mest nærliggende årsak vurderes å skyldes at flislimen er påført horisontalt, noe som kan hindre nedadgående fukttransport og føre salter ut i fugene. KONSEKVENNS: Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer. Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon.

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (eksempel på våtsoner er vask, dusj, badekar, osv.). Mindre avlassinger i nedre del av dør ved luftspalte, som sannsynlig skyldes fuktig luft fra tilstøtende rom som er ført under dørbladet.

KONSEKVENNS: Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning og kan medføre videre avlassing og slitasje på dørens overflate over tid. Dette kan gi økt vedlikeholdsbehov og redusert estetisk kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å foreta lokal utbedring av flis- og fugeløsninger i våtsonen, herunder reparasjon eller utskifting av skadde fuger og vurdering av utførelse bak flisene for å redusere fuktbelastning. Dersom forholdene vedvarer eller forverres, bør nærmere undersøkelser utført av fagkyndig vurderes. Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen anbefales fulgt opp med overflatebehandling eller utskifting til egnet løsning for våtrom.



Foto viser sprang mellom fliser på vegg.



Foto viser kantskade i fliser på vegg.



Foto viser saltutslag i fuger på vegg utenfor dusjsonen.



Foto viser sprekk i flisfuge.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis på gulv ved dørterskelen er 16 mm, oppkant 70 mm, høydeforskjell mellom topp sluk til topp membran ca. 86 mm, forutsatt membran er trukket opp bak fliser ved dør. Varierende fall i dusjsonen; registrert 4 - 17 mm/m høyde fra fliser i hjørner til topp av sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stedvis dunking på fliser (hulrom under) registreres bom i dusjsone, rundt toalett/ servant og ved dør. Vurderes som enkeltfliser.

KONSEKVENNS: Fliser kan som følge av bom, løsne fra underlaget eller knuse/ spreke lettere.

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

ÅRSAK/ KONSEKVENNS: Gulvet i dusjsonen har fall mot sluk, men fallet er mindre enn kravet i gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet, og målinger viser at avrenningen ikke er tilstrekkelig. Dette medfører at vann kan bli liggende på overflaten etter bruk, noe som gir økt fuktbelastning på membran og tettesjikt samt vanskeligere renhold. På befaringsdagen ble det registrert gjenstående vann på overflaten i dusjsonen etter bruk. Over tid kan forholdet øke risikoen for fuktskader, særlig ved redusert vedlikehold eller delvis blokkert sluk.

På befaringsdagen registreres mugg-/svertesopp i mykfuger (silikonfuger), mest sannsynlig som følge av silikon uten sopphekkende egenskaper.

KONSEKVENNS: Ingen konsekvens, svertesopp er i hovedsak av kosmetisk avvik.

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger.

KONSEKVENNS: Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å følge opp fliser med bom ved lokal reparasjon eller utskifting av enkeltfliser der dette vurderes hensiktsmessig. Avvik i fallforhold i dusjsonen bør vurderes nærmere av fagkyndig, og ved større tiltak eller rehabilitering bør korrekt fall mot sluk etableres i henhold til gjeldende krav. Mugg-/svertesopp i silikofuger anbefales rengjort eller fugene skiftet til silikon med sopphekkende egenskaper, og saltutslag i fuger bør følges opp med rengjøring og kontroll av fuktforhold for å begrense videre utvikling.



Foto viser mugg i mykfuge.



Foto viser kontroll av fall mot sluk, ca. 4 mm/m. Saltutslag inn mot vegg.



Foto rød trekant, markerer hvor bom er observert under flis ved sluk i dusjsonen.



Foto rød ring, markerer hvor bom er observert rundt toalett.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Grunnet type sluk er ikke membran/ tettesjikt visuelt synlig i sluket. Membran/ tettesjikt er tildekket med flis på befaringsdagen, dvs at membran/ tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler. Man må derfor anta at membran er påført alle flater i våtsonen, før flis legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Forventet levetid tettesjikt/ membran 10 - 20 år. Forventet levetid/ brukstid på sluker (plast/ rustfritt stål/ støpejern) 25 - 75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENNS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Slukløsningen er over 25 år gammel og har nådd en alder der tetthet og funksjon vurderes som usikker. Eldre sluk kan ha svekket materialkvalitet, klemring og overgang mot membran som følge av aldring, slitasje og tidligere utførelsesmetoder som ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav.

KONSEKVENNS: Redusert tetthet i slukløsningen kan medføre økt risiko for lekkasje og fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, med fare for skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktcertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon.

På befaringsdagen registreres en inspeksjonsluke under servant i våtsone. Luken er ikke tett, og utførelsen rundt rørgjennomføringer vurderes som mangelfull/feil, med avvik fra anbefalt løsning for våtrom. KONSEKVENNS: Avviket kan medføre risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjon dersom lekkasjer oppstår. Risikoen vurderes imidlertid som begrenset så lenge avløp og vannledninger holdes under jevnlig kontroll for lekkasjer, og forholdet følges opp med normalt tilsyn og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES: Det anbefales å følge våtrommet opp med jevnlig kontroll for tegn til lekkasjer og fuktpåvirkning, særlig rundt sluk, inspeksjonsluke, dørterskel og rørgjennomføringer. Med bakgrunn i alder på membran og slukløsning, manglende dokumentasjon og registrerte utførelsesavvik, bør ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig vurderes dersom det planlegges videre bruk uten rehabilitering. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet anbefales full utskifting av membran, sluk og tilhørende detaljer til løsninger som tilfredsstillers dagens krav. For å forlenge levetiden kan dusjkabinett vurderes.



Foto viser ved dørterskel er ikke membran synlig, svellinger/ skader i nedre kant dør.



Foto viser sluk i dusjsone.

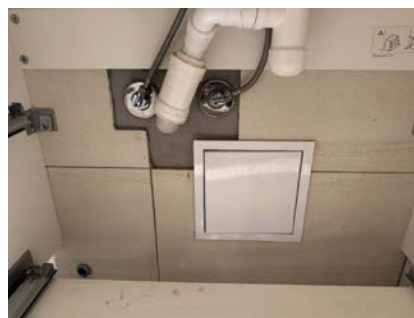


Foto viser luke i våtsone.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Etablert spalte i flisfuge i toalettssone mot servant, forutsettes dette er for evt. lekkasjevann.

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningskuffer sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

KONSEKVENNS: Over tid fører forholdet til redusert funksjon og forkortet levetid på baderomsinnredningen. Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning, men indikerer samtidig økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES: Det anbefales å redusere fuktbelastning på baderomsinnredningen ved å unngå vannsøl og sikre god ventilasjon. Skadde skuffer bør følges opp med justering, reparasjon eller utskifting etter behov for å bevare funksjon og brukstid. Videre anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer fra tilstøtende installasjoner, da forholdet kan indikere økt fuktpåvirkning i rommet.

Tilstandsrapport

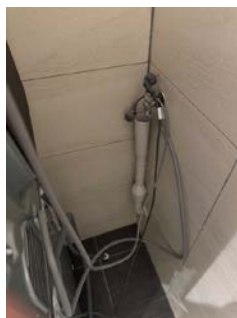


Foto viser røropplegg for vaskemaskin.



Foto viser funksjonstest av avtrekk.



Foto viser eksempel på svelling på skuffefronter.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM



Foto viser spalte under dør, ca. 7 mm.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon vegg over dusj, ifølge eier er anlegget tilknyttet felles anlegg. Funksjonstestet med papir.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i våtrommet. Avstanden mellom terskel og dørblad er mindre enn anbefalt minimum på ca. 15 mm, noe som gir redusert tilluft til rommet. KONSEKVENNS: Forholdet kan medføre at det ikke tilføres tilstrekkelig tilluft til våtrommet, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES: Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom dørblad og terskel, alternativt annen løsning for tilluft, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet. Effekten av tiltaket bør vurderes i sammenheng med eksisterende ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskifting.

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er etablert inspeksjonsluke under servant.

MERKNAD: Dusj, servant og toalett er i hovedsak plassert mot sjaktvegg slik at hulltaking fra tilstøtende rom ikke lar seg gjennomføre.

Fuktmåling, visuell kontroll og berøring av isolasjon ble foretatt, ikke registrert fukt i berørt område.



Foto: Fuktmåling i tilgjengelig trevirke.

Tilstandsrapport

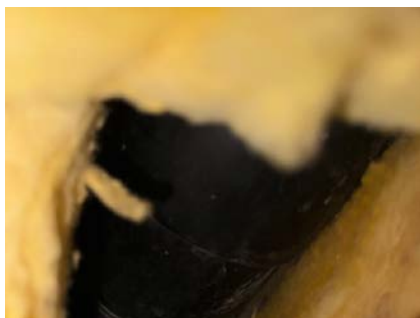


Foto: Visuell kontroll.

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser over benkeplate. Utstyr: kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, komfyrvakt og stekeovn; ifølge eier.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres på kjøkkeninnredning;
- mindre hakk/ svellinger i skapfronter, som følge av normal slitasje og bruk av kjøkken.

KONSEKVENNS: Kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid.

Ved stedvis dunking på fliser (hulrom under) registreres bom i rundt servant og platetopp. Vurderes som enkeltfliser.

KONSEKVENNS: Fliser kan som følge av bom, løsne fra underlaget eller knuse/ sprekke lettere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:
Det anbefales å utbedre kosmetiske skader på kjøkkeninnredning ved lokal reparasjon, justering eller utskifting av skadde fronter og eventuelt skrog der dette vurderes hensiktsmessig. Fronter kan vurderes innlevert til puss/ lakkering om det er mulighet, dette må undersøkes med egnet verksted. Skadene kan også følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å begrense videre nedbrytning og bevare funksjon og brukstid. Tiltak vurderes ut fra estetisk behov og videre utvikling av forholdene.

Fliser med bom bør overvåkes, og enkeltfliser kan vurderes festet på nytt eller skiftet ut dersom det oppstår løse fliser, sprekker eller funksjonsproblemer.



Foto viser eksempel på svelling av kjøkkenfronter.

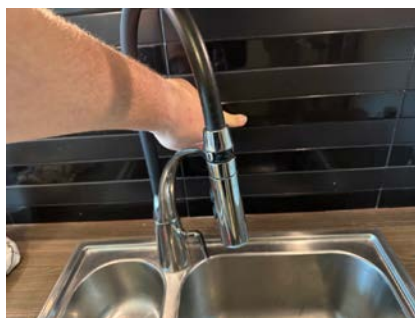


Foto viser hvor bom bak flis er påvist ved vask.

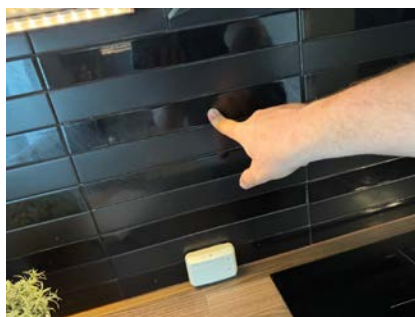


Foto viser hvor bom bak flis er påvist ved platetopp.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over platetopp, ifølge eier tilknyttet sentral avtrekks anlegg. Funksjonstest med papir på befaringsdagen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Foto viser test av avtrekk over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørskap for rør-i-rør anlegg for bad - 2014 iht. tidligere salgsoppgave og egenerklæring.

