

aktiv.



Tronesgeilen 1C, 4317 SANDNES

**Trones - Flott og innholdsrik  
rekkehus med 3 soverom -  
Barnevennlig beliggenhet!**





Eiendomsmegler MNEF

## Jonas Le

**Mobil** 941 66 646

**E-post** jonas.le@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 156 250,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 965 813,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 515,-  
**Selger:** Jolanta Jagelaviciene  
Raimondas Jagelavicius

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 125/125 kvm  
**Tomtstr.:** 1305.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 70, bnr. 302  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1403250101

# Din nye bolig?

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere et flott rekkehus i Tronesgeilen 1C leil. H0103, beliggende i et etablert og populært boligområde på Trones i Sandnes.

Boligen inneholder:

1.etg: Entré, stue, og kjøkken.

2.etg: Gang, 3 soverom, bad og bod.

U.etg: Gang, kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom og bad (ikke godkjent).

Garasje. Felles parkering i felles gårdsrom.

Fra boligen er det nærhet til alle fasiliteter. En beliggenhet med gåavstand til skoler og fritidstilbud både i Sandnes sentrum og i Giskehallen. Flotte turområder i nærheten som blant annet Gisketjern og Ormaskogen. I Sandnes sentrum finner du et rikt kulturliv og flere spennende tilbud for alle aldre.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Dyrehold tillatt

Husk påmelding!  
Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	38
Egenerklæring .....	42
Tilstandsrapport .....	46
Budskjema .....	120

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 125 m<sup>2</sup> | BRA totalt: 125 m<sup>2</sup> | TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Gang, kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom og bad (ikke godkjent).

#### 1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Entré, stue, og kjøkken.

#### 2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Gang, 3 soverom, bad og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje - 20 m<sup>2</sup>

2. etasje - 15 m<sup>2</sup>

### Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 1305.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Tronesgeilen 1C har en sentral beliggenhet på Trones i et attraktivt boligområde med nærhet til skoler og fritidsaktiviteter. Boligområde er tilrettelagt for god bokvalitet og praktisk hverdagslogistikk for den aktive familien. Her er det gåavstand til skoler og fritidstilbud både i Sandnes sentrum og i Giskehallen.

Det er også flere flotte turområder i nærheten som blant annet Gisketjern og Ormaskogen. Sandvedparken er et flott turområde, som er ca 3,5 kilometer fra Ganddal til Sandnes sentrum. Sandvedparken byr på lek og moro for hele familien og kan også skilte med Parkkaféen som selger nydelig mat. Stokkalandsvatnet er også et populært turområde som er ca. 4.1 km rundt hele vannet. Det flotte tuområdet har et rikt fugleliv, og er en viktig rasteplass for trekkfugler.



Har du behov for et større utvalg av butikker og restauranter er Sandnes sentrum i gangavstand til boligen. Her finner du et rikt kulturliv og flere spennende tilbud for alle aldre. Sandnes sentrum er også de siste årene blitt større, mer velfungerende og levende med nye møteplasser og god infrastruktur.

I Vågen kan du slappe av på bryggekannten og skue utover Gandsfjorden. Her ligger Sandnes kulturhus med bibliotek, restauranter, Havnespeilet, Sandnes Rådhus, m.m.

Eiendommen har en perfekt, sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til kollektivtransport. Buss og tog er lett tilgjengelig, noe som gir raske og enkle reiser både innen byen og til naboområder. Ideelt for en fleksibel og effektiv hverdag.

For ytterligere informasjon se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgave.

#### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og småhusbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Rune Sivertsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Boligen er oppført med grunnmur av spare betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

## **Innhold**

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere et flott rekkehus i Tronesgeilen 1C leil. H0103, beliggende i et etablert og populært boligområde på Trones i Sandnes.

Boligen inneholder:

1.etg: Entré, stue, og kjøkken.

2.etg: Gang, 3 soverom, bad og bod.

U.etg: Gang, kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom og bad (ikke godkjent).

Garasje. Felles parkering i felles gårdsrom.

Fra boligen er det nærhet til alle fasiliteter. En beliggenhet med gåavstand til skoler og fritidstilbud både i Sandnes sentrum og i Giskehallen. Flotte turområder i nærheten som blant annet Gisketjern og Ormaskogen. I Sandnes sentrum finner du et rikt kulturliv og flere spennende tilbud for alle aldre.

Verdt å nevne:

- Altibox

- Dyrehold tillatt

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Dører med råteskader.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tiltak: Døren(e) står foran utskiftning.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig > Stubbeloft konstruksjon.

Det er påvist andre avvik: Det ble på befaring registrert råteskade i bærende bjelker.

Tiltak: Utbedring/utskiftning må regnes med på deler av bjelkelag.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik: Det ble registrert tegn til aktivitet av stripet borebiller i takkonstruksjon.

Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det anbefales kartlegging av omfang av stripet bore biller og tiltak deretter.

Utvendig > Vinduer av eldre dato.

Det er påvist andre avvik: Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Tiltak: Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig.

Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

Utvendig > Terrasse

Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendig > Terrasse over boligrom.

Det er påvist andre avvik: Tak terrasse ligger over innredede boligrom, dette er en usikker konstruksjon. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig evt. utfør ytterligere kontroll av konstruksjon.

Utvendig > Andre utvendige forhold

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

Tiltak: For å lukke avviket ihht 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.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: Parkett i stue og kjøkken har stor slitasje.

Tiltak: Det må regnes med oppussing av parkett.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.



#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

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

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

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

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tiltak: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende el kontroll des siste 5-10 årene.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade sør/vest og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Tiltak: Forholdene bør følges med på og evt. korrigere terreng ved behov, for at vann kan ledes bort fra grunnmur.

#### Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

#### Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Det er påvist skader på innredning. Vaske har krakkelert i overflate.  
Tiltak: Vask må regnes med å skiftes på kort sikt.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox. Abonnement for internett betales utenom månedlige felleskostnader.

### **Parkering**

Garasje. Parkering i felles gårdsrom.

### **Forsikringsselskap / Polisenummer**

IF Skadeforsikring / SP562433

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se i vedtekter under punkt 5 for borettslagets og andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn i stue. Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### Energikarakter / Energifarge

F / Rød

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 800 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær 2023

Kr 983 088

### Formuesverdi sekundær 2023

Kr 3 932 350



### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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 er fordelt på:

- Renter og avdrag på fellesgjeld
- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Vaktmestertjenester
- Drift og vedlikehold
- TV-pakke
- Renovering
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Strøm fellesareal
- Kontingent boligbyggelag
- Administrasjonskostnader

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 515

### **Andel Fellesgjeld pr. 11.02.2025**

Kr 156 250

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn / Organisasjonsnummer**

Anfinnsmarken Borettslag / 856283372

### **Andelsnummer**

5

## **Om borettslaget**

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 3 rekkehus med totalt 16 andeler.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Borettslaget har rehabilitert takene i 2018.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Styret planlegger rehabilitering i Borettslaget. Kostnadsrammen på dette foreligger ikke enda, men dette vil medføre låneopptak, økt fellesgjeld og evt. økte felleskostnader i 2023.
- 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.

Styreleder: Svein Skretting

Telefon: 916 39 880

E-post: anfinnsmarken@styretmitt.no

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16369723468, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 11.02.2025: 2 500 000

Andel av saldo: 156 250

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2054)

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

## **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om 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. Behandlingstid 14 dager.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde hund og katt.

Tillatelsen gis gjennom en skriftlig erklæring til styret hvor andelseier forplikter seg til å overholde regler for dyreholdet. Se vedlagt ordensregler.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag



## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 70, bruksnummer 302 i Sandnes kommune. Andelsnr. 5 i Anfinnsmarken Borettslag med orgnr. 856283372

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra Sandnes kommune foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Innredet stue og bad i u.etasje er på tegninger godkjent som matbod, vedbod, gang og vaskerom. Bruksendringen i underetasjen er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området: Reguleringsbestemmelser 5701-02 - Endring av regulering over deler av Stangeland og Trones, Ikrafttredelse 17.10.1966.

Kommuneplan 202005 for Sandnes kommune for perioden 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023.

Hensynsonenavn H570 - Bevaring kulturmiljø

Hensynsonenavn H310 - Ras- og skredfare

Hensynsonenavn H190 - Andre sikringssoner

Hensynsonenavn H220 - Gul støysone

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

### **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

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 800 000 (Prisantydning)

---

156 250 (Andel av fellesgjeld)

---

2 956 250 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 563 (Omkostninger totalt)

20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 965 813 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 976 713 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 979 513 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

#### **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.

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og visninger kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler**

Jonas Le | Eiendomsmegler MNEF  
jonas.le@aktiv.no / Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5  
4340 Bryne  
Tlf: 517 78 000

