

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

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, varmepumpe 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.

Fellessdører 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 sjettede 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 brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Anfinnsmarken Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Onsdag 19.03.2025, kl. 19:00

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 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Plassering av sportsboder

6 Vedtekter og ordensregler

7 Valg

- 7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Anfinnsmarken Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styregodtgjørelsen inflasjonsjusteres.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 44.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Plassering av sportsboder

Det har lenge vært ønske om å etablere boder for alle beboere på fellesareal for hver rekke. På grunn av andre presserende oppgaver er dette utsatt inntil videre. Styret har likevel utarbeidet et utkast til hvordan disse kan plasseres (basert på forslaget fra 2022), slik at de som evt. ønsker å bygge selv kan gå i gang med dette.

Vi foreslår altså i denne omgang bare å vedta **plasseringen** av sportsbodene. De som ut fra dette velger å bygge bod på egen bekostning må selv sørge for nødvendig godkjenning fra kommunen, og de kan bli belastet for evt. økning i forsikringspremie.

Bygging av (resterende) boder i borettslagets regi, og innløsning av boder som allerede er bygget, vil kreve ny godkjenning fra generalforsamlingen når den tid evt. kommer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner den foreslåtte plasseringen av sportsbodene.

6. Vedtekter og ordensregler

Gjeldende vedtekter og ordensregler for Anfinnsmarken brl. vedlegges for informasjon.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Det har ikke kommet inn forslag til nye styremedlemmer. Begge nåværende aksepterer gjenvalg.

Forslag til vedtak: Arvid Rasmussen og Trygve Pedersen velges som styremedlemmer for de neste 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det har ikke kommet inn forslag til nye varamedlemmer. Begge nåværende aksepterer gjenvalg.

Forslag til vedtak: Else Karin Rossebø velges som 1. varamedlem mens Joakim Kastmann velges som 2. varamedlem, begge for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

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

301 Anfinnsmarken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		901 440	805 440	991 680
Lading el-bil		15 485	17 166	17 500
Sum Inntekter		916 925	822 606	1 009 180
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	47 922	45 640	50 204
Avskrivninger	5	13 750	14 896	13 750
Forretningsførerhonorar		24 996	34 896	26 000
Tilleggstjenester forretningsfører		4 840	12 750	5 000
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 550
Drift og vedlikehold	3	209 909	196 510	250 000
TV og/eller internett		100 608	95 807	105 000
Forsikringer		81 057	77 172	92 475
Kommunale avgifter		209 897	178 397	244 600
Energi/strøm		17 601	16 778	17 500
Kontingent Boligbyggelag		4 800	4 800	5 600
Administrasjonskostnader		6 043	8 276	10 000
Sum kostnader		730 026	693 842	828 679
Driftsresultat		186 899	128 764	180 501
Finansielle poster				
Renteinntekter		17 911	10 700	10 000
Rentekostnader		128 813	106 129	138 300
Netto finanskostnader		110 902	95 429	128 300
Resultat	4	75 998	33 334	52 201

301 Anfinnsmarken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	59 334	59 334
Bygninger	5	765 889	765 889
Andre driftsmidler	5	40 104	53 854
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		865 327	879 077
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 116	9 016
Forskuddsbetalte kostnader		90 978	80 153
Andre fordringer		615	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		466 847	413 176
Sum omløpsmidler		564 556	502 345
SUM EIENDELER		1 429 883	1 381 422

301 Anfinnsmarken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-1 022 333	-1 098 331
Sum egenkapital	6	-1 020 733	-1 096 731
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	2 188 474	2 219 824
Borettsinnskudd		158 400	158 400
Sum langsiktig gjeld		2 346 874	2 378 224
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 196	97 598
Påløpne renter		699	680
Annen kortsiktig gjeld		1 847	1 651
Sum kortsiktig gjeld		103 743	99 929
Sum gjeld		2 450 617	2 478 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 429 883	1 381 422

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Svein Skretting
Styreleder

Trygve Pedersen
Styremedlem

Arvid Rasmussen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- Endring i disponible midler
- Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	42 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 640
Sum personalkostnader	47 922	45 640

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	178 682	133 473
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 221	48 073
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 269	1 770
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 736	13 194
Sum	209 909	196 510

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	75 998	33 334
Avdrag på lån	-31 350	-38 959
Tilbakeføring av avskrivning	13 750	14 896
Endring disponible midler	58 397	9 271
Omløpsmidler	564 556	502 345
Kortsiktig gjeld	103 743	99 929
Disponible midler	460 813	402 416

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil anlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 750	825 223
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 750	825 223
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 646	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 104	825 223
Årets avskrivninger :	13 750	0
Anskaffelsesår :	2022	1952
Antatt levetid i år :	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	1 600	0	1 600
Egenkapital	-1 022 333	75 998	-1 098 331
Sum Egenkapital	-1 020 733	75 998	-1 096 731

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
Formål:	Refinansiering og opplåning av eksisterende kreditt, til formål å rehabilitere balkonger.
Lånenummer:	96887225076
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.84 %
Beregnet innfridd:	30.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 270 000
Lånesaldo 01.01:	2 219 824
Avdrag i perioden:	31 350
Lånesaldo 31.12:	2 188 474

Av anleggets bokførte gjeld er kr 2 346 874,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 865 327,-
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å 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.)	16.02.2025
Styremedlem	Trygve Pedersen (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Arvid Rasmussen (sign.)	16.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Anfinnsmarken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-17 15:11:35 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om 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 15 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Årets ryddedugnad var 14. mai. I tillegg ble det arrangert dugnad 21. august for klipping av hekker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Dreneringen langs endeveggen ved Grinigata 10F er utbedret, slik at overflatevann ikke lenger trekker inn i kjelleren. I tillegg er det lagt nytt drenerør langs endeveggen ved Tronesgeilen 1F med fall mot inngangssiden. Dette fordi opprinnelig drenerør hadde avløp under stueutbyggene på hagesiden, og dette avløpet har blitt blokkert i årenes løp. Avløp for det nye drenerøret må legges gjennom tunet når man kommer så langt at grunnforholdene her blir utbedret.

HMS-arbeid:

Det er skiftet batteri i røykvarslerne, og brannslukkerne er kontrollert. Dokumentasjon av HMS-arbeidet på BevarHMS-portalen er oppdatert.

Løpende avtaler:

- Bate Boligbyggelag: Forretningsførsel og rådgivning.
- Lyse 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

Dugnader:

Også i år planlegges det dugnader for rydding i mai og klipping av hekker i august.

Balkonger Grinigata 10:

Utbedres med ny membran og nytt rekkverk.

Maling utvendig:

Grinigata 10 bør males utvendig i løpet av sommeren.

Maling av endeveggene, vegg ved inngangene, og tilhørende vindus- og dørkarmer

planlegges lagt ut på anbud.

Vi henstiller til beboerne å male veggene på terrassiden (1. og 2. etasje), tilhørende vinduskarmer, og balkongrekkverket. Maling bekostes av borettslaget.

I henhold til våre ordensregler har hver enkelt beboer ansvar for å male mur og kjellertrapp. Maling bekostes av borettslaget også til dette.

Grinigata 7 planlegges oljet i 2026, etter tilsvarende opplegg som ovenfor, mens det samme vil gjelde for Tronesgeilen 1 i 2027.

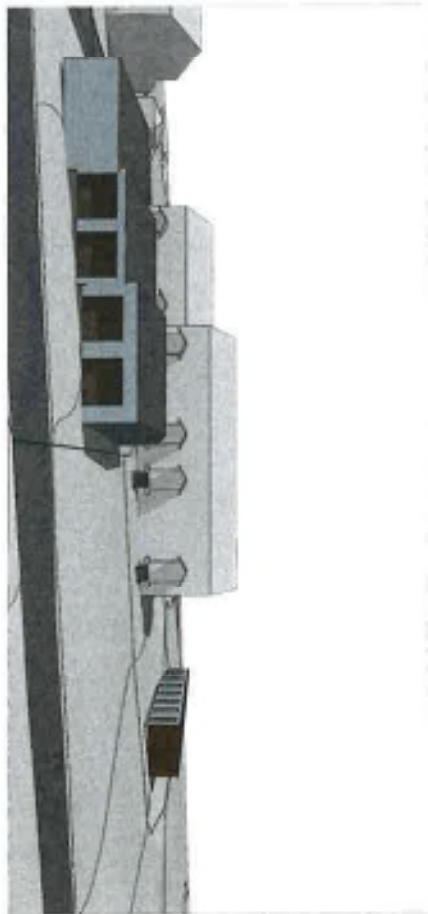
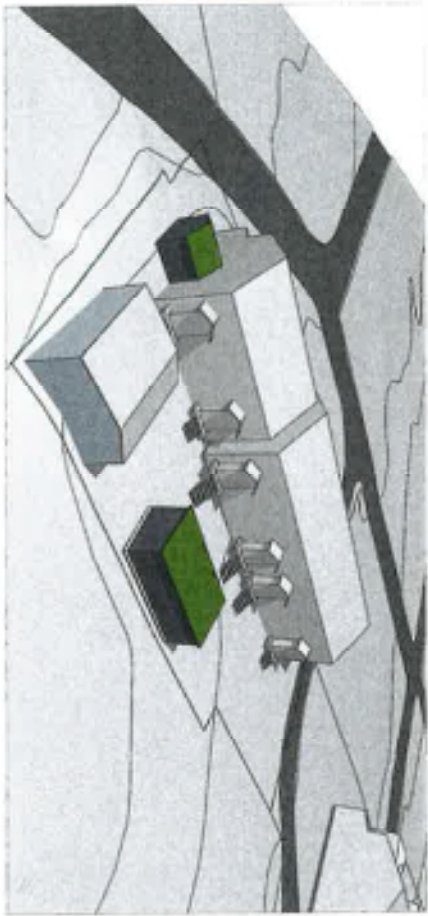
Forsikringsavtale

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 12.02.2025



1.400 Fassade Øst

metamorfose
arkitekt

Prosjekt
Anfinsmarken

Oppdragsnavn
Anfinsmarken BATE

Fase
Mulighetsstudie

Topografi
Perspektiv

Etasjer
flere

Oppdragsleder
Anfinsmarken

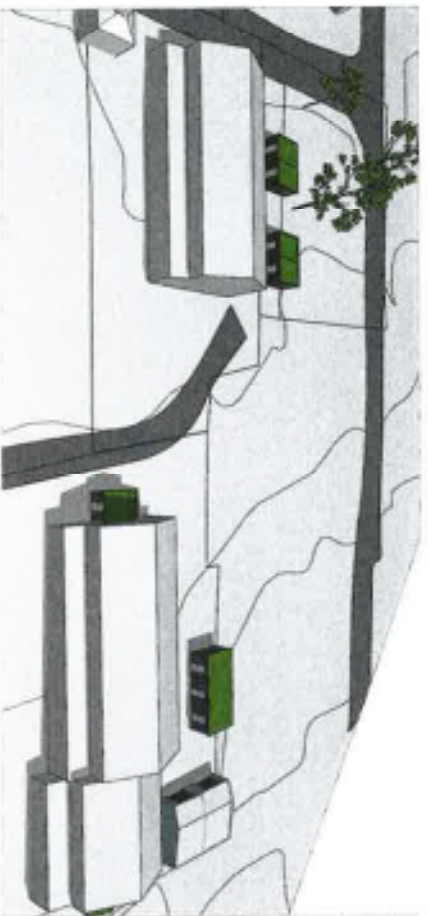
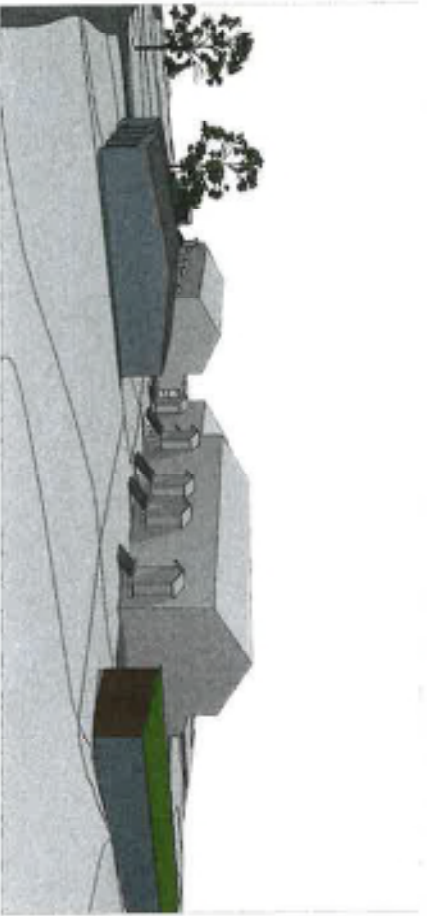
Maasjokk
1-100 / A3
Dato
20.04.2025

Tegning
34.28-101

FORELØPIG TEGNING

PROSJEKTET SKAL UTFØRES ETTER GJELDENDE
PRENSKRIPTERTE VILKÅR OG IHN TEK
Det er forbeholdt for endringer i disse vilkårene for arbeid.

Alle rettigheter er forbeholdt. For informasjon om våre tjenester, kontakt oss på telefon 022 22 22 22 eller på vår nettside www.melamorf.no



melamorf
arkitekter

melamorf arkitekter AS
Postboks 102
0220 Sandnessjøen

Prosjekt: Anfinnsmarken

Byggher: Anfinnsmarken BATE

Fase: Mulighetsstudie

Tegning: Perspektiv

Blatt: flere

Arktekkode: Arktekkode

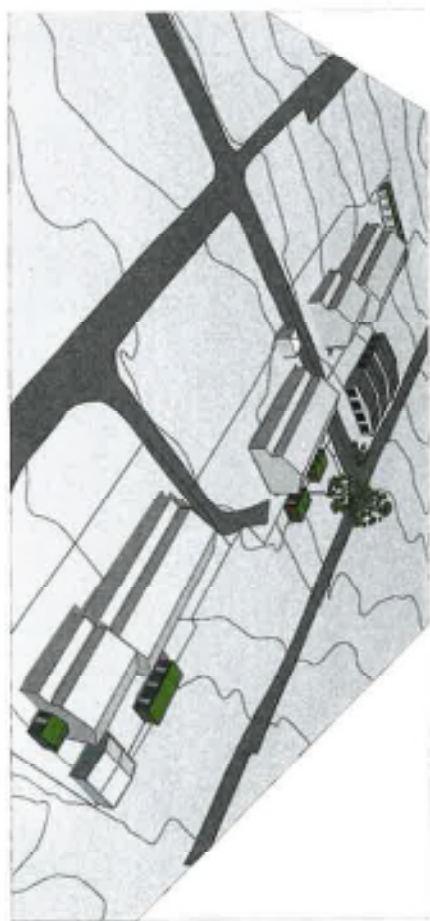
Skisse

Målestokk: 1:347, A3
Dato: 26. jan 2025

Tegning: 102-102
Tegning: 102-102

FORELØPIG TEGNING
PROSJEKTET SKAL UTFØRES ETTER GJELDENDE
PRAKSIERTE VÆRIS OG IHN TEK

Alle rødder i et eller annet av de tre hovedtrene i dette bildet
 bør avvikles i gangene og busstoppene i skilene



metamorfose
 arkitektar

utviklingsplan
 1:1000

Prosjekt
 Anfinnsmarken

Oppdragsgiver
 Anfinnsmarken BÅTE

Fase
 Mulighetsstudie

Tegning
 Perspektiv

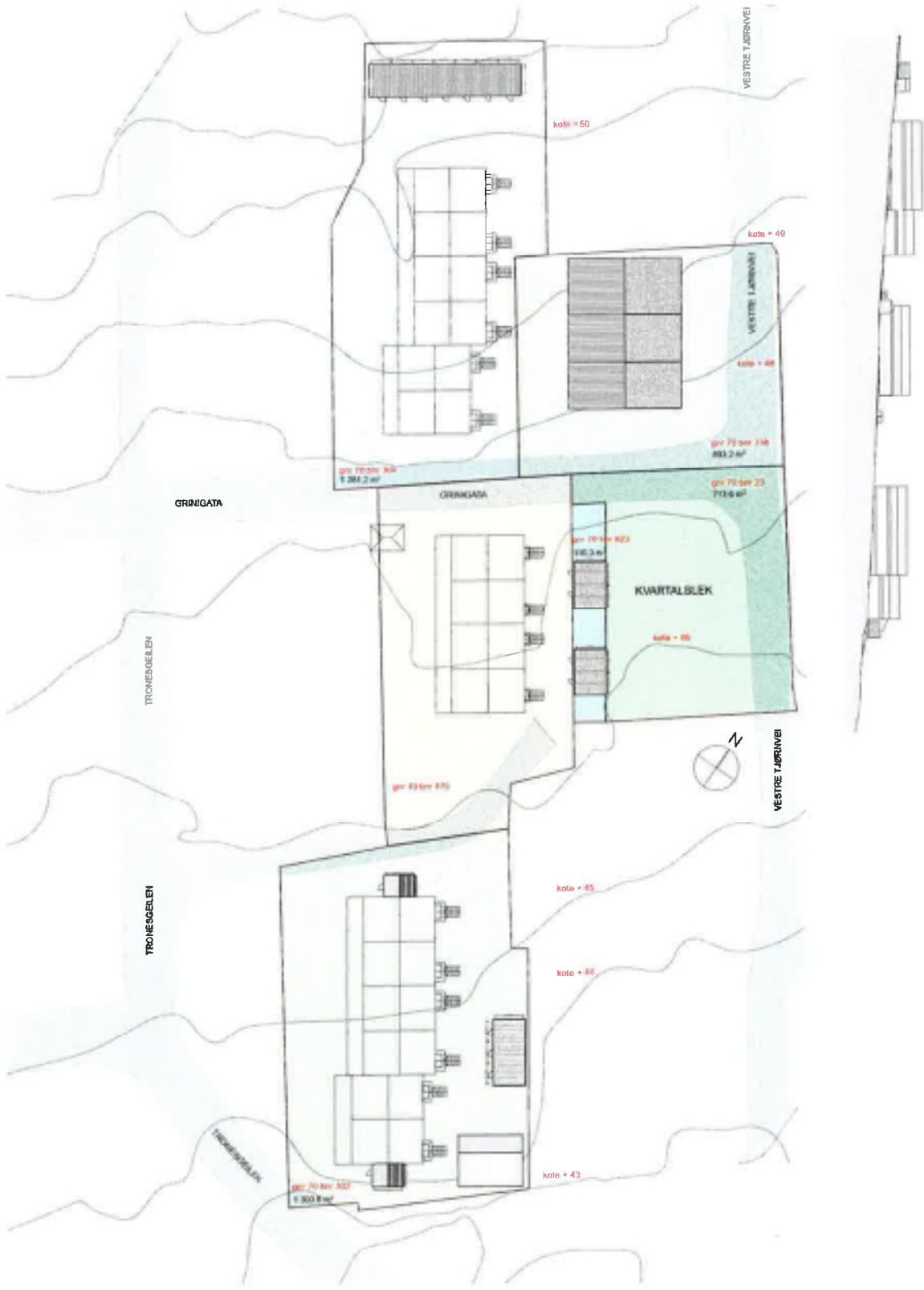
Oppdragsleder
 Anfinnsmarken

1. MAJ 2025

1:200-103

FORELØPIG TEGNING
 PROSJEKTET SKAL UTFØRES ETTER GJELDENDE
 PRENSKISKE TEKNIKER OG I HENHOLD
 TIL DE GJELDENDE NORSKE TEKNIKER

Alle rettigheter tilsvarende for-prosjekttering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt skriftlig samtykke



ANFINNSMARKEN

boligbyggelag BATE _ALTERNATIV I

Eiendom gnr 70 bnr 302 = 1 303 m²

Eiendom gnr 70 bnr 303 = 991 m²

Eiendom gnr 70 bnr 304 = 1 281 m²

Eiendom gnr 70 bnr 338 = 893 m²

Eiendom gnr 70 bnr 823 = 110 m²

Sandnes kommune

Eiendom gnr 70 bnr 23 = 713 m²

NY SITUASJON

ROMPROGRAM

- sportbod - min 5 m²
- El-bil lading
- biloppstillingsplass
- glesseparkering

FORELØPIG TEGNING

PROSJEKTET SKAL UTFØRES ETTER GJELDENDE
PREKALKULERTE YTELSESR OG INNTÆK

04.12.2024 rev.01 bodder

26.01.2025 rev.02 bodder, størrelser

metamorfose
arkitektfirma

Prosjekt: Anfinnsmarken

Oppdragsgiver: Anfinnsmarken BATE

Fase: Mulighetsstudie

Fig. 9
Situasjonskart _ A3

Car / Bil / Buss / Annet: flere

1:500 / A3

A22-102

Fag Type: Byg

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller 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 brukers 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 levegger 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 uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(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.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR ANFINNSMARKENS BORETTSLAG

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.