Forventet levetid for vurdert type vannrør er 50 - 100 år, anbefalt brukstid ca. 50 år, ca. 12 år på befaringsdagen.

Kobber anlegg fra varmtvannsbereder og kjøkken, høyst sannsynlig fra byggeår (1978).

Forventet levetid for vurdert type vannrør er 25 - 50 år, anbefalt brukstid ca. 25 år, ca. 48 år på befaringsdagen.

Hovedstoppekran av ukjent alder, i skap mot sjakt i kjøkken, funksjonstest på kjøkken, kran stenger som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kobberrør av eldre dato, har en usikker fremtidig funksjon iht. forventet levetid/ brukstid og medfører økt risiko for lekkasjer. Jevnlig ettersyn og kontroll er nødvendig, da lekkasjer kan oppstå plutselig.

Hovedstengekran er ikke merket.

KONSEKVENNS: Manglende merking av hovedstoppekran kan føre til forsinket avstengning ved lekkasje eller akutt vannskade. Dette kan medføre økt omfang av vannskader på bygningsdeler og innredning, samt økte utbedringskostnader dersom vannet ikke stenges raskt.

Tverrkobling mellom plast- og kobberrør i kjøkkenskap med hovedstoppekran har ukjent utførelse, dokumentasjon og alder. Forholdet kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep, og dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Ingen lekkasje eller følgeskader ble observert på befaringstidspunktet.

KONSEKVENNS: Ukjent utførelse og manglende dokumentasjon på tverrkobling mellom plast- og kobberrør gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Eventuelle lekkasjer kan oppstå skjult og utvikle seg over tid før de oppdages, med risiko for fukt- og vannskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner, selv om det ikke er observert lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales jevnlig ettersyn og kontroll av eldre kobberrør og tverrkobling for å avdekke eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt. Hovedstoppekran bør merkes tydelig for å sikre rask avstengning ved lekkasje eller akutte situasjoner. Videre anbefales det å avklare utførelsen av koblingen mellom eldre kobberanlegg og nyere rør-i-rør-system, for eksempel ved kontroll utført av rørlegger, for å redusere usikkerhet knyttet til tetthet, funksjon og restlevetid. Kan med fordel etableres lekkasjestopper.



Foto viser fordelerskap for rør-i-rør system på bad.



Foto viser kobberanlegg, kjøkkenskap.



Foto viser stoppekran og tverrkobling mellom plast og kobber.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent type avløpsrør, iht. tidligere salgsoppgave er avløpsrør i støpejern og PVC.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Synlig avløpsrør i plast i luke for inspeksjon bak servant i bad.

EGENERKLÆRING:

Rørhab AS - 2022 - Kontroll og vedlikeholdsarbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

KONSEKVENNS: I avløpsrør av normal forventet type fra byggeår vil det forekomme rust (graffitisering) som medfører at det kan forekomme forfettinger som følge av avstengninger i anlegget.

Ved forfetting av anlegget vil det være ett økt behov for gjennomspyling, påregnelig hvert 3 år eller hyppigere dersom forfetting forekommer ofte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet, herunder periodisk gjennomspyling, for å redusere risiko for forfettinger og funksjonssvikt. Anlegget fungerer på befaringsdagen og det vurderes ikke som behov for umiddelbare utbedringstiltak, men på grunn av alder kan skader og funksjonssvikt oppstå plutselig. Ved gjentatte avløpsproblemer bør ytterligere undersøkelser, som kamerakontroll utført av fagkyndig, vurderes for å avklare tilstand og restlevetid, og det må påregnes at utskifting av deler av anlegget kan bli aktuelt på sikt.

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vindusventiler og mekanisk avtrekk via kjøkken og bad.

Mekanisk avtrekk er ifølge eier opplyst å være del av sentral avtrekk i bygget.

Iht. tidligere salgsoppgave skal anlegget være renset i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha funksjonssvikt i forhold til bruksbelastningen i flere rom, da ventileringen kun er basert på naturlig ventilasjon uten aktiv luftutskifting. Erfaring viser at slik løsning ofte ikke gir tilfredsstillende luftskifte i henhold til kravene for de aktuelle rommene ved normal bruk. Som følge av dette vil ventileringen ikke oppnå dagens krav til luftkvalitet i oppholdsrom. Det er derfor valgt tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på avviket. Mangelfull ventilering kan medføre kondensdannelse og dårlig innelima i de aktuelle rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventiler evt. etablere romventilatorer. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider, 116 liter, plassert i kjøkkenskap på kjøkken mot stue, vegghengt/ skaphengt.

Forventet brukstid på varmtvannsbereidere er mellom 20 - 40 år.

Årstill: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fast strømtilkobling etter dagens krav, da varmtvannsbereider er tilkoblet via støpsel i stikkontakt. Dagens tilkobling medfører en økt risiko for termiske skader og i verste fall brannfare ved langvarig belastning. Under befaringen ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til overoppheting eller termiske skader på hverken støpsel eller stikkontakt.

Bereideren er over 20 år, det er derfor usikker fremtidig funksjon.

KONSEKVENNS: Som følge av høy alder har bereideren usikker restlevetid, og risikoen for funksjonssvikt eller lekkasje øker over tid. Dette kan medføre behov for uforutsett utskifting og i verste fall vannskader dersom svikt oppstår plutselig.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannsbereider. Bereideren er montert i kjøkkenskap i rom uten sluk, uten lekkasjesikring med avrenning til avløp, og uten rørføring fra trykkventil til avløp. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for plassering og sikring av varmtvannsbereider og innebærer økt sårbarhet ved lekkasje eller utløsning av sikkerhetsventil. KONSEKVENNS: Ved lekkasje eller overløp fra trykkventil kan vann bli liggende skjult i skap og omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fukt og vannskader før forholdet oppdages. Dette kan medføre skader på innredning, gulv og tilstøtende bygningsdeler, samt økte utbedringskostnader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å etablere fast, forskriftsmessig strømtilkobling for varmtvannsbereider utført av autorisert elektroinstallatør. Med bakgrunn i bereiderens alder bør utskifting vurderes for å redusere risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Videre anbefales det å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, herunder avrenning til sluk eller avløp samt korrekt rørføring fra trykkventil, for å begrense risiko for skjulte vannskader. Eventuelle tiltak bør vurderes samlet for å oppnå en sikker og robust løsning i henhold til dagens krav. Anbefaler å flytte varmtvannsbereider til bad når den skal byttes ut.



Foto viser bruksanvisning/ infoskjema på varmtvannstanken.

Tilstandsrapport



Foto viser hvor varmtvannsbereider i kjøkkenskap.

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

Beskrivelse

Automatsikringer, sikringsskap er montert i felles gang (114).

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.
2013 iht. tidligere salgsoppgave ble anlegget sist oppdatert i 2013.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent På befaringsdagen foreligger det ikke samsvarserklæring på elektriske installasjoner i boligen. Viser derfor videre til egenerklæring fra eier og tidligere salgsoppgave som opplyser at arbeidet skal være utført av Sinus Elektro 04.07.2013.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Sinus Elektro AS - 2013 - Elektro installasjon gjort i forbindelse med oppussing av kjøkken(komfyrvakt, stikk, lys) stikkontakt stue, balkong, bad.
Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet, krav etter 1.1.1999 og skal til enhver tid oppbevares av eier, anbefalt med

egen utskrift i sikringsskapet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja I sikringsskapet er det observert ett hull ved siden av strømmåler som ikke er tettet.

Generell kommentar

Ut fra observasjon om hull i sikringsskapet samt manglende samsvarserklæring fra 2013 anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg.

Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklete kontroll iht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.

KONSEKVENNS

Feil og mangler ved anlegget som ikke lar seg avdekke av dagens forenklete kontroll av den bygningssakkyndige.
Kostnader som følge av feil og mangler på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Foto viser sikringer.



Foto viser kursoversikt og samsvarserklæring for bytte av strømmåler.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger utenfor aktsomhetskartet for skred og flomfare iht. NVE.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

KONSEKVENNS: Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført radonmåling i boligen.

Boligblokken vurderes å ligge innenfor mulighetsområde for marin grense og aktsomhetsområde for kvikkleire.

Leiligheten har innglasset balkong, der innglassing anses å være avgrensning, avstand fra gulv til innglassingen er ca. 0,9 m, iht. dagens krav skal dette være 1,2 m.

KONSEKVENNS: Redusert trykksikkerhet ved bruk/ fallulykker som følger av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn fra grunnen, særlig i boliger med konstruksjoner i kontakt med terreng. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmings sesongen (vinterhalvåret), da dette gir mest representativt resultat. Manglende radonmåling innebærer usikkerhet knyttet til innemiljø og potensiell helseisiko, da forhøyde radonverdier over tid kan øke risiko for helseskader. Tiltak kan bli nødvendig dersom målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Eventuell risiko knyttet til grunnforhold bør avklares gjennom borettslagets vedlikeholdsrapport, tilgjengelige offentlige kartdata eller ved geoteknisk vurdering dersom det planlegges terrenginngrep eller større byggearbeider.

Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten på balkongen, for eksempel økt høyde på rekkverk eller annen sikring, dersom forholdet oppleves som utrygt ved bruk.



Kvikkleire - Aktsomhet



Radon aktsomhet



Marin Grense

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

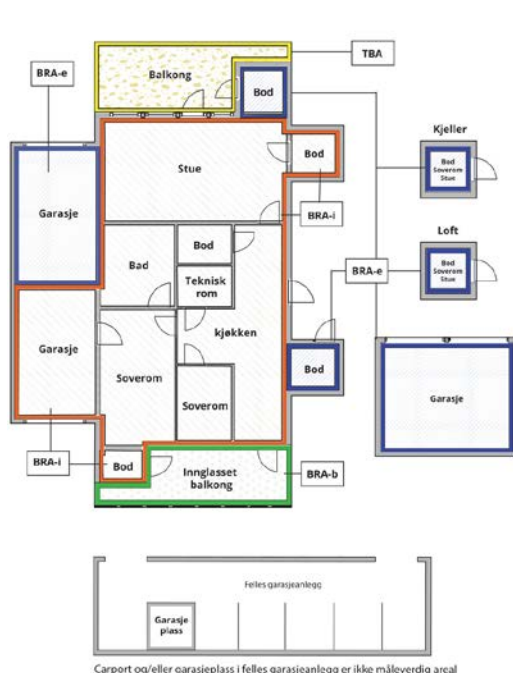
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	67	4	8	79	
Bod i u. etasje		2		2	
Garasje		15		15	
SUM	67	21	8		
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod/ kontor	Bod i felles areal	Innglasset balkong
Bod i u. etasje		Bod	
Garasje		Garasje	

Kommentar

Rom/ boder som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Garasje/ utvendige boder er ikke nærmere vurdert eller tilstandsvurdert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealmålingen er oppmålt med laser og på bakgrunn av tegninger/ tegningsgrunnlag der dette er tilgjengelig.