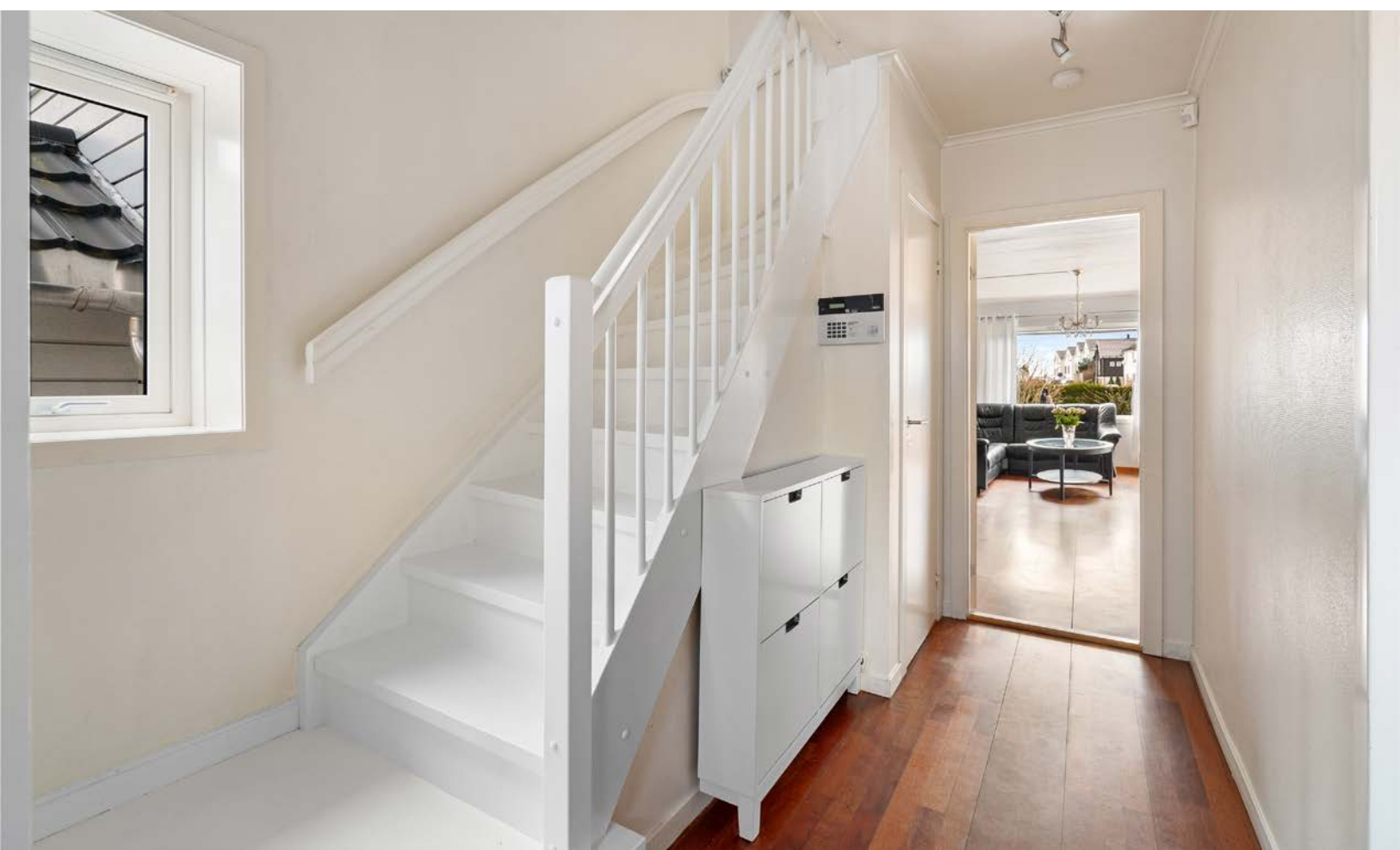
### **Salgsoppgavedato**

02.04.2025

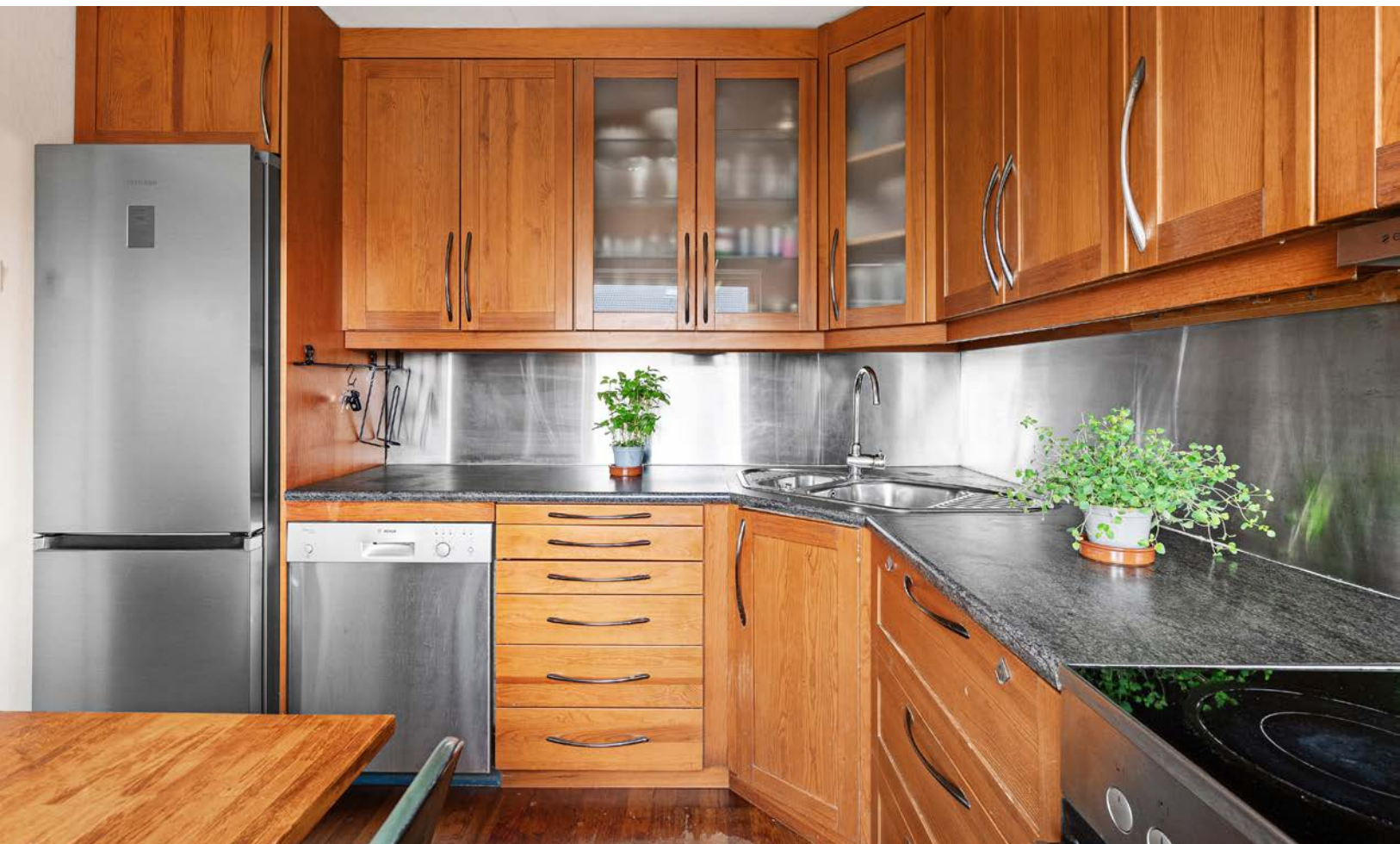
























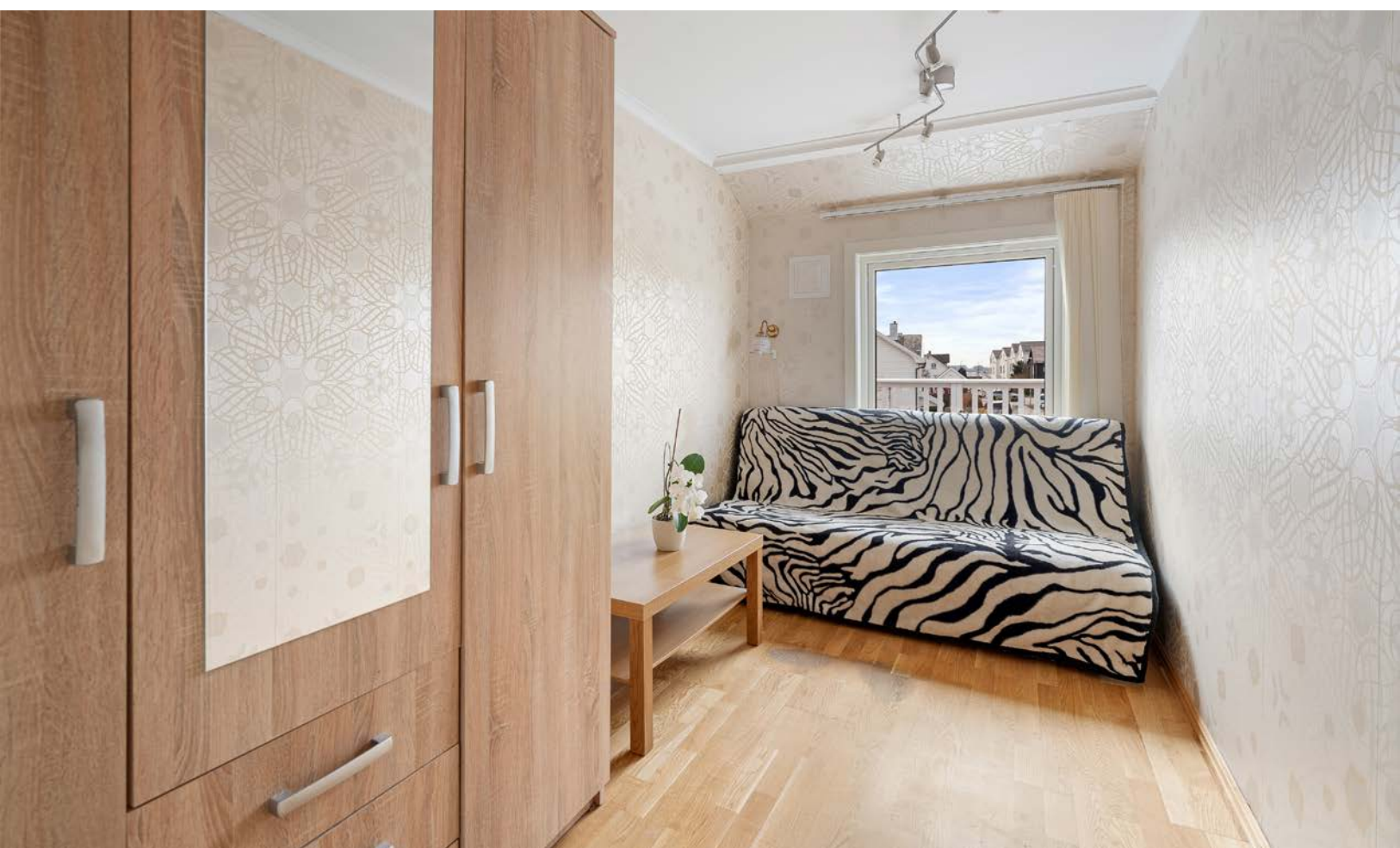


























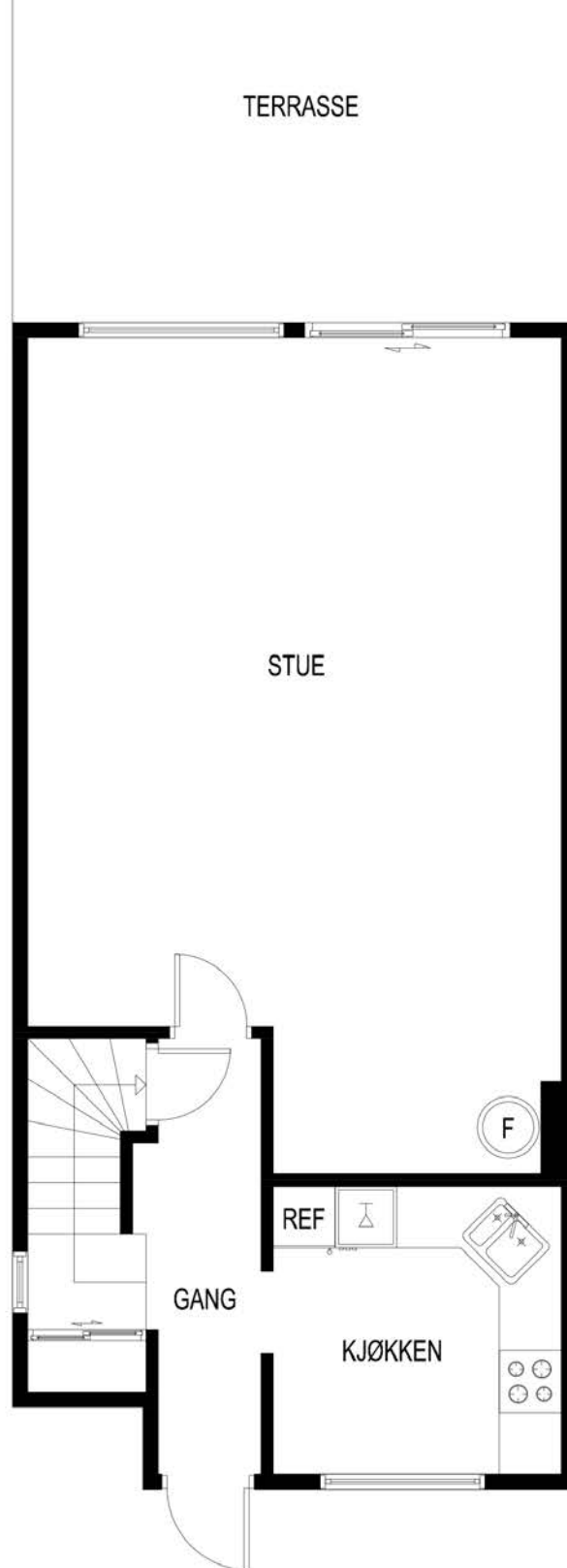






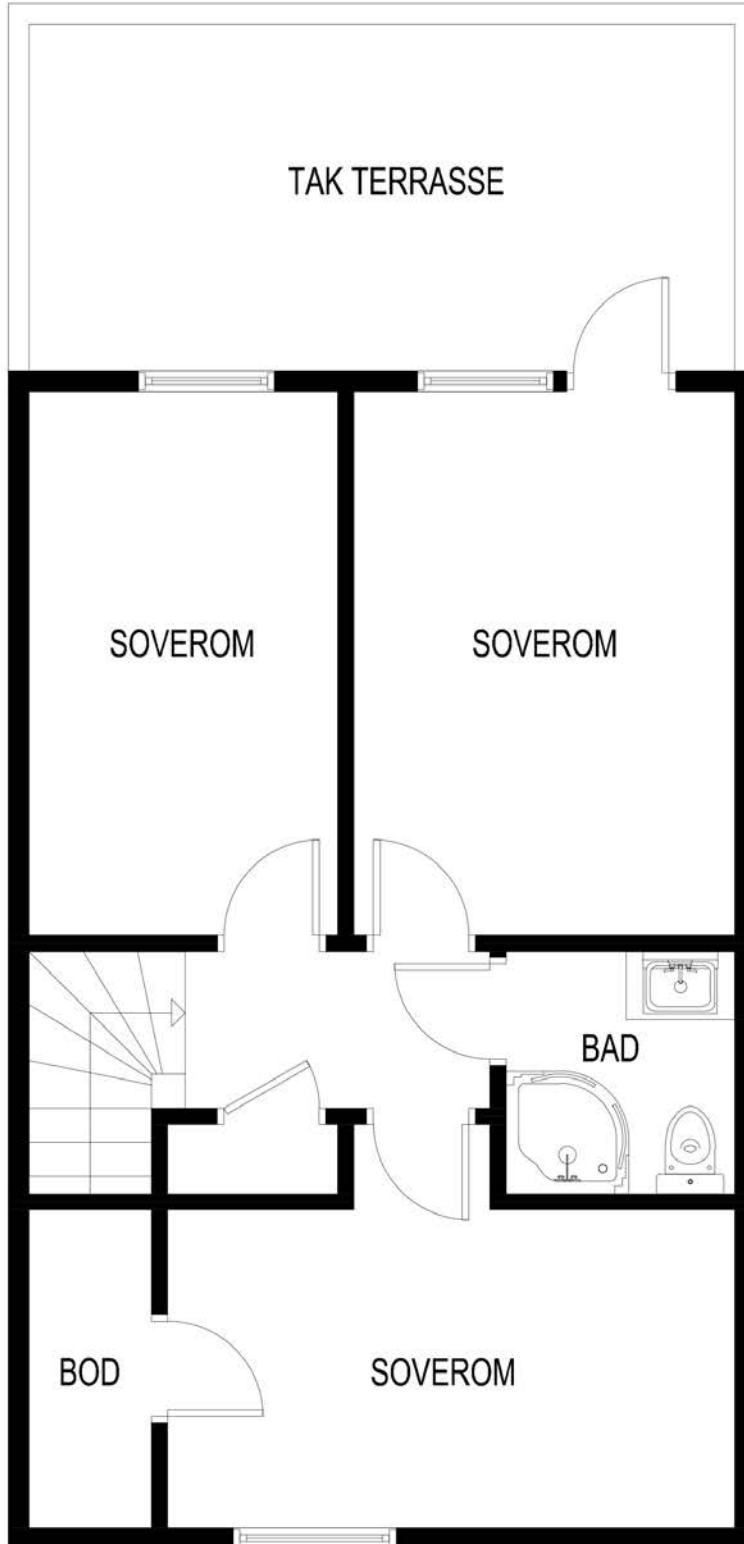






Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**



# Nabolagsprofil

Tronesgeilen 1C - Nabolaget Trones vest/Stadion - vurdert av 94 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Trones skole Linje 2, 28, X40	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	7 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 15.1 km
Stavanger Sola	15 min

## Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 0.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

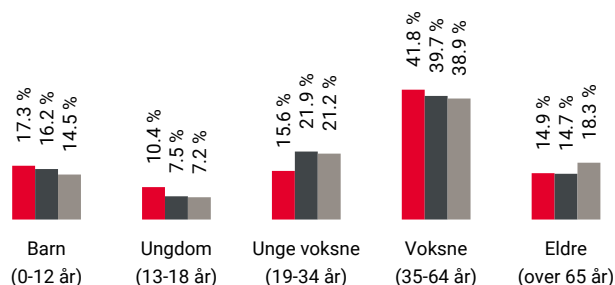
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trones vest/Stadion	1 632	609