Det er styreleders ansvar at informere nye andelseiere om reglene og formidle dem skriftlig.

2. Utleie

Andelseiere kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. Borettslagslovens §§5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

Utleie av kjeller er forbudt.

3. 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 nattesøvn, 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.

4. 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. Andelseiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- 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 parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

5. Fellesarealer

Alle andelseiere har ansvar for vedlikehold av fellesarealer og felles boder og utstyr. Hvert hus i borettslaget har et felles budsjett på et fast beløp som avgjøres årlig av styret. Disse midlene skal brukes til innkjøp av for eksempel planter, bark, jord, stein eller annet som er nødvendig for å holde i stand fellesområder.

Alle andelseiere har rett til adkomst til hagen sin uten å gå gjennom huset. Dette for å kunne frakte hageutstyr og lignende. Det er lov å bygge gjerde eller på annen måte avgrense fellesområdet på innsiden av hvert hus slik at hver bolig har sin egen hage. Men dette må gjøres på en måte som gjør det mulig for alle andelseiere at få adkomst til hagen sin gjennom at passere naboen sin hage. Dette kan for eksempel løses ved å sette en grind i et eventuelt gjerde.

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

Styret er ansvarlige for at alle beboere til enhver tid har tilgang til oppdatert liste over tilgjengelig felles utstyr (hageutstyr etc) og hvor dette oppbevares.

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.

6. Dugnad

Borettslaget har felles dugnad 2 ganger i året. Det vil bli sendt ut innkallelse til dugnad første uken i mai og første uken i oktober.

Alle andelseiere er pliktet til å stille og bidra etter sin forutsetning. Dette vil si at hvis en andelseier ikke har mulighet for å gjennomføre tungt fysisk arbeid på grunn av helsetilstand og det ikke finnes andre oppgaver å gjøre så er det godkjent fravær.

7. Ansvar for utvendig vedlikahold

Alle andelseiere har ansvar for maling av nedenstående. Kostnad for maling dekkes av borettslaget og vil bli refundert mot kvittering på innkjøp. Kvittering sendes til styreleder. Maling skal utføres ved behov og på en måte som gjør at nødvendig vedlikehold ivaretas og unødvendige skader unngås.

- Maling av mur
- Maling av kjellertrapp
- Maling av rekkverk
- Maling av vinduer

8. 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 gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

9. Dyrehold

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

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.

10. 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 brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

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

11. Brudd på ordensreglene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Anfinnsmarken Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 19:00 - 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 11 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 12 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at styregodtgjørelsen inflasjonsjusteres.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 44.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Plassering av sportsboder

Det har lenge vært ønske om å etablere boder for alle beboere på fellesareal for hver rekke. På grunn av andre presserende oppgaver er dette utsatt inntil videre. Styret har likevel utarbeidet et utkast til hvordan disse kan plasseres (basert på forslaget fra 2022), slik at de som evt. ønsker å bygge selv kan gå i gang med dette.

Vi foreslår altså i denne omgang bare å vedta **plasseringen** av sportsbodene. De som ut fra dette velger å bygge bod på egen bekostning må selv sørge for nødvendig godkjenning fra kommunen, og de kan bli belastet for evt. økning i forsikringspremie.

Bygging av (resterende) boder i borettslagets regi, og innløsning av boder som allerede er bygget, vil kreve ny godkjenning fra generalforsamlingen når den tid evt. kommer.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner den foreslåtte plasseringen av sportsbodene.

6. Vedtekter og ordensregler

Gjeldende vedtekter og ordensregler for Anfinnsmarken brl. vedlegges for informasjon.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Arvid Rasmussen og Lene Egeland ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Joakim Kastmann og Kjerlaug M. Kuløy ble valgt til henholdsvis 1. og 2. varamedlem for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret utgjør boligselskapets valgkomité.

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder velges som delegat til Bates generalforsamling.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Svein Skretting valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem : Arvid Rasmussen valgt for 2 år i 2025.

Styremedlem : Lene Egeland valgt for 2 år i 2025.

1. varamedlem : Joakim Kastmann valgt for 1 år i 2025.

2. varamedlem : Kjerlaug M. Kuløy valgt for 1 år i 2025.

Vedtak:

Tatt til orientering.

19.03.2025, Sandnes

Protokoll for Anfinnsmarken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Skretting (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Svein Skretting (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Arvid Rasmussen (sign.)	20.03.2025

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller 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 brukers 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 oppfylder 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 levegger 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 uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(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.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Egenerklæring

Grinigata 10B, 4317 SANDNES

12 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grinigata 10B	Grinigata 10B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fra 2016

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Egeland, Lene

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er en knust flis på bad oppe.
Noen løse fliser i dusjen

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny rør fra kjeller og opp til bad. Montert vask, dusj og toalett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørservice Stavanger

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Støpt gulv

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2016

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært



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

Varmekabler på bad

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Siddis Elektro

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2016

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Flising

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andy Bygg 99897703

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet vinduer, ytterdør og balkongdør Utført i regi av borettslaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2018



4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Skifte av tak Utført i regi av borettslaget

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Maling av kledning Utført i regi av borettslaget

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet rekkverk på balkong Lagt nytt dekke på balkonggulvet Utført i regi av borettslaget

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2025

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Bygget ut terrassen

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Far



4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil i garasjen. Utbedret av Lyse

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk anlegg ble skiftet. Nye ledninger er trukket i el-røret

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Siddis Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

2016- rotter i ytterveggen og tak i kjeller. Hullet er murt igjen. Utbedret gjennom forsikringen (i regi av borettslaget)
2025- sølvkre i kjeller. Feller satt ut.

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

2022 ?? - Det er observert rotte i gårdstunet. Feller er satt ut. Ikke observert siden

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2016 - Byttet varmtvannstank med lekkasjesikring - Rørservice

2016 - Nytt kjøkken. Aquastopp tilhørende oppvaskmaskin

2016 - Nytt gulv på kjøkken, i gangen

2017 - Nytt gulv på vaskerommet



2018 - Nytt gulv i kjellerstue
2025 - Nytt gulv i stua

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95301209

Egenerklærings skjema

Name

Egeland, Lene

Date

2025-09-12

Identification

 **bankID** Egeland, Lene



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Egeland, Lene

12/09-2025
18:50:21

BANKID

Grunnkart



SANDNES
KOMMUNE



Adresse: Grinigata 10B, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 70/304/0/0
Dato: 2025-09-05
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)





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	70	Bruksnr	304	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer

Areal	1281.02 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringszone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1261.8 kvm
Hensynsonenavn	H570
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	1281.02 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	1281.02 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	1281.02 kvm
Omravn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	78115
Navn	Omregulering av området mellom Vestre Tjørnvei og Tronesgeilen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/31/1979 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_78115.pdf , Gjeldende bestemmelser_5701.pdf

Delarealer

Areal	0.47 kvm
Feltavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	0 kvm
Feltavn	
Regform	430 - Anlegg for lek
Areal	1226.38 kvm
Feltavn	
Regform	110 - Boliger

Id	5701-02
Navn	Endring av regulering over deler av Stangeland og Trones
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/17/1966 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_5701-02.pdf

Delarealer

Areal	54.17 kvm
Feltavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202413
-----------	--------

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

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 05.09.25 Side 1 av 2

Anfinnsmarken Borettslag	Vår ref.:	301/16
Grinigata 10 B	Type:	Borettslag
4317 SANDNES	Eiere:	Lene Egeland
Organisasjonsnr: 856 283 372	Andelsnr:	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 165

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

5 165

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	155 709	Gjeld siste årsoppg.:	136 779
Klient ajourf. lån:	2 491 358,18	Klient gj. s. årsoppg.:	2 188 474

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369723468, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.09.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 05.09.2025: 2 491 358

Andel av saldo: 155 710

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2054)

4: Særskilte 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. 05.09.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	31 351	Gjeld:	136 779	Andre inntekter:	1 119
		Utgifter:	8 051		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	10 000
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1952

Gårds/bruksnr: 70/304

Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562433
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	01.01.1952	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Fellesparkering ute ()	BRA	119		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4	BTA	136

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 05.09.25 Side 2 av 2

Anfinnsmarken Borettslag	Vår ref.:	301/16
Grinigata 10 B	Type:	Borettslag
4317 SANDNES	Eiere:	Lene Egeland

Organisasjonsnr: 856 283 372

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Brøk 96

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Medlem i Storby
2 - Medlem i Bate

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.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Grinigata 10B, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 70/304/0/0

Dato: 2025-09-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 78115,5701-02

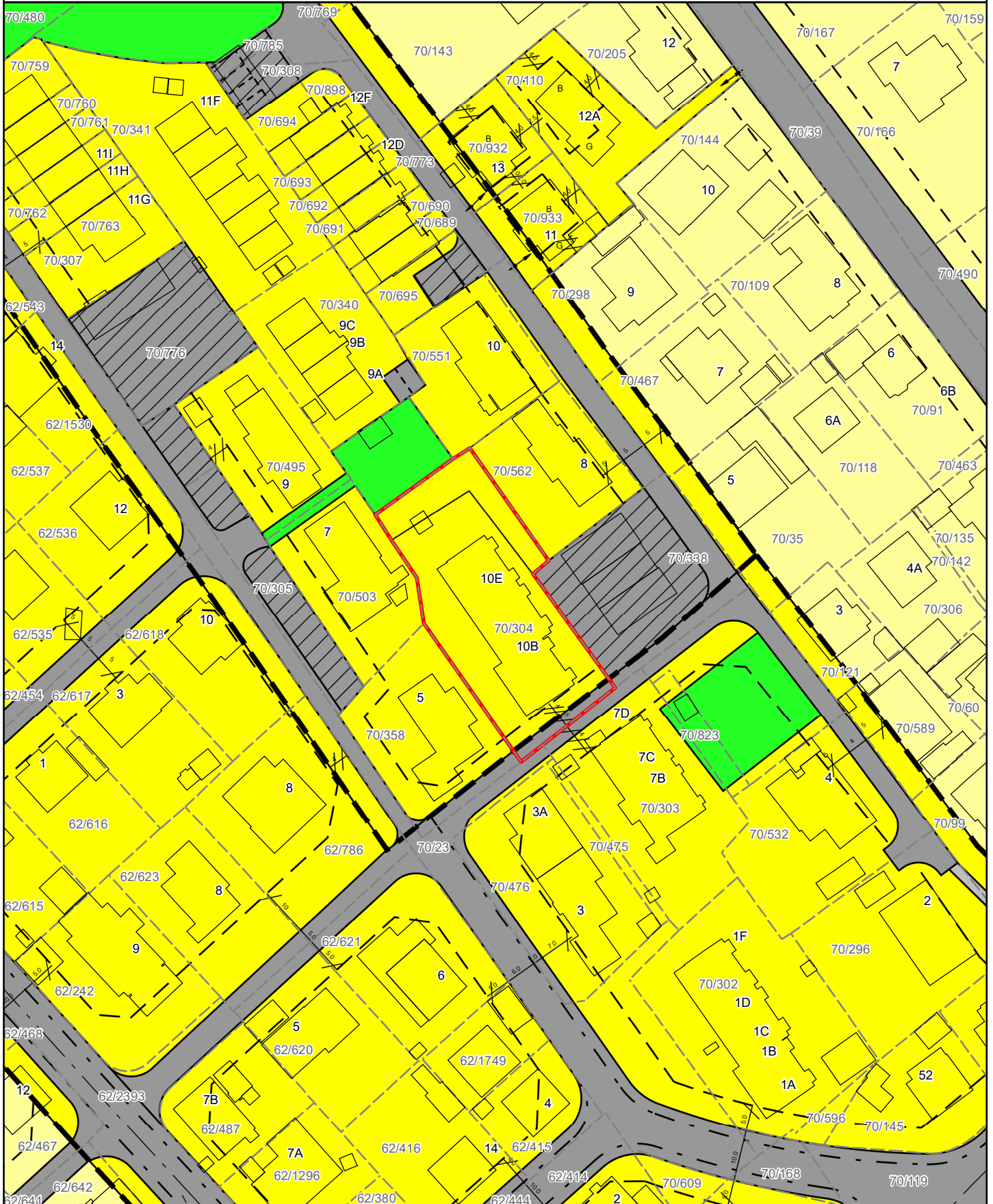
Ikrafttredelsesdato: 31.10.1979,17.10.1966



SANDNES
KOMMUNE

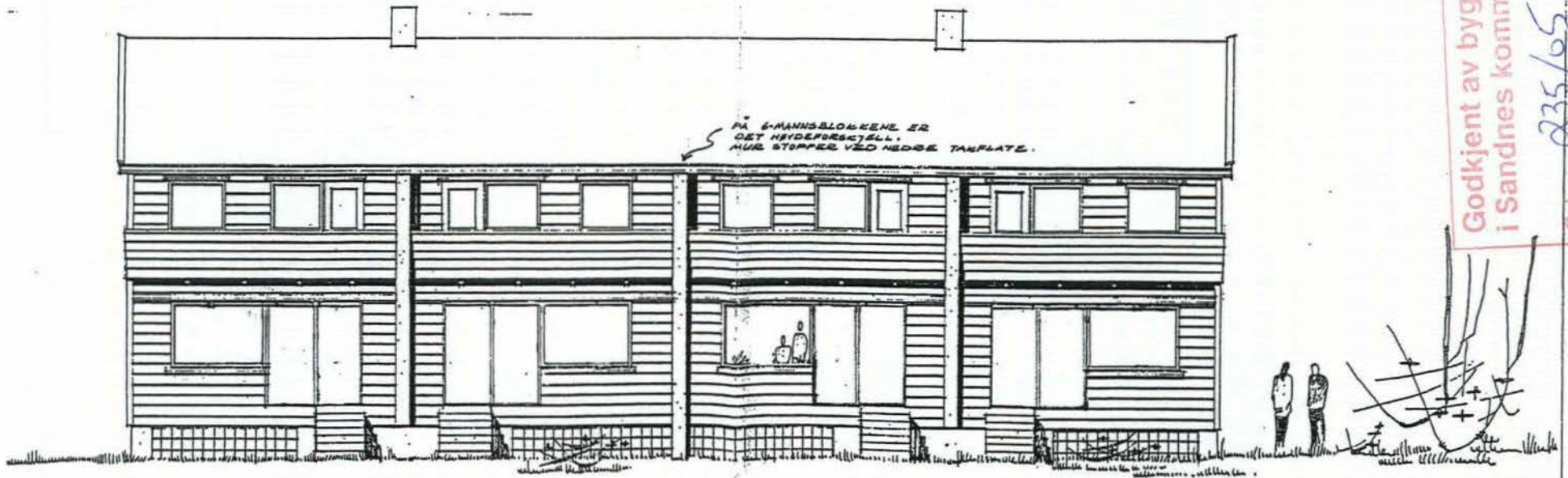


Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



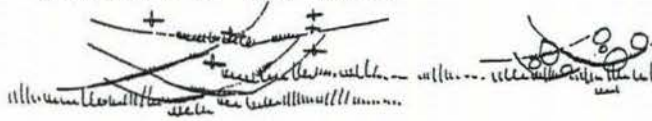
200500947/1

Ny fasade



PÅ 4-MANNSEKKEENE ER
DET HØYDEFORSJELL:
MUR STOPPER VED NEDRE TAKPLATE.

FASADE MOT SØR

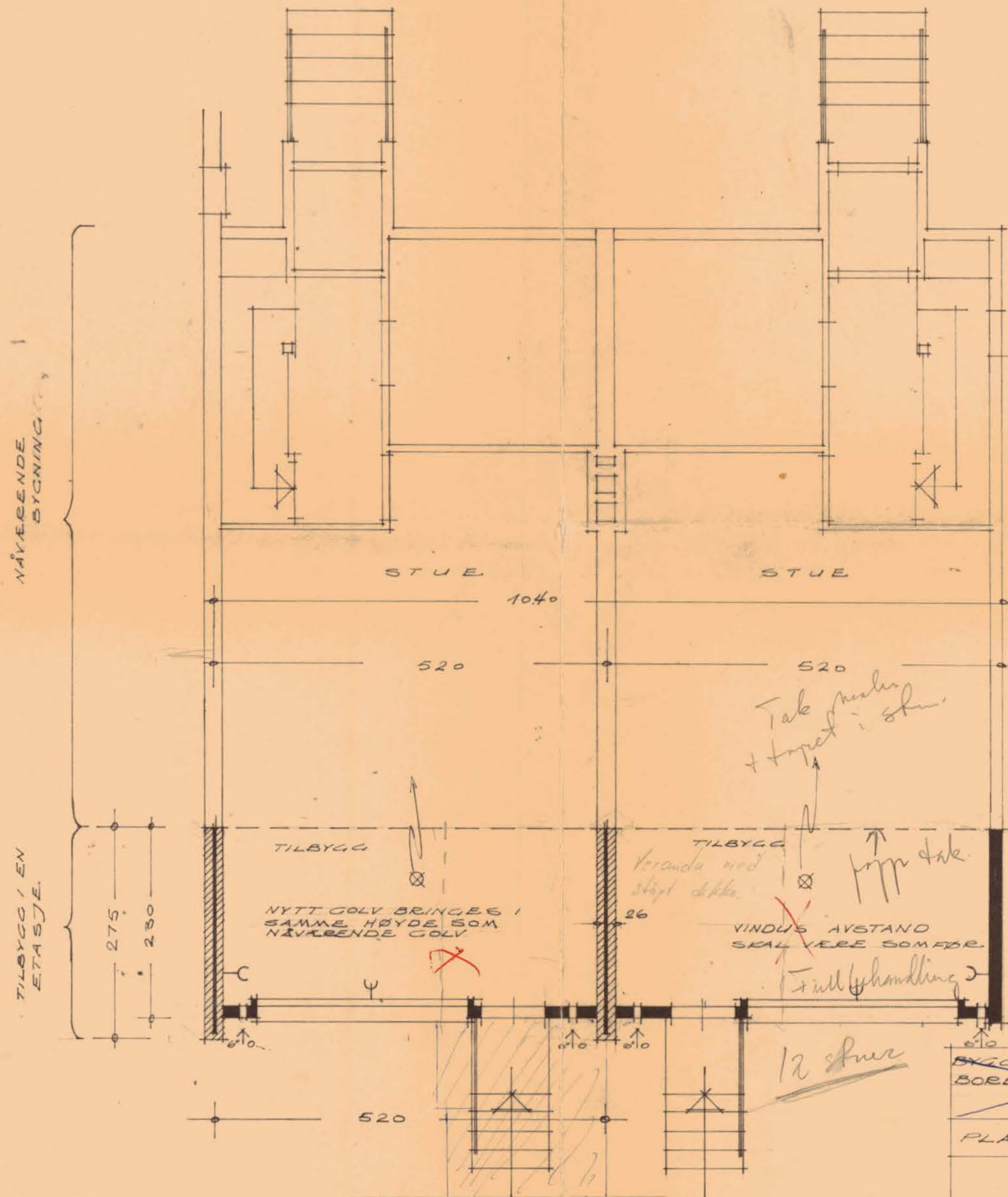


... og det vil bli en ...
... og det vil bli en ...
... og det vil bli en ...