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal.

På grunn av tilkommelighet/ redusert tilgjengelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Kommentar innglasset balkong:

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan mv. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Gulvareal for innglasset balkong er ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger vurdert ut fra oversendt plan fra megler.

Det er fravik fra tegningene da tidl. eier har flyttet innvendig vegg mellom bod og soverom inn i soverommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	63	21

Kommentar

Leilighet

P-rom: Entre, Soverom, Bad, Stue og Kjøkken
S-rom: Bod
Innglasset balkong kommer som tillegg på 6 m2, ikke medtatt i oversikt over P/S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Anders Serigstad	Takstingeniør
	Hallvard Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	685		0	17672.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roald Amundsens gate 28B

Hjemmelshaver

Gandsfjord Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946991996			Sørensen Hallvard Hjelmaas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

114

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet tilknyttet borettslag.
Leiligheten er etablert i 11. etasje.

Adkomstvei

OFFENTLIG
Interne trappeoppganger, etablert heis.
Trappeoppgang er ikke benyttet, kun heis mellom etasjer.
Se ellers meglers opplysninger.

Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Sandnes kommune
Bygningssjefen
EE/bh.
ark.R.Agt.34.

Sandnes Boligbyggelag,
Våsgt.

4300 Sandnes.

BRUKSTILLATELSE


Ansvarshavende:	S. Bagrov	Gnr.....
Byggemelder:	N.B.B. Østfoldkontor	Bnr.....
Bygningens art:	Boligblokk B	Matr.nr.....34....
Brutto-areal:	4291 m ²	Roald Amundsensgt.
Konstruksjon:	Betong	Sak nr. 369/76.....
Oljetank:		


I henhold til besiktigelse den 12.12.1978 meddeles brukstillatelse
for Deres boligblokk

Følgende arbeider gjenstår:

- Unnvendig:
1. Montering av selvlukkere på A-60 og B-30 dørene.
 2. Innredning av velferdsrommene.

Sandnes, den 13. desember 1978.


Kaare Chrastiansen
bygningssjef


Ernst Evensen
avd.ing.

Vann- og avløpskart



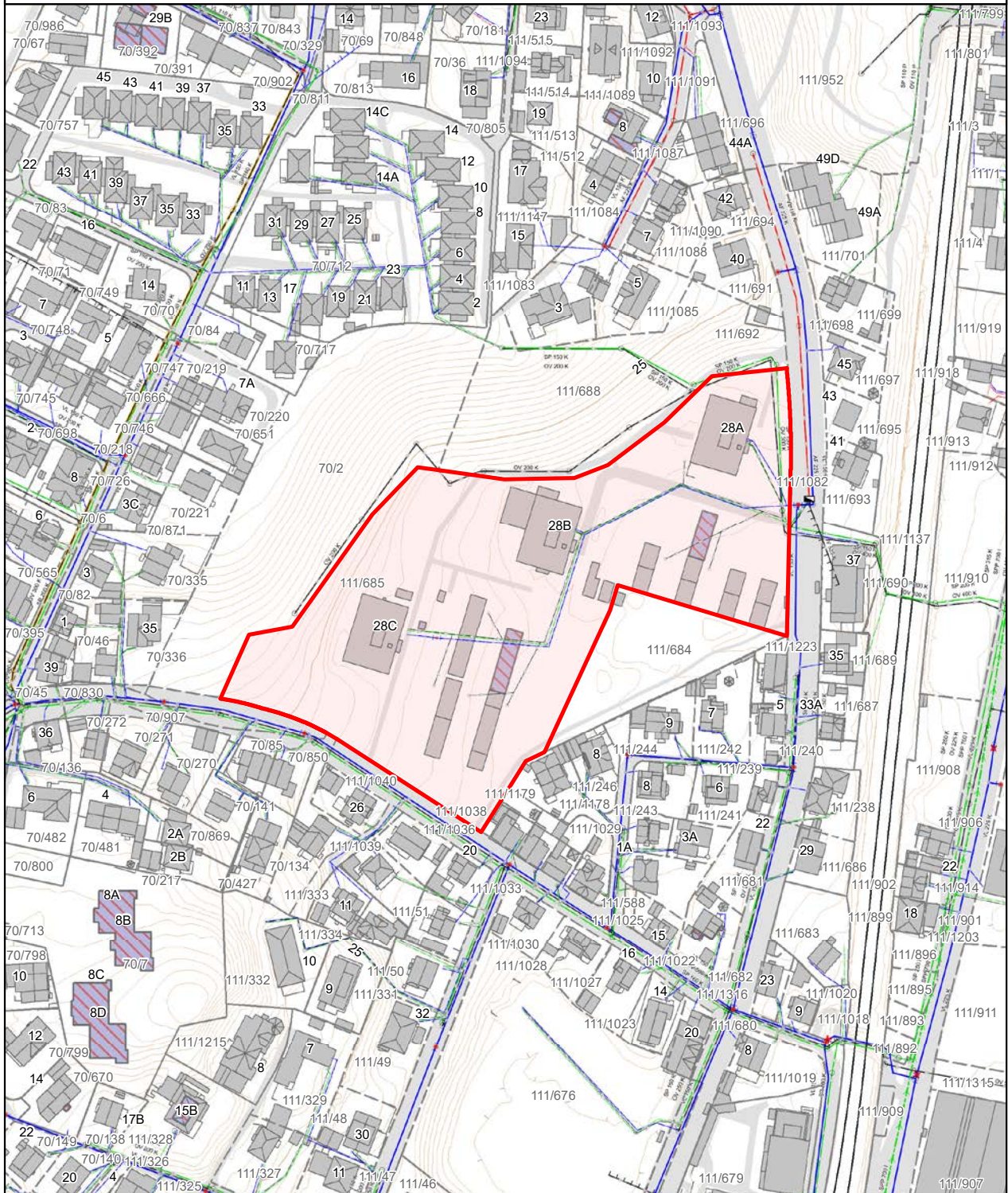
Adresse: Roald Amundsens gate 28B, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/685/0/0

Dato: 2026-03-20

Målestokk: 1:2,000

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



	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	111	Bruksnr	685	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 bunn

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner over bakken

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 korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	17672.4 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	33.02 kvm
Hensynsonenavn	H570
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	17672.4 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	13840.55 kvm
Hensynsonenavn	H310_2
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	17672.4 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	4461.16 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	783.42 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	17659.2 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	13.21 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7004
Navn	Reguleringsplan for Østraadtbanen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/20/1972 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_7004.pdf
Delarealer	
Areal	23.19 kvm
Feltnavn	
Regform	621 - Kommunalteknisk virksomhet
Areal	574.8 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0.04 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	572.89 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	116.05 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	16385.4 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Id	5101
Navn	Sandnes byplan
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/16/1952 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_5101.pdf
Areal	

Reguleringsplan for Østraadtbanen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7004

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Det er oppdelt i
a: byggeområder med høyhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, b: friområder og
c: trafikkområder.

§ 2

På området som er regulert til høyhusbebyggelse, forutsettes oppført 3 stk. høyhus med maksimal etasjetall som er påført på planen.
De viste dimensjoner for husenes grunnplan er omtrentlige.
På området skal også kunne føres opp garasjeanlegg/offentlig og privat tilfluktsrom med omtrentlige dimensjoner som planen viser.

§ 3

På området som er regulert til konsentrert boligbebyggelse, skal kunne føres opp opptil 2 etasjes rekkehus, kjedehus e.l. med maksimal utnyttelsesgrad som planen viser.
Områdene skal bebygges overensstemmende med en bebyggelsesplan som må godkjennes av byplanrådet.

§ 4

På områdene som er regulert til eneboliger, skal kunne føres opp hus i inntil 2 etasjer.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekke- kjedehus kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekke/kjedehus.
Mot vei kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplanting i stedet for gjerde. Ved veikryss og utkjørsel tillates ikke innhegning i høyde over 0,6 m.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenereende for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 6

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Roald Amundsens gate 28B, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/685/0/0

Dato: 2026-03-20

Målestokk: 1:2,000

Planident: 7004

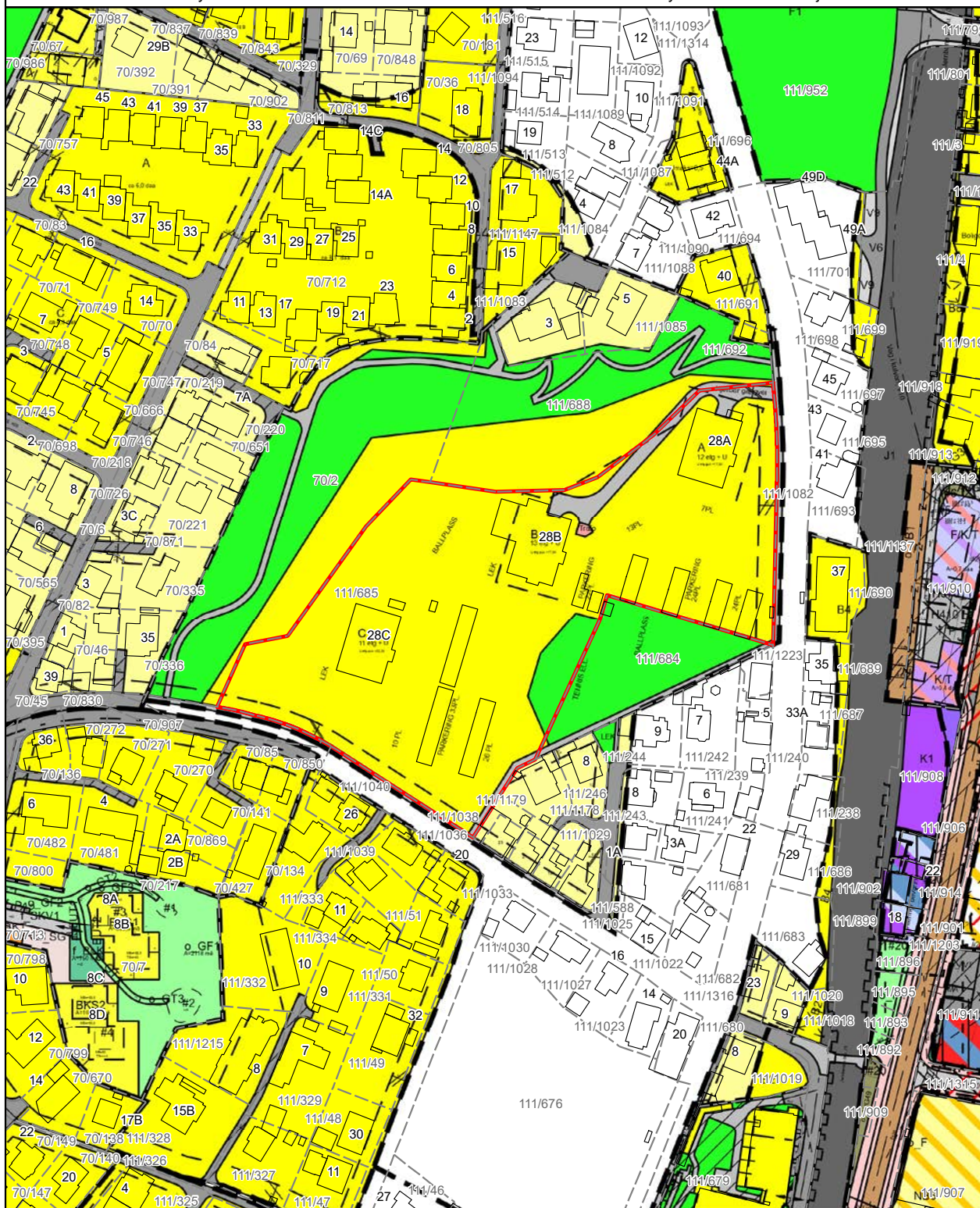
Ikrafttredelsesdato: 20.4.1972



SANDNES
KOMMUNE








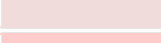




























Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
























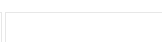


Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsepark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	







Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



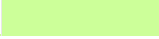








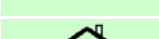

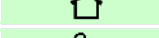

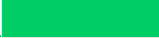



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

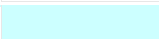
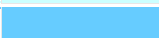






2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	








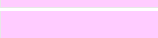













Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

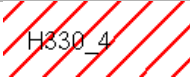
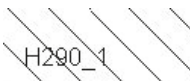
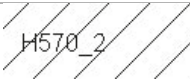
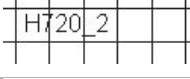

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

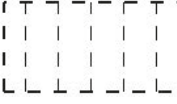
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





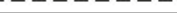









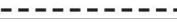












5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	











6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosjer)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Busholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennyttig formål	Skipsted
Allmennyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennyttig kirke	
Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parselhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosjer)
Bussterminal
Busholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsted
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaverområde
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrengingrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårds plass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Frisiktsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområde
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylesesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Roald Amundsens gate 28B, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/685/0/0

Dato: 2026-03-20

Målestokk: 1:2,000

Planident: 202005

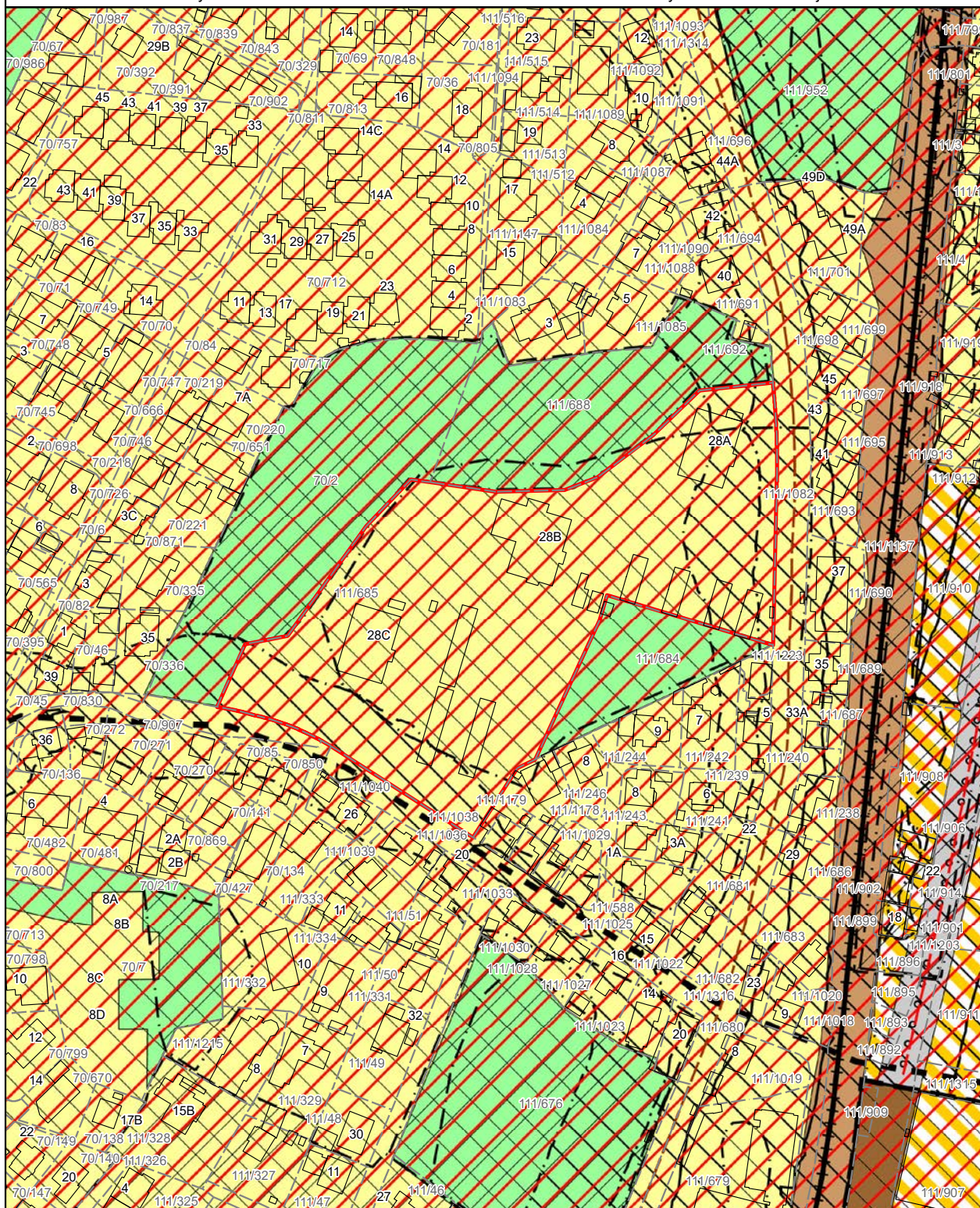
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Vedtekter
for
Gandsfjord Borettslag org nr. 946.991.996
tilknyttet
Bate boligbyggelag
Vedtatt på generalforsamling den 24.03.2004
Endret på generalforsamling den 18.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets 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).
- (4) Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) 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) Nekte 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 eldefellens 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

- (1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skillett 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 skillett 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 fa overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og brucsoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier.
- (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 brukren 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som horer 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, appårater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det er ikke tillatt å montere motoriserte kjøkkenventilatorer og andre motoriserte avtrekksvifter i leilighetene. Borettslaget skal kreve at slikt utstyr fjernes for andelseiers regning.

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

innvendige dorer med karmner. Vedlikehold av gulv som er montert i tre eller annen materiale på terrasse og innplassering som andelseier har fått montert ute på terrassen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning bade til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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. Alt av felles utelys, garasjer, parkering og hageanlegg, samt beplantning.
- (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. Varmtvannsbereder som er defekt eller dårlig pakninger skiftes ut av borettslaget. Borettslaget gjennomfører vannsjekk hver 5. år.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, terrassedører 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

- (1) 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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte sitt 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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

- (1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1)
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10-2 Taushetsplikt

- (1) 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

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

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

- (1) 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.

Husordensregler Gandsfjord Borettslag
Vedtatt på styremøte 12.11.86,
endret på generalforsamling 16.03.95, 18.03.02, 26.04 2006, 28.04.2022

HUSORDENSREGLER
GANDSFJORD BORETTSLAG

1. Ro og orden

- 1.1 Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes.
- 1.2 Mellom kl. 23.00 og 07.00 bør såvidt mulig støy unngås. Vær oppmerksom på at vaskemaskin og andre husholdningsmaskiner ikke skal brukes i tidsrommet 23.00 til 07.00.
- 1.3 Sang, musikk, radio og TV må ikke ha en slik styrke at det sjenerer naboen.
- 1.4 Banking eller slag på trappegelenderet o. l. forplanter seg i huset og må ikke forekomme. Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager og ikke etter kl. 20.00 på hverdager.

2. Fellesarealer

- 2.1 Fellesrom skal ikke brukes til oppbevaring private eiendeler. Dette gjelder også i kjelleren.
- 2.2 Ikke tillatt å røyke på innvendige fellesområder som heis, trappeganger, felles oppholdsrom og inngangsrom.
- 2.3 Sykler og barnevogner parkeres i dertil avsatte sykkelrom. Defekte sykler eller barnevogner må ikke parkeres i felles kjellerrom.
- 2.4 Lys i kjeller og boder skal være slukket når rommene ikke er i bruk.
- 2.5 Oppslagstavlen i fellesgang, skal hovedsakelig brukes til informasjon om forhold knyttet til borettslaget/boligbyggelaget og eldresenteret.
- 2.6 Vask av kjøretøy skal ikke foregå på fellesareal.
- 2.7 Brannløser skal alltid være lukket.
- 2.8 Skilt og oppslag satt opp av styret, er forpliktende for alle.
- 2.9 Inngangsdør til leilighetene er brannløser og skal være lukket. Dette skal også hindre at matlukt/røyk kommer ut i fellesgangen.

3. Antenner

- 3.1 Parabol og andre antenner må ikke monteres på borettslagets eiendom eller egen terrasse uten styrets tillatelse.
- 3.2 Parabolantenne må ikke plasseres slik at den er til sjenanse for andre beboere.
- 3.3 Parabolantenne og eventuelt andre antenner må ikke forstyrre eksisterende felles kabelopplegg.

4. Parkering og bilkjøring

- 4.1 Parkering skal bare foregå på oppmerkede plasser.
- 4.2 Parkering foran inngangspartiene er bare tillatt i forbindelse med av- og pålessing. Sørg for at dette tar så kort tid som overhodet mulig. Bossbilen og utrykningskjøretøyer skal til enhver tid ha fri adkomst til inngangspartiet i alle blokkene.
- 4.3 Beboerne som disponerer kjøretøyer som er så store at de opptar mer enn vanlig parkeringsplass, tar kontakt med styret og avtaler hvor kjøretøyet kan parkeres.
- 4.4 Avskiltede biler skal ikke parkeres på lagets eiendom. Styret kan gi tillatelse til slik parkering for et kortere tidsrom. Hvis slike biler ikke blir fjernet innen den frist styret gir eieren, blir bilen overlatt til politiet.
- 4.5 Beboere og gjester er forpliktet til å respektere skilting av parkeringsplasser for forflytningshemmede, hjemmesykepleien og ladeplasser for el-biler.