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.2 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 0.8 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	13 min 0.9 km

## Dagligvare

Spar Byhagen Post i butikk	8 min 0.6 km
Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



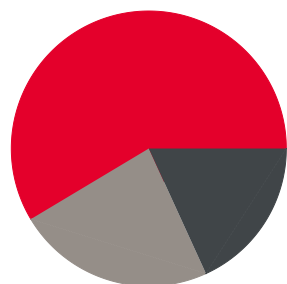
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

## Sport

⚽ Trones skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.3 km	
⚽ Sandnes idrettspark	4 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.3 km	
🚴 SATS Sandnes	9 min	🚶
🚴 EVO Sandnes	9 min	🚶

## Boligmasse

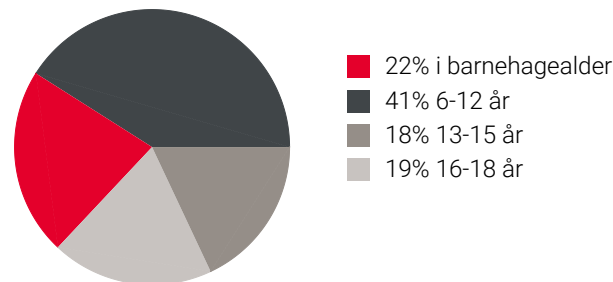


- 58% enebolig
- 18% rekkehus
- 23% annet

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Vågen	11 min	🚶
🏪 Apotek 1 Hegren Sandnes	7 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