HOVLAND KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
Postboks 22, 4100 Sandnes

BYGGLØSE- AND FINOMÅRKEN'S BØRSTELAG. Vg.	SAC: DATO: TEGNER: Tegn: CC
BLISENBORG, HOVLAND.	M 1:50
FASADE	4

Godkjent av bygningsjefen
 i Sandnes kommune
 Sak: 235/05



LEIEAREAL AV NÅVÆRENDE BYGNING:
 $4.94 \times 7.45 = 36.80 \text{ m}^2$
 2. ETASJE: $\frac{36.80}{73.60 \text{ m}^2}$
 LEIEAREAL AV TILBYGG:
 $4.94 \times 2.30 = 11.36$
 $\frac{11.36}{84.96 \text{ m}^2}$

NYTT GOLV BRINGES I SAMME HØYDE SOM NÅVÆRENDE GOLV

VINDUS AVSTAND SKAL VÆRE SOM FØR

Full behandling

BYGGHERRE: ANDRINSMARKENS BORETTSLAG	SAR: _____
BLÅSENBERG, HØYLAND	DATE: 10.2.61
PLAN AV FØRSTE ETASJE	TEGN: K.G.
THOR BERSTAD ARKITEKT M.N.A.L. SANDNES	M=1:50
	2

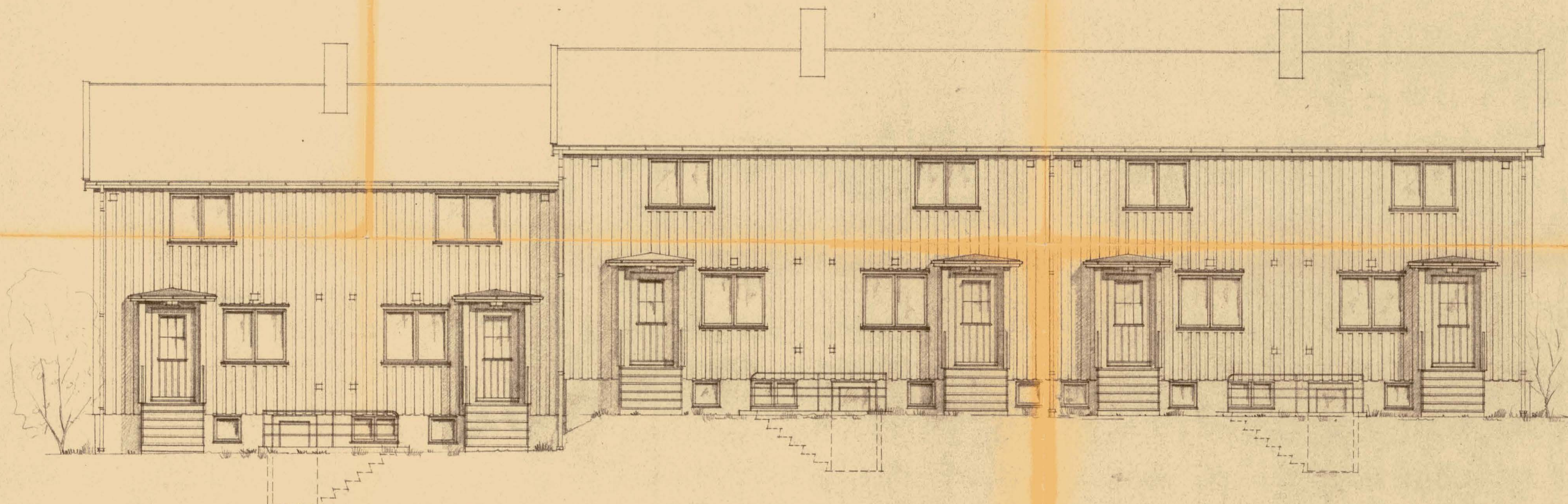
Toi. Dørheim
 telf. 50060 linje 223
 privat 64393

filsonen P. Bergkvist

Gann Bonettslag
 Ironveggen 11B.
 Sandnes.

6/4/61

BYGNINGSJEFEN
 I SANDNES



• Fasade mot nord-øst •

80 m² teilighet

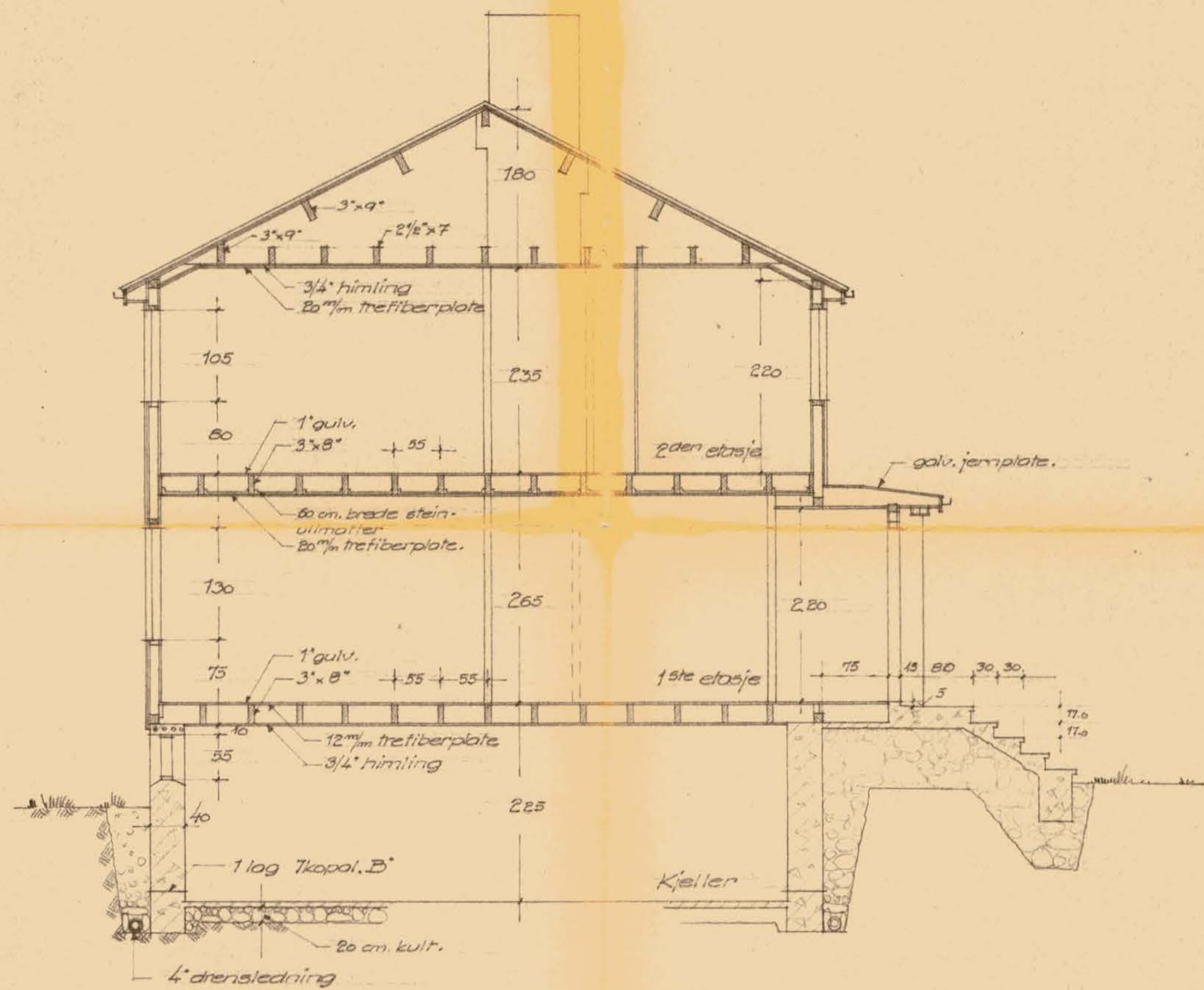
BYGG- HERRE	Sandness Boligbyggelag Anfinsmarken	BLAD NR. 9.
Fasade mot nord-øst.		MÅL: 1:50
TEGN. AV 6.	S. BRANDSBERG DAHL. ARKIT. N. H. ALSTAD - STAVANGER	STAVANGER 6/3. 1957



» Fasade mot syd-vest »

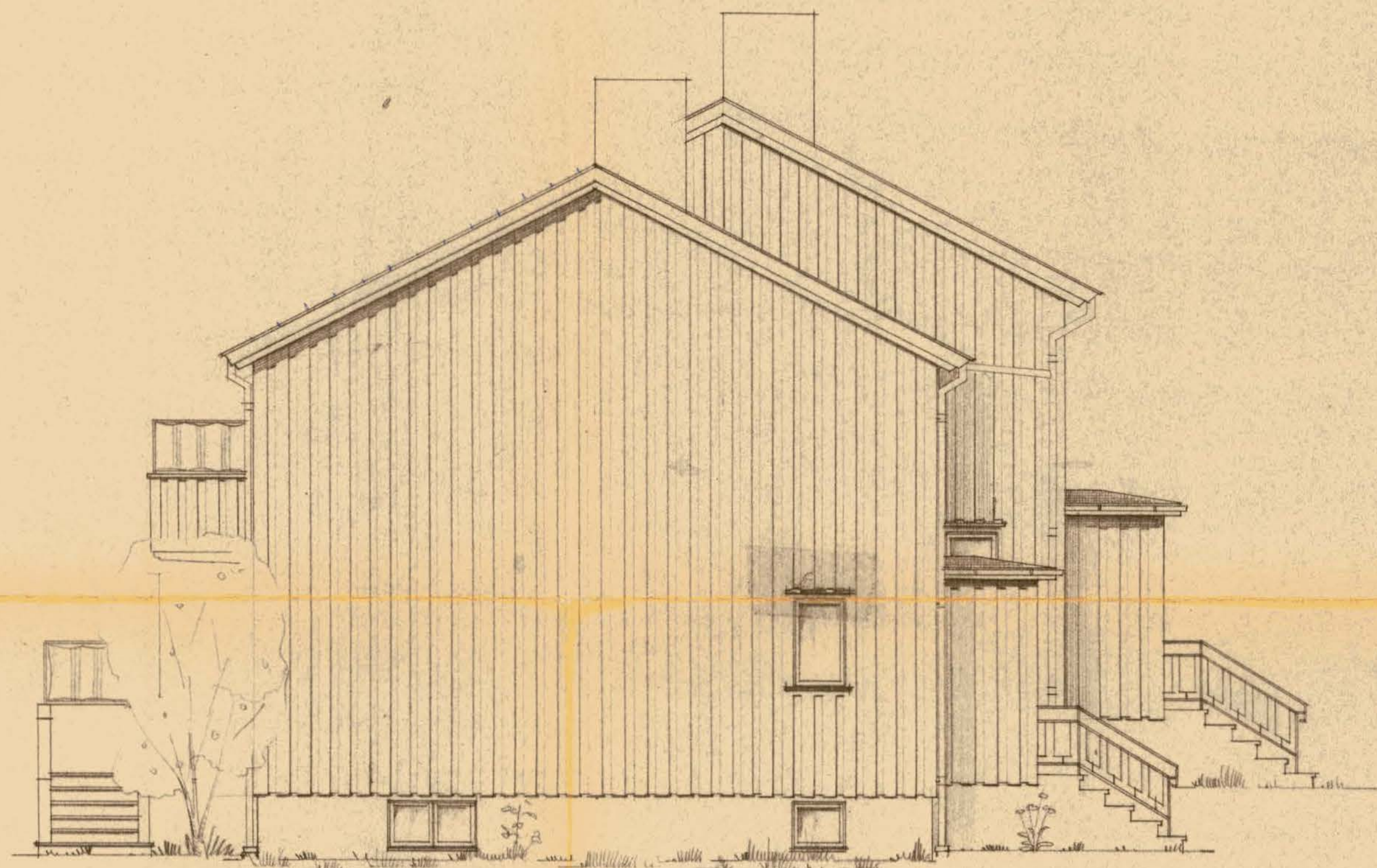
80 m² leilighet

BYGG- HERRE	Sandnes Boligbyggelag Anfinsmarken	BLAD NR. 8.
Fasade mot syd-vest.		MÅL: 1:50
TEGN. AV G.	S. BRÅNDSBERG DAHL ARKITEKT - M. A. L. - STAVANGER	STAVANGER 5/3 1951



• Snitt •

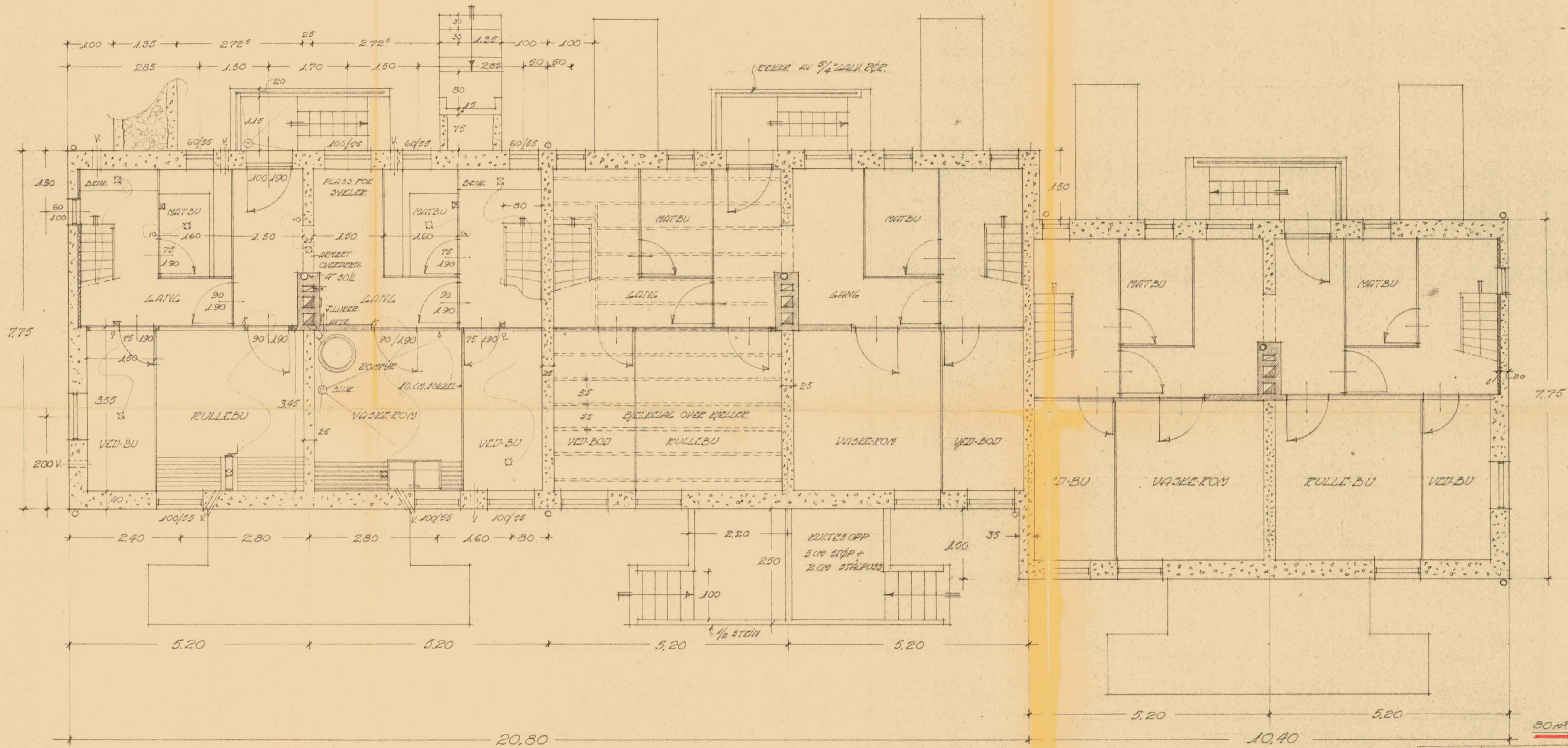
l - 4,7 m



• Endefasade •

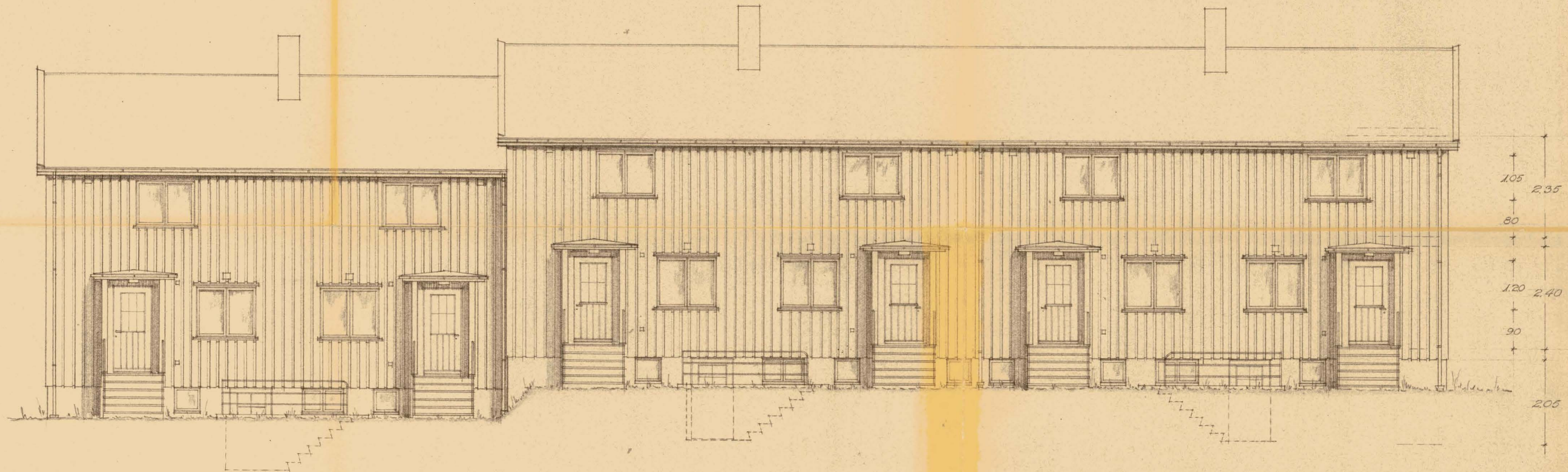
80 m² leilighet.