5. Dyrehold

- 5.1 Det er ikke tillatt for beboerne i Gandsfjord BRL å anskaffe seg hund, katt eller eksotiske dyr, før de har fått styrets tillatelse.
- 5.2 Det er båndtvang innenfor bygninger og lagets eiendom.
- 5.3 Alle eiere av kjæledyr må vise hensyn overfor andre beboere.
- 5.4 Eieren må sørge for å fjerne kjæledyrets etterlatenskaper umiddelbart fra lagets eiendom.
- 5.5 Styret har anledning til å trekke tillatelsen tilbake dersom dyreholdet er til sjenanse for andre.

6. Bruk av terrasse.

- 6.1 Terrassen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene.

- 6.2 Grilling er ikke tillatt.
- 6.3 Gulvtepper o.l. må ikke ristes ut over terrassen.
- 6.4 Lufting og annen opphenging av tøy må skje slik at ikke er synlig fra bakkenivå.
- 6.5 Ved rengjøring av terrassen må unødig søl med vann unngås.
- 6.6 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene eller andre dyr fra terrassen, vindu eller andre steder på fellesområdet.
- 6.7 Ved røyking på terrasse, må vindu på terrassen være åpent for å unngå at røyk kommer inn i terrassenes ventilasjonssystem.

7. Sjøppel

- 7.1 Borettslaget har nedgravde søppelcontainere med kildesortering ved hver blokk. Foran B-blokken er det egen container for glass og metall.
- 7.2 Mindre mengder spesialavfall som batterier, lyspærer o.l. kan kastes i røde plastbeholdere i søppelrom til høyre for hovedinngangen i hver blokk.
- 7.3 Større mengder spesialavfall (malingrester, elektriske apparater o.l.), må andelseier selv levere på IVAR gjenvinningsstasjon.
- 7.4 Fellesgangene i kjelleren må ikke brukes til å plassere møbler eller andre gjenstander. Dette vil bli fjernet uten varsel og for eiers regning. Midlertidig oppbevaring i forbindelse med flytting kan avtales med styreleder, og gjenstander må merkes med signert og datert godkjenning.
- 7.5 Utvendige frittstående containere kan benyttes til restavfall som er for stort til å kastes i nedgravde containere. Møbler, skap o.l. må demonteres før det kastes. Containerne skal alltid være låst. Spesialavfall og bioavfall må ikke kastes i de frittstående containerne.
- 7.6 Større mengder avfall i forbindelse med renovering o.l., må andelseier selv transportere til gjenvinningsstasjonen.

8. Heisanlegg

- 8.1 Heisen må ikke misbrukes.
- 8.2 Slag og støt på heisdørene må ikke forekomme.
- 8.3 Feil på heisen meldes til leder, eller direkte til Heis1. Telefonnummer finnes på oppslagstavle og på Bate Min Side.

9. Vedlikehold

9.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt § 5-1 i vedtektene

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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikehold av gulv som er montert i tre eller annet materialer på terrasse og innglassering som andelseier har fått montert ute på terrassen.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking av rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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.

9.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt § 5-2 i vedtektene.

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. Alt av felles utelys, garasjer, parkering og hageanlegg, samt beplantning.

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.

Varmtvannsbereder som er defekt, eller dårlig pakninger skiftes ut av borettslaget. Borettslaget gjennomfører vannsjekk hvert 5. år.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, terrasse dører 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.

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.

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Gandsfjord 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.

Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00

Gandsfjord Eldresenter

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 Container avfall
- 6 Elbil lading og parkering
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av leder for 2 år
 - 7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 7.4 Valg av valgkomité
 - 7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
 - 7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Gandsfjord Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 491.160, samme beløp som året før. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Container avfall

Container som vi hadde fast før ble fjernet da det ble kastet skadelig avfall og kostnad og muligens, men med den konsekvens at beboere setter ut store ting som møbler, madrasser osv ved søppelstasjon istedenfor som ikke er et vakkert syn eller noe grei løsning.

Forslag til vedtak: Innføre ordning vi hadde for lenge siden at 2 ganger i året ble det satt en åpen container ved inngang til hver blokk som folk kunne kvitte seg med større gjenstander. Kan oppfordre folk til å frakte dette til IVAR, men det løser nok dessverre ikke hele problemet. Bli mye flinkere til å orientere nyinnflyttede om regler og kotyme, men og legge info fra styret i postkassen til hver beboer for å gjøre folk mer bevisst på problemer, en stor perm med 100 sider er det svært få som leser Tidligere oppsøkte styremedlemmer og presenterte seg for nyinnflyttede og orienterte litt om løst og fast, det er kanskje og en tanke, et mer drastisk forslag er å sette opp kamera ved søppelstasjoner, eller i det minste sette opp synlig skilt der også.

Jeg er klar over at dette koster penger og kan medføre økning i felleskostnadene, så disse pengene vil jeg ta fra posten som vi bruker på vaktmestersjenester, da jeg synes dem er her i overkant mye og plukker sneiper og tyggiser og bedriver med endel beskjæring av busker og kratt som jeg synes virker mer eller mindre tilfeldig og for ofte, legger til at jeg synes og at det snart bør ses på om vi bør reforhandle endel avtaler vi har med diverse bedrifter, eller hente inn anbud fra flere aktører, at samme firma har fått holdt på her i årtier og blitt husvarme klarer ikke jeg se at er beste økonomiske løsning for borettslaget, ei heller er dem uerstattelige med sine proffesjoner.

Så her kan vi nok kutte og bespare enorme kostnader, det er jeg nokså sikker på, så blir det nok penger til container.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak for styret er å plassere ute en container om våren rundt tiden for Generalforsamling og en på høsten.

6. Elbil lading og parkering

sak 1. Vi ser flere og flere elbiler fremover og vil i den forbindelse oppfordre styret til å få satt opp noen flere ladepunkter.

sak .2. Antall parkeringsplasser pr. boenhet, idag finnes det ca. 40 umerkede tilgjengelige plasser (24 garasjeplasser) mellom blokk A og B fordelt mellom 120 boenheter, dette regnestykket går ikke opp, og enda vanskeligere når det fungerer som en felles gratis parkeringsplass for hele byen i realiteten. For beboere så blir det første mann til mølla prinsippet og en boenhet folk har ofte mer enn en bil, noen har også store bobiler og båter og tilhengere osv. så man leser fort ut fra tallene her at det er en floke som skulle vært løst blokk C ser ikke ut til å være berørt på samme måte.

Forslag til vedtak: forslag til løsning

sak 1. Foreslår at det settes opp 3 stk ekstra ladepunkt på veggen der det allerede er 4 stk. det er sikkert muligheter ved B og C blokk også.

Vi har og store plenområder som muligens kan tas litt av for et slikt "grønt" formål, det bør nok være minst 10 ladepunkter fordelt på 180 leiligheter.

sak 2. Dette har vært diskutert mye men noe god løsning er ikke kommet på plass, ønsker at det utredes igjen og ses på muligheter til å få på plass minimum 1 stk parkering til hver beboer.

Sjekke loverket om hva som kreves av tilgang på parkering for beboere (mulig gamle forskrifter er gjeldene).

Sjekke om garasjer disponeres av beboere eller om utflyttede fremdeles besitter disse.

Dialog med kommunen eller hvem som har med areal utnyttelse her å gjøre, med tanke på ta vekk noe av plener for å lage flere oppstillingsplasser for beboere?

Som et strakstiltak så burde iallefall alle hatt et parkeringsoblat i bilvinduet, så luker man bort ganske så mange 10 talls biler som ikke hører til å parkere her, dersom vi har en avtale med Sandnes parkering til å følge opp dette.

Styret kan helt sikkert søke råd fra andre borettslag om hvordan dem har løst parkeringsproblemer, jeg har sett flere varianter rundt omkring, men aldri sett noen som har vårt system med fri parkering for absolutt alle som ikke bor her eller er på besøk.

En annen rimelig og preventiv virkning kan være å sette opp et meget SYNLIG skilt ved innkjørsel at parkering er kun for beboere og bortauing sjer på eiers ansvar.

Jeg vet denne saken er vanskelig, men det kreves at man virkelig gjør undersøkelser og tenker ut ideer, da problemene bare vil øke fremover da yngre folk flytter inn og har flere biler enn da borettslaget i sin tid hadde majoritet av eldre beboere uten bil, det har jeg sett etter 20 års botid her, at kollektivtransport skal løse dette er nok bare en politisk illusjon som ikke angår temaet da folk flest velger å eie bil og den må parkeres et sted.

Styrets innstilling:

Sak1. Styret vurderer kontinuerlig om en behøver flere el bil ladere. Etter siste sjekk ble det besluttet å ikke utvide kapasiteten siden det ikke var behov på det tidspunktet.

Forslag til vedtak. Antall el bil ladere beholdes som idag. Styret vurderer videre behov fremover.

Sak2. Styret sjekker om garasjer disponeres av personer som er fraflyttet borettslaget.

Styret mener at den totale parkeringskapasiteten på området der ok.

Utfordringen er at mange ønsker parkering på samme område.

Styret sjekker ut alternative systemer for parkering med tilhørende kostnader frem til neste generalforsamling.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Sverre Hansen fortsetter som styreleder ett år til.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlemmer som går ut av styret:

Karima Bacha, Michael Khatcharian og Susanne Ramsdal

Styremedlemmer som fortsetter:

Inger-Helen Oliverson, Leif Kåre Kolnes, Anne Gravdal og Sverre Hansen.

Mulig nye styremedlemmer:

Vegard Hansen og Mads Vangen Søreide

Forslag til vedtak: Vegard Hansen, Mads Vangen Søreide og Leif Kåre Kolnes velges som nye styremedlemmer for to år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Anne Gravdal velges som varamedlem til styret for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

333 Gandsfjord Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		10 481 076	9 571 992	11 319 315
Leieinntekt lokaler		150 412	137 132	155 106
Tillegg felleskostnader		259 360	260 860	253 360
Leieinntekter fra antenner		136 942	131 675	136 942
Lading el-bil		42 159	50 601	35 000
Sum inntekter		11 069 949	10 152 260	11 899 723
Kostnader				
Styreonorar, lønn etc.	1	560 916	384 971	618 000
Avskrivninger	6	49 456	49 456	0
Forretningsførerhonorar		315 192	306 300	331 600
Tilleggstjenester forretningsfører		33 077	20 769	20 000
Revisjonshonorar	2	19 250	17 783	12 800
Vaktmestertjenester		625 181	605 651	638 000
Drift og vedlikehold	3	1 998 326	1 215 587	1 423 060
TV og/eller internett		947 464	904 419	975 000
Renovering	4	3 713 447	0	1 400 000
Forsikringer		627 798	713 412	752 000
Kommunale avgifter		2 015 480	1 665 838	2 420 000
Energi/strøm		276 159	301 575	235 000
Kontingent Boligbyggelag		54 600	54 600	63 700
Administrasjonskostnader		58 308	67 245	61 000
Sum kostnader		11 294 654	6 307 605	8 950 160
Driftsresultat		-224 705	3 844 655	2 949 563
Finansielle poster				
Renteinntekter		249 186	295 029	150 000
Rentekostnader		3 444 606	2 692 515	2 990 000
Netto finanskostnader		3 195 420	2 397 486	2 840 000
Resultat	5	-3 420 125	1 447 169	109 563