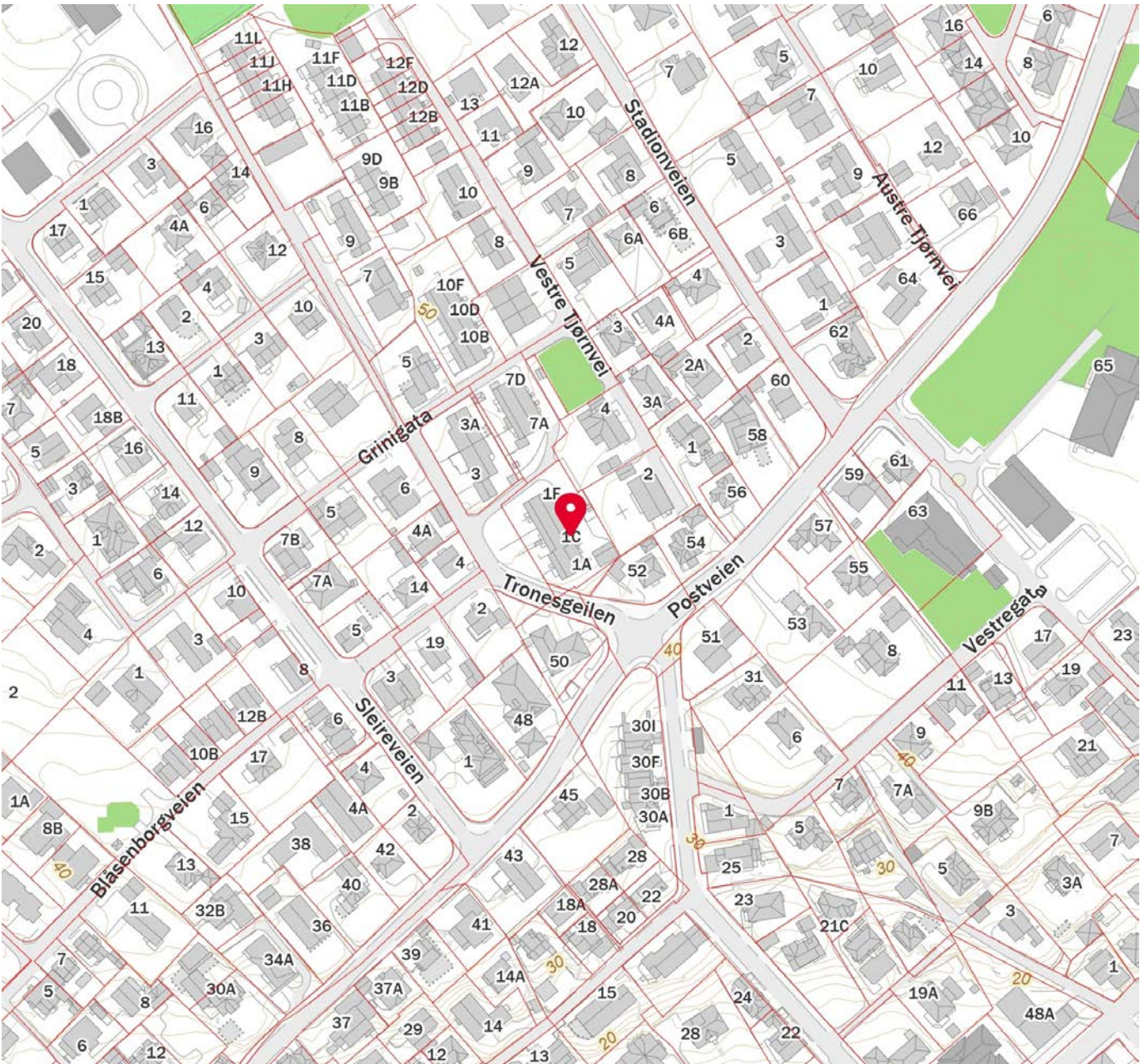
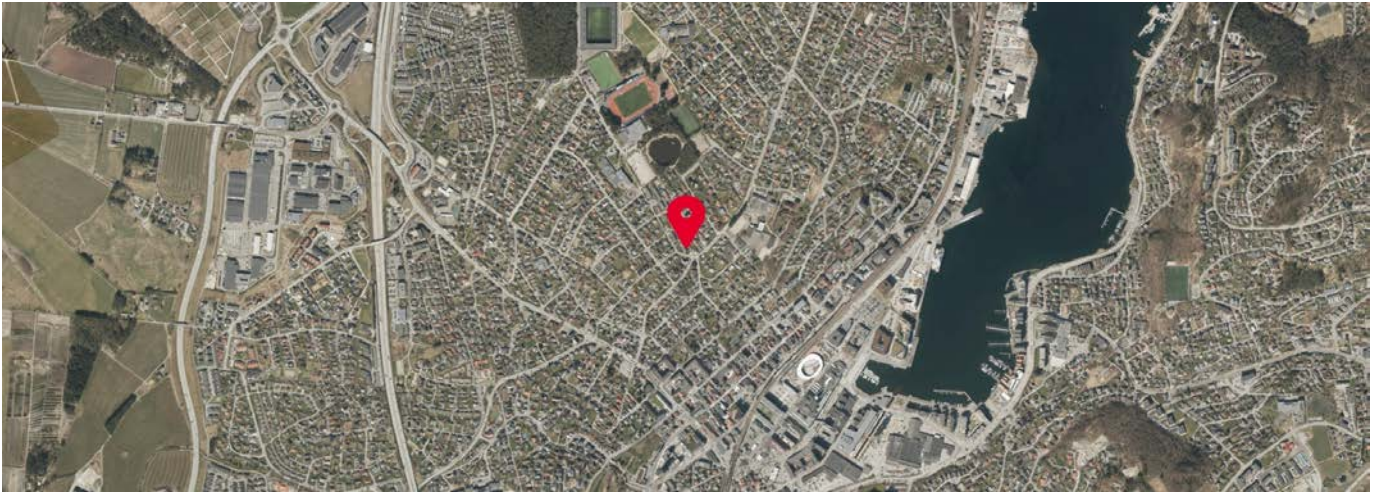
0% 43%

- Trones vest/Stadion
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403250101	
<b>Selger 1 navn</b>	
Indre Jancenkiene	
<b>Gateadresse</b>	
Tronesgeilen 1C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDNES	4317
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Raimondas Jagelavicius og Jolanta Jagelaviciene
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	3650151

Document reference: 1403250101

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja



- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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


Document reference: 1403250101

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Tronesgeilen 1 C, 4317 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 70, bnr. 302

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 125 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 19998-2399

Referansenummer: MZ8707

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 35 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

### Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



# 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 fuktøk.

## 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag.

Rekkehus oppført/ferdigstilt i 1954.

Boligen er oppført med grunnmur av spare betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

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

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Rekkehuset er en del av et borettslag.

Det orienteres at det normalt er borettslaget v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte borettslag.

Som oftest holder borettslaget maling. etc.

Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er borettslaget v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står borettslaget normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Vedlikeholds avtale på egen andel i borettslaget er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra borettslag til borettslag.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht.

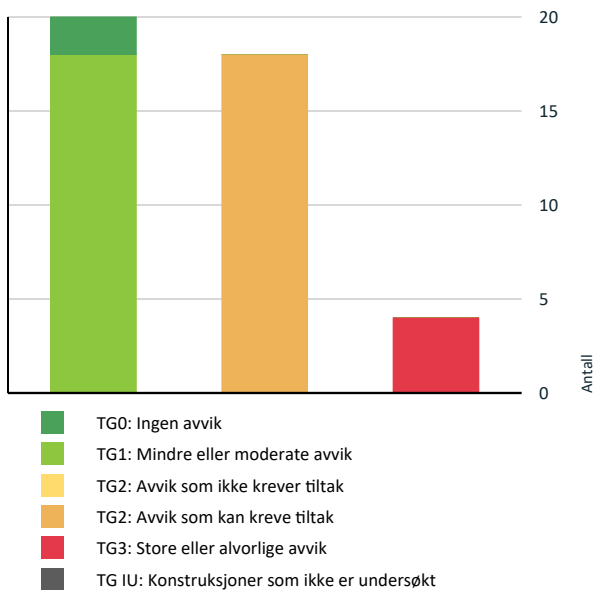
innredning ved befaringsdato,

herav rom i kjeller som kjellerstue, kjøkken.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

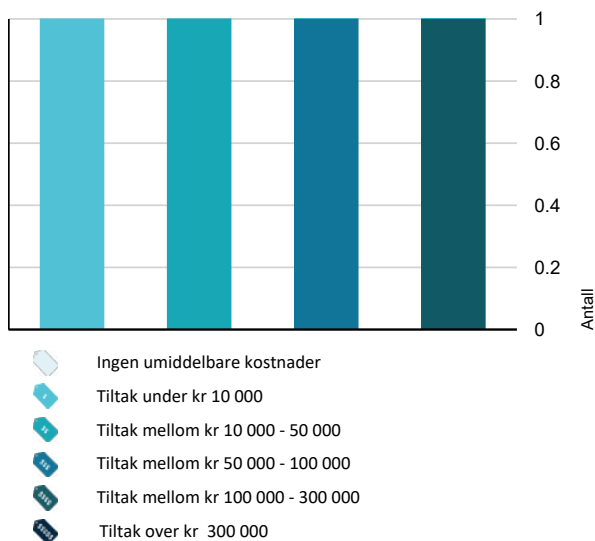
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1954).  
Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1945.  
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.  
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.  
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.  
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.  
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.  
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.  
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adgang fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Dører med råteskader.** [Gå til side](#)  
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

! **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Stubbeloft konstruksjon. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble på befaring registrert råteskade i bærende bjelker.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert tegn til aktivitet av stripet borebiller i takkonstruksjon.

### ! Utvendig > Vinduer av eldre dato. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

### ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

### ! Utvendig > Terrasse over boligrom. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tak terrasse ligger over innredede boligrom, dette er en usikker konstruksjon. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.

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

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

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Parkett i stue og kjøkken har stor slitasje.

### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

### ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade sør/vest og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

### ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

### ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



## Sammendrag av boligens tilstand

**!** **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**!** **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på innredning.  
Vaske har krakkelert i overflate.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1954

### Standard

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking er av stålpanner (type Decra eller lign.) Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå/terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium.  
Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring.  
Takkvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.  
Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.  
Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak/åstak, hvor hele konstruksjonen er laget som en åstak konstruksjon i tre.  
Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert tegn til aktivitet av stripet borebiller i takkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales kartlegging av omfang av stripet bore biller og tiltak deretter.



Loft med synlig aktivitet av stripet borebiller.

### Vinduer av nyere dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.  
Vinduer fra perioden 2008 - 2016 har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

### Vinduer av eldre dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.  
Vinduer montert i grunnmur er av eldre dato og har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Hoved inngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

## TG 3 Dører med råteskader.

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råteskader i skyvedør 1 etg.



Råteskader i balkongdør 1 etg.

## TG 2 Terrasse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Terrasse over boligrom.

Terrasse i tre, med utgang fra soverom i 2 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tak terrasse ligger over innredede boligrom, dette er en usikker konstruksjon.

Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig evt. utfør ytterligere kontroll av konstruksjon.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betong med utgang fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp mangler Rekkverk

## TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fellesområder som grunn/fundamenter, drenering, grunnmur, yttervegger, takkonstruksjon m/tekking og renner/nedløp.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht 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.

## TG 3 Stubbeloft konstruksjon.

Boligen har stubbeloft konstruksjon ned mot grunn på deler av 1 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble på befaring registrert råteskade i bærende bjelker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring/utskiftning må regnes med på deler av bjelkelag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Råteskade i bjelker ned mot grunn (stubbloft)

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett i stue og kjøkken har stor slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med oppussing av parkett.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt. Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegger er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 7 - 12 vekt% = Tørt TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

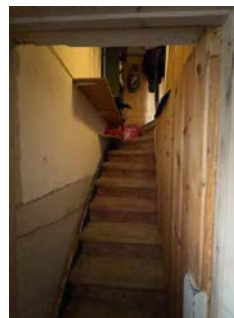
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.