BYGG- HERRE	Sandnes Boligbyggelag Anfinsmarken	BLAD NØL 7
Snitt og endefasade		MAL 1:50
TEGN. AV F.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT - H. N. A. L. STAVANGER	STAVANGER 5/3 1951.



80 M² LEILIGHET

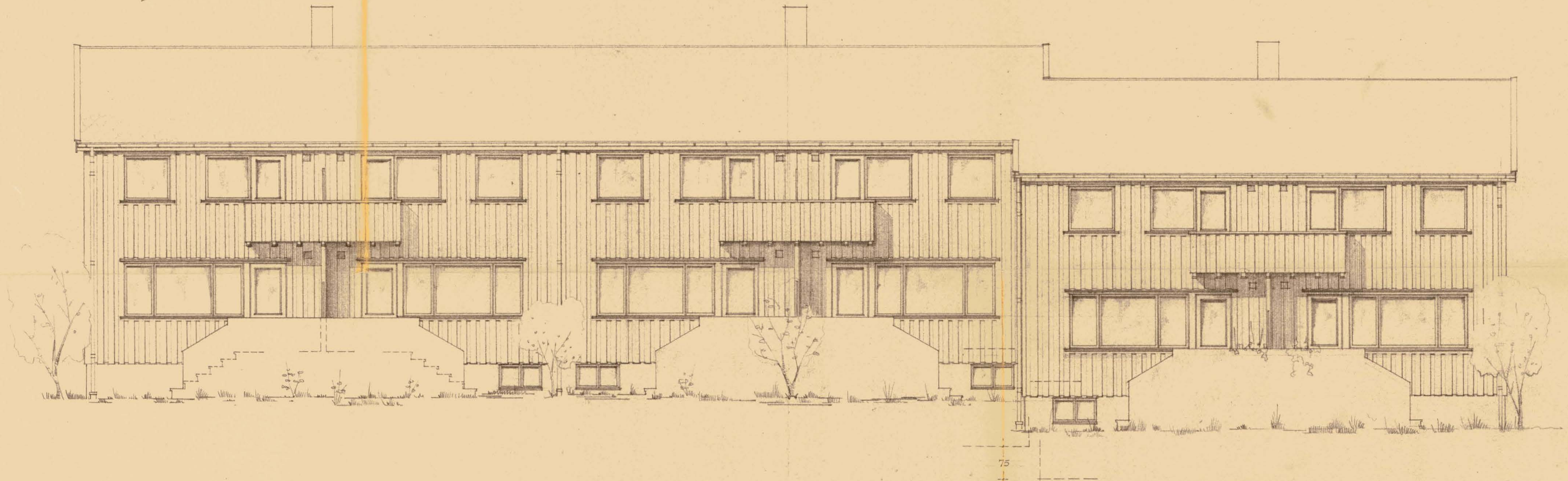
BYGG- HERRE	JANDNES BOLIGBYGGELAG ANETINS MARLTIN	BLAD NR. 4.
KJELLERPLAN		MÅL 1:50
TEGN. AV L.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT - M. N. A. L. - STAVANGER	STAVANGER 5/8 1951



FASADE MOT NORD-ØST

HØYLAND BYGNINGSRÅD
 J.nr. 104/51 Innk. 3 Godkjent med uten rettelse av byg- ningsrådet, sak 73/51
 Antall bilag: Huset må ikke oppføres anderledes enn de godkjente tegninger viser.

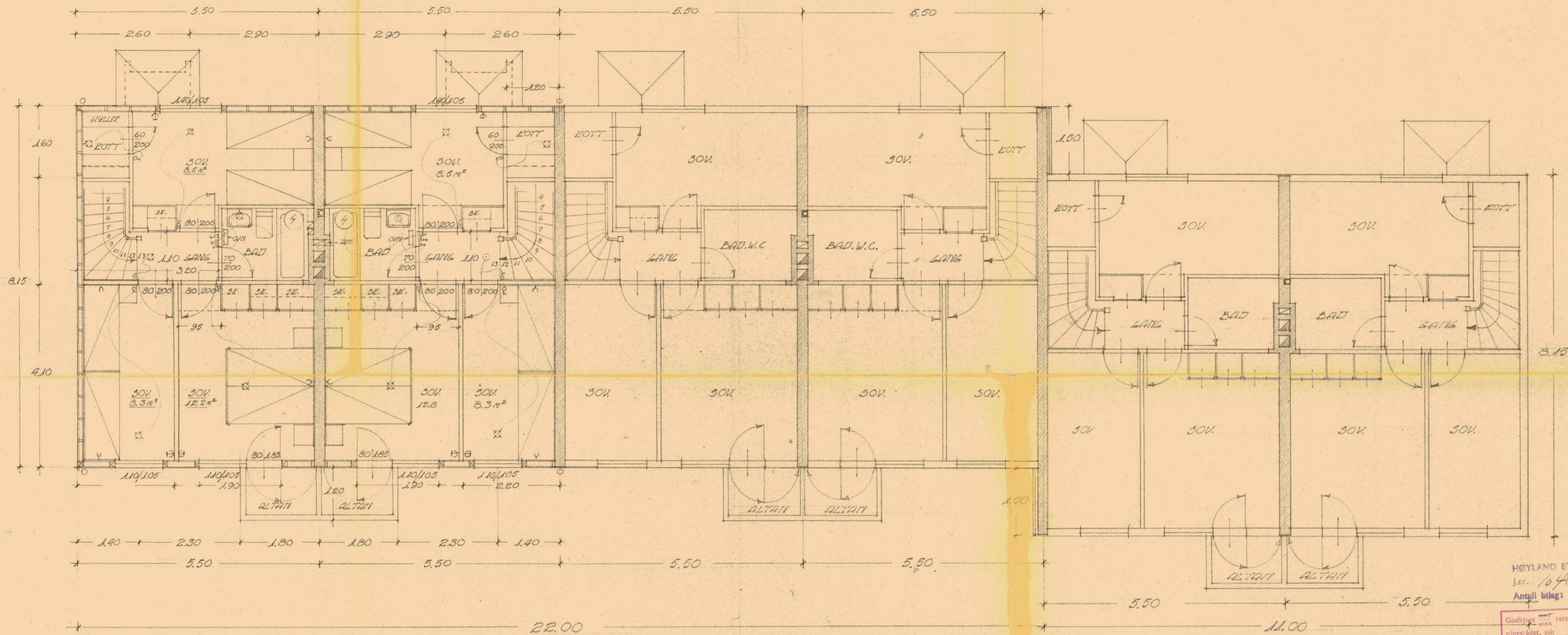
BYGG- HERRE	SANDNES BOLKBYLLERIE ANVENDARE	BLAD NR. 15
FASADE MOT NORD-ØST		MÅL 1:50
TEGN. AV L.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT - M. N. A. L. - STAVANGER	STAVANGER 27.2.1951



• Fasade mot syd-vest •

HÖYLAND BYGNINGSRÅD Godkjent med rettelser av bygg-
 J.nr. 104/51 Innk. 3 Kings & ret. 73/51
 Antall bilag: Faste råd: 0 10 68
 ant de godkjente: 1 1

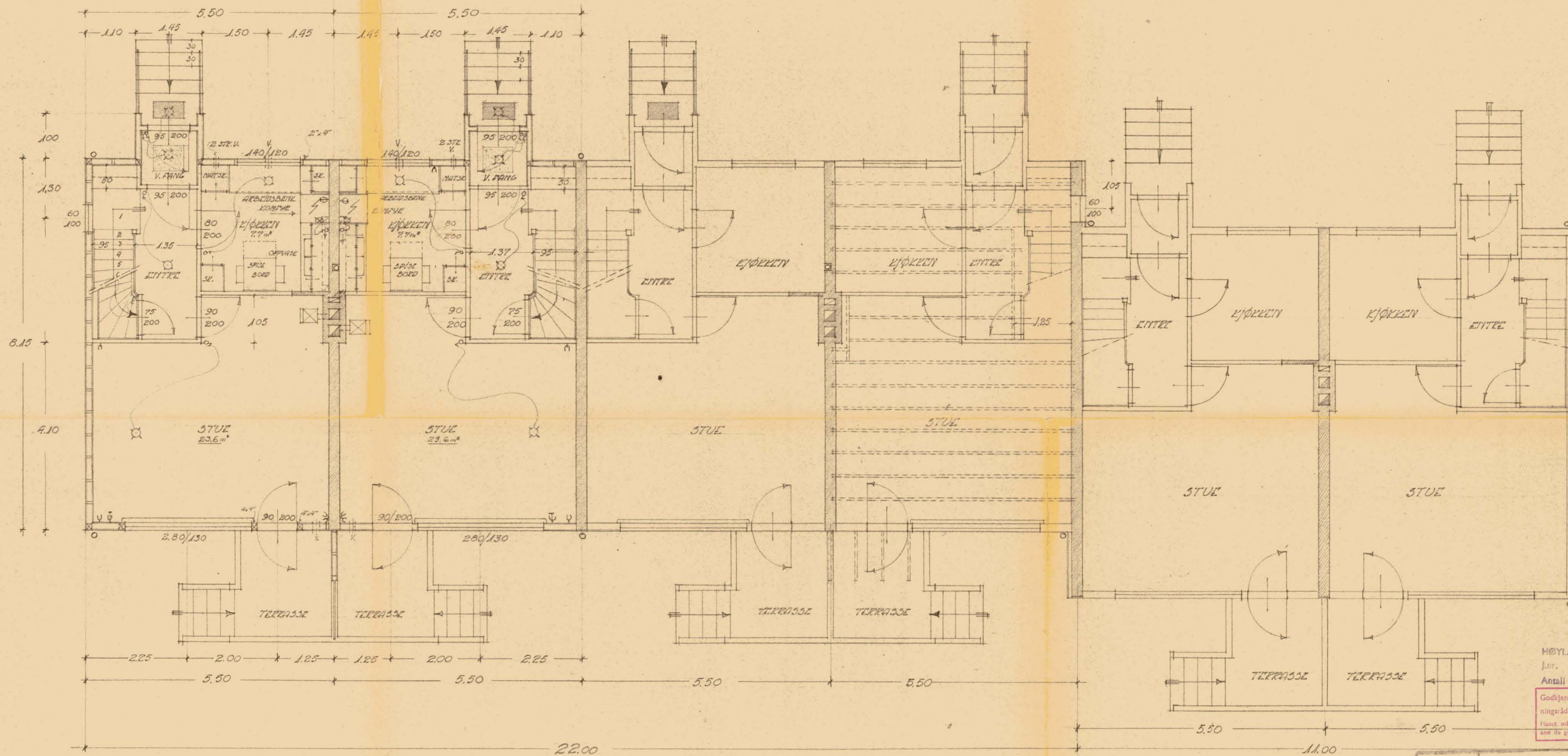
BYGG- MERRE	Sandnes Boligbyggelag Anfinsmarken	BLAD NR. 14.
Fasade mot syd-vest.		MÅL 1:50
TEGN. AV 6.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT - M. M. A. S. - STAVANGRE	STAVANGRE 27/2 1951



HØYLAND BYGNINGSRÅD
 J.nr. 10451 Innk. 8/3
 Antall bilag:

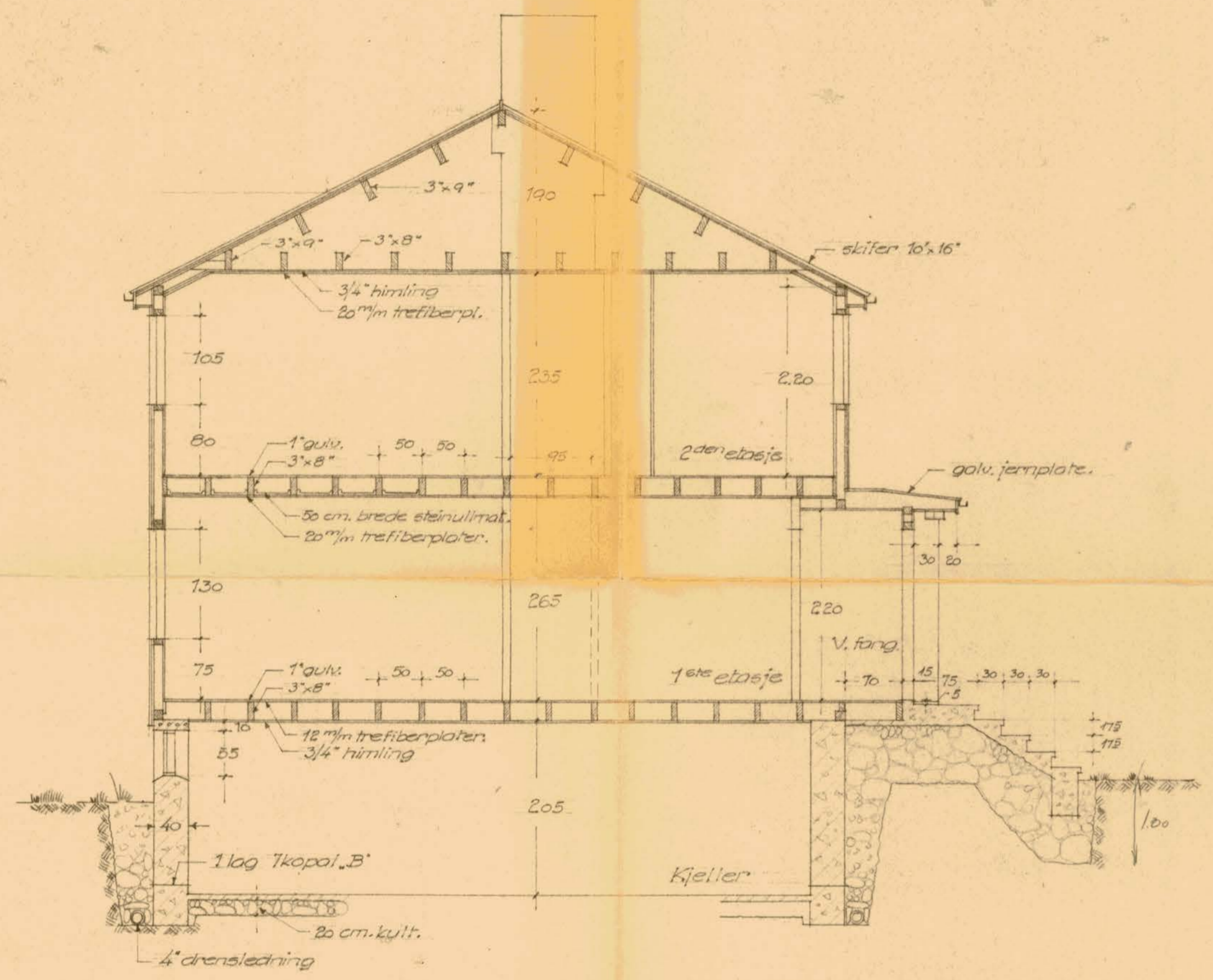
Godkjent med rettelser av byg-
 ningsrådet, sak 73/51
 Huset må ikke oppføres anderledes
 enn de godkjente tegninger viser.

BYGG- HERRE	SANDNES BOLLEBYGDELAG ANDRUMSKAEREN	BLAD NR. 12.
2. OG 3. ETASJEPLAN		MÅL 1:50
TEGN. AV K	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT - M. N. A. L. - STAVANGER	STAVANGER 27/2 1951

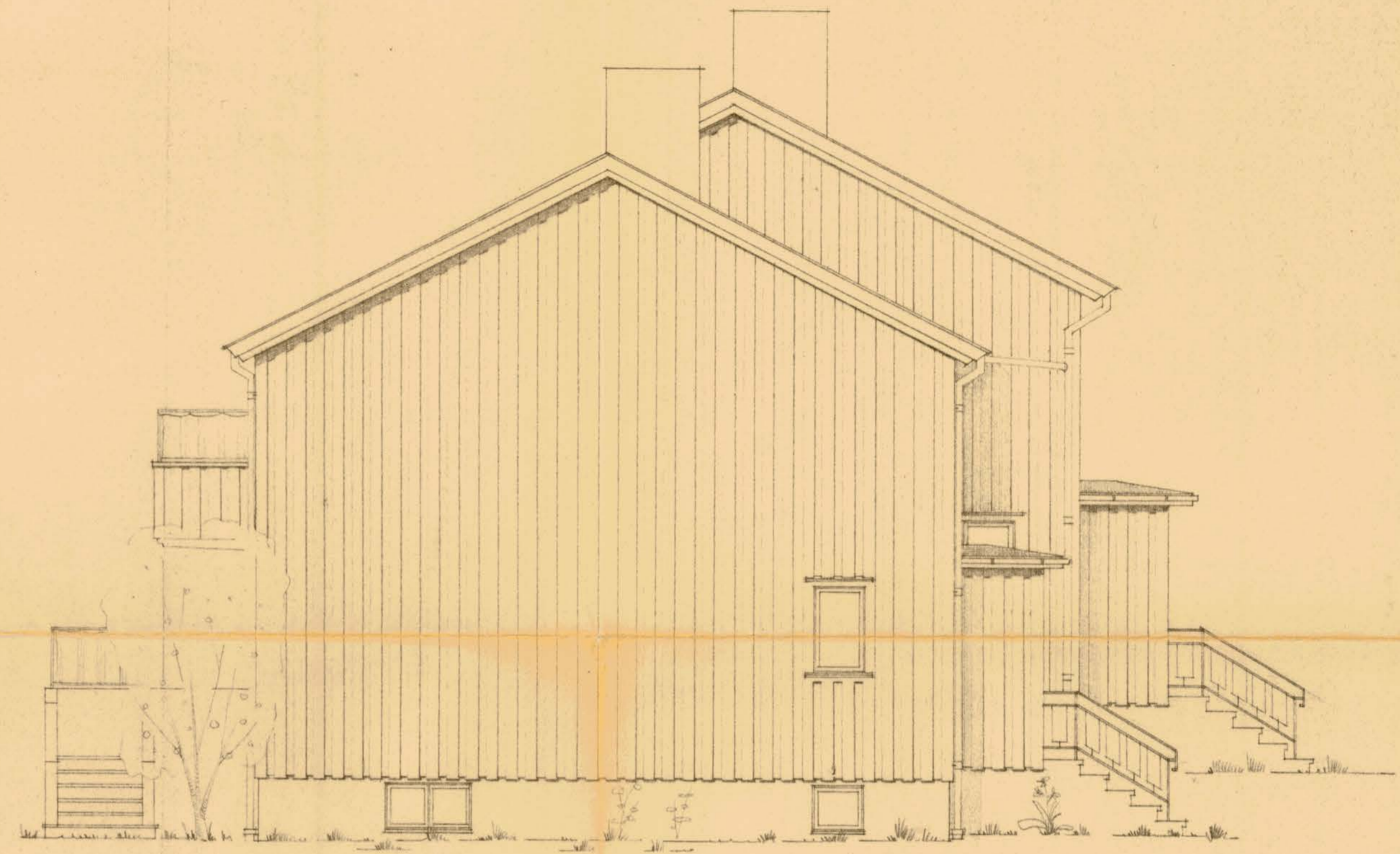


HØYLAND BYGNINGSRÅD
 J.nr. 10415/ Innk. 8/3
 Antall bilag:
 Godkjent med rettelser av byg-
 ningsrådet, sak 73/51
 Pluss må ikke oppføres anderledes
 enn de godkjente tegninger viser.