333 Gandsfjord Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	1 459 219	1 459 219
Bygninger	6	43 829 506	43 829 506
Andre driftsmidler	6	255 522	304 978
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		45 544 247	45 593 702
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 703	34 957
Forskuddsbetalte kostnader		623 565	245 118
Andre fordringer		3 200	15 153
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		9 048 337	5 384 302
Sum omløpsmidler		9 711 805	5 679 530
SUM EIENDELER		55 256 052	51 273 232

333 Gandsfjord Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		18 200	18 200
Opptjent egenkapital		-25 934 657	-22 514 532
Sum egenkapital	7	-25 916 457	-22 496 332
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	69 000 000	63 004 997
Borettsinnskudd		9 987 769	9 987 769
Garasje innskudd		461 000	461 000
Sum langsiktig gjeld		79 448 769	73 453 766
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 806	27 107
Gjeld til forretningsfører		0	-125
Leverandørgjeld		1 642 956	180 923
Skyldig off. avgifter		0	881
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	6 248
Påløpne renter		0	27 446
Annen kortsiktig gjeld		53 978	73 319
Sum kortsiktig gjeld		1 723 741	315 799
Sum gjeld		81 172 510	73 769 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 256 052	51 273 232

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Sverre Hansen
Styreleder

Susanne Ramsdal
Styremedlem

Inger-Helen Oliversen
Styremedlem

Michael Khatcharian
Styremedlem

Karima Bacha
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
Lønn, feriepenger	0	60 398
Styrehonorar	491 600	277 000
Arbeidsgiveravgift	69 316	47 573
Sum personalkostnader	560 916	384 971

Boligselskapet 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
6500 Verktøy	0	598
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 614 190	781 592
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	75 875	144 613
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	34 237	81 532
6730 Honorar for teknisk rådgivning	52 800	12 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	212 653	187 450
6900 Elektronisk kommunikasjon	8 570	7 802
Sum	1 998 326	1 215 587

Konto 6600 Skifte innerdører,feilsøkt heis,skifte kjøkkenheter,rep tak og div annet vedlikehold

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024
Renovering avløp	3 713 446

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-3 420 125	1 447 169
Opptak av lån	69 000 000	64 000 000
Avdrag på lån	-63 004 997	-61 603 006
Tilbakeføring av avskrivning	49 456	49 456
Endring disponible midler	2 624 334	3 893 619
Omløpsmidler	9 711 805	5 679 530
Kortsiktig gjeld	1 723 741	315 799
Disponible midler	7 988 065	5 363 731

Note 6 - Varige driftsmidler

	Nedgravd søppelcontainer	EL-Bil ladeanlegg	Nedgravd søppelcontainer	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	463 297	494 558	1 221 000	43 604 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	463 297	494 558	1 221 000	43 604 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	239 036	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	463 297	255 522	1 221 000	43 604 428
Årets avskrivninger :	0	49 456	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2021	1978
Antatt levetid i år :		10		

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	18 200	0	18 200
Egenkapital	-25 934 657	-3 420 125	-22 514 532
Sum Egenkapital	-25 916 457	-3 420 125	-22 496 332

Negativ egenkapital fremkommer som følge av tidligere års renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold.

Nedgravd søppelanlegg og etablering av EL-bil ladeanlegg. Bygningsmassen er oppført i 1978. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Jæren Sparebank	DnB Bank ASA
Lånenummer:	32907233870	16366791209
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	4.69 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057	30.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	69 000 000	64 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	63 004 997
Avdrag i perioden:	0	63 004 997
Opptak i perioden:	69 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	69 000 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	66 497 959	0

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 78 987 769,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 45 544 247,-

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Gandsfjord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gandsfjord Borettslag

Styreleder	Sverre Hansen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Inger-Helen Oliversen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Susanne Ramsdal (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Karima Bacha (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Michael Khatcharian (sign.)	13.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Gandsfjord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3HDH8-ZYZOL-KVXLP-YTSWM-SIQVM-IEWTX



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 13:44:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3HDH8-ZYZOL-KVXLP-YTSWM-STQVM-IEWTX

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Gandsfjord Borettslag

Gandsfjord Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 182 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946991996.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Sverre Hansen

Styremedlem, Michael Khatcharian

Styremedlem, Karima Bacha

Styremedlem, Inger-Helen Oliversen

Styremedlem, Susanne Ramsdal

Varamedlem, Leif Kåre Kolnes

Varamedlem, Anne Gravdal

Styrets arbeid i perioden

Det er avholdt 10 styremøter i perioden i tillegg til generalforsamling og behandling av mange saker underveis.

Det har vært mye fokus på økonomien i borettslaget. I løpet av arbeidet med budsjett25 fremkom det at felleskostnadene måtte økes med 13% for å gå i balanse. Etter refinansiering til fastrentelån i Jæren Sparebank ble felleskostnadene økt med kun 8%.

De kommunale avgiftene i Sandnes Kommune planlegges økt betydelig i år og fremover.. Borettslagets motsvar er å innføre vannmålere. Kostnaden for dette vil være innspart i løpet av ca. ett år.

Styret har leid ut rom i A-blokken til tidligere styreleder.

I tillegg jobbes det med å øke leieinntektene fra Gandsfjord Eldresenter til markedsleie. I henhold til leieavtalen kan dette kun utføres hvert femte år. Neste gang året 2026/27.

Prosjekt oppgradering av fra første etasje i hver blokk og ut til kommunal ledning er ferdigstilt.

Struktur i styret, det er utnevnt egen ansvarlig person i hver blokk.

Inger Helen Oliversen for blokk-A

Karima Bacha for blokk-B, og

Susanne Ramsdal for blokk-C

Sak med Sandnes Kommune i forhold til problemer og antall kommunale leiligheter. Det har vært avholdt møte med kommunen angående støy, rus og krangling beboere imellom. Resultatet var at en leietaker måtte flytte ut.

I tillegg ble det avdekket at kommunen eier 40 leiligheter. Dette er ikke i tråd med dagens vedtekter eller lovgivning. Dessverre har kommen rett til dette ut fra de første

vedtektene i borettslaget.

Det har vært tre brannutrykninger uten at det var brann, siste 30.02.2025. Beboere som er skyld i dette må selv betale.

Det har vært flere innbrudd og tyveri både i boder og leiligheter. I tillegg er det flere beoere som tar seg til rette og ikke bringer eget søppel der det hører hjemme, men istedenfor legges det i kjelleren. Dette må avsluttes umiddelbart.

Medlemmer av styret får mange telefoner om andre beboere som ikke respekterer dagens vedtekter, dessverre.

Har vært flere vannlekkasjer i løpet av året som er håndtert av styret, BoService og Gjensidige.

Prosjektet med utskifting av aktive til passive kjøkkenvifter er ferdigstilt.

Det har vært betydelig utfordringer med heisene i alle blokkene. Heisene er gamle og tåler lite før de går i stykker. Alle andelseiere oppfordres til å behandle heisene med forsiktighet.

I løpet av vinteren blåste pappen på taket av C-blokken delvis av. Heldigvis ble dette hurtig fikset av Sandnes Tak.

Det sosiale rommet i A-blokken er oppgradert med nye ovner og system for styring av disse.

Styreleder har deltagelse på brannkurs i regi av Sandnes Brannvesen.

Det er kommet noen klager på parkeringen i borettslaget. Styret mener likevel at dette fungerer greit.

Utskifting av ytterdører og beredere i blokkene pågår.

Det monteres waterguarder i leilighetene.

Styret har vært i kontakt med sivilforsvaret og Sandnes Kommune angående bomberom i A-blokken. Uten at dette har medført endring av betydning.

Styret har signert avtale med Norsk Brannvernforening for utskifting av brannslukkere, bytting av batteri i røykvarslere, årlige kontroller og fokus på informasjon til beboere.

Styret har laget prosedyre for hva som skal skje ved vannlekkasje og sendt denne ut til alle beboerne.

HMS arbeid;

Vi bruker Nordica as sitt internkontrollsystem. Det er et system som Boservice bruker i sitt daglige arbeid. Alt som de gjør for oss i borettslaget ligger automatisk inne i dette systemet. Dette er tilpasset til borettslagets art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse, og

inneholder det som er nødvendig for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Styrets planer fremover

Styret vil jobbe videre for å forbedre økonomien i borettslaget.

Styremøter vil bli avholdt regelmessig.

Styret skal sørge for nødvendig vedlikehold og periodiske kontroller av rør, vann, elektrisk anlegg, samt løpende vedlikeholdsavtaler som vi er pålagt å følge (heis, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg o.l.). I tillegg kommer nødvendige reparasjoner, egenandel i forsikringsaker m.v.

Oppgradering av heisene i blokkene vurderes, men er dessverre veldig kostbart.

Forsikringsavtale

Gandsfjord Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92989763.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gandsfjord Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Gandsfjord Eldresenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Sverre Hansen ble valgt til møteleder og Laila Torsteinbø ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Anne Gravdal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 37 andelseiere og ingen innleverte fullmakter. Totalt 37 stemmeberettigede. Dessuten møtte Laila Torsteinbø fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

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 491.160. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Container avfall

Saken ble diskutert og generalforsamlingen stemte ned forslaget.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Elbil lading og parkering

Saken ble diskutert og generalforsamlingen var enig om at styret vurderer ladeanleggene videre og styret arbeider videre med parkeringssituasjonen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Sverre Hansen ble valgt til styreleder i 2024 og fortsetter i ett år til.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Leif Kåre Kolnes, Vegard Hansen og Mads Vangen Søreide ble enstemmig valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Anne Gravdal ble enstemmig valgt til varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Anne Gravdal ble enstemmig valgt til varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret utgjør boligselskapets valgkomité.

7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Sverre Hansen ble valgt til Bate sin generalforsamling.

7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Sverre Hansen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Inger-Helen Oliverson valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Leif Kåre Kolnes valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Vegard Hansen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Mads Vangen Søreide valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Anne Gravdal valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Gandsfjord Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sverre Hansen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Laila Torsteinbø (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Anne Gravdal (sign.)	09.04.2025

Gandsfjord Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Gandsfjord Borettslag.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Onsdag 08.04.2026, kl. 18:00

Gandsfjord Eldresenter

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utleie av rom.

6 Bedre oversikt av felleskostander

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder for to år
- 7.2 Valg av styremedlem for to år
- 7.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Gandsfjord Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Det er avholdt 8 styremøter i perioden i tillegg til generalforsamling og behandling av mange saker underveis.

Har vært mye fokus på økonomien i borettslaget. I løpet av arbeidet med budsjett26 fremkom det at felleskostnadene ikke måtte økes for å gå i balanse. Budsjettert resultat for 2026 er 1,157 MNOK

Borettslaget har innført Norgespris på strømmen.