Trapp mangler håndløper

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/fyllings dører.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.  
Dusjkabinett med avløp direkte i sluk.  
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det bom i enkelte gulvfliser.  
Sluk er sjekket, sluk er i plast og ukjent alder. Membran kan ikke påvises i sluk.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Badegulv har ikke fall mot sluk.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Fall mot sluk er målt til 0.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Sluk med begrenset tilkomst.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift/ teknisk forskrift er ukjent.  
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom med fliser på gulv og delvis vegger.  
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

Ved kontroll av overflater avdekket det at rommet mangler sluk og tilfredsstillende membran i gulvet..

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Vaskerom oppfyller ikke dagens krav til tett gulv og har dermed avvik til funksjonskravet i forskriften gjeldende for dagens forskriftskrav.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000**



Vaskerom

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift/ teknisk forskrift er ukjent.  
Dokumentasjon: Ukjent

Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.  
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.  
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.  
Sluk er sjekket, sluk er nyere enne byggeår. Membran kan ikke påvises i sluk.  
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.  
Lokalt fall i dusjsone.  
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.  
Lokalt fall i dusj sone.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Sluk

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.  
Vaske har krakkelert i overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vask må regnes med å skiftes på kort sikt.

## 2 ETASJE > BAD

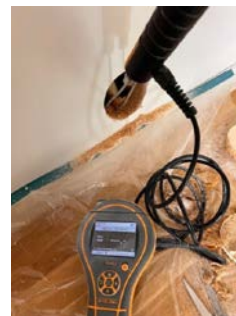
### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtzone

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/støpejernsrør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter og plassert i kjøkken i kjeller.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1954**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

# Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende el kontroll des siste 5-10 årene.**

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ingen synlig fuktsperre på grunnmur enkelte steder.

Dette er en asfaltlignende masse, vanlig frem til 60 og 70 tallet.

Disse membranene slites relativt raskt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, da dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.

Stedvise saltutslag av normal karakter for kjellere av denne alder.

Grunnet manglende visuell observasjoner av de dremsmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger tilnærmet i plan og med lite avrenning fra bolig på hage side.

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs grunnmur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr. meter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade sør/vest og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Forholdene bør følges med på og evt. korrigere terreng ved behov, for at vann kan ledes bort fra grunnmur.

# 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

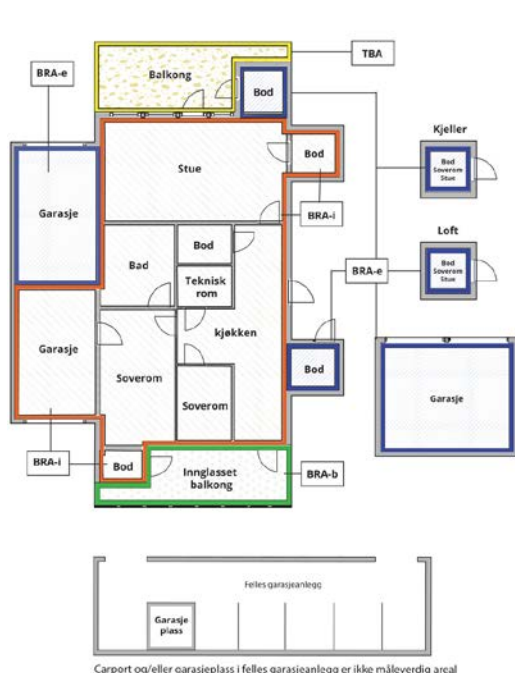
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	30			30	
1 Etasje	55			55	20
2 Etasje	40			40	15
<b>SUM</b>	<b>125</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>125</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom/Mellomgang, Trapperom		
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Gang m/trapp		
2 Etasje	3 Soverom, Bad, Gang m/trapp, Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht. innredning ved befaringsdato, herav rom i kjeller som kjellerstue, kjøkken. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rom i kjeller tilfredsstillers ikke alternativ rømningsveier og lysforhold i rom beregnet for varig opphold. Takhøyde i kjeller er under 2 m.

## 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)
Rekkehus	125	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Jolanta Jagelaviciene	Kunde
	Jolanta Jagelaviciene	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	70	302		0	1305.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Tronesgeilen 1 C

#### Hjemmelshaver

Anfinnsmarken Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ANFINNSMARKEN BORETTSLAG	856283372			Jagelaviciene Jolanta, Jagelavicius Raimondas

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

5

### Siste hjemmelovergang

#### Kjøpesum

0

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025	Mottatt 26.03.2025	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	24.06.1949	Mottatt 26.03.2025	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Sandnes Kommunes arkiver.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.04.2025	



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MZ8707>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Grunnkart



Adresse: Tronesgeilen 1C, 4317 SANDNES  
Gnr/Bnr: 70/302/0/0  
Dato: 2025-02-11  
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.  
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 11.02.25 Side 1 av 2

Anfinnsmarken Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	301/5
Tronesgeilen 1 C	Type:	Borettslag
4317 SANDNES	Eiere:	Raimondas J agelavicius, J olanta J agelaviciene
Organisasjonsnr: 856 283 372	Andelsnr:	5

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	5 515		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 165
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)		350

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	156 250	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	136 779
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	2 500 000	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	2 188 474

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 16369723468, Dnb Bank ASA  
Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.  
Rentesats per 11.02.2025: 5.55% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 117  
Saldo per 11.02.2025: 2 500 000  
Andel av saldo: 156 250  
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 30.06.2054 )

### 4: S<sup>N</sup>rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Svein Skretting  
Adresse: Tronesgeilen 1 F  
Postnr/-sted: 4317 SANDNES  
Telefon: Mob.: 91639880  
E-post: anfinnsmarken@styretmitt.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 11.02.2025

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2024

Annen formue:	31 352	Gjeld:	136 779	Andre inntekter:	1 120
		Utgifter:	8 050		

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	10 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1952  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 70/302  
Bygningstype: Rekkehus

### 9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring      Polisenr: SP562433

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Fjrste innflytting:	01.01.1952	SSBnr:	H0103
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strm		
Parkeringstype:	Fellesparkering ute ()	BOA	96		
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	4	BRA	119

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 11.02.25 Side 2 av 2

Anfinnsmarken Borettslag	V³ r ref.:	301/5
Tronesgeilen 1 C	Type:	Borettslag
4317 SANDNES	Eiere:	Raimondas J agelavicius, J olanta J agelaviciene
Organisasjonsnr:	856 283 372	

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4	BTA	136
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Brjk 96		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

#### Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r av 3 rekkehus med totalt 16 andeler.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Borettslaget har rehabilitert takene i 2018.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Styret planlegger rehabilitering i Borettslaget. Kostnadsrammen p³ dette foreligger ikke enda, men dette vil medfjre l³ neoptak, nkt fellesgjeld og evt. nkte felleskostnader i 2023.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjpgper ved eierskifter. Kjpgper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Anfinnsmarken Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Gand VGS.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Styreleder ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**

Arvid Rasmussen ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styregodtgjørelsen inflasjonsjusteres, uten ytterligere økning ut over dette.

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 42.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.



## 5. Søknad om påbygg.

Inger Kylesø (Tronesgeilen 1E) søker om tillatelse til å lage et påbygg ved inngangen, som inneholder toalett/bad og innebygget trapp. Det foreslåtte påbygget kan lages for en enkel boenhet, eller sammen med nabo for boenhetene midt i rekkene (se vedlegg). Kostnadene ved påbygget dekkes av den(de) aktuelle beboer(e).

### Vedtak:

Søknaden om påbygg godkjennes enstemmig, med anbefaling om at påbygget trekkes litt inn i forhold til den viste tegningen.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder for 2 år

Dagens styreleder aksepterer å bli gjenvalgt.

### Vedtak:

Svein Skretting ble valgt til leder for 2 år.

### 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmene aksepterer gjenvalg.

### Vedtak:

Else Karin Rossabø og Joalim Kastmann ble valgt til henholdsvis 1. og 2. varamedlem, begge for 1 år.

### Etter dette består styret av:

Styreleder: Svein Skretting, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Arvid Rasmussen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Trygve Pedersen, valgt for 2 år i 2023

1. varamedlem: Else Karin Rossabø, valgt for 1 år i 2024

2. varamedlem: Joakim Kastmann, valgt for 1 år i 2024

### 6.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Det foreslås at styreleder stiller.

### Vedtak:

Styreleder velges som delegat til Bates generalforsamling.

## Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Anfinnsmarken Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

### **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

## **Torsdag 04.04.2024, kl. 18:00**

Gand VGS

### **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 2023

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Søknad om påbygg.

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret

Anfinnsmarken Borettslag



## 2. Årsregnskapet for 2023

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styregodtgjørelsen inflasjonsjusteres, uten ytterligere økning ut over dette.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 42.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Søknad om påbygg.

Inger Kylløsø (Tronesgeilen 1E) søker om tillatelse til å lage et påbygg ved inngangen, som inneholder toalett/bad og innebygget trapp. Det foreslåtte påbygget kan lages for en enkel boenhet, eller sammen med nabo for boenhetene midt i rekkene (se vedlegg). Kostnadene ved påbygget dekkes av den(de) aktuelle beboer(e).

**Forslag til vedtak:** Søknaden om påbygg godkjennes, med anbefaling om at påbygget trekkes litt inn i forhold til den viste tegningen.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler generalforsamlingen å godkjenne søknaden om påbygg. Det anbefales imidlertid at påbygget trekkes litt inn i forhold til den viste tegningen, for å beholde greie siktforhold. Det er også være ønskelig at alle påbygg kan være like lange, dersom andre i rekken vil bygge ut tilsvarende på senere tidspunkt (trappene er ikke like lange på alle boenhetene). Søker må selv sørge for nødvendig godkjenning fra kommunen, og vil bli belastet økningen i kommunale avgifter og forsikringspremie som påbygget vil medføre.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder for 2 år

Dagens styreleder aksepterer å bli gjenvalgt.

**Forslag til vedtak:** Svein Skretting velges som styreleder for de neste 2 år.

### 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmene aksepterer gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Else Karin Rossabø velges som 1. varamedlem, mens Joakim Kastmann velges som 2. varamedlem.