BYGG- NR. 8888	SANDNES BOLLEBYLLELAG ANDRINGSMARKET	BLAD NR. 11.
1 ETASJEPLAN		MÅL 1:50
TEGN. AV L.	B. BRANDSBERG DAHL ARKITECT: M. N. A. L. STAVANGER	STAVANGER 27/2 1961

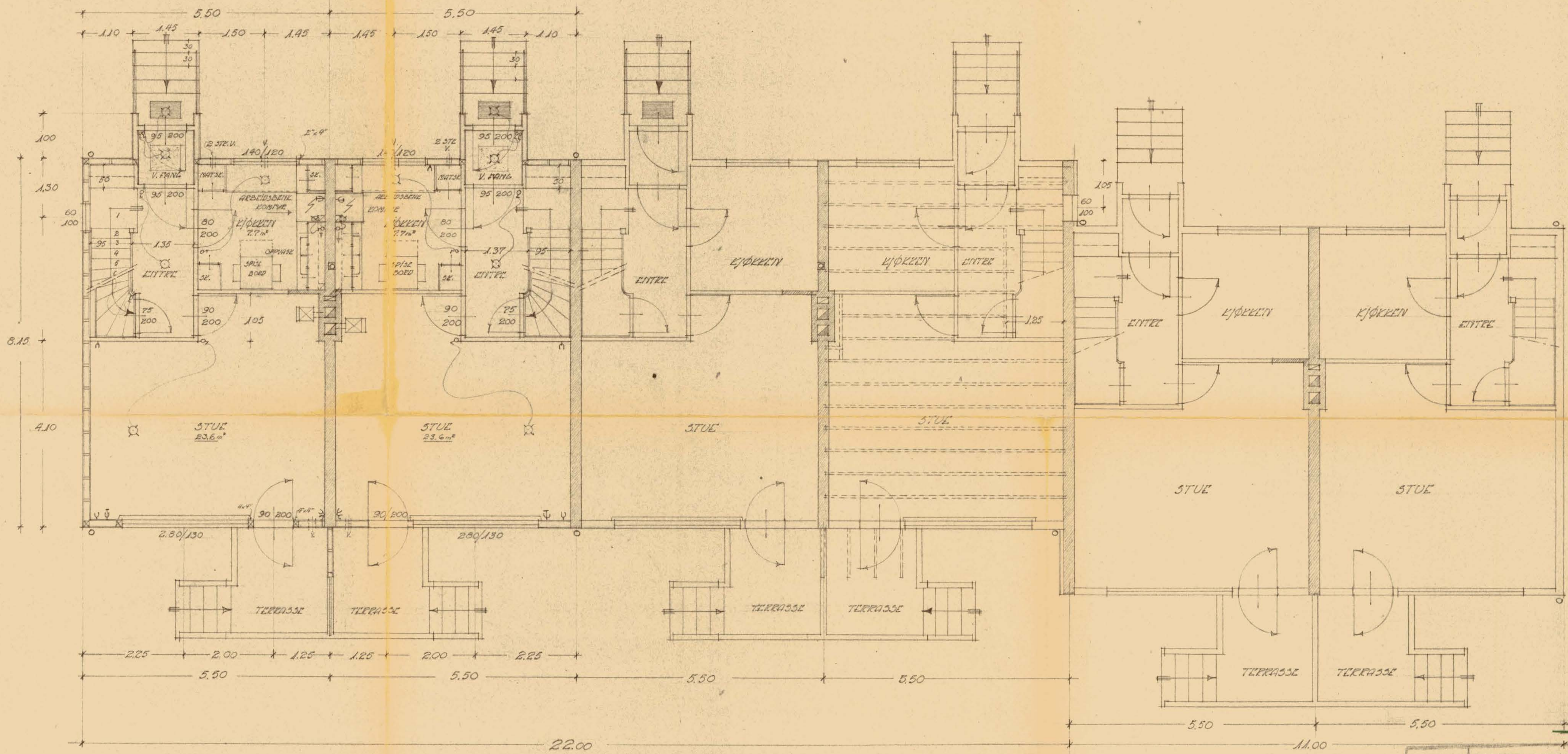


• Snitt •



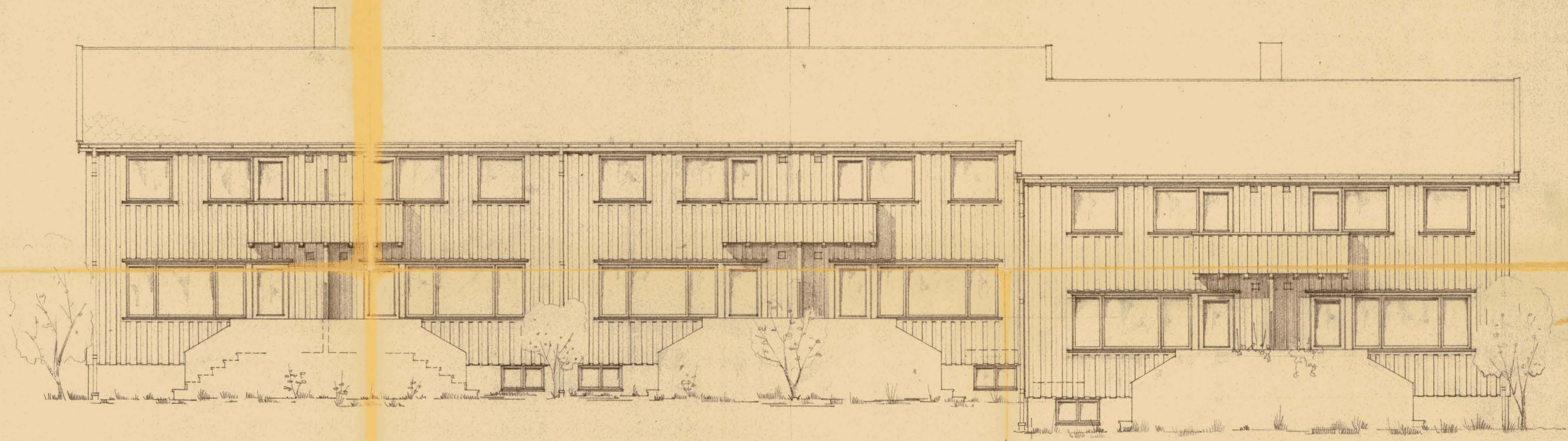
• Endefasade •

BYGG- NERRE	Saranes Boligbyggelag Arntfinnmarken	BLAD NR. 13.
Snitt og endefasade		MÅL: 1:50
TEGN. AV 6.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEK - K. W. S. N. - STAVANGER	STAVANGER 27/2 1951



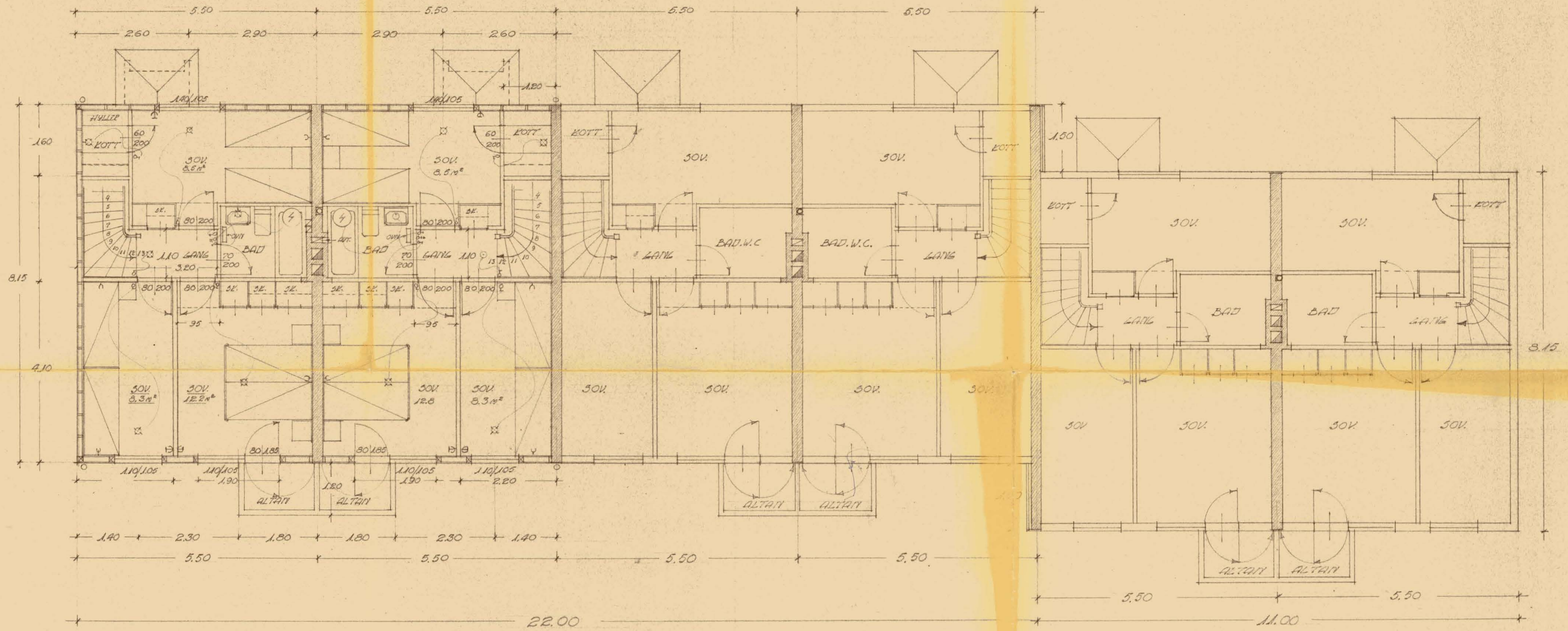
90 NR
LEDELIGHET

BYGG- MERKE	SANDNES BOLIGBYGGELAG ANTINNSMARKET	BLAD NR. 11.
1. ETASJEPLAN		MAK 1:50
TEGN. AV L.	H. BRANDSBERG DAHL ARKIT. N.N.A.L. STAVANGER	STAVANGER 27/2 1951



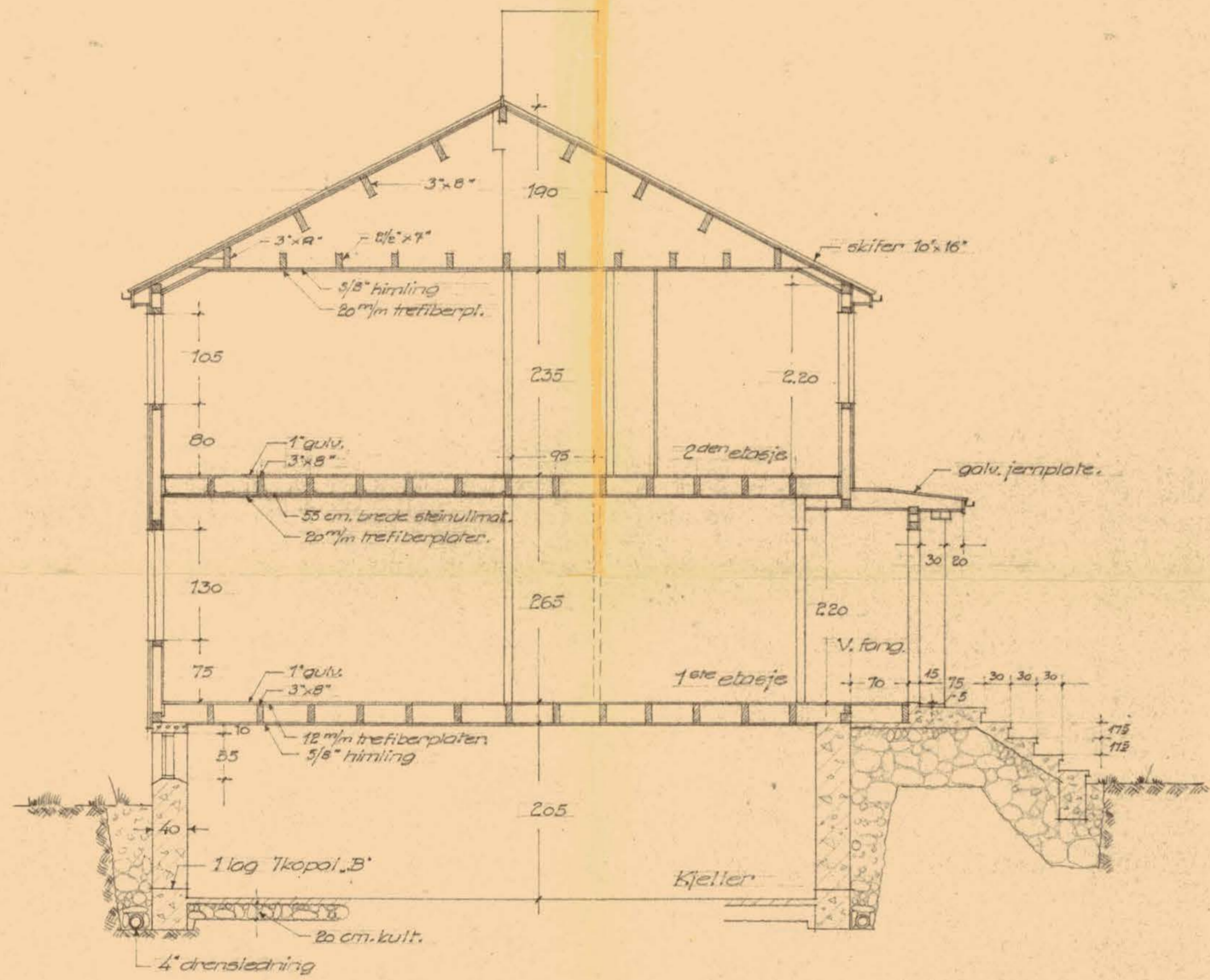
• Fasade mot syd-vest •

BYGG- HERRE	Sandnes Boligbyggelag, Anfinsmarken	BLAD NR. 14.
Fasade mot syd-vest.		MÅL 1:50
TEGN. AV E.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT - N. N. A. L. - STAVANGER	STAVANGER 27/2 1951

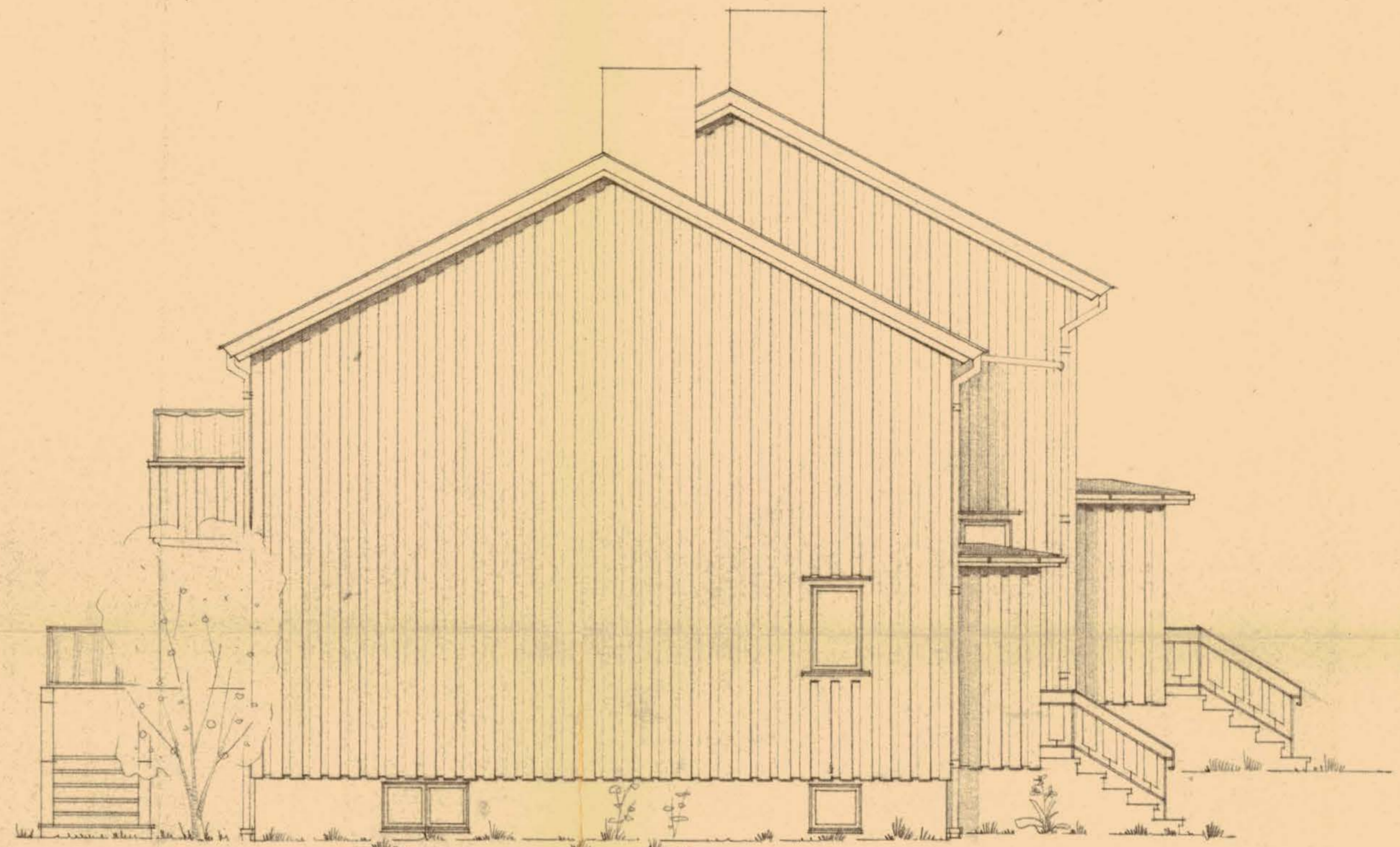


90 m² LEILIGNET

BYGG- HERRE	SANDNES BOLLEBYGGERIAL ANVINDSBERGEN	BLAD NR. 12.
	2 ^{DE} ETASJEPLAN	MÅLL: 1:50
TEGN. AV K.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT - M. H. A. L. - STAVANGER	STAVANGER 27/2 1954



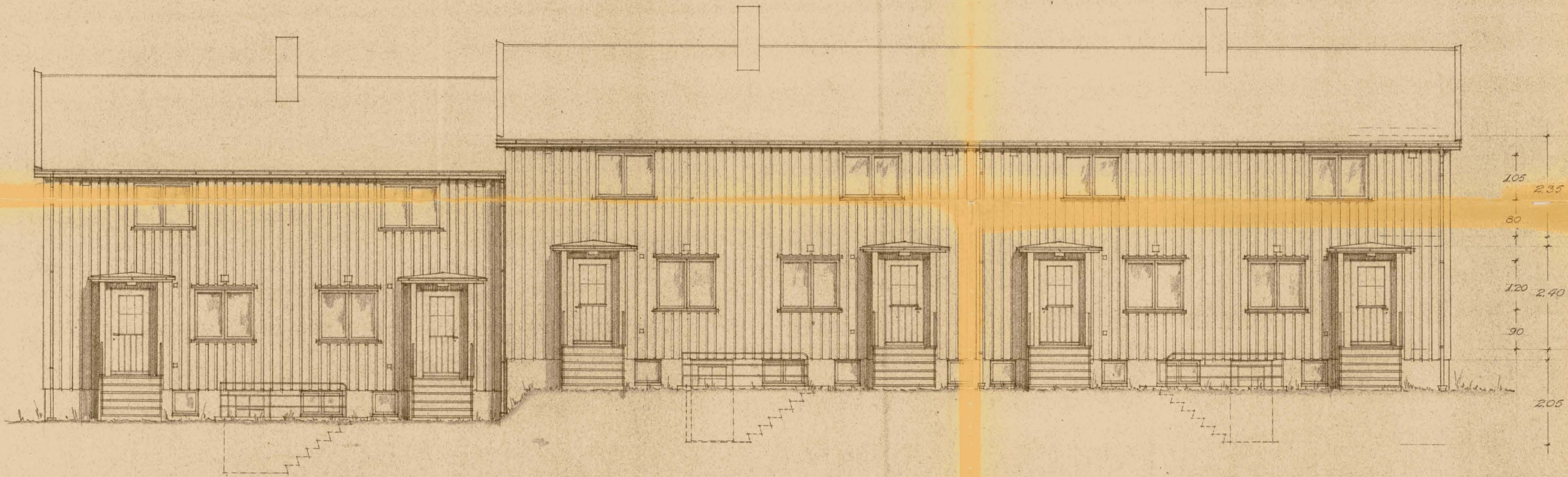
• Snitt •



• Endefasade •

HØYLAND BYGNINGSRÅD
 J.nr. 10451 Innk 3
 Antall bilag: 3
 Godkjent uten rettelser, av byg-
 ningsrådet, sak 73/51
 Huset må ikke erfaras annerledes
 enn de godkjente i ni år etter.