Har søkt på Bates grønne kr. for oppgradering av sosialrommet i A blokken.

De kommunale avgiftene i Sandnes Kommune planlegges økt betydelig i år og fremover.. Borettslagets motsvar er å innføre vannmålere. Det er etablert vannmåler i blokk A. Det ble vesentlig dyrere enn planlagt.

I tillegg jobbes det med å øke leieinntektene fra Gandsfjord Eldresenter til markedsleie. I henhold til leieavtalen kan dette kun utføres hvert femte år. Neste gang året 2026/27.

Struktur i styret, det er utnevnt egen ansvarlig person i hver blokk.

Inger Helen Oliversen for blokk-A

Vegard Hansen for blokk-B, og

Mads V. Sørde for blokk-C

Det har vært brannutrykninger uten at det var brann. Beboere som er skyld i dette må selv betale.

Har vært flere innbrudd og tyveri både i boder og leiligheter. I tillegg er det flere beboere som tar seg til rette og ikke bringer eget søppel der det hører hjemme, men istedfor legges det i kjelleren. Dette må avsluttes umiddelbart.

Medlemmer av styret får mange telefoner om andre beboere som ikke respekterer dagens vedtekter, dessverre.

Har vært flere vannlekkasjer i løpet av året som er håndtert av styret, BoService og Gjensidige.

Prosjektet med utskifting av aktive til passive kjøkkenvifter er ferdigstilt.

Har vært betydelig utfordringer med heisene i alle blokkene. Heisene er gamle og tåler lite før de går i stykker. Alle andelseiere oppfordres til å behandle heisene med forsiktighet.

Det er kommet noen klager på parkeringen i borettslaget. Styret mener likevel at dette fungerer greit. Har gjennomført møte med Sandnes Parkering, men tilbudet var for dyrt. Har satt opp nye parkeringsskilt ved begge innkjøringene.

Utskifting av ytterdører og beredere i blokkene pågår fortsatt.

Noen vinduer begynner å bli dårlige. Har skiftet ca. 6 vinduer

Har produsert og distribuert flere informasjonsskriv.

Styret har signert avtale med Norsk Brannvernforening for utskiftning av brannslukkere, bytting av batteri i røykvarslere, årlige kontroller og fokus på informasjon til beboere.

Styret har laget prosedyre for hva som skal skje ved vannlekkasje og sendt denne ut til alle beboerne.

Sak som skal opp i Forlikrådet.

Sølvkre/sjeggkre i noen leiligheter. Hvordan forebygge?

Er tidligere informert om i siste informasjonsskriv.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 505000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utleie av rom.

Utleie av rom til personer som ikke bor i borettslaget.

Forslag til vedtak: Bare de som bor i borettslaget kan lei rom.

Styrets innstilling: Dersom en begrenser utleiemulighetene til kun beboere i borettslaget vil det kunne svekke økonomien i borettslaget.

Styrets forslag er å kunne leie ut til alle, også medlemmer i borettslaget.

6. Bedre oversikt av felleskostander

I dag ser man kun 2 poster under Felleskostander hos på min side, hos Bate, som er Felleskostander og Trappevask. Ønsker å få inn mer detaljer oversikt her.

Forslag til vedtak: Foreslår man han her får inn en bedre oversikt over hva som er inkludert i felleskostandene, feks hvor mye som går til Tv/Internett, hvor mye som går til å fellesgjelden o.l. Så kan man evt ha en "Annet" post eller liggende hvis det er diverse andre mindre beløp som bare gjør det uoversiktlig.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, selv om dette mest sannsynlig er en IT sak i Bate portalen.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Dagens styreleder flytter til Sørlandet og trekker seg fra vervet.

Forslag til vedtak: Forslag til ny styreleder er Melissa Storesund

7.2 Valg av styremedlem for to år

Inger-Helen Oliverson har sittet i styret en periode

Forslag til vedtak: I.H. Oliverson velges for en ny periode på to år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Anne Gravdal og sittet som varamedlem siste år.

Forslag til vedtak: A. Gravdal velges som varamedlem for ett nytt år.

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Ny styreleder velges til delegat på Bates generalforsamling

333 Gandsfjord Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		11 319 156	10 481 076	11 319 315
Leieinntekt lokaler		141 508	150 412	140 000
Tillegg felleskostnader		257 811	259 360	258 000
Leieinntekter fra antenner		140 502	136 942	153 000
Lading el-bil		40 895	42 159	40 000
Sum inntekter		11 899 872	11 069 949	11 910 315
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	560 414	560 916	560 413
Avskrivninger	6	49 456	49 456	49 456
Forretningsførerhonorar		331 573	315 192	348 000
Tilleggstjenester forretningsfører		125	33 077	5 000
Revisjonshonorar	2	26 939	19 250	20 000
Vaktmestertjenester		144 586	625 181	345 000
Drift og vedlikehold	3	2 239 864	1 998 326	1 755 001
TV og/eller internett		979 484	947 464	1 131 000
Renovering	4	1 453 146	3 713 447	0
Forsikringer		754 045	627 798	843 000
Kommunale avgifter		2 031 270	2 015 480	2 400 000
Energi/strøm		294 423	276 159	250 000
Kontingent Boligbyggelag		63 700	54 600	63 700
Administrasjonskostnader		84 913	58 308	66 000
Sum kostnader		9 013 936	11 294 654	7 836 570
Driftsresultat		2 885 936	-224 705	4 073 745
Finansielle poster				
Renteinntekter		294 148	249 186	250 000
Kundeutbytte		118 375	0	70 000
Rentekostnader		3 236 800	3 444 606	3 236 100
Netto finanskostnader		2 824 277	3 195 420	2 916 100
Resultat	5	61 659	-3 420 125	1 157 645

333 Gandsfjord Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	1 459 219	1 459 219
Bygninger	6	43 829 506	43 829 506
Andre driftsmidler	6	206 066	255 522
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		45 494 791	45 544 247
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 116	36 703
Forskuddsbetalte kostnader		702 040	623 565
Andre fordringer		0	3 200
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 673 765	9 048 337
Sum omløpsmidler		9 397 921	9 711 805
SUM EIENDELER		54 892 712	55 256 052

333 Gandsfjord Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		18 200	18 200
Opptjent egenkapital		-25 872 999	-25 934 657
Sum egenkapital	7	-25 854 799	-25 916 457
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	69 000 000	69 000 000
Borettsinnskudd		9 987 769	9 987 769
Garasje innskudd		461 000	461 000
Sum langsiktig gjeld		79 448 769	79 448 769
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 604	26 806
Leverandørgjeld		424 410	1 642 956
Annen kortsiktig gjeld		852 727	53 978
Sum kortsiktig gjeld		1 298 742	1 723 741
Sum gjeld		80 747 511	81 172 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 892 712	55 256 052

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Sverre Hansen
Styreleder

Mads Vången Søreide
Styremedlem

Vegard Hansen
Styremedlem

Leif Kåre Kolnes
Styremedlem

Inger-Helen Oliverson
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 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	491 160	491 600
Arbeidsgiveravgift	69 254	69 316
Sum personalkostnader	560 414	560 916

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	298 213	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 202 793	1 614 190
6630 Vedlikehold uteområde	316 722	75 875
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	146 428	34 237
6730 Teknisk rådgivning	0	52 800
6780 Drifts- og serviceavtaler	265 792	212 653
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 915	8 570
Sum	2 239 864	1 998 326

Konto 6600 Feilsøkt heis, montert vannmålere, lekkasje fra vv-bereder og div annet vedlikehold.

Note 4 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Renovering avløp	1 453 146	3 713 446
Sum	1 453 146	3 713 446

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	61 659	-3 420 125
Opptak av lån	0	69 000 000
Avdrag på lån	0	-63 004 997
Tilbakeføring av avskrivning	49 456	49 456
Endring disponible midler	111 114	2 624 334
Omløpsmidler	9 397 921	9 711 805
Kortsiktig gjeld	1 298 742	1 723 741
Disponible midler	8 099 179	7 988 065

Note 6 - Varige driftsmidler

	Nedgravd søppelcontainer	EL-Bil ladeanlegg	Nedgravd søppelcontainer	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	463 297	494 558	1 221 000	43 604 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	463 297	494 558	1 221 000	43 604 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	288 492	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	463 297	206 066	1 221 000	43 604 428
Årets avskrivninger :	0	49 456	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2021	1978
Antatt levetid i år :		10		

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	18 200	0	18 200
Egenkapital	-25 872 999	61 658	-25 934 657
Sum Egenkapital	-25 854 799	61 658	-25 916 457

Negativ egenkapital fremkommer som følge av tidligere års renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Nedgravd søppelanlegg, etablering av EL-bil ladeanlegg og rehabilitering av avløpsrør. Bygningsmassen er oppført i 1978. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Jæren Sparebank
Lånenummer:	32907233870
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	4.69 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	69 000 000
Lånesaldo 01.01:	69 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	69 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	65 298 851

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 78 987 769,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 45 494 791,-. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Gandsfjord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gandsfjord Borettslag

Styreleder	Sverre Hansen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Mads Vangen Søreide (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Vegard Hansen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Leif Kåre Kolnes (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Inger-Helen Oliversen (sign.)	17.03.2026



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Gandsfjord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gandsfjord Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-18 11:48:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B6Y11-6G0UC-LE0BG-D9A6U-115H9-P04YU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Gandsfjord Borettslag

Gandsfjord Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 182 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946991996.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Sverre Hansen

Styremedlem, Leif Kåre Kolnes

Styremedlem, Inger-Helen Oliveren

Styremedlem, Vegard Hansen

Styremedlem, Mads Vangen Søreide

Varamedlem, Anne Gravdal

Styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid i perioden

Det er avholdt 8 styremøter i perioden i tillegg til generalforsamling og behandling av mange saker underveis.

Det har vært mye fokus på økonomien i borettslaget. I løpet av arbeidet med budsjett26 fremkom det at felleskostnadene ikke måtte økes for å gå i balanse. Budsjettet resultat for 2026 er 1,157 MNOK

Borettslaget har innført Norgespris på strømmen.

Har søkt på Bates grønne kr. for oppgradering av sosialrommet i A blokken.

De kommunale avgiftene i Sandnes Kommune planlegges økt betydelig i år og fremover.. Borettslagets motsvar er å innføre vannmålere. Det er etablert vannmåler i blokk A. Det ble vesentlig dyrere enn planlagt.

I tillegg jobbes det med å øke leieinntektene fra Gandsfjord Eldresenter til markedsleie. I henhold til leieavtalen kan dette kun utføres hvert femte år. Neste gang året 2026/27.

Struktur i styret, det er utnevnt egen ansvarlig person i hver blokk.

Inger Helen Oliveren for blokk-A

Vegard Hansen for blokk-B, og

Mads V. Sørdeide for blokk-C

Det har vært brannutrykninger uten at det var brann. Beboere som er skyld i dette må selv betale.