### 6.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Det foreslås at styreleder stiller.

**Forslag til vedtak:** Styreleder velges som delegat til Bates generalforsamling.

## Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(andelseiers underskrift)

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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

## 301 Anfinnsmarken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		805 440	709 440	901 440
Tillegg felleskostnader		0	0	12 000
Andre driftsinntekter		0	960	0
Lading el-bil		17 166	0	0
<b>Sum Inntekter</b>		<b>822 606</b>	<b>710 400</b>	<b>913 440</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	39 935	47 922
Avskrivninger	6	14 896	0	0
Forretningsfjørerhonorar		34 896	43 188	25 000
Tilleggstjenester forretningsfjører		12 750	8 000	5 000
Revisjonshonorar	2	7 920	7 697	6 740
Vaktmestertjenester		0	30 945	0
Drift og vedlikehold	3	196 510	164 220	264 200
TV og/eller internett		95 807	96 052	100 130
Renovering	4	0	289 119	0
Forsikringer		77 172	72 263	81 650
Kommunale avgifter		178 397	159 888	192 000
Energi/strøm		16 778	2 833	12 000
Kontingent Boligbyggelag		4 800	4 800	4 800
Administrasjonskostnader		8 276	14 045	10 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>693 842</b>	<b>932 985</b>	<b>749 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>128 764</b>	<b>-222 585</b>	<b>163 448</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		10 700	4 186	0
Rentekostnader		106 129	48 930	129 150
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>95 429</b>	<b>44 743</b>	<b>129 150</b>
<b>Resultat</b>	5	<b>33 334</b>	<b>-267 329</b>	<b>34 298</b>

## 301 Anfinnsmarken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	59 334	59 334
Bygninger	6	765 889	765 889
Andre driftsmidler	6	53 854	68 750
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>879 077</b>	<b>893 973</b>
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 016	0
Forskuddsbetalte kostnader		80 153	75 614
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		413 176	404 437
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>502 345</b>	<b>480 051</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 381 422</b>	<b>1 374 025</b>



## 301 Anfinnsmarken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-1 098 331	-1 131 665
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-1 096 731</b>	<b>-1 130 065</b>
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	8	2 219 824	2 258 783
Borettsinnskudd		158 400	158 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 378 224</b>	<b>2 417 183</b>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		97 598	84 412
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> npne renter		680	476
Annen kortsiktig gjeld		1 651	2 019
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 929</b>	<b>86 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 478 153</b>	<b>2 504 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 381 422</b>	<b>1 374 025</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Svein Skretting  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Trygve Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aavid Rasmussen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk samt forskrift om <sup>3</sup>rsregnskap og <sup>3</sup>rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett <sup>3</sup>r 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 p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for p<sup>3</sup> løpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til p<sup>3</sup> lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres p<sup>3</sup> grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes <sup>3</sup> v<sup>3</sup>re forbig<sup>3</sup> ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p<sup>3</sup> kostninger 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 p<sup>3</sup> bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da v<sup>3</sup>re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

Disponible midler vises i s<sup>3</sup>nskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg<sup>3</sup> ende <sup>3</sup>rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler <sup>3</sup>rets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	40 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 935
Sum personalkostnader	45 640	39 935

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	133 473	110 253
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	48 073	18 571
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 770	399
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	22 692
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 194	12 305
Sum	196 510	164 220

### Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Utbedring av balkonger	0	289 119
Sum	0	289 119

### Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
Resultat	33 334	-267 329
Opptak av lån	0	2 270 000
Avdrag på lån	-38 959	-1 859 874
Aktiverte anskaffelser	0	-68 750
Tilbakeføring av avskrivning	14 896	0
Endring disponible midler	9 271	74 047
Omløpsmidler	502 345	480 051
Kortsiktig gjeld	99 929	86 907
Disponible midler	402 416	393 144

### Note 6 - Varige driftsmidler

	El-bil anlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 750	825 223
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 750	825 223
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 896	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 854	825 223
i rets avskrivninger :	13 750	0
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2022	1952
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	5	

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	1 600	0	1 600
Egenkapital	-1 098 331	33 334	-1 131 665
Sum Egenkapital	-1 096 731	33 334	-1 130 065

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1953. Det gjennomførte vedlikeholdet anses<sup>3</sup> vN re tilstrekkelig for<sup>3</sup> oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p<sup>3</sup> bygningmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses<sup>3</sup> vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p<sup>3</sup> vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for<sup>3</sup> sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.



## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
Formål:	Refinansiering og oppbygging av eksisterende kreditt, til formål rehabilitering balkonger.
L³ nenummer:	96887225076
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	2 270 000
L³ nesaldo 01.01:	2 258 783
Avdrag i perioden:	38 959
L³ nesaldo 31.12:	2 219 824
Saldo 5 år frem i tid:	2 046 043

Av anleggets bokførte gjeld er kr 2 378 224,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 879 077,-  
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas være høyere enn balanseført verdi.

## Resultat og balanse med noter for Anfinnsmarken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Anfinnsmarken Borettslag**

Styreleder	Svein Skretting (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Arvid Rasmussen (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Trygve Pedersen (sign.)	04.03.2024

## 301 Anfinnsmarken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		805 440	709 440	901 440
Tillegg felleskostnader		0	0	12 000
Andre driftsinntekter		0	960	0
Lading el-bil		17 166	0	0
<b>Sum Inntekter</b>		<b>822 606</b>	<b>710 400</b>	<b>913 440</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	39 935	47 922
Avskrivninger	6	14 896	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		34 896	43 188	25 000
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		12 750	8 000	5 000
Revisjonshonorar	2	7 920	7 697	6 740
Vaktmestertjenester		0	30 945	0
Drift og vedlikehold	3	196 510	164 220	264 200
TV og/eller internett		95 807	96 052	100 130
Renovering	4	0	289 119	0
Forsikringer		77 172	72 263	81 650
Kommunale avgifter		178 397	159 888	192 000
Energi/strøm		16 778	2 833	12 000
Kontingent Boligbyggelag		4 800	4 800	4 800
Administrasjonskostnader		8 276	14 045	10 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>693 842</b>	<b>932 985</b>	<b>749 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>128 764</b>	<b>-222 585</b>	<b>163 448</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		10 700	4 186	0
Rentekostnader		106 129	48 930	129 150
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>95 429</b>	<b>44 743</b>	<b>129 150</b>
<b>Resultat</b>	5	<b>33 334</b>	<b>-267 329</b>	<b>34 298</b>

## 301 Anfinnsmarken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	59 334	59 334
Bygninger	6	765 889	765 889
Andre driftsmidler	6	53 854	68 750
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>879 077</b>	<b>893 973</b>
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 016	0
Forskuddsbetalte kostnader		80 153	75 614
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		413 176	404 437
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>502 345</b>	<b>480 051</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 381 422</b>	<b>1 374 025</b>



## 301 Anfinnsmarken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-1 098 331	-1 131 665
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-1 096 731</b>	<b>-1 130 065</b>
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	8	2 219 824	2 258 783
Borettsinnskudd		158 400	158 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 378 224</b>	<b>2 417 183</b>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		97 598	84 412
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> npne renter		680	476
Annen kortsiktig gjeld		1 651	2 019
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>99 929</b>	<b>86 907</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 478 153</b>	<b>2 504 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 381 422</b>	<b>1 374 025</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Svein Skretting  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Trygve Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aavid Rasmussen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk samt forskrift om <sup>3</sup> rsregnskap og <sup>3</sup> rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett <sup>3</sup> r 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 p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for p<sup>3</sup> løpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til p<sup>3</sup> lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres p<sup>3</sup> grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes <sup>3</sup> vN re forbig<sup>3</sup> ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p<sup>3</sup> kostninger 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 p<sup>3</sup> bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vN re balanseføres som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg<sup>3</sup> ende <sup>3</sup> rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler <sup>3</sup> rets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	40 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 935
Sum personalkostnader	45 640	39 935

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	133 473	110 253
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	48 073	18 571
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 770	399
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	22 692
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 194	12 305
Sum	196 510	164 220

### Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Utbedring av balkonger	0	289 119
Sum	0	289 119

### Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
Resultat	33 334	-267 329
Opptak av låne	0	2 270 000
Avdrag på låne	-38 959	-1 859 874
Aktiverte anskaffelser	0	-68 750
Tilbakeføring av avskrivning	14 896	0
Endring disponible midler	9 271	74 047
Omløpsmidler	502 345	480 051
Kortsiktig gjeld	99 929	86 907
Disponible midler	402 416	393 144

## Note 6 - Varige driftsmidler

	El-bil anlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 750	825 223
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 750	825 223
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 896	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 854	825 223
i rets avskrivninger :	13 750	0
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2022	1952
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	5	

## Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	1 600	0	1 600
Egenkapital	-1 098 331	33 334	-1 131 665
Sum Egenkapital	-1 096 731	33 334	-1 130 065

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1953. Det gjennomførte vedlikeholdet anses <sup>3</sup> vN re tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p<sup>3</sup> bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses <sup>3</sup> vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p<sup>3</sup> vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for <sup>3</sup> sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.



## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
Formål:	Refinansiering og oppbygging av eksisterende kreditt, til formål rehabilitering balkonger.
L³ nenummer:	96887225076
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	2 270 000
L³ nesaldo 01.01:	2 258 783
Avdrag i perioden:	38 959
L³ nesaldo 31.12:	2 219 824
Saldo 5 år frem i tid:	2 046 043

Av anleggets bokførte gjeld er kr 2 378 224,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 879 077,-  
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas være høyere enn balanseført verdi.

## Resultat og balanse med noter for Anfinnsmarken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Anfinnsmarken Borettslag**

Styreleder	Svein Skretting (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Arvid Rasmussen (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Trygve Pedersen (sign.)	04.03.2024

## Informasjon fra styret

### Om Anfinnsmarken Borettslag

Anfinnsmarken Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 16 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 856283372.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Svein Skretting

Styremedlem, Trygve Pedersen

Styremedlem, Arvid Rasmussen

Varamedlem, Else Karin Rossebø

Varamedlem, Joakim Kastmann

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 22 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Det ble arrangert ryddedugnad 4. mai 2023

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden, utenom budsjettarbeid og forberedelse til generalforsamlingen:

På grunn av den kraftige økningen av renter og faste utgifter medførte at økonomistyring ble ekstra viktig i året som gikk, for å unngå alt for stor økning av fellesutgiftene. Bl.a. planlagt vedlikehold av gårdstun har blitt satt på vent, og kun de mest prekære tiltakene iverksatt. Dessuten er kontrakter med Rogaland Gartnerservice, Boservice og Norsk Brannvern sagt opp, for om mulig å finne rimeligere løsninger for disse tjenestene/oppgavene.

Vi har inngått en ny og rimeligere forretningsførsel-avtale med Bate. Denne er bedre tilpasset behovene for mindre borettslag slik som vårt.

HMS-arbeid:

Kontroll av utstyr for brannvarsling og -slukking er utført.

Arbeidet med lovpålagt dokumentasjon av HMS og brannsikkerhet er startet. Dokumentasjon lagres digitalt ved hjelp av BevarHMS på Bate-portalen.

Løpende avtaler:

- Bate Boligbyggelag: Forretningsførsel og rådgivning.
- Altibox: TV og Internett.
- Bate Boligbyggelag: BevarHMS; lovpålagt dokumentasjon av HMS og brannvern.
- Bate Boligbyggelag: Avregning av strømforbruk ved lading av el-bil.
- Bate Boligbyggelag: Prosjektledelse ved utbedring av gårdsplassene (på vent).

## Styrets planer fremover

### **Utbedring av balkonger / rekkverk Grinigata 10.**

Dette arbeidet bør utføres før huset males.

### **Maling utvendig.**

Behovet for å male er vurdert av malerfirma. Konklusjonen kan sammenfattes omtrent slik:

- Grinigata 10 trenger å bli malt.
- Grinigata 7 bør oljes i nær framtid.
- Tronesgeilen 1 bør males innen 2-3 år.

Styret må i nær framtid ta stilling til hva som skal males (ett, to eller alle tre rekkehusene), av hvem (dugnad, innleid maler, eller kombinasjon), og finansiering.

### **Ryddedugnad.**

Det er ønskelig med ryddedugnad i begynnelsen av mai også i år.

### **Klipping av hekker.**

Styret skal før sommeren beslutte om vi fortsatt ønsker denne tjenesten utført av andre (ca. 30.000 pr år), eller om skal vi ta også dette på dugnad (dvs. en ekstra dugnad i første halvdel av august).

## Forsikringsavtale

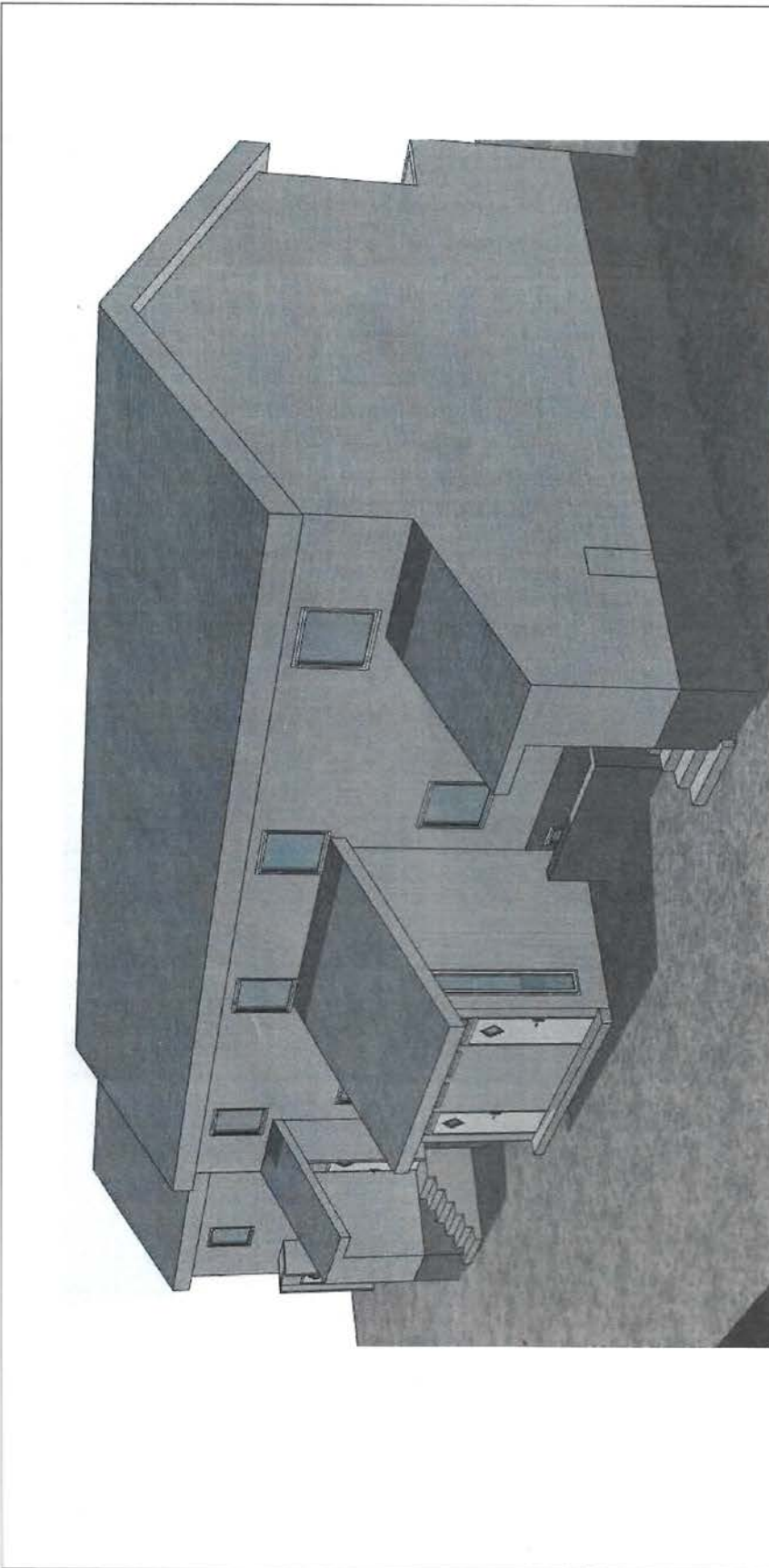
Anfinnsmarken Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562433.


Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2024





Tiltakshaver: <b>Tiltakshaver</b>	Gnr./Bnr./Festlnt.: <b>Gnr/Bnr/Festen</b>
Prosjekterende: MR arkitekter as Hollandsgata 33 tlf 94893575 mail: marit@droff-arkitektur.no	 <small>MRBET NDL EVILKAMERTET NDLFOLARJOK</small>
Tegning: <b>Plan 1. etasje og 3d</b>	
	Målestokk: <b>1:100</b>
	Tegningsnr.: <b>101</b>

PROSJEKTET SKAL UTFØRES ETTER GJELDENDE  
 PREKSESERTE VTELSER OG I HENHOLD TIL TEK 17  
 Det utferende sli ansvar å luereta og sikre at dette blir etterfulgt. Tegningene er  
 ikke å anses som arbeidstegninger eller grunnlag for utførelse

# **Beboer mappe**

## **Anfinnsmarken Borettslag**



**Grinigt. 7 – Grinigt. 10 – Tronesgeilen 1**

## Hei alle beboere i Anfinnsmarken borettslag

I begynnelsen på året 2016, vedtok styret at utskifting av tak måtte gjøres i løpet av en 5 års periode. Eksisterende tak er gammelt, og har mangler. Noen panner er ødelagte, og det ser ut til at pannene mangler innfestning, langs kantene rundt hele taket. Dette gjør at pannene kan løsne ved uvær. Tak-konstruksjonen er i tillegg underdimensjonert, for å bære eksisterende takstein, noe man tydelig kan se ved at «åsene» har svikt på midten der det ikke er understøtte.

Eksisterende takstein vil derfor bli skiftet ut med «Decra» takplater. Et eksternt firma vil stå for utskiftingen av alle tak i løpet av våren, derfor kommer det til å bli stillas rundt huset som da får taket skiftet.

Styret har vedtatt at alle hekker skal bli vedlikeholdt av eksternt firma.

Spørsmål henvendes til styreleder.

Mvh

Brit Randi T. Rasmussen, styreleder

E-post: [briti247@gmail.com](mailto:briti247@gmail.com)

Mobil: 47370821

# Standard ordensregler for boligselskapet

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.



- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### **5. Kjøring og parkering**

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

#### **6. Dyrehold**

Velg ett av alternativene:

Alternativ 1:

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Alternativ 2:

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

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

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

### **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Vedtekter

for **Anfinnsmarken** borettslag, org nr 856283372,

tilknyttet Bate boligbyggelag

Endret den 25.3.2004

Endret den 13.04.2015

Endret den 11.04.2016

Sist endret 24.04.2021, 4-1(6),5-1(9),5-1(10)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Anfinnsmarken 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) Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

1

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**



#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

(6) Borettslagets uteområder er fellesareal. Dette gjelder også hageområdene som ligger til andelene. Andelseier må ha samtykke fra styret for å gjøre tiltak eller endringer på uteområdet. Dette omfatter tiltak som oppføring av bod, hagestue eller andre faste installasjoner. Dersom andelseier har fått samtykke til å oppføre et tiltak som dette, har andelseier selv ansvar for å sørge for tilstrekkelig vedlikehold av det oppførte. Borettslaget kan senere beslutte at tiltak som nevnt i dette punktet skal fjernes, dersom det foreligger saklig grunn. Manglende vedlikehold av tiltaket eller behov for tilkomst for nødvendig vedlikehold for borettslaget regnes som saklig grunn. Kostnaden for fjerning bæres av andelseier.

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, 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.

(8) All installering/avinstallering av vedovner skal dokumenteres fagmessig utført og meldes styret i borettslaget. All installasjon og vesentlige endringer av et ildsted skal alltid meldes til brann og feiervesenet som ivaretar tilsyn.

(9) Andelseier har ansvar for vedlikehold av garasje knyttet til den enkelte andel, som ikke er oppført i borettslagets regi. Styret kan gi pålegg om gjennomføring av vedlikehold. Dersom andelseier ikke etterkommer slikt pålegg, kan styret gjennomføre nødvendig vedlikehold for andelseiers regning.

(10) Andelseier har ansvar for alt vedlikehold av hageområde som ligger til andelen, og som er avgrenset med oppsatte leegger og/eller gjerder.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

Signatur møteleder \_\_\_\_\_



**11-2 Forholdet til borettslovene**

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

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

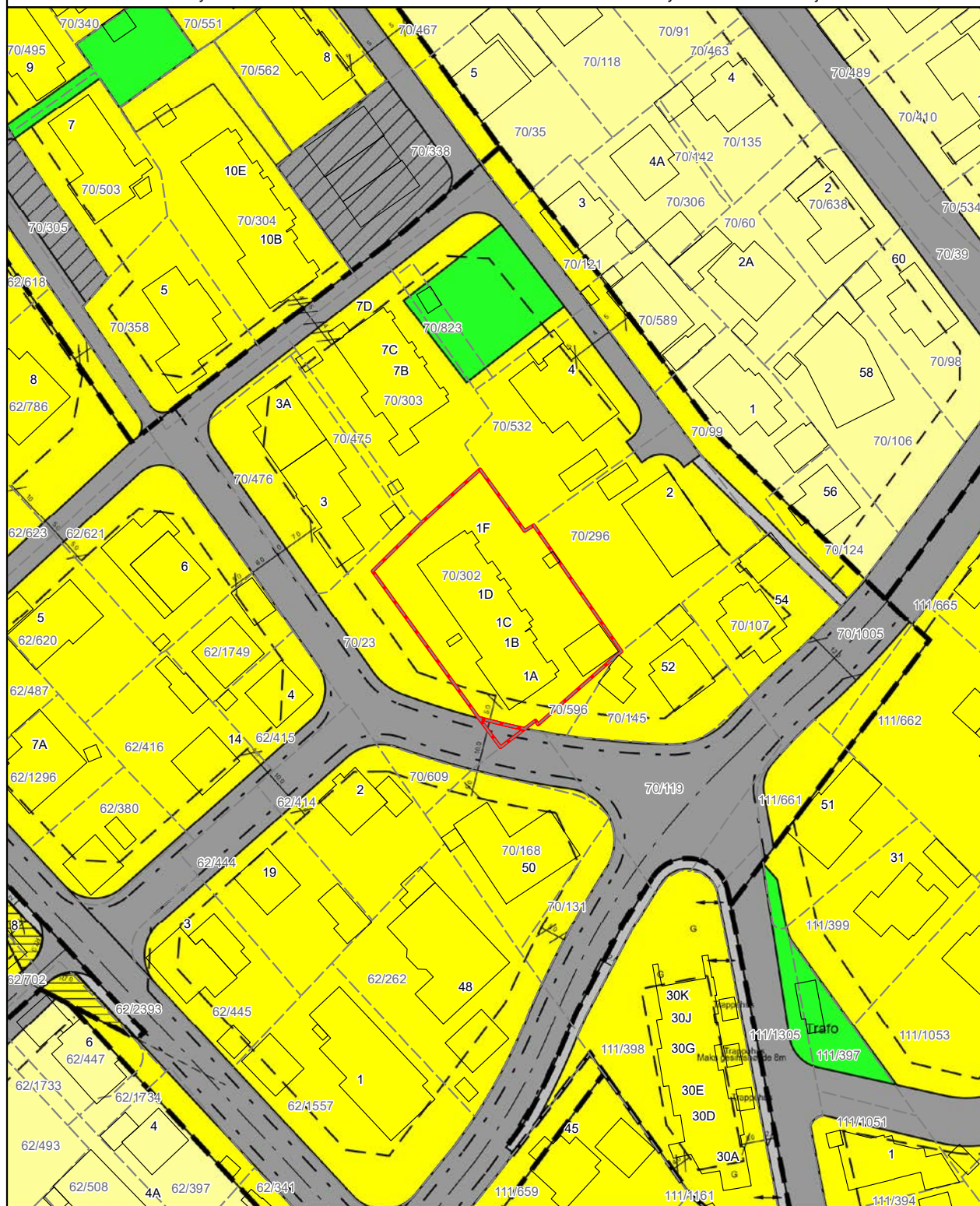
8

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tronesgeilen 1C, 4317 SANDNES  
Gnr/Bnr: 70/302/0/0  
Dato: 2025-02-11 Planident: 5701-02  
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 17.10.1966



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 ändswerk.





# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	70	<b>Bruksnr</b>	302	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommuneplaner
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid

#### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	1305.8 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringssone 2
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	1289.57 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H570
<b>Kpangitthensyn</b>	570 - Bevaring kulturmiljø
<b>Areal</b>	1305.8 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H310_3
<b>Kpfare</b>	310 - Ras- og skredfare

<b>Areal</b>	1305.8 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H190_1
<b>Kpsikring</b>	190 - Andre sikringssoner
<b>Areal</b>	64.44 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442
<b>Areal</b>	1305.8 kvm
<b>Omrnavn</b>	
<b>Kparealformal</b>	1110 - Boligbebyggelse

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	5701-02
<b>Navn</b>	Endring av regulering over deler av Stangeland og Trones
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10/17/1966 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_5701-02.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	1282.98 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	22.82 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202413
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl.
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	1 - Planlegging igangsatt
<b>Ikrafttredelse</b>	
<b>Bestemmelser</b>	
<b>Areal</b>	

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202109
-----------	--------

---

**Navn** Detaljregulering for utvidelse av Trones skole

---

**Plantype** 35 - Detaljregulering

---

**Status** 1 - Planlegging igangsatt

---

**Ikrafttredelse**

---

**Bestemmelser**

---

**Areal**

---

---

**Id** 202413

---

**Navn** Detaljregulering for Sandnes idrettspark - gnr 70 bnr 39, m.fl.

---

**Plantype** 35 - Detaljregulering

---

**Status** 1 - Planlegging igangsatt

---

**Ikrafttredelse**

---

**Bestemmelser**

---

**Areal**

---



# Vann- og avløpskart



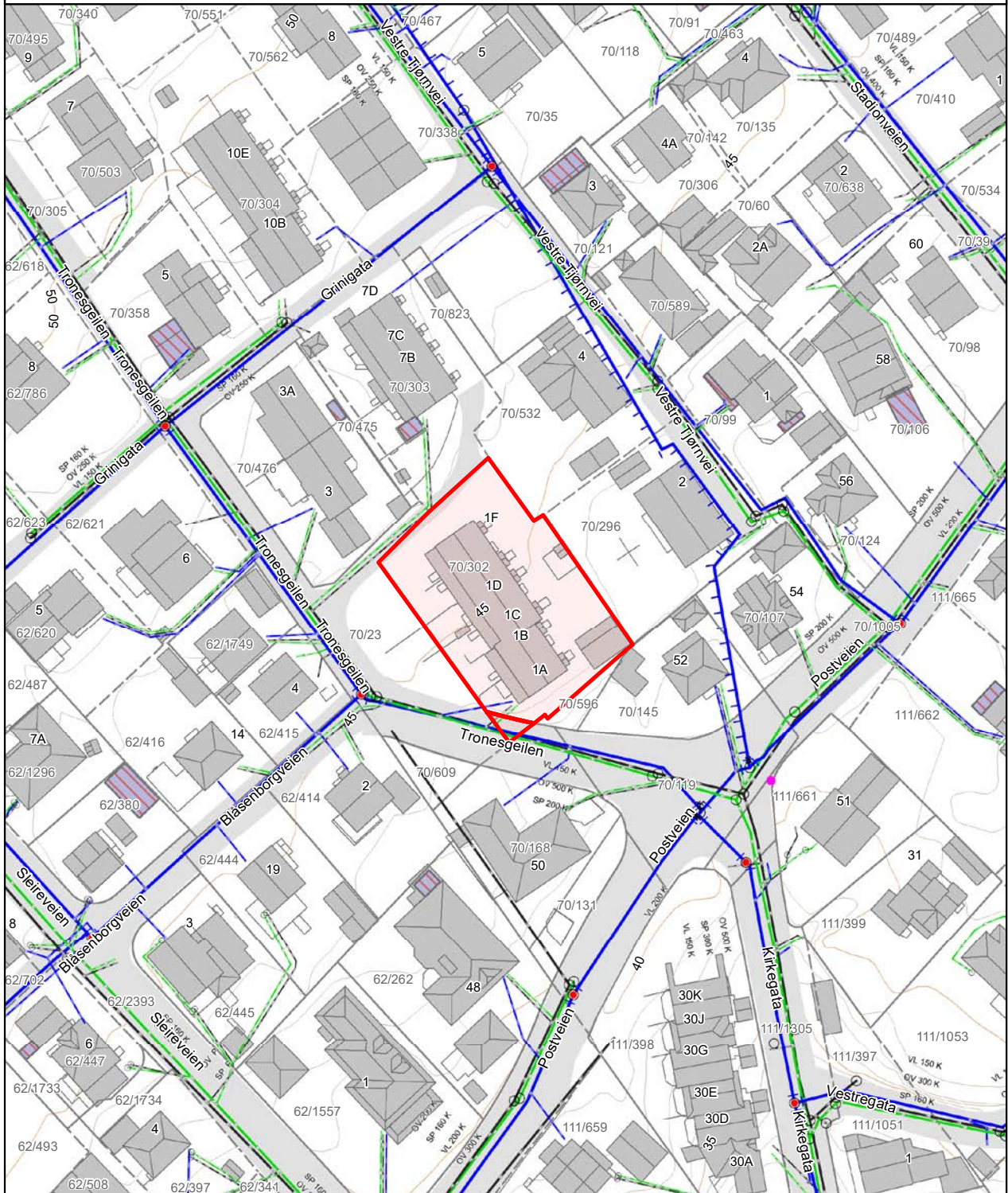
Adresse: Tronesgeilen 1C, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/302/0/0

Dato: 2025-02-11

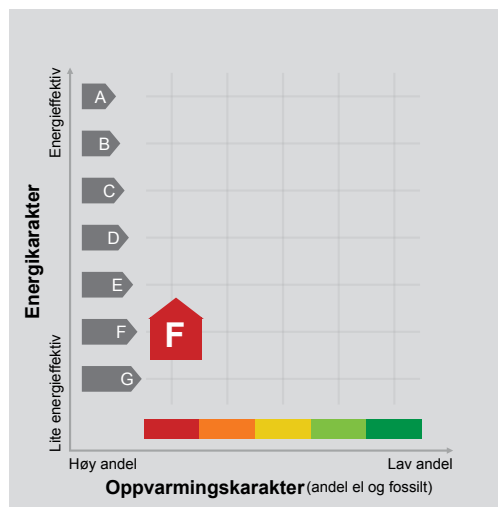
Målestokk: 1:1,000

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



	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		

Adresse	Tronesgeilen 1C
Postnummer	4317
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	302
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170034783
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101526
Dato	02.04.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tronesgeilen 1C  
4317 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jonas LeTelefon: 941 66 646  
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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