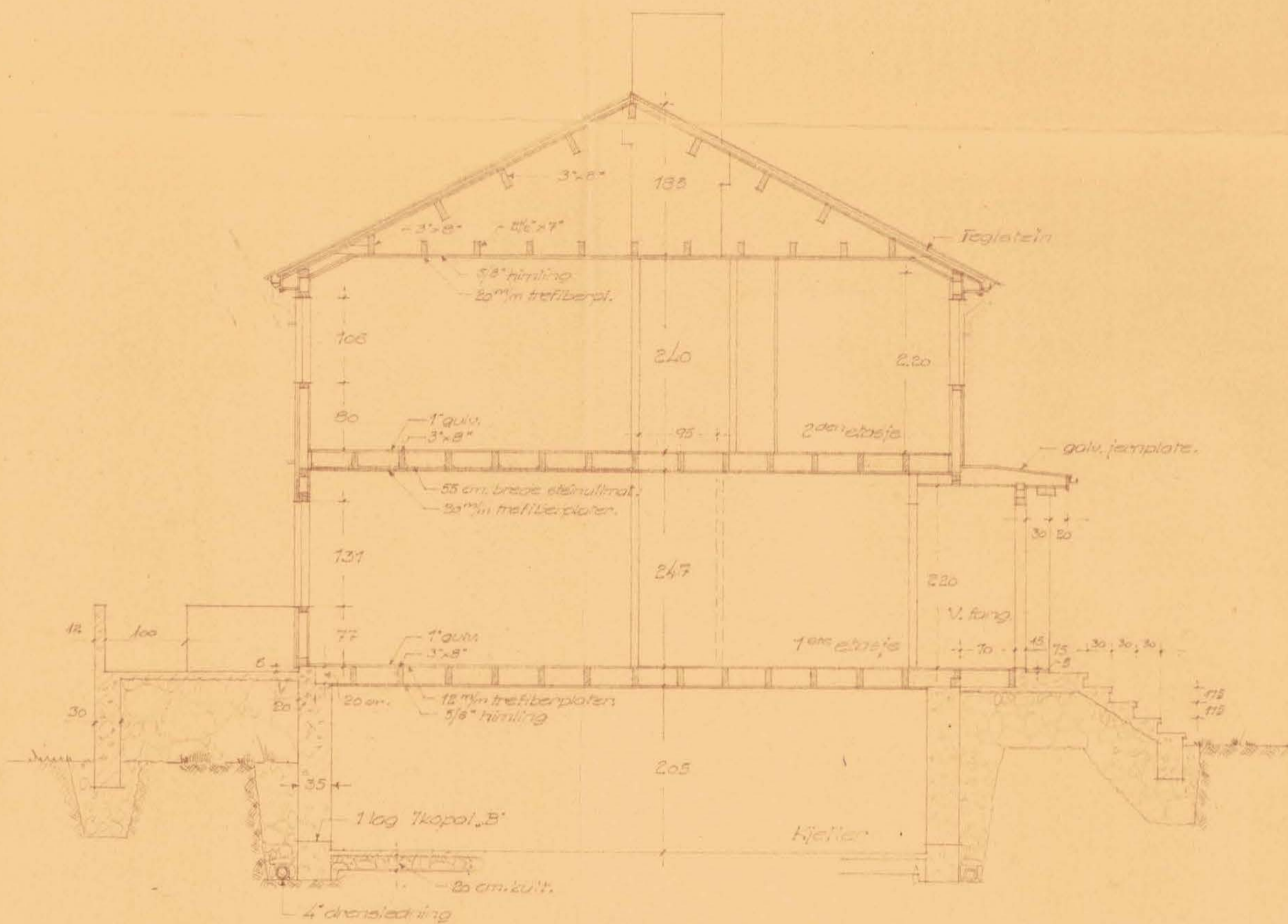
BYGG- NERRE	Sandnes Boligbyggelag Annfinnsmarken	BLAD NR. 13.
Snitt og endefasade		MÅL: 1:50
TEGN. AV E.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT. H. S. A. S. - STAVANGER	STAVANGER 27. 1951



FASADE MOT NORD-ØST

90 M² LEILIGHET

BYGG- HERRE	SANDNES BOLIGBYGGELAG ANDRINGSKÅRET	BLAD NR. 15
FASADE MOT NORD-ØST		MÅL 1:50
TEGN. AV K.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT · M. N. A. L. · STAVANGER	STAVANGER 29. 1951



• Snitt •



• Endefasade •

Godkjent uten rettelser av byggningsrådet, sak 270/51
 Huset må ikke oppføres anderledes enn de godkjente tegninger viser.

HØYLAND BYGNINGSRÅD
 J.nr. 392/51 Innk.
 Antall bilag:

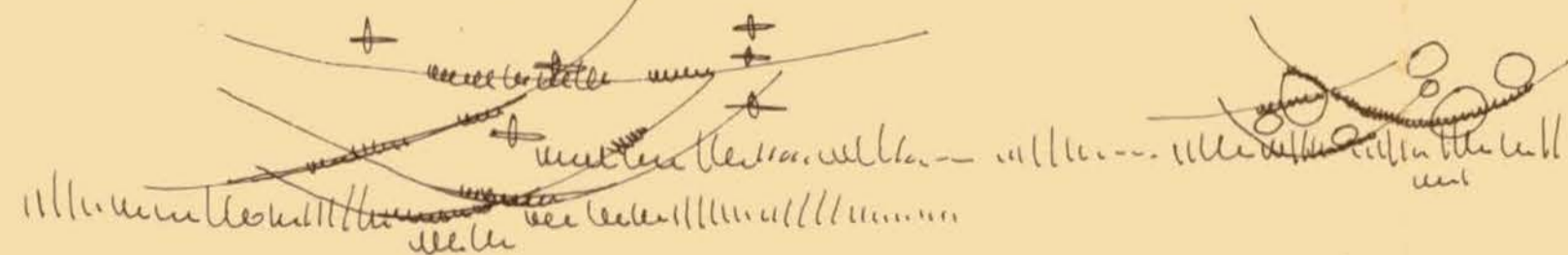
SETTEY
 26/6 1951.

BYGG- HERRE	Hilleværmarks byggeteam Renningsmarken	BLAD NR. 13.
Snitt og endefasade		MALE 1:50
TIGN. AV E.	S. BRANDSBERG D. A. M. ARKITEKT (E. B. S. L.) STAVANGER	STAVANGER 27. 1951

PÅ 6-MANNSBLOKKENE ER
DET HØYDEFORSKJELL.
MUR STOPPER VED NEDRE TAKFLATE.



F A S A D E M O T S Ø R



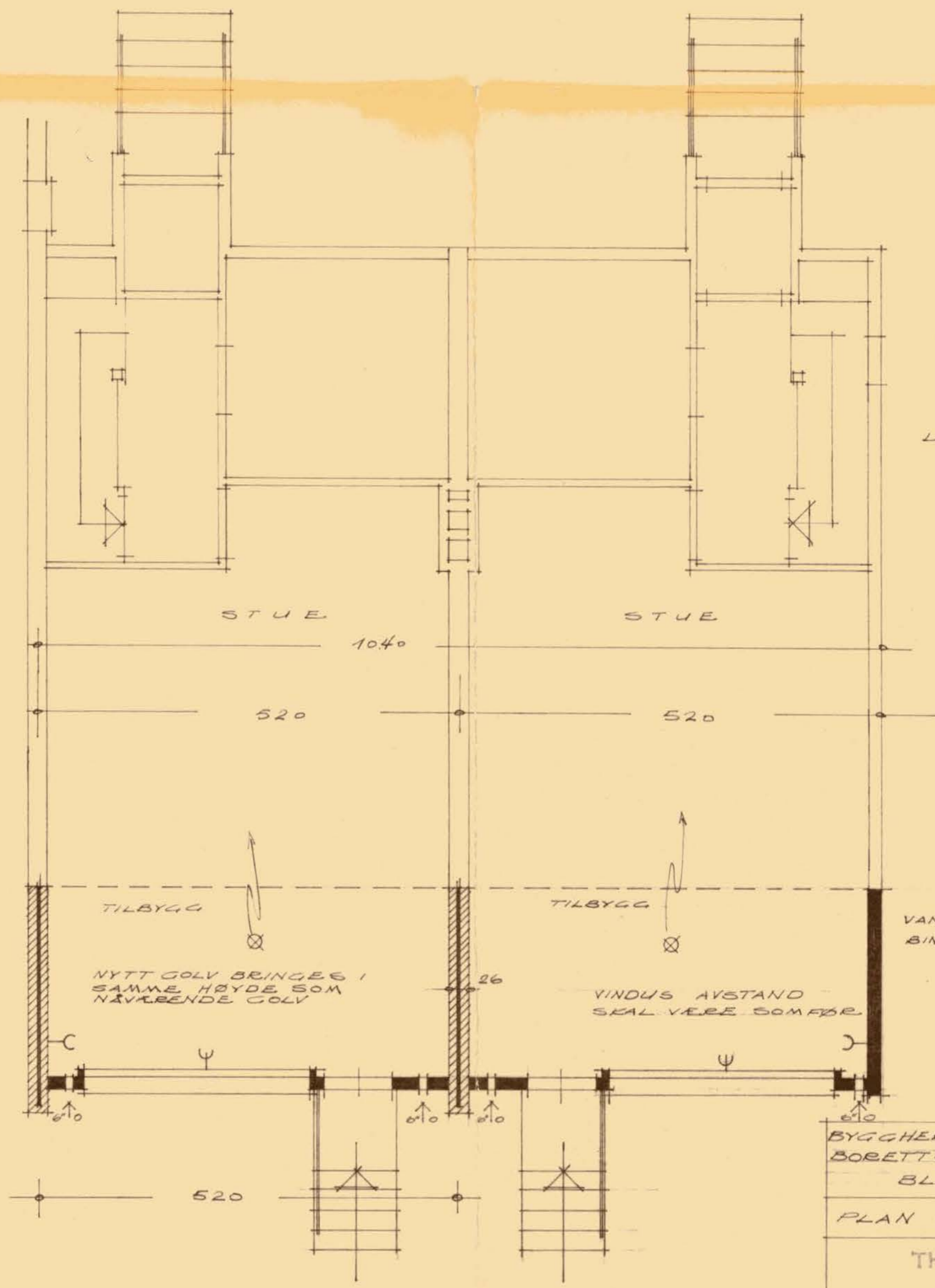
Utkjøpt med rettelser av byg-
ningen
Bygningsrådet, sak. nr. 882/68
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser.

HØYLAND KOMMUNE
Bygn.-og reguleringsjefen
J.nr.: 882/68

BYGGHERRE: ANDFINSMARKEN'S BORETTSLAG A/S.	SAK: DATO: 10-2-61
BLÅSENBERG, HØYLAND.	Tegn. K.C.
F A S A D E	M=1:50
THOR BERSTAD KONTORBYGNING ANDNES	4

NÅVERENDE BYGNING

TILBYGG I EN ETASJE



LEIEAREAL AV NÅVERENDE BYGNING:
 $4.94 \times 7.45 = 36.80 \text{ m}^2$
 2. ETASJE: 36.80 m^2
 73.60 m^2
 LEIEAREAL AV TILBYGG:
 $4.94 \times 2.30 = 11.36 \text{ m}^2$
 84.96 m^2

VANLIG UTY. BINDINGSVERK

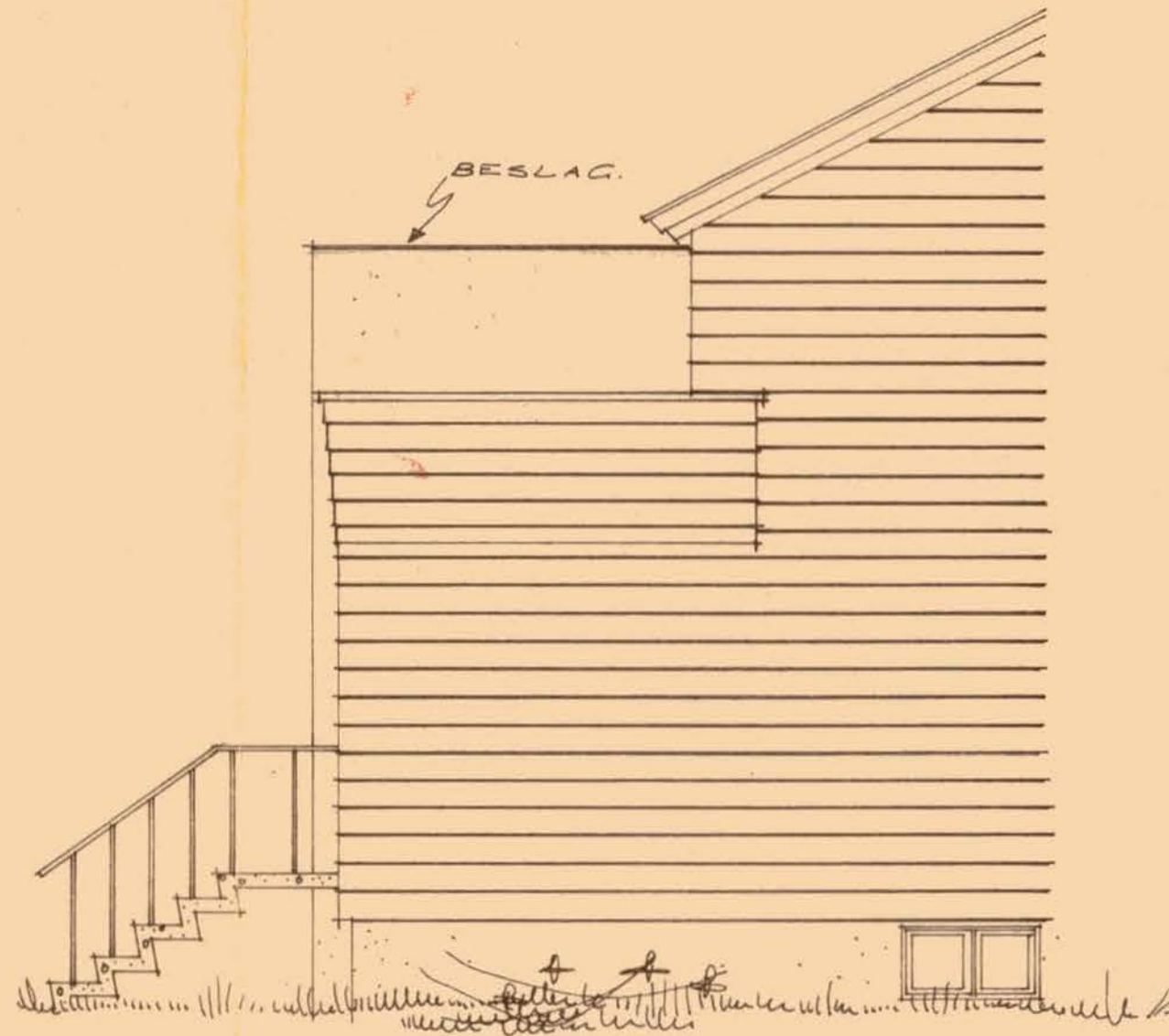
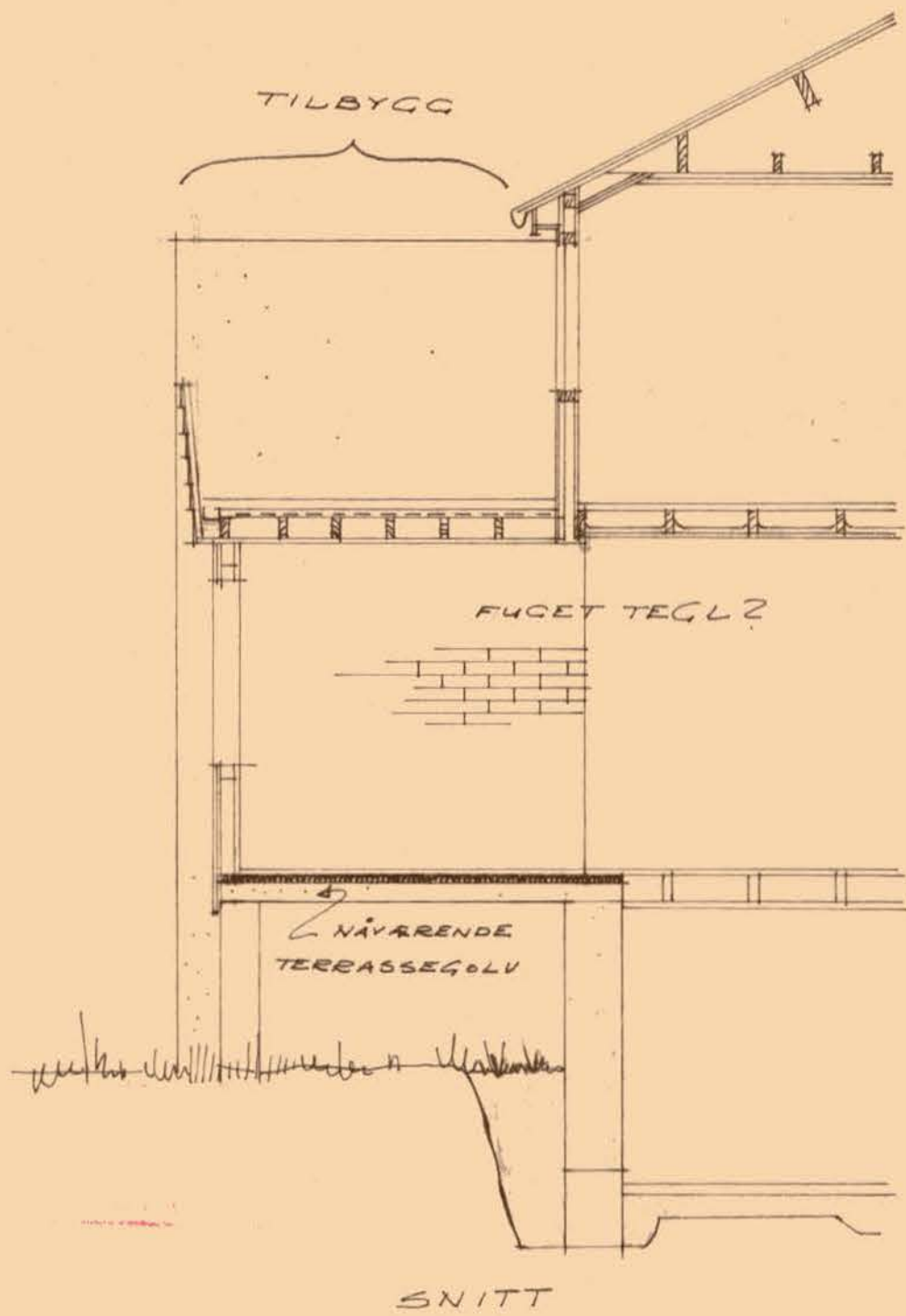
NYTT GOLV BRINGES I SAMME HØYDE SOM NÅVERENDE GOLV

VINDUS AVSTAND SKAL VÆRE SOM FØR

Godkjent med rettelser av bygningsrådet, sak 282/62
 Huset må ikke oppføres annet enn de godkjente tegninger viser.

HØYLAND KOMMUNE
 Bygn.-og regul.sjefen
 J.nr.: 757/62

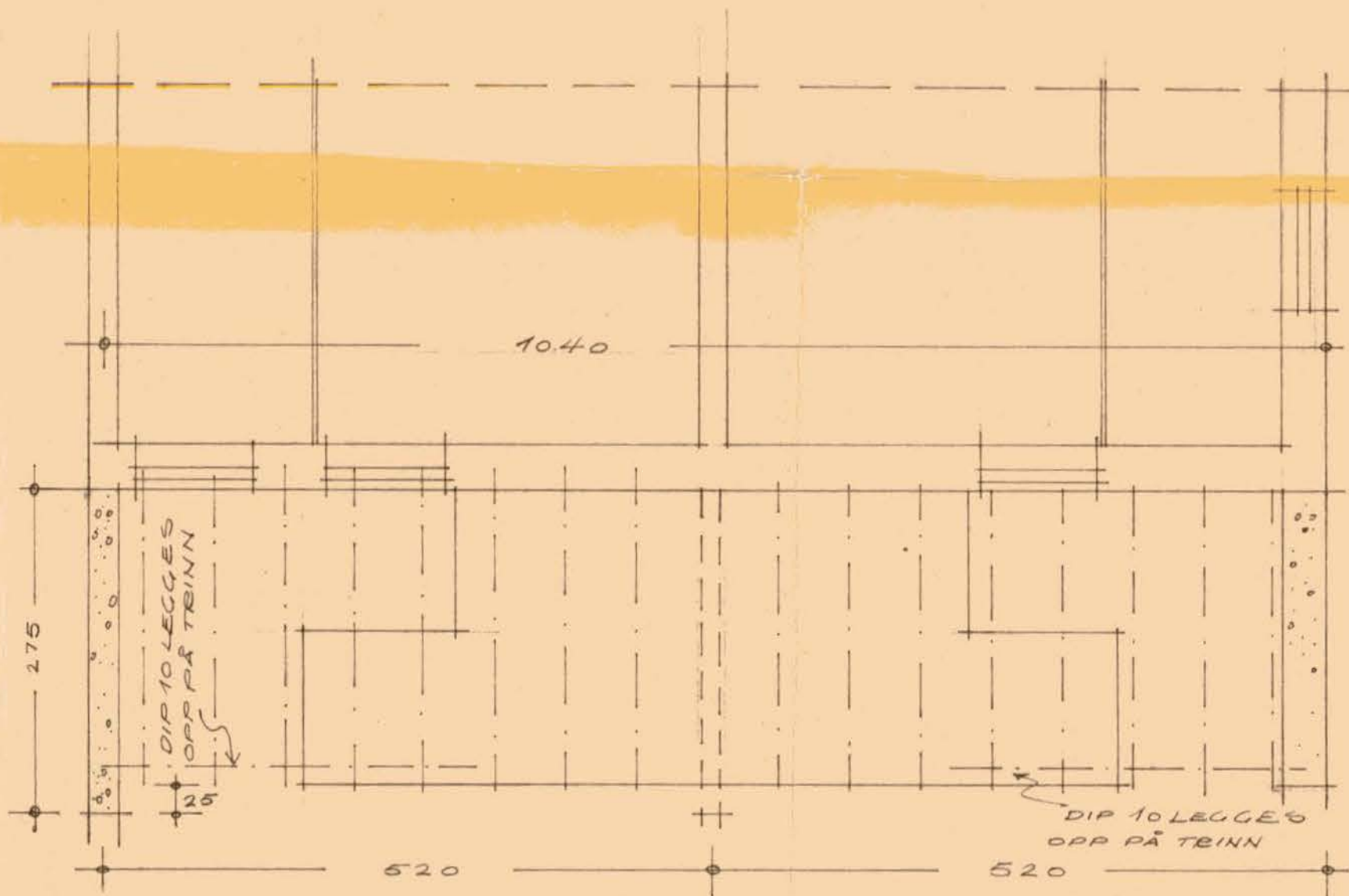
BYGGHERDE: ANDFINSMARKEN'S	SAK:
BORETTSLAG 1/2	DATO: 10.2.61
BLÅSENBOG, HØYLAND	TEGN: RC.
PLAN AV FØRSTE ETASJE	M = 1:50
THOR BERSTAD ARKITEKT MNAL SANDNES	2



godkjent med rettelser av byg-
 ggerådets sak. 282/62
 Huset må ikke oppføres annerledes
 enn de godkjente tegninger viser.

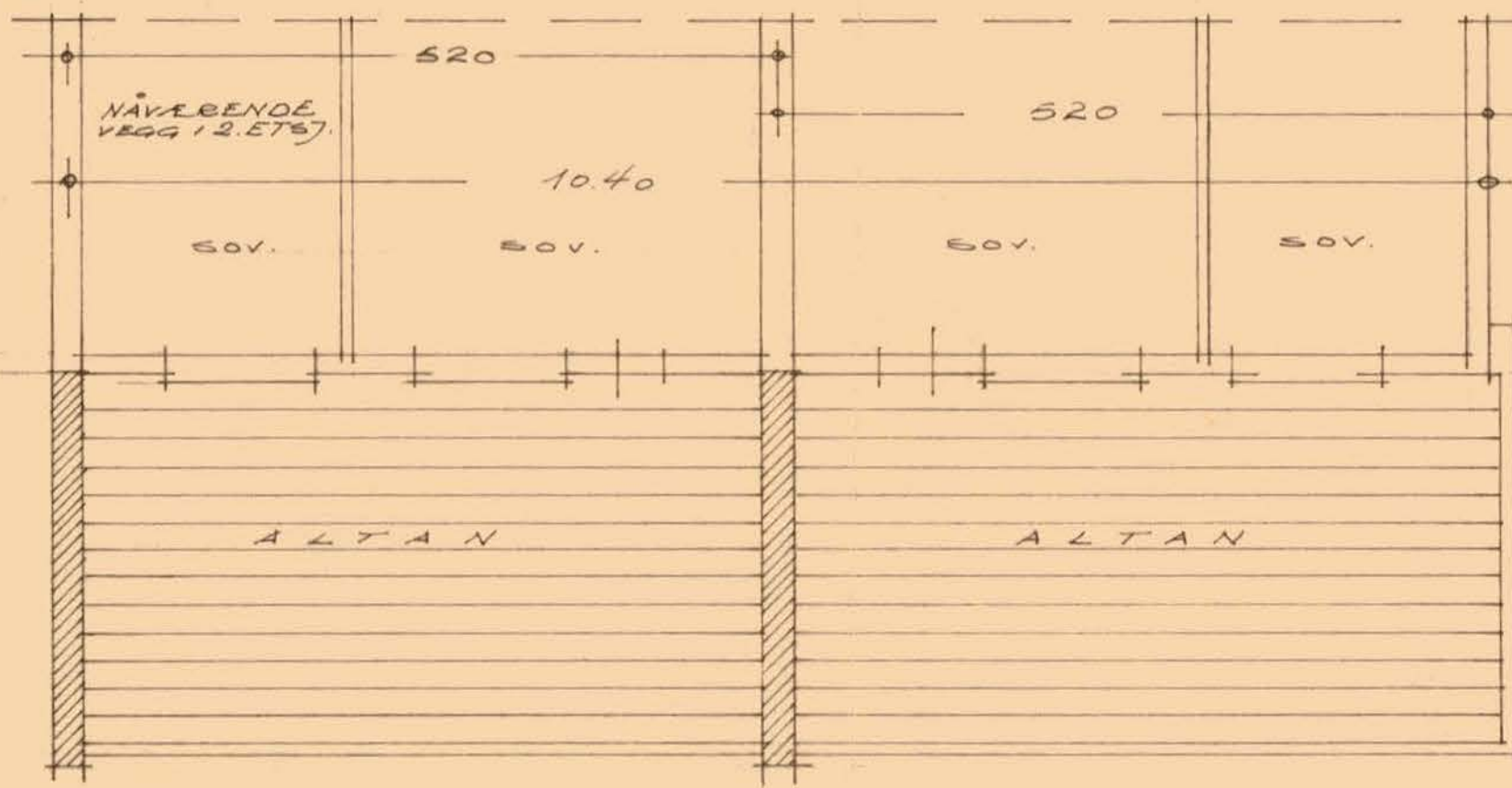
HØYLAND KOMMUNE
 Bygn.-og regul.sjefen
 J. nr. 757 / 62

BYGGHERRE: ANDFINSMARKEN'S BORETTSLAG A/L BLÅSENBORG, HØYLAND.	SAK: DATO: 10-2-61 TEGN: KG.
FASADE OG SNITT	M = 1:50
THOR ØERSTAD ARKITEKT SANDNES	3



NÅVÆRENDE TERRASSE,
SOM LIGGER 8 CM LÅVERE
EN GOLF. I STUE, SKAL BEHOLDNES.

KJELLER



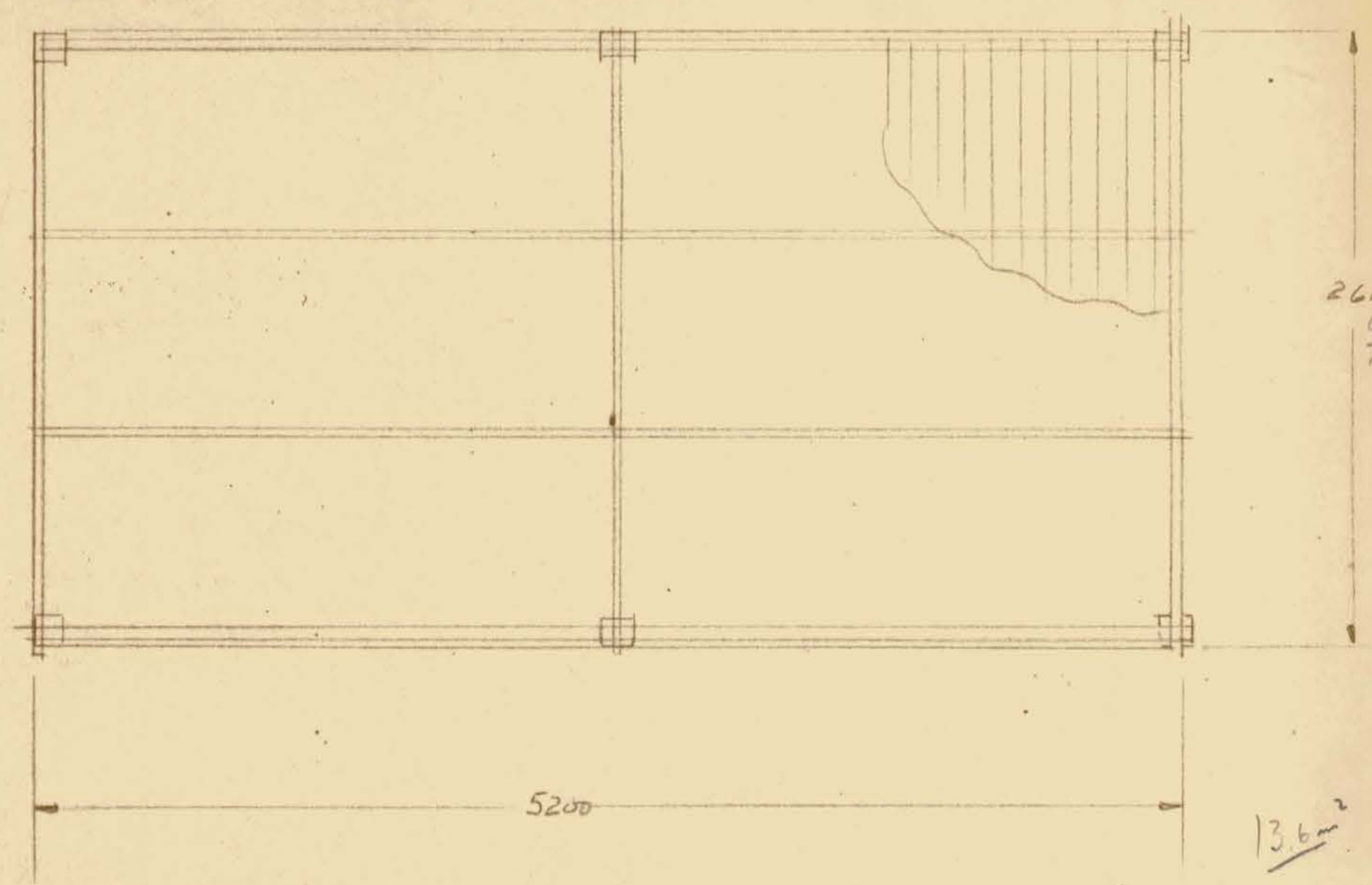
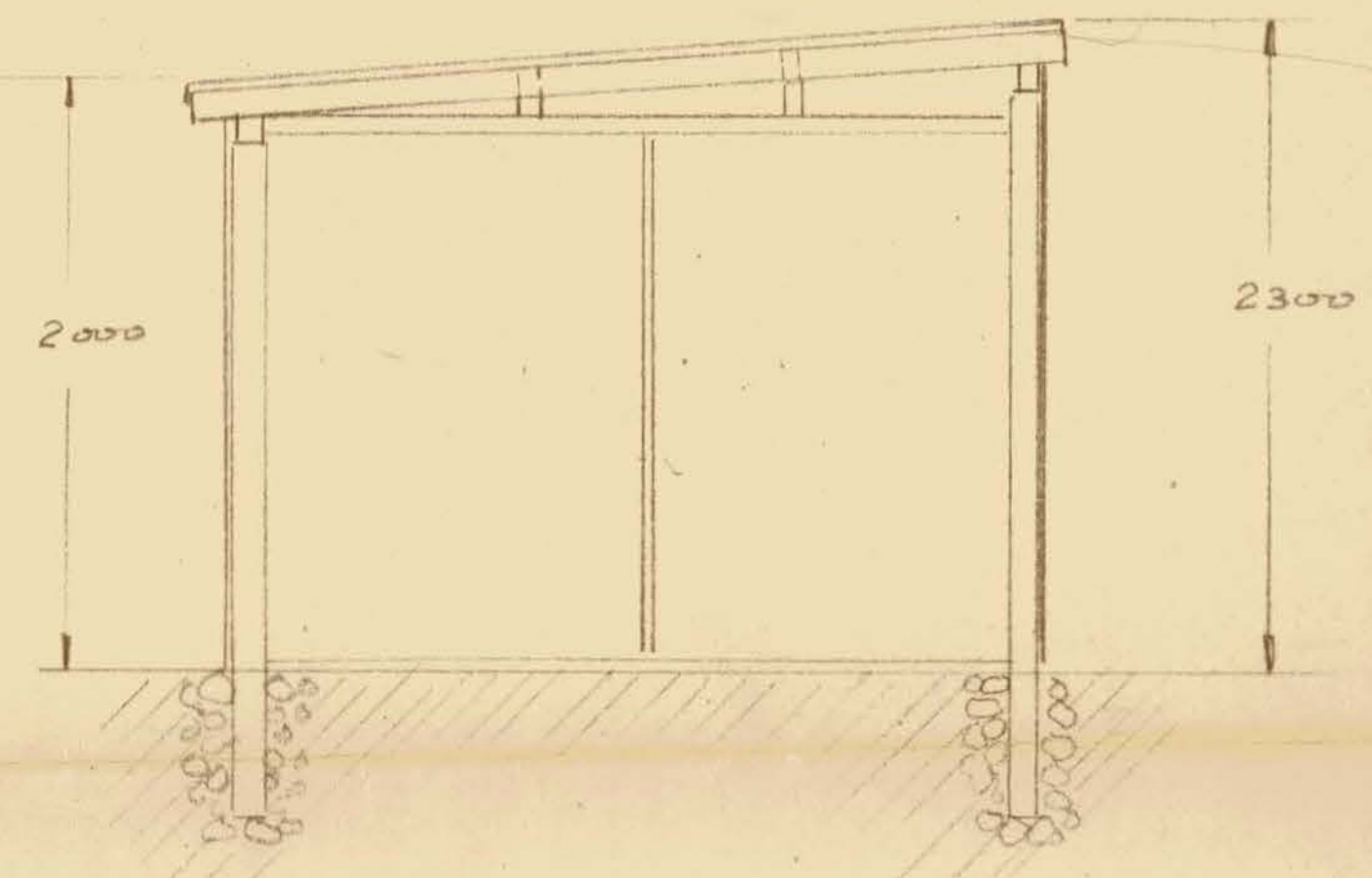
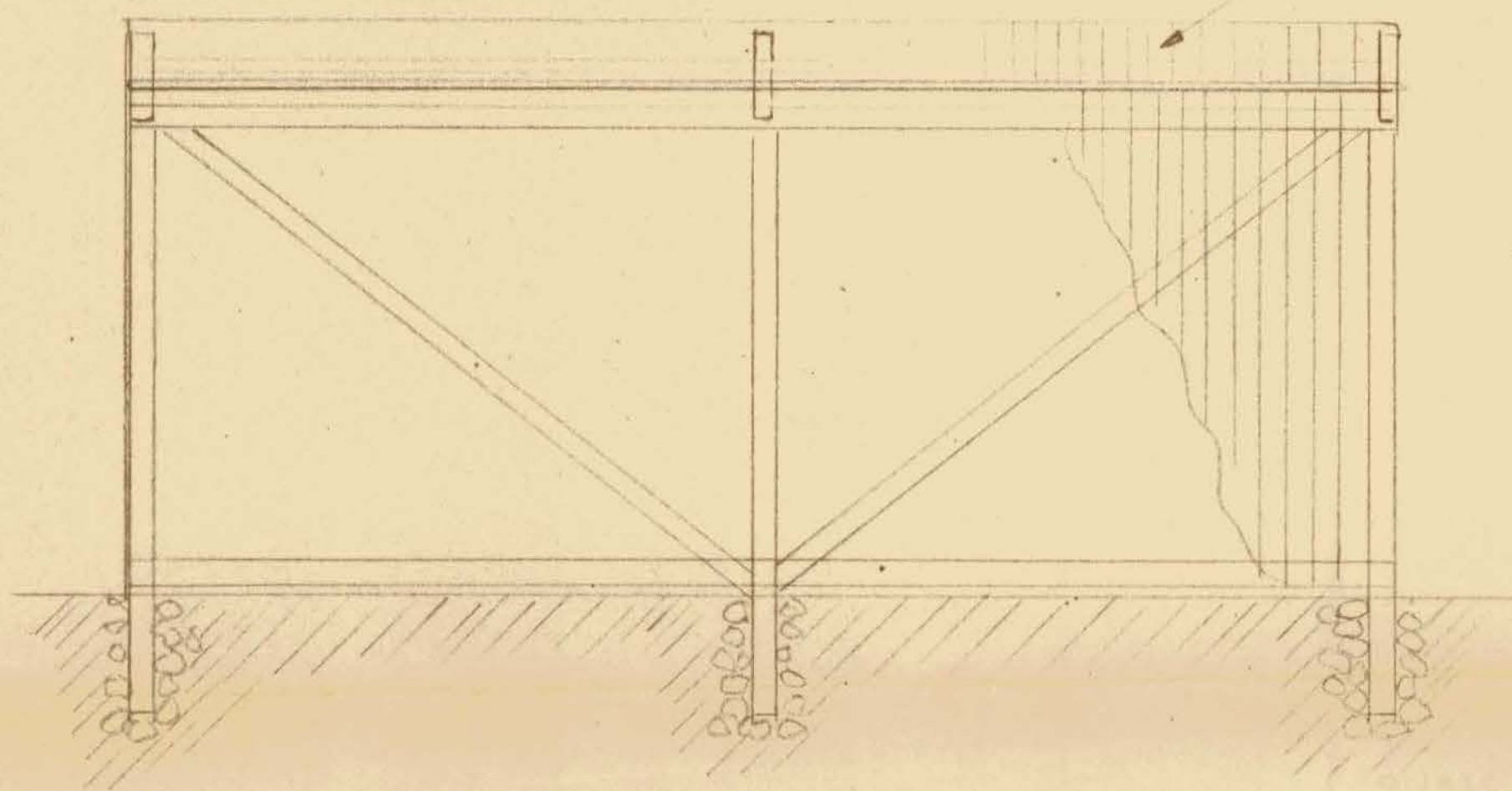
2. ETASJE

med
uten rettelser av byg-
gjet, sak. 282/63
et må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser.

HØYLAND KOMMUNE
Bygn.-og regul.sjefen
J. nr.: 259/62

BYGGHERRE: ANDFINSMARKEN 'S BORETTSLAG A/L BLÅSENBOG, HØYLAND	SAE: DATO: 10.2.61 TEGN: K.G.
PLANER	M=1:50
THOR BERSTAD ARKITEKT M.N.A.L. SANDNES	1

— DEKKES MED PAPP



2600 - 5100 - 6000
 UTVIDELSE TIL
 TENGSDAL BIL O.S.V.

13.6 m²

HØYLAND BYGNINGSRÅD
 J.nr. 492153 Innk.

Godkjent med rettelser av byg-
 ningsrådet, sak 290/53
 Huset må ikke oppføres anderledes
 enn de godkjente tegninger viser.

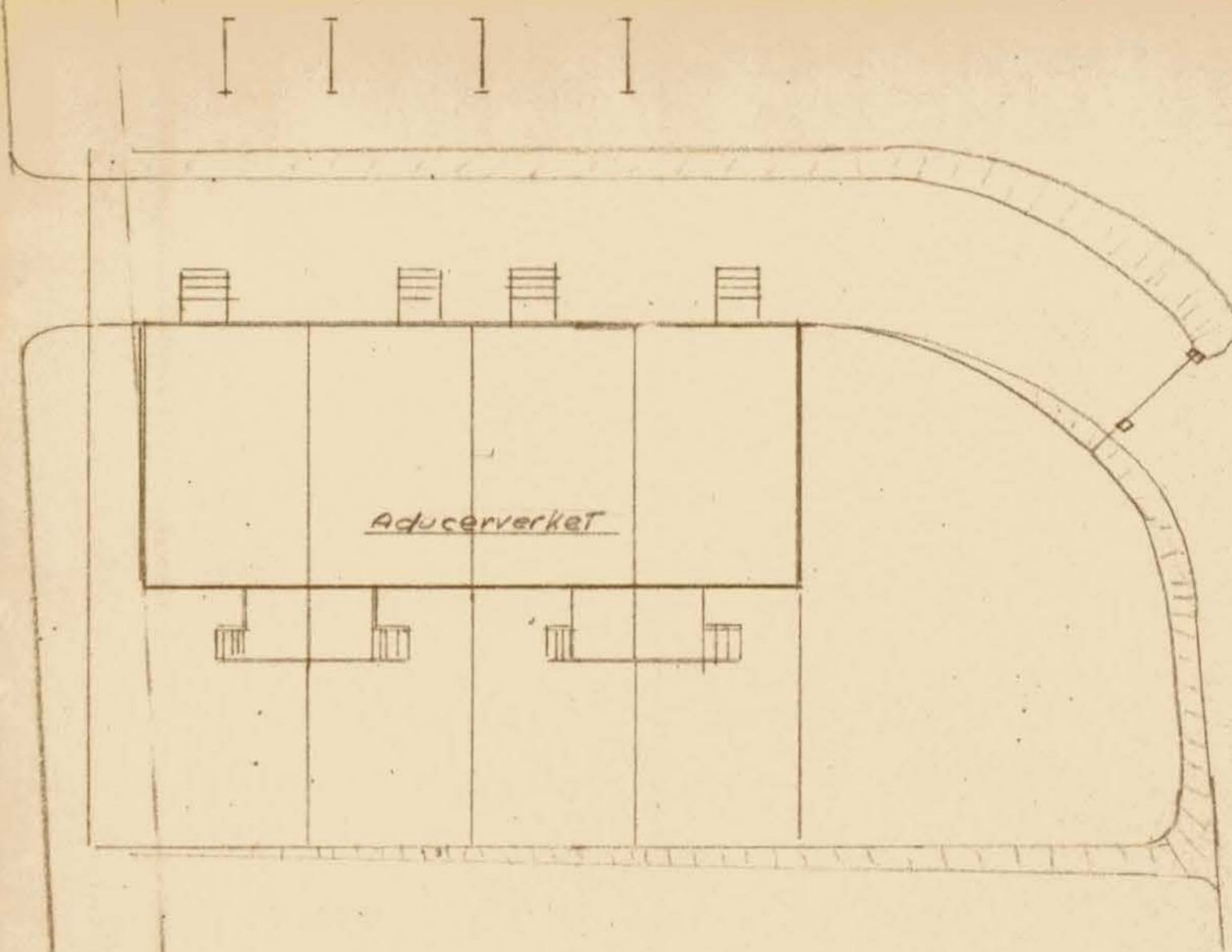
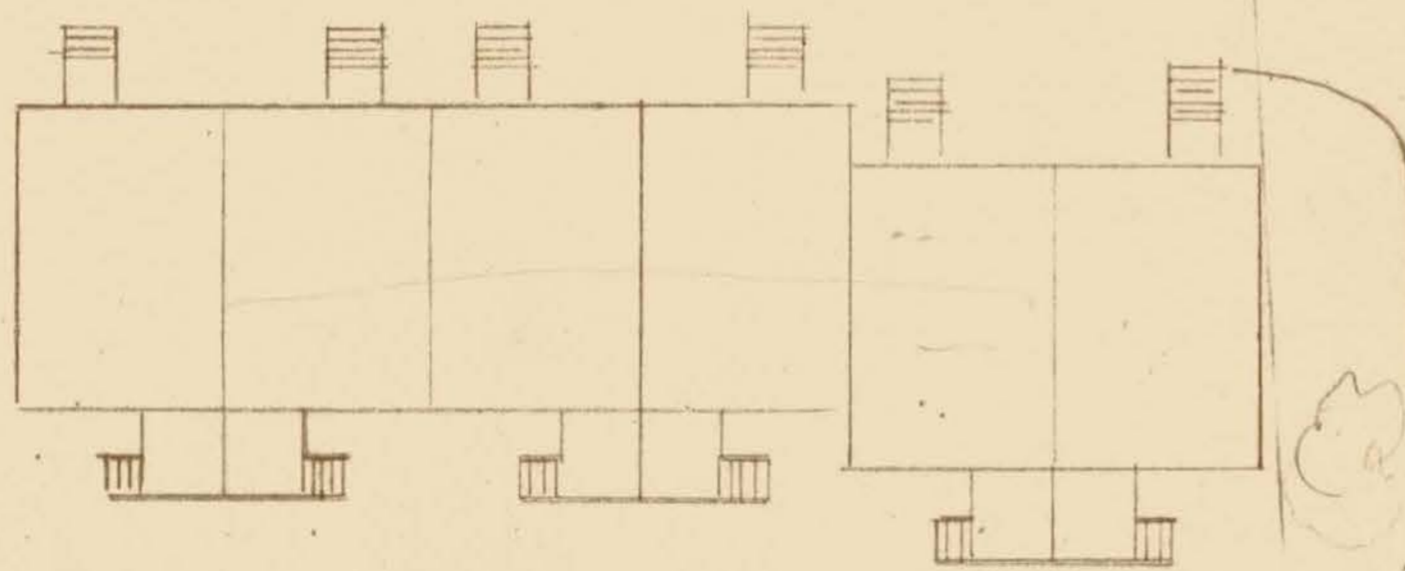
MALES MED GRØNN BERNAKRE BEIS

MIDLERTIDIG SKUR FOR BIL	SGN.	DATUM	
ALV TENG PEDERSEN.	TOLV. ATP	29/13	MALESTOVN
ANFINDS MARKA			

SÅLAND

MULIGHET FOR ANDRE I OMRÅDET
TIL Å SETTE OPP FELLES-SKUR
F. EKS. TENGESDAL
MIDLERTIDIG SKUR FOR BIL 5x2,5 METER
2 METER HØYT UNDER TRÆR 22 METER
FRA NÆRMESTE HUS

*Ann. garasjen må føres opp
i reg. byggeplanje*



HØYLAND BYGNINGSRÅD
J.nr. 492.53

Godkjent ^{med} rettelser av byg-
ningsrådet, sak 290/53
Huset må ikke oppføres anderledes
enn de godkjente tegninger.

SKISSE - S.BBL BYGG			
ANFINDSMARKA	TEGN ATP	28/4-53	
ATP			

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Grinigata 10 B
4317 SANDNES
Gnr./Bnr.: 70/304
Andelsnr./Aksjenr. : 16/16
Sandnes kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 129 m²
Garasjeanlegg
Bruksareal: 20 m²

Totalt bruksareal (BRA): 149 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.09.2025

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.09.2025
Referansenummer	15075588
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0107
Hjemmelshaver/selger	Lene Egeland
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Lene Egeland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	19.09.2025 21:53

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Grinigata 10 B
Postnummer/sted	4317 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	70/304
Andelsnr./Aksjenr.	16/16
Borettslag / Sameie	ANFINNSMARKEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1952		
Garasjeanlegg	1952		

Byggemåte

Enebolig

Felles tomt opparbeidet med belegningsstein, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng. Boligen disponerer garasje i felles garasjeanlegg.

Boligbygg oppført i 1952

Bolig over 3 etasjer. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med Decra. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Utgang fra stue til terrasse og soverom til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad i kjeller		Vannrør	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	11	
		Overflater vegger	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Våtrom - Bad 2 etasje		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Avløpsrør (ink. sluk)	12	
Kjøkken		Vannrør	13	
		Overflater gulv	13	
		Innredning	13	
		Avløpsrør	13	
Øvrige rom		Innerdører	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)		Spesielle observasjoner	14	
		Overflater gulv	14	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	14	Kr 50 000 - 200 000
Loft - innredet		Overflater gulv	14	
		Innerdører	14	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	15	
		Konstruksjonsoppbygging	15	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - Kjeller, 1 og 2 etasje		Skjevhetmåling	16	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Radon		Radon	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	35			35	
	Kjellerstue, vaskerom, bad, bod				
1 etasje	53			53	30
	Entré, kjøkken, stue				Terrasse
2 etasje	41			41	13
	Gang, bad, bod, 3 soverom				Balkong
SUM	129			129	43
Total bruksareal: 129 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasjelegg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		20		20	
		Garasje			
SUM		20		20	
Total bruksareal: 20 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 127 m² P-ROM og 2 m² S-ROM.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av underetasjen i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Kjeller har et totalt gulvareal (GUA) på 37 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 35 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m².

Rapport


Våtrom - Bad i kjeller

Bad fra ukjent eksakt årstall.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Våtromsplater på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Speil med overlys.
Vegghengt baderomsmøbel med dører.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
1 sluk

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

TG 2



Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørenes levetid.
Sanitærutstyr / innredning	Servant har sprekk/riss i porselen. Årsaken ikke kjent. Tiltak/utskiftning vurderes ved behov.
Overflater vegger	Hull/merker i veggplater observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft ved vask. Fuger bør fornyes.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger i dusjsonen. Fuger bør rengjøres/fornyes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vask er usikker. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det registreres stedvis utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak vurderes ved behov.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Takplater i himling.
Gulvstående servantinnredning med dører.
Vegghengt servant med ett-greps armatur på vegg.
Vegghengt baderoms møbel med dører.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning


 TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon av rommet. Forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og øker faren for skjulte fuktskader. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes. Det bør etableres en permanent ventilasjonsløsning.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Trykkslag registrert i vannrør. Kan forkorte vannrørens levetid.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk i gulv er ikke etablert på våtrommet. Fare for fuktskader. Etablering av sluk på vaskerom anbefales.
	Overflater vegger	Det er observert uegnede materialer i våtrommet, eksempelvis malte vegger. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vask er usikker. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Bad 2 etasje


Bad oppgradert i 2016 (i følge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Våtromsplater på vegger.
Malte flater i himling med downlights.
Vegghengt baderomsmøbel med dør.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
1 sluk

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 51,1 %, temperatur 21,4 grader C og duggpunkt 11,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2

Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater gulv

Det er riss/sprekker i gulvfliser ved dusjhjørne. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Til/utbedring bør påregnes.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Innredningen er fra 2016 med profilerte fronter.

Benkeplate av laminat.

Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.

Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Ventilator i overskap.

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.


Gulvflater belagt med vinyl.

Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.

Glassplate montert mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk

 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Det er observert merker/skader i skapet under vask. Årsaken ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Vinyl i gang.

Vegg- og himlingsflater i malte flater, takplater og malt panel.

Profilerte innerdører.


Naturlig ventilasjon via ventiler.

Peisovn i stue.

Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
--	-----------------	--


 TG 2	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
---	------------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)


Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.
Profilerte innerdører. Glatt dør mot felles gang.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2 Spesielle observasjoner | Det ble registrert "kjellerluft" i hull ved fuktmåling. Dette kan indikere fuktproblematikk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv | Det er stedvis knirk i gulvflater ved trappen. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 TG 3 Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket. Ved hulltaking ble det observert utlektet grunnmur, isolasjon og 1 lag spon i konstruksjonen. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskade i konstruksjonen. Det ble ikke observert skader, men symptomer på skader (fuktig isolasjon i bakkant) Tiltak/utbedringer bør påregnes.


Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser følgende: RH 97,5 %, temperatur 17,2 grader C og duggpunkt 16,9 grader C. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 200 000

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, malt panel og takplater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Ventilasjon

 TG 2 Overflater gulv | Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører | Innerdør ved bod bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Dørbladet til innerdør ved bod har kontakt med dørterkel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige taksperrer.
Panelbord i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Statikk

TG 2 Overflater vegger/undertak | Det er observert spor etter treskadeinsekter. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og eventuelle tiltak bør påregnes.

Konstruksjonsoppbygging | Det er ikke etablert ventilering av kaldtloft. Det er observert spor etter treskadeinsekter. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av loftet og forhindre skader/skadeutvikling.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2 Innvendige trapper | Det registreres betydelig knirk i kjellertrappen. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen vurderes som bratt.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Kjeller, 1 og 2 etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Kjeller: Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

1 etg: Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

2 etg: Følgende rom er målt: Soverom og soverom



TG 2

Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i rom soverom ved bod 2 etasje. Avviket er målt til 20 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.

Hovedstoppekran er plassert i tak kjellerstue

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Varmtvannsbereder på 198 L (fra 2017) plassert i bod kjeller



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 29. 05. 2018

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappeoppgang

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning


Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra varierende årstall).

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2016).

Terrassedør (skyvedør) med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2005).

 TG 2	Vinduer	Kjellervindu og vindu mot terrasse er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Terrassedør (skyvedør) bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater fra Decra fra 2018
Pipe i metall.
Renner og nedløp i metall.



TGIU

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen.

Yttertaket er ikke inspisert på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra utsiden og innsiden, med den begrensning dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom til balkong på ca 13 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,02 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med systemgulv og fiberduk.
Utenpåliggende drensrenne.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Denne type konstruksjon krever ventilasjon mellom sjiktene. Det kan ikke verifiseres at dette er etablert. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til terrasse på ca 30 m².
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har markise.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)



TGIU


Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betong.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeå.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør.
Svakt skrånende tomt.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Følgende avvik også registrert:

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: ja
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Kommentar til brannskillende konstruksjoner:

Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke har tilstrekkelig tette brannskillende konstruksjoner etter kravene i dagens byggtekniske forskrift. Det er registrert sprekker i betongvegger mot nabo på kaldtloft. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Kjeller: I kjellerstue er takhøyden målt til 2,01 meter og på bad er takhøyden målt til 2,04 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,38 meter.

2. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,27 meter og på bad er takhøyden målt til 2,23 meter.

Til informasjon:

Kjeller har en takhøyde lavere enn 2,2 meter, i tillegg avviker etasjen forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 29.05.2018

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egnerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 12.09.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktakkader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

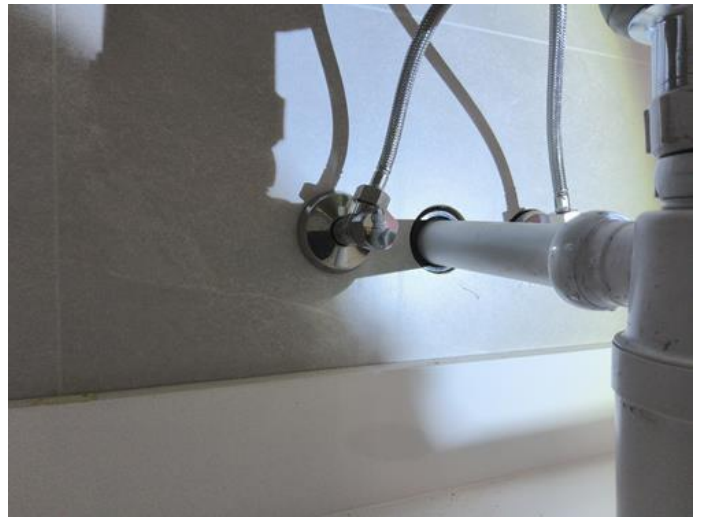
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket på bad i kjeller]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Tettedetaljer under vask. Bad kjeller]



Overflater vegger - [Veggoverflater i dusjsonen. Bad kjeller]



Fallforhold (gulv) - [Fallforholdet i dusjsonen. Bad kjeller]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - [Fuktmåling kjellevegg]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket i dusjsonen. Bad 2 etg]



Overflater gulv - [Gulvflis ved dusjhjørne]



Fukt i tiliggende konstruksjoner - [Fuktmåling bad 2 etg]



Innerdører - [Dørbladet på bad 2 etg]



Konstruksjonsoppbygging - [Spør etter treskadeinsekter på kaldtloft]



Branntekniske vurderinger - [Brannskille mot nabo]