Det har vært flere innbrudd og tyveri både i boder og leiligheter. I tillegg er det flere beboere som tar seg til rette og ikke bringer eget søppel der det hører hjemme, men

istedefor legges det i kjelleren. Dette må avsluttes umiddelbart.

Medlemmer av styret får mange telefoner om andre beboere som ikke respekterer dagens vedtekter, dessverre.

Har vært flere vannlekkasjer i løpet av året som er håndtert av styret, BoService og Gjensidige.

Prosjektet med utskifting av aktive til passive kjøkkenvifter er ferdigstilt.

Det har vært betydelig utfordringer med heisene i alle blokkene. Heisene er gamle og tåler lite før de går i stykker. Alle andelseiere oppfordres til å behandle heisene med forsiktighet.

Det er kommet noen klager på parkeringen i borettslaget. Styret mener likevel at dette fungerer greit. Har gjennomført møte med Sandnes Parkering, men tilbudet var for dyrt. Har satt opp nye parkeringsskilt ved begge innkjøringene.

Utskifting av ytterdører og beredere i blokkene pågår fortsatt.

Noen vinduer begynner å bli dårlige. Har skiftet ca. 6 vinduer

Har produsert og distribuert flere informasjonsskriv.

Styret har signert avtale med Norsk Brannvernforening for utskifting av brannslukkere, bytting av batteri i røykvarslere, årlige kontroller og fokus på informasjon til beboere.

Styret har laget prosedyre for hva som skal skje ved vannlekkasje og sendt denne ut til alle beboerne.

Sak som skal opp i Forliksrådet.

Sølvkre/sjeggkre i noen leiligheter. Hvordan forebygge?

Er tidligere informert om i siste informasjonsskriv.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Vi bruker Nordica as sitt internkontrollsystem. Det er et system som Boservice bruker i sitt daglige arbeid. Alt som de gjør for oss i borettslaget ligger automatisk inne i dette systemet. Dette er tilpasset til borettslagets art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse, og inneholder det som er nødvendig for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Styrets planer fremover

Styret vil jobbe videre for å forbedre økonomien i borettslaget.

Styremøter vil bli avholdt regelmessig.

Styret skal sørge for nødvendig vedlikehold og periodiske kontroller av rør, vann, elektrisk anlegg, samt løpende vedlikeholdsavtaler som vi er pålagt å følge (heis, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg o.l.). I tillegg kommer nødvendige reparasjoner, egenandel i forsikringsaker m.v.

Oppgradering av heisene i blokkene vurderes, men er dessverre veldig kostbart.

Forsikringsavtale

Gandsfjord Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92989763.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(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.

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Nabolagsprofil

Roald Amundsens gate 28B - Nabolaget Trones/Altona - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Østråtbanen	2 min	🚶
Linje 6, 21, 42, X60, N84	0.1 km	
Sandnes sentrum stasjon	15 min	🚶
Linje F5, L5	1.3 km	
Stavanger Sola	17 min	🚗
Stavanger stasjon	17 min	🚗
Linje F5, L5	14 km	

Skoler

Trones skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
408 elever, 33 klasser	1.1 km	
Smeaheia skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
340 elever, 28 klasser	1.6 km	
Lura skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
300 elever, 22 klasser	1.8 km	
Giske ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	🚶
483 elever, 34 klasser	1.1 km	
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.)	18 min	🚶
180 elever, 6 klasser	1.5 km	
Akademiet vgs. Sandnes	17 min	🚶
286 elever	1.4 km	
Sandnes videregående skole	18 min	🚶
588 elever, 21 klasser	1.4 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

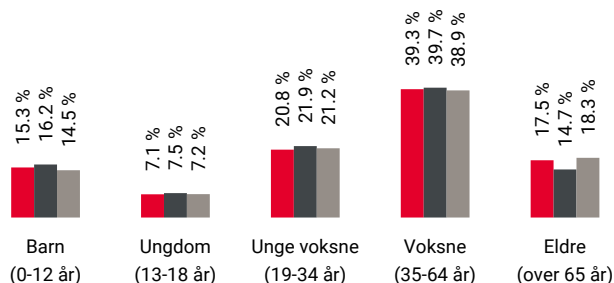
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trones/Altona	1 908	867
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langgata barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
101 barn	0.9 km	
Varatun barnehage (0-6 år)	13 min	🚶
108 barn	1 km	
Trones barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
52 barn	1.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	11 min	🚶
Kiwi Vågsgata	13 min	🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Gateparkering

Lett 82/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

	Gamleverket - balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	Nærmiljøanlegg- prof. dahlsgt. Ballspill	10 min	0.7 km
	Robust Trening Sandnes	13 min	
	SATS Sandnes	16 min	

Boligmasse



- 56% enebolig
- 7% rekkehus
- 20% blokk
- 17% annet

«Nært alt (skole, butikk, kollektivtransport, etc.)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Vågen	16 min
	Vitusapotek Symra	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

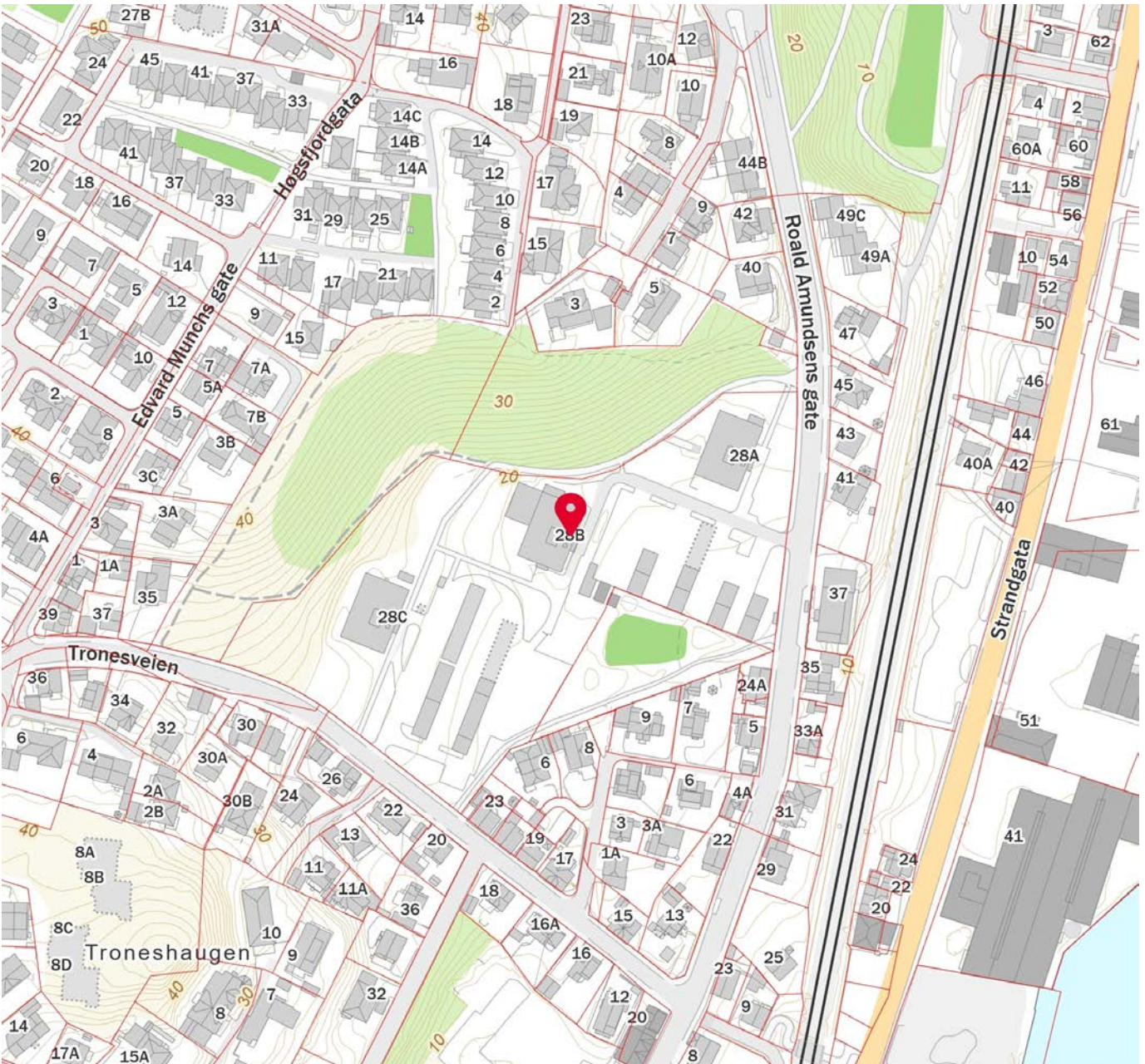
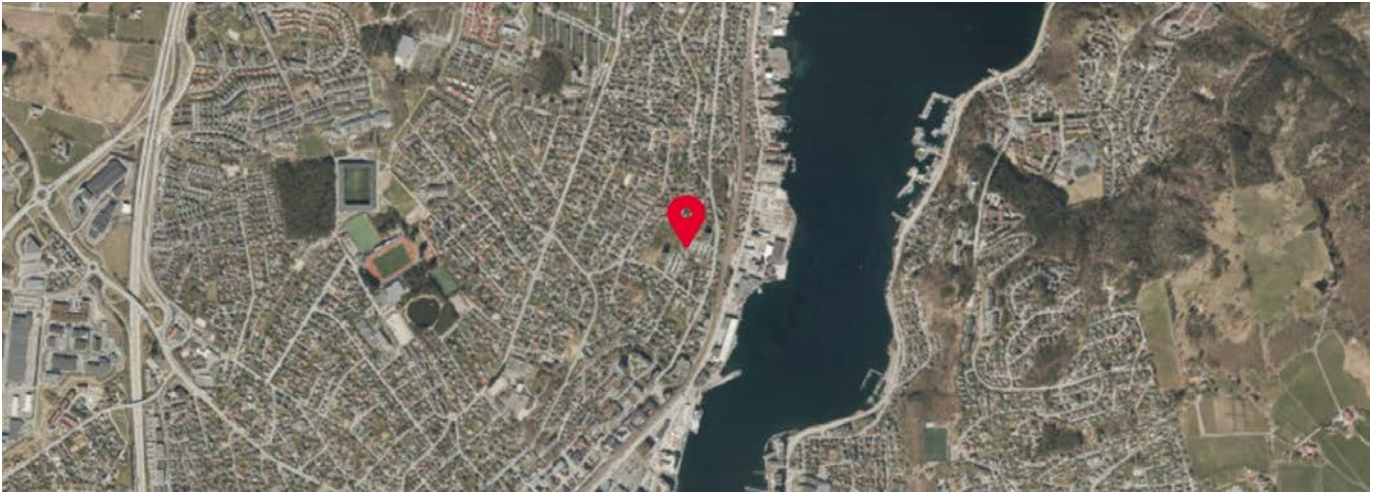


0% 49%

- Trones/Altona
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Roald Amundsens gate 28B,jeil. 114
4307 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre