SKIBMANNSVEGEN 2G

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings skjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Info fra forretningsfører
Vedtekter sameiet
Vedtekter felles
frittstående borettslag
Protokoll 2024 ankerhagen bygg c borettslag
Innkalling 2024 ankerhagen bygg c borettslag
Innkalling 2024 sameiet ankerhagen felles
Fasadetegninger
Grunnkart
Plan tegning
Reguleringsplan oversiktskart
Tinglyste tegninger
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317250149

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Thomassen	Kari Skagestad Thomassen

Gateadresse
Skibmannsvegen 2G

Poststed	Postnr
Tananger	4056

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317250149

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader i garasjen med egen måler

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317250149

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317250149

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317250149

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Thomassen	8084610beb61fc863d17550d009fc8a71b5c90ff	04.06.2025 12:53:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Skagestad Thomassen	e82c369bc22ef28d4d7a17d290f118210d948f0c	04.06.2025 13:01:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317250149

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Skibmannsvegen 2 G, 4056 TANANGER
SOLA kommune
gnr. 5, bnr. 567
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12301-3230 **Referansenummer:** SG1079

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Balkong i betong konstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad(tilkomst fra gang)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Bad(tilkomst fra soverom)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

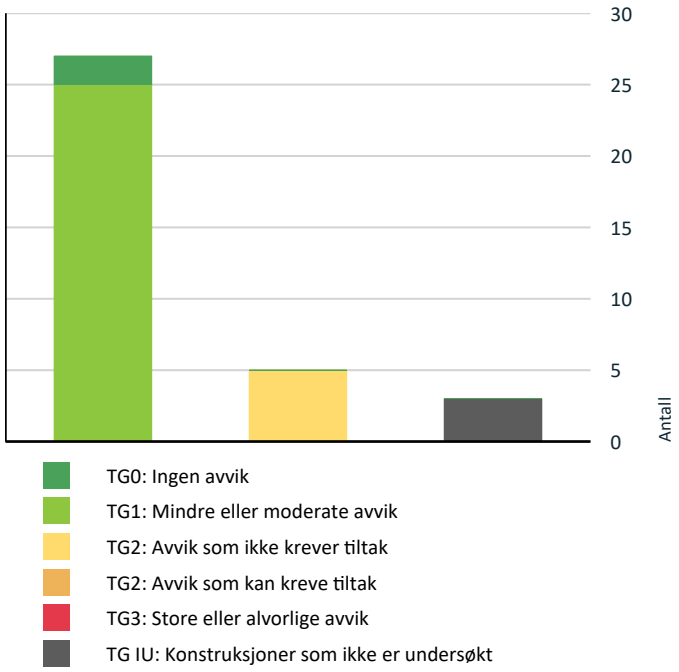
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

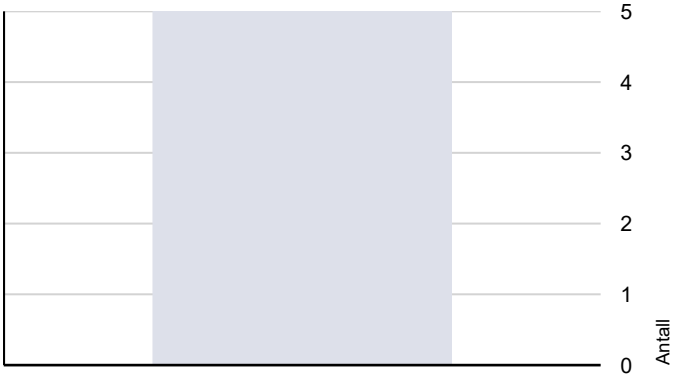
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Grunnet diverse lagrede gjenstander er det deler av rom/overflater som ikke er kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad(tilkomst fra gang) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad(tilkomst fra soverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad(tilkomst fra soverom) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad(tilkomst fra soverom) > Sluk, membran og tettesjikt - 2	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong konstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA GANG)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA GANG)

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA GANG)

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA GANG)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA GANG)

Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA GANG)

Ventilasjon

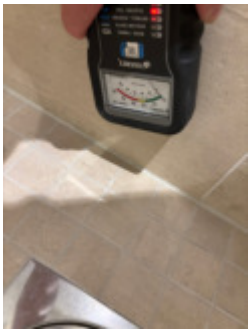
Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA GANG)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA SOVEROM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis over døren.
Silikonfuger i dusjen har stedvis litt svertesopp. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 2

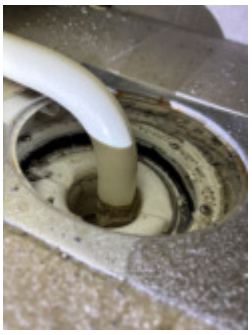
Sluk under badekar.

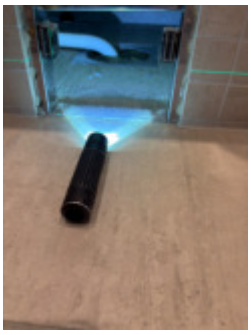
Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD(TILKOMST FRA SOVEROM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.



4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

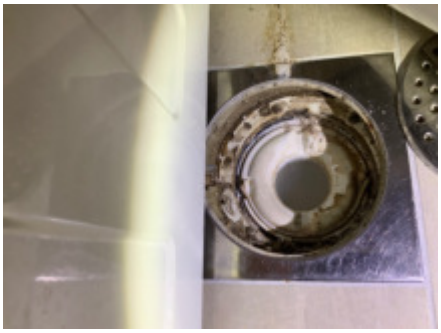
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Vannbåren varme

Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

11. **Ja**

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

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

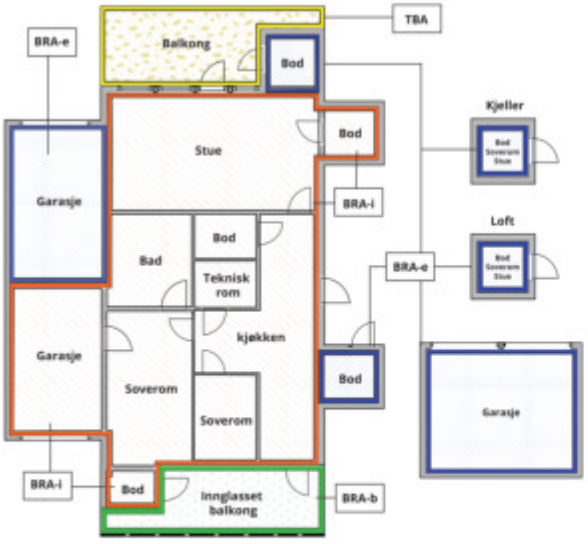
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	132			132	15
Kjeller		6		6	
SUM	**132**	**6**			**15**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, Bad(tilkomst fra gang), Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad(tilkomst fra soverom), Vaskerom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	132	0

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Steinar Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	5	567		0	695.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skibmannsvegen 2 G

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ANKERHAGEN BYGG C BORETTSLAG	920426190			Thomassen Kari Skagestad, Thomassen Steinar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk beliggende i Tananger.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger+ferdigattest	06.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SG1079

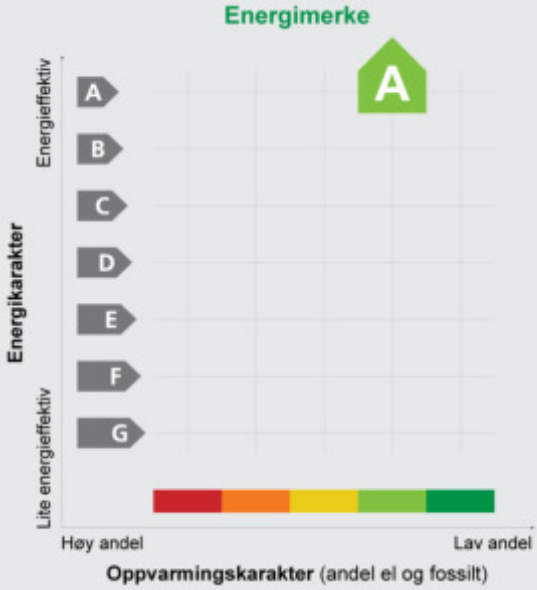
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Skibmannsvegen 2G
Postnr	4056
Sted	Tananger
Leilighetsnr.	
Gnr.	5
Bnr.	567
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2018-869057
Dato	04.04.2018



Eier	Sentrumsgaarden AS
Innmeldt av	BTS-Consulting AS v/ Joachim Skjervik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	132,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.03.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skibmannsvegen 2G
Postnr/Sted: 4056 Tananger
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0404
Dato: 04.04.2018 15:43:15
Energimerkenummer: A2018-869057
Ansvarlig for energiattesten: Sentrumsgaarden AS
Energimerking er utført av: BTS-Consulting AS v/ Joachim Skjervik

Gnr: 5
Bnr: 567
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1124
Gnr.	5
Bnr.	567
Snr.	2
Fnr.	
Gateadresse	Skibmannsvegen 2G
Postnummer	4056
Poststed	Tananger
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0404
Beskrivelse bolig/bygning	H0404
Dato fil opprettet	04.04.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	59 m²
Areal tak	132 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	132 m²
Totalt BRA	132 m²
Oppvarmet luftvolum	335 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	179,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.03.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	261 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,91
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sola (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.4.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	BTS-Consulting AS
Navn person	Joachim Skjervik

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	20,9

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme		3,9
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		4,4
Pumper		0,0
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		87,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7367 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	55,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2970 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	51,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6845 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7367 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7367 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39,9 %

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Ankerhagen Bygg C borettslag		**Vår ref.:**	450/17
Skibmannsvegen 2 G		**Type:**	Frittstående Borettslag
4056 TANANGER		**Eiere:**	Kari Skagestad Thomassen, Steinar Thomassen
Organisasjonsnr:	920 426 190	**Andelsnr:**	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 591**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 432
Tilleggsytelser:	TV-pakke	159
Måler:	Varmt vann: 16712238 (505 - 17)	500
	Fjernvarme: 68981360 (502 - 17)	500

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	35 441 250	Klient gj. s. årsoppg.:	20 977 250

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135653087, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2025: 4.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 10.06.2025: 20 977 250

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.09.2018Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2048)

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Terje Alfred Langvand
Adresse:	Skibmannsvegen 2 G
Postnr/-sted:	4056 TANANGER
Telefon:	Mob.: 92038513
E-post:	styret@ankerhagen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	912
Annen formue:	33 514	Utgifter:	902		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 775 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2018
Gårds/bruksnr:	5/567
Bygningstype:	Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	20907860X

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.04.2018			SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		

Boligopplysninger:

Ankerhagen Bygg C borettslag	**Vår ref.:**	450/17
Skibmannsvegen 2 G	**Type:**	Frittstående Borettslag
4056 TANANGER	**Eiere:**	Kari Skagestad Thomassen, Steinar Thomassen

Organisasjonsnr: 920 426 190

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	132
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 132		

Fasiliteter:

- Borettslag bestående av 18 leiligheter i blokk med heis
- Borettslaget er en del av Sameiet Ankerhagen Bygg C. (Borettslaget er en av to seksjoner)
- Oppvarming via fjernvarme - betales Akonto
- Måler for fjernvarme og måler for varmt vann må avleses og sendes inn til Bate ved eierskifte
- Bygningsforsikring via Sameiet Ankerhagen Bygg C.
- Parkering i felles garasjeanlegg under bakken. Garasjen organiseres og administreres av Sameiet Ankerhagen felles. Kontakt styret for mer informasjon.
- Ingen forkjøpsrett
- Tv/internett leveres av Lyse. Kontakt styret for informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER SAMEIET

c

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ankerhagen bygg C

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet i henhold til begjæring om seksjonering inngitt til Sola kommune.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ankerhagen bygg C.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av to seksjoner, hvorav 1 samleseksjon for bolig organisert som borettslag og en næringsseksjon på eiendommen gnr. 5 bnr. 567 i Sola kommune.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene består av parkeringsplasser og boder. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet er sammen med Sameiet Ankerhagen bygg A og Sameiet Ankerhagen bygg B et større sammenhengende boligområde. Boligområdet er organisert slik at beboernes parkeringsplasser og noen av beboernes boder er lokalisert i en egen anleggseiendom under bakken.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

2-2 Eierskap og rettslig råderett over Garasjeanlegget og Felleseiendommen

(1) Sameiet er sammen med Sameiet Ankerhagen bygg A og Sameiet Ankerhagen bygg B et større sammenhengende boligområde (Sameiet Ankerhagen bygg A, B og C er heretter i fellesskap omtalt som "**Eierseksjonssameiene**"). Boligområdet er organisert slik at Eierseksjonssameienes parkeringsplasser og de fleste av bodene er lokalisert i en egen anleggseiendom etablert under bakken ("**Garasjeanlegget**"). Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk for sameierne i Eierseksjonssameiene ("**Felleseiendommen**").

(2) Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies av Eierseksjonssameiene/den enkelte seksjon i Eierseksjonssameiene i fellesskap (realsameie), og administreres/organiseres av Sameiet Ankerhagen Felles. Styret i Eierseksjonssameiene skal representere Eierseksjonssameiene i Sameiet Ankerhagen Felles (deltakelse i årsmøte mv.).

(3) Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Ankerhagen Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene, i samsvar med de til enhver tid gjeldende vedtektene i Sameiet Ankerhagen Felles. Sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget dekkes gjennom felleskostnadene, jf. punkt 5 nedenfor.

(4) Enkelte av sameierne har eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget. Disse bruksrettene skal tinglyses på grunnboksbladet til Garasjeanlegget, og vedlegges disse vedtektene som vedlegg 1 når de er tinglyst.

(5) De resterende parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget er eller vil bli tildelt andre til eksklusiv bruk, og kan således ikke benyttes av sameierne i sameiet. Styret i Sameiet Ankerhagen Felles står for den nærmere organiseringen av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Sameiet Ankerhagen Felles.

(6) Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i Eierseksjonssameiene, og da slik det fremkommer i vedtektene for Sameiet Ankerhagen Felles. Samme begrensning gjelder for utleie, med mindre annet fremgår av vedtektene til Sameiet Ankerhagen Felles.

(7) Felleseiendommen skal være til felles bruk for sameierne i Eierseksjonssameiene, med slike begrensninger som fremgår av vedtektene for Sameiet Ankerhagen Felles.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(4) Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, årsmøtet:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.. næringsseksjon har anledning til å montere varmepumpe/kjøleutstyr.

(5) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på sin fasade (dvs. på fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen). Slik skilting, samt vedlikehold mv. av denne, skal skje for næringsseksjonens egen regning, og næringsseksjonen er selv ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

(6) Skilt skal kun tillates med nøytrale farger, dvs sort, grått, hvitt og sølv med eventuelle lyssettinger. Avvik fra dette er tillatt etter anbefaling fra arkitekt eller annen som bistår med utarbeidelse av enhetlig skiltplan for næringsseksjonene, eller etter samtykke fra styret i sameiet.

(7) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

(8) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Det skal søkes styret før anskaffelse av dyr.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier/beboer skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne/beboerne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameierne/beboerne har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Den enkelte sameier/beboer skal også rense eventuelle sluk på sin veranda/balkong e.l., og har også ansvaret for overflatebehandling av veranda/balkong (vedlikehold av konstruksjoner/tettesjikt mv. for veranda/balkong er sameiets ansvar).

(4) Sameierne/beboberne skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 gulvvarmerør.

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 5-2 eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnad anses blant annet:

- eiendomsforsikring,
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, støyskjerm, samt av konstruksjoner / tettesjikt mv for balkonger/terrasser (overflatebehandling skal derimot besørges og bekostes av den sameier som har bruksretten til balkongen eller terrassen)
- lys/oppvarming av fellesarealer ute og inne
- kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- kommunale avgifter, dog slik at vann fordeles mellom samleseksjon bolig og næringsseksjon etter måleravlesning (felles hovedmåler)

5-2 Kostnader som skal dekkes av en eller flere sameiere

Følgende kostnader fordeles ikke etter sameiebrøken:

- Samleseksjon bolig betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til bruk for samleseksjon bolig, herunder trappehus med heis fra kjeller til boligetasjene. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer samleseksjon bolig til gode, som for eksempel, utgifter til IN-avtale og TV.

- Næringsseksjonen (snr. 1) betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener denne næringsseksjonens bruk. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal)

betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Næringsseksjonen har egen bereder til oppvarming av forbruksvann.

- Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonen belastes denne og rene fasadetiltak for samleseksjon bolig belastes samleseksjon bolig. Som rene fasadetiltak for samleseksjon bolig menes tiltak relatert til områder med trekledning, og som rene fasadetiltak for næringsseksjonen menes tiltak relatert til fasadedel med steinplater. Tilsvarende gjelder for dører og vinduer i samme områder.

- Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.

- Sameiets andel av felleskostnadene i Sameiet Ankerhagen Felles (dvs. kostnader relatert til Garasjeanlegget og Felleseiendommen, jf. punkt 2-2) fordeles med lik andel på næringsseksjonen og hver boenhet i samleseksjon bolig (det er 18 boenheter i samleseksjon bolig, slik at næringsseksjonen dermed skal dekke 1/19 og samleseksjon bolig til sammen 18/19). Dette gjelder likevel ikke felleskostnader knyttet til bruk, drift og vedlikehold av lekeplass/støyskjerm på Felleseiendommen, samt kostnader til oppgradering eller utskiftning av lekeapparater på Felleseiendommen. Disse kostnadene dekkes av samleseksjon bolig alene.

Kostnader som iht. dette punkt 5-2 skal dekkes av samleseksjon bolig alene fordeles mellom boenhetene i seksjonen forholdsmessig iht. innbyrdes brøk i borettslaget, med mindre annet er bestemt i borettslagets vedtekter.

5-3 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-4 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-5 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer samt inntil to 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 årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 8 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonsloven § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Ved stemmeavgivning i årsmøte skal samleseksjon bolig sin stemme telle 65/100, og næringsseksjonens stemme skal telle 35/100.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i sameiet 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.

9-3 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 16. juni 2017

* * *

VEDTEKTER FELLES

Vedtekter

for

Sameiet Ankerhagen Felles (et tingsrettslig sameie)
Vedtatt på årsmøte 20.10.17

§ 1 Organiseringen av Ankerhagen Felles, navn, eierforhold og formål

Organiseringen av boligområdet
Ankerhagen Felles er et større sammenhengende boligområde, bestående av tre boligblokker under oppføring.

Når utbyggingen av Ankerhagen Felles er ferdig vil området bestå av følgende eiendommer / eierseksjonssameier:

- Eierseksjonssameiet Ankerhagen 1, org nr etablert på gnr bnr
- Eierseksjonssameiet Ankerhagen 2, org nr etablert på gnr bnr
- Eierseksjonssameiet Ankerhagen 3, org nr etablert på gnr bnr
- Felles underjordisk parkeringsanlegg etablert på gnr bnr og felles uteareal etablert på gnr bnr (omtrentlige restareal på gnr bnr etter at alle fradelinger er gjennomført

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder er lokalisert i garasjeanlegget.

Videre vil utearealet være til felles bruk for beboerne i alle de tre boligblokkene, heretter benevnt "Utearealet", med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

Felleseiendommene
Felleseiendommene skal eies i fellesskap av eierseksjonssameiene Ankerhagen 1, 2 og 3 som skal administreres/organiseres av sameiet Ankerhagen Felles org nr i henhold til disse vedtekter.

Sameiets navn og formål
Navnet på dette tingsrettslige sameie skal være:

- Sameiet Ankerhagen Felles

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av fellesområdene, til beste for de enkelte av Sameierne (Trinn 1, Trinn 2 og Trinn 3) og disses beboere / seksjonseiere.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameier og dets beboere har i Sameiet.

§ 2 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

Garasjeanlegget

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering / tekniske rom.

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på omtrentlig antall parkeringsplasser lagt ut til eksklusiv bruk innenfor hver av sameiene:

- Ankerhagen Trinn 1 gnr. bnr ideell andel
- Ankerhagen Trinn 2 gnr. bnr. ideell andel
- Ankerhagen Trinn 3 gnr. bnr. ideell andel

Utearealet
Med Utearealet forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring de tre boligblokkene. Den omtrentlige utstrekning av Utearealet fremgår av kart vedlagt som **vedlegg 1.**

Utearealet eies med ideelle eierandeler tilsvarende omtrentlig bebygget areal innenfor henholdsvis Ankerhagen Trinn 1, Ankerhagen Trinn 2 og Ankerhagen Trinn 3. Dette gir følgende eierandeler:

- Ankerhagen Trinn 1 / gnr. bnr. (24 B+1 N) 25/64
- Ankerhagen Trinn 2 / gnr. bnr. (18 B+2 N) 20/64
- Ankerhagen Trinn 3 / gnr. bnr. (18 B+1 N) 19/64

§ 3 Etablering av Sameiet og hjemmelen til Garasjeanlegget og Utearealet

Det enkelte byggetrinn blir Sameier i Sameiet straks bygget er ferdigstilt og overtatt av beboerne. Utbygger er Sameier for de byggetrinn som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget og Utearealet skal overføres til Sameierne senest når utbyggingen av alle byggetrinn er ferdigstilt og det areal som ikke skal følge med Utearealet (se § 1) er fradelt.

Hver enkelt Sameiers andel av hjemmelen skal være likt den enkeltes sameiers ideelle eierandel slik denne fremgår av punkt 2 ovenfor. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtale.

§ 4 Fysisk bruk av Garasjeanlegget

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte seksjonseier i de respektive Sameier til eksklusiv bruk. Den enkelte seksjonseier har ervervet bruksrett til en parkeringsplass og bod sammen med sin seksjon.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 2.** Eiere som har fått anvist parkeringsplass på HC til rettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor Ankerhagen, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere i de ulike byggetrinn. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Ankerhagen. Disse plassene er seksjonert som egne seksjoner og kan omsettes og leies ut innenfor boligområdet Ankerhagen.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere i sameiene Ankerhagen Trinn 1, Ankerhagen Trinn 2 og Ankerhagen Trinn 3. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie ut over 1 år.

Styret i Sameiet Ankerhagen Felles har rett til å organisere parkeringsplassene slik de til enhver tid finner mest hensiktsmessig. Styret i Sameiet Ankerhagen Felles har dog kun anledning til å gjøre endringer på parkeringsplasser som ikke er seksjonert som egne seksjoner.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Gjesteparkering

- Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av beboere, eller kjøretøy registrert på beboere.
- Gjesteparkering skal ikke benyttes av besøkende i mer enn tre døgn sammenhengende. Dette gjelder selv om kjøretøy er flyttet til en annen parkeringsplass, eller er borte deler av døgnene.
- Ved lengre besøk kan styret utstede en parkeringstillatelse på inntil 14 døgn.
- Uregistrerte kjøretøy, campingvogner og tilhengere som er frakoblet kjøretøy er ikke tillatt hensatt på gjesteparkering.
- Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt. Dette innebærer at alle hjul skal befinne seg innenfor merkelinjen.
- Beboer plikter å informere besøkende om regler for bruk av gjesteparkeringen.

Uteområdet

- Parkering er ikke tillatt på annet enn oppmerket område på gjesteparkering. Ved syketransport, varetransport eller transport av funksjonshemmet, er korte stans tillatt.

Fellesgarasjeanlegg

- Parkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av motorvogn.
  Sykler skal parkeres på anviste plasser.
- Parkering utenfor merkelinje til nummerert parkeringsplass er ikke tillatt. Dette gjelder også i lengderetningen.
- Parkering ut over egen plass er ikke tillatt selv om naboplass normalt ikke er i bruk.
- Dekk kan oppbevares på parkeringsplassen. Veggoppheng for dekk bør benyttes.
- Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Ankerhagen Felles.

- Innbo og løsøre som naturlig skal oppbevares i boden, kan ikke lagres på parkeringsplassen. Dette både av brannsikringshensyn og for å ivareta behovet for et ryddig garasjeanlegg.
- Innbo og løsøre kan ikke plasseres i adkomstarealet til parkeringsplassene eller adkomstarealene til bodene.
- Reparasjoner, tomgangskjøring og vask av bil er ikke tillatt i fellesgarasjeanlegg.
- Skiftning av dekk er tillatt.
- Den enkelte eier har plikt til å sørge for ryddighet på egen parkeringsplass.
- Tvilstilfeller knyttet til bruken av parkeringsplass og som ikke er direkte dekket av overstående, skal forelegges styret i Sameiet Ankerhagen Felles for avgjørelse.

Håndhevelse

- Kjøretøy kan fjernes uten varsel ved gjentatt brudd på parkeringsbestemmelsene.
- Uregistrerte kjøretøy, campingvogner og tilhengere som er frakoblet kjøretøy kan fjernes uten varsel ved førstegangs hensettelse.

- Kjøretøy som er hensatt utenfor asfaltert område, eller som er parkert slik at det hindrer ferdsel, vil bli fjernet uten varsel ved førstegangs hensettelse.
- Kostnaden for fjerning av kjøretøy, campingvogn og tilhenger blir belastet eier.
- Det fritar ikke for ansvar at eier eller besøkende ikke har gjort seg kjent med parkeringsbestemmelsene.
- Hvis det viser seg at reglene blir regelmessig brutt, kan sameie involvere et parkeringsselskap til å håndheve parkeringsbestemmelsene.

§ 5 Fysisk bruk av Utearealet

Sameierne har rett til å benytte Utearealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Utearealene må ikke brukes slik at andre Sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Utearealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

Den som har eksklusiv bruksrett til det enkelte areal, skal alene dekke kostnadene forbundet med vedlikehold mv av arealet.

§ 6 Rettslig rådighet

Ingen av Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Ankerhagen. Styret i Sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 6 Styret

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer, hvor hvert sameie har et medlem. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret velges for 2 år.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og 1 styremedlem i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Utearealet, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skai behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver Sameier har en -1-stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget eller Utearealet som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget eller Utearealet eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget eller Utearealet som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget eller Utearealet ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 13

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget eller Utearealet.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere eller Seksjonseier en urimelig fordel på andre Sameieres eller Seksjonseieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer en Sameier, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameiet og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet i de respektive eierseksjonssameier.

§ 12 Vedlikehold av Garasjeanlegget og Utearealet

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Utearealet holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget og Utearealet skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

§ 13 Innkreving og fordeling av kostnader

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Sameiet Ankerhagen Felles herunder både garasjer og uteareal.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Utearealet samt driften forøvrig i Sameiet Ankerhagen Felles, fordeles forholdsmessig i henhold til følgende brøk.

Trinn 1 26/65
Trinn 2 20/65
Trinn 3 19/65

Andre kostnader som bare gjelder noen av blokkene skal primært faktureres direkte til de gjeldende blokkene. Hvis så ikke lar seg gjøre sørger styret for korrekt fordeling i de enkelte tilfeller.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser.

§ 15 Ansvar utad for den enkelte Sameier

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

§ 16 Forsikring

Sameiet skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

§ 17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt / etablering av servitutter

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler utbygger frem til den enkelte Sameier har hatt sitt første sameiermøte/generalforsamling og styre er valgt. Videre er Utbygger etter dette tidspunkt å anse som seksjonseier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte enheter (eierseksjoner).

Utbygger har, frem til den enkelte Sameier har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt, rett til å endre plassering av / omrokere på de parkeringsplasser som er tildelt til eiere av eierseksjoner i det aktuelle Sameiet.

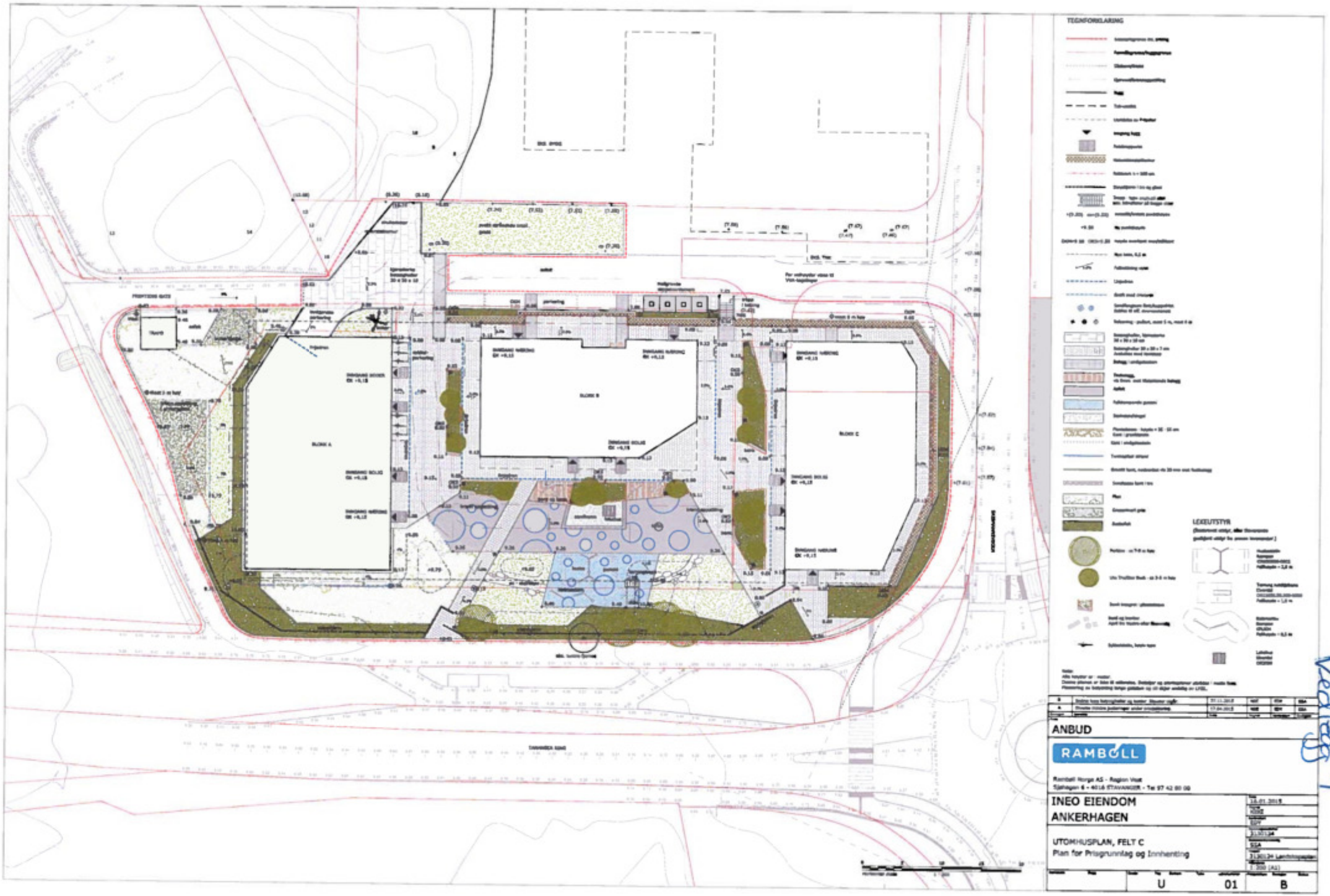
Hver enkelt Seksjonseier overtar retten til bruk av Garasjeanlegget og Utearealet samtidig med overtakelse av sin eierseksjon. Fellesutgifter som utbygger eventuelt måtte forskuttere frem til Garasjeanlegget og Utearealet er overskjøtet fra utbygger til Sameiet, skal Sameierne refundere til utbygger i samsvar med den enkeltes eierandel i Sameiet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste byggetrinn (Ankerhagen Trinn 3) har hatt sitt første sameiermøte/generalforsamling etter innflytting.

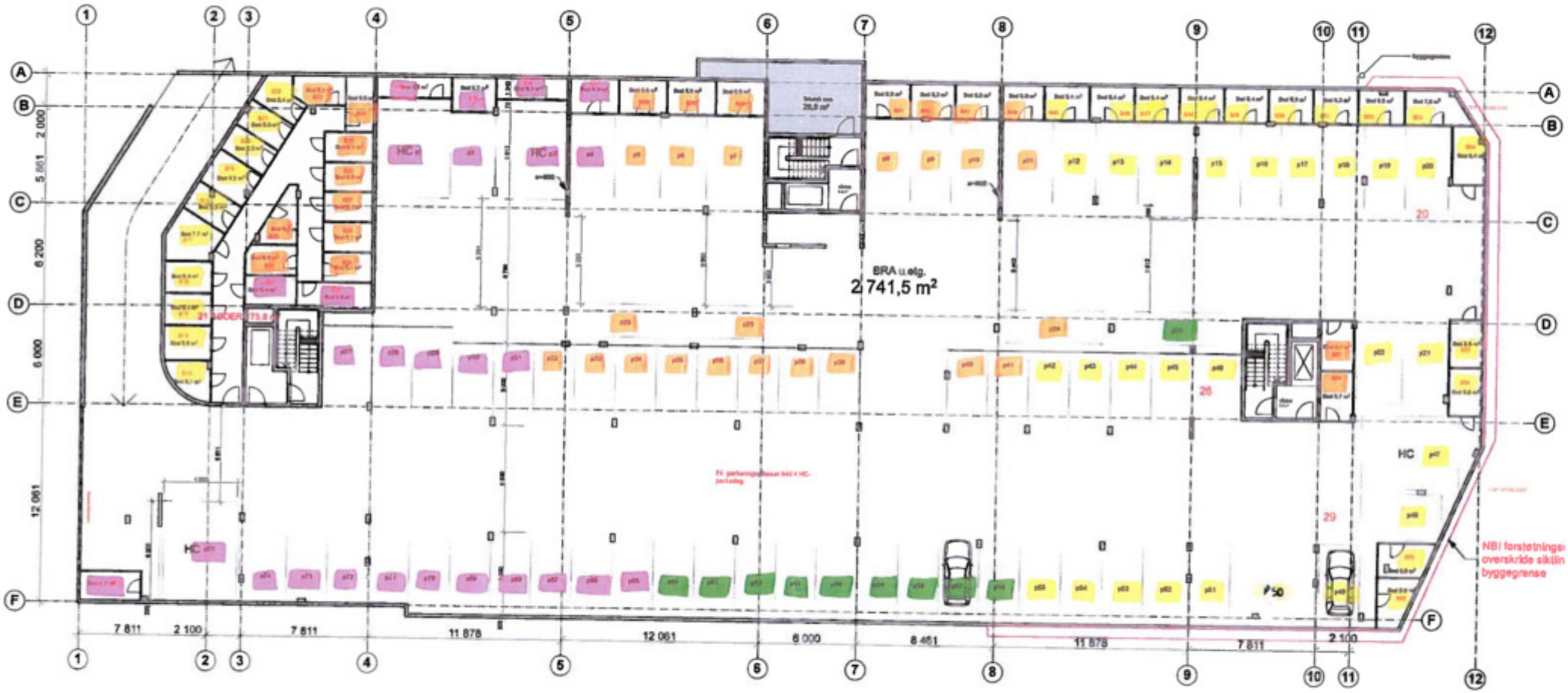
For øvrig er den enkelte Sameier kjent med at utbygger vil tildele og eventuelt tinglyse følgende rettigheter på Utearealet;

- Adkomstretter for naboeiendommer, slik at disse kan få en hensiktsmessig tilkomst til egen eiendom
- Andre rettigheter som fremgår av disse vedtekter eller som måtte fremgå av salgsdokumentasjonen for Ankerhagen / offentlige vedtak

Sameierne forplikter seg til å signere på ethvert dokument som i denne sammenheng er nødvendig for å etablere slike bruks- og adkomstrettigheter.


TEGNFORKLARING
LEKEUTSTYR
ANBUD
RAMBØLL
Rambøll Norge AS - Region Vest
Sjøhagen 6 - 4016 STAVANGER - Tlf 97 42 80 00
INEO EIENDOM
ANKERHAGEN
UTOMHUSPLAN, FELT C
Plan for Prisgrunnlag og Innhenting
U
01
B
Vedlegg 1

Vedlegg 2



A 11.05.16

FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Informasjon fra Bate boligbyggelag – frittstående borettslag

Noen frittstående borettslag har intern forkjøpsrett, det vil fremgå av borettslagets vedtekter om de har dette. Utlysning og avklaring av intern forkjøpsrett håndteres av styret i laget, som må kontaktes direkte av megler.

Når bolig er solgt
Straks en bolig er solgt (og intern forkjøpsrett er avklart), må skriftlig info sendes til Bate. Info må inneholde navn, fødselsdato, mobilnr. og e-postadresse til alle kjøperne, samt salgssum og avtalt overtakelsesdato. Bate sender søknad om styregodkjennelse til borettslagets styre.

Ikke krav om medlemskap
For eiere i frittstående borettslag er det *ikke* krav om medlemskap i Bate.

Overtakelse
Etter gjennomført overtakelse må kopi av utfylt overtakelsesprotokoll sendes til forkjopsrett@bate.no (vedlagte protokoll kan benyttes hvis meglers protokoll ikke er benyttet/ved private salg).

NB! Bate fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper pr. overtakelsesdato. Kjøper skal betale felleskostnader fra overtakelsesdatoen og mottar nye fakturaer i eget navn.

Gebyrer
Eierskiftegebyr **Kr. 6 570,-** (dekkes av selger iht. Lov om burettslag)

Gebyret faktureres etter overtakelse og sendes til oppgjørsansvarlig sammen med eventuelle restanser på selgers felleskostnader.

Kontakt oss på forkjopsrett@bate.no ved spørsmål!

Med vennlig hilsen
Bate boligbyggelag

Jorunn Mehus 97 99 58 17
Torill Bollestad 41 64 32 66
Tone Hartvedt 45 60 09 04
Torunn Nicolaisen 91 52 16 00

Overtakelsesprotokoll (brukes ved salg uten megler)

Telefon: 51 84 95 00 **E-post: forkjopsrett@bate.no**

Meglerfirma: _____ Megler: _____Tlf.: _____

Oppgjørsansvarlig: _____ E-post.: _____Tlf.: _____

Skjemaet sendes Bate boligbyggelag så snart overtakelse er gjennomført. Opplysningene på skjemaet er nødvendige for at eierskifte samt avregning av felleskostnader og strøm skal kunne foretas.

***NB!* Fordeling av felleskostnadene mellom selger og kjøper gjøres av boligbyggelaget pr. overtakelsesdato. Kjøper må ikke overta eller betale selgers fakturaer.**

Opplysningene gjelder følgende bolig:

Bolig: _____

Navn på selger: _____

Kontonr. selger for utbetaling av til gode-beløp: _____

Selgers nye adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Navn på kjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

Navn på medkjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

E-post kjøper(e): _____

Kjøpers adresse etter overtakelse: _____

Overtakelsesdato: ____/____-_____

NB! For alle boliger Bate boligbyggelag har avregning av energi på, må målerstand avleses og fylles ut i feltene under. **Selger/kjøper må selv sørge for å melde fra til Lyse dersom avregning foretas av Lyse.**

Målernr. strøm: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gulvvarme: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. vann: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gass: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Dato: _____ **Underskrift selger:** _____ **Telefon:** _____

Dato: _____ **Underskrift kjøper:** _____ **Telefon:** _____

PROTOKOLL 2024 ANKERHAGEN BYGG C BORETTSLAG

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ankerhagen Bygg C borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Elin Vanvik Andersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 13 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 15 stemmeberettigede. Dessuten møtte rådgiver for Gerd Lovise Mæland, samt Morten Hovland Haaland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Møteleder gjennomgikk hovedpunktene fra årsregnskapet.

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 21 600,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Click up veranda

Andelseier Mæland søkte om å få montere ekstra glassrekkverk på balkongen som vil skjerme for vind. Rekkverket kan enkelt tas ned når det ikke er i bruk. Andelseiers rådgiver presenterte saken for henne.

Dette er en endring som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i borettslaget, og krevde derfor 2/3 flertall på for å bli godkjent.

Vedtak:
Forslaget fikk 8 stemmer for og 7 stemmer mot, og derfor ikke tilstrekkelig flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:
Terje Alfred Langvand ble gjenvalgt som valgt til leder for 1 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Elin Vanvik Andersen ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Kjell Kallesten og Ronny Morten Iversen ble gjenvalgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valg/fest-komité

Vedtak:
Ivar Ottar Tjelta og Monica Grythe utgjør boligselskapets valgkomité.

Gerd Lovise Mæland og Lisbeth Tjelta ble valgt som festkomité.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Terje Alfred Langvand, valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Steinar Thomassen, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Elin Vanvik Andersen, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Kjell Kallesten, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Ronny Morten Iversen, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Sola, 23.04.25

Protokoll for Ankerhagen Bygg C borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Hovland Haaland (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Elin Vanvik Andersen (sign.)	24.04.2025

INNKALLING 2024
ANKERHAGEN BYGG C BORETTSLAG

Ankerhagen Bygg C borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Ankerhagen Bygg C 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 23.04.2025, kl. 18:00

Sentrumsgården i Tananger 2 etg «bak heisen»

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 Click up veranda

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 1 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valg/fest-komité
- 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Ankerhagen Bygg C borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 21 600. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Click up veranda

Jeg meldte denne saken opp også i 2024, men jeg tror ikke at alle mine naboer i blokka (og spesielt de som ikke var tilstede) helt forsto hva dette er.

Dette er et lite tillegg til eksisterende glassrekkverk for å kunne øke høyden på glassrekkverket når jeg ønsker å sitte ute på vindfylte fine dager.

Totalt 4 ekstra støtter monteres på terrassen min (rett bak eksisterende støtter) på den ene kortsiden og 1.5 meter på langsiden for å skape et hjørne som beskytter for vinden. Høyden når en "klikker" rekkverket opp er 0,5 meter høyere enn eksisterende rekkverk. Dette er glassrekkverk på lik linje som eksisterende rekkverk så en ser gjennom og det er ikke til sjenanse for naboer.

Rekkverket klikkes enkelt ned når en ikke er på terrassen. Det vil ikke være til sjenanse for noen. Kommunen har godkjent det.

Se vedlagte bilder.

Jeg ønsker skriftlig avstemming.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Styret holder seg nøytral da deler av styret er inhabil.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 1 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valg/fest-komité

450 Ankerhagen Bygg C borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		411 216	411 216	411 216
Innbetalt til felles I³ n - renter		954 404	650 897	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		34 344	34 344	38 700
Andre driftsinntekter		0	3 500	0
Sum Inntekter		1 399 964	1 099 957	449 916
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	24 646	24 646	24 600
Forretningsfører honorar		45 492	43 404	47 900
Tilleggstjenester forretningsfører		25 625	26 391	25 600
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 600
Drift og vedlikehold	3	249 637	248 720	315 900
TV og/eller internett		37 944	34 344	38 700
Forsikringer		7 503	5 615	7 500
Kommunale avgifter		59 652	50 805	71 600
Administrasjonskostnader		4 558	1 776	5 800
Sum kostnader		463 659	443 620	546 200
Driftsresultat		936 305	656 337	-96 284
Finansielle poster				
Renteinntekter		9 100	7 631	4 000
Rentekostnader		953 825	648 286	0
Netto finanskostnader		944 726	640 656	-4 000
Resultat	4	-8 421	15 681	-92 284

450 Ankerhagen Bygg C borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	66 235 000	66 235 000
Andre driftsmidler	5	184 438	151 656
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		66 419 438	66 386 656
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 309	78 978
Forskuddsbetalte kostnader		5 177	27 894
Forskuddsbetalt strnm		14 400	14 400
Andre fordringer		0	875
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		175 187	227 886
Sum omlnpsmidler		200 073	350 032
SUM EIENDELER		66 619 511	66 736 688

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		14 463 405	14 471 826
Sum egenkapital	6	14 553 405	14 561 826
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	20 977 250	20 977 250
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	14 464 000	14 464 000
Borettsinnskudd		16 558 750	16 558 750
Sum langsiktig gjeld		52 000 000	52 000 000
Kortsiktig gjeld			
Innbetalt strŋm		19 000	14 400
Leverandŋrgjeld		47 105	66 575
Skyldig off. avgifter		0	12 996
Annen kortsiktig gjeld		0	80 892
Sum kortsiktig gjeld		66 105	174 862
Sum gjeld		52 066 105	52 174 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 619 511	66 736 688

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Terje Alfred Langvand	Steinar Thomassen	Elin Vanvik Andersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p³ lŋpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inng³ tt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebŊrer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og ŋke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret p³ lik linje som opprinnelig l³ n, og bokfŋres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinŊre avdrag p³ resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inng³ tt avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i sŊrskilt note. Med disponible midler menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	21 600	21 600
Arbeidsgiveravgift	3 046	3 046
Sum personalkostnader	24 646	24 646

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
6360 Renhold	43 640	11 275
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	23 366	90 793
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	162 062	115 151
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	9 753
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	20 569	21 748
Sum	249 637	248 720

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-8 421	15 681
Andre finansielle innbet.	-32 782	-30 361
Endring disponible midler	-41 203	-14 680
Omlnpsmidler	200 073	350 032
Kortsiktig gjeld	66 105	174 862
Disponible midler	133 967	175 170

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	66 235 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	66 235 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	66 235 000
Anskaffelses³ r :	2018
Antatt levetid i ³ r :	

Andel av Sameiet Ankerhagen Bygg C er bokfrt som eiendel med verdi kr 117 137 og andel av Sameiet Ankerhagen Felles med verdi kr 67 301.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	90 000	0	90 000
Egenkapital	14 463 405	-8 421	14 471 826
Sum Egenkapital	14 553 405	-8 421	14 561 826

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
L³nenummer:	135653087
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2018
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig l³nebelnp:	35 441 250
L³nesaldo 01.01:	20 977 250
Avdrag i perioden:	0
L³nesaldo 31.12:	20 977 250
Saldo 5 ³r frem i tid:	18 882 891
Andelssaldo 01.01:	14 464 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	14 464 000
Sum pantegjeld for l³n:	35 441 250

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokfnrte gjeld er kr. 52.000.000 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokfnrt verdi p³ kr. 66.235.000

Resultat og balanse med noter for Ankerhagen Bygg C borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ankerhagen Bygg C borettslag

Styreleder	Terje Alfred Langvand (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Steinar Thomassen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Elin Vanvik Andersen (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Ankerhagen Bygg C borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: BCUCX-GZVGY-IW9J3-Z3GS7-ZFVF4-P09I0

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: BCUCX-GZVGY-IW9J3-Z3GS7-ZFVF4-P09I0

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-24 20:42:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BCUCX-GZVGY-IW9J3-Z3GS7-ZFVF4-P09I0

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Ankerhagen Bygg C borettslag

Ankerhagen Bygg C borettslag ligger i Sola kommune og består av 18 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 920426190.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Terje Alfred Langvand
Styremedlem, Elin Vanvik Andersen
Styremedlem, Steinar Thomassen
Varamedlem, Ronny Morten Iversen
Varamedlem, Kjell Kallesten

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 0 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Regnskap & vedlikeholds plan.

Styrets planer fremover

Holde utgiftene nede for å holde husleien uendret

Forsikringsavtale

Ankerhagen Bygg C borettslag er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 20907860X.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2025



Ønsker gjerne å presisere løsning vi har tilbudt til vår kunde Lovise Mæland her, da det kan virke som at det er en liten misforståelse om hva dette er.

Som nevnt er dette bevegelige glass-felt som kan trekkes opp for ekstra le på vindfulle dager. Det er snakk om plassering av disse i nord-vestre hjørne av balkongen.

Det vil monteres på innsiden av eksisterende balkongrekkverk i glass.

Dagens høyde er på rekkverk er100cm, og når levegger er i bruk vil total høyde på en liten del av balkongen (Se uthevet i rødt) ha en total høyde på 170cm.

I og med at dette er i øverste etasje, og det ikke er noe form for tak over balkongen forstår jeg ikke helt hvordan dette kan ha innvirkning på brannkonsept.




HAMNKONTOR
SATAMAKONTTORI
HARBOUR OFFICE


17:52
Nauvo Kyrkbacken
28. juni 2024 14:07
HDR

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

INNKALLING 2024
SAMEIET
ANKERHAGEN

Sameiet Ankerhagen

Felles



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Ankerhagen Felles.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 23.04.2025, kl. 19:30

Sentrumsgården i Tananger 2 etg «bak heisen»

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 Godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

4.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

4.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Ankerhagen Felles

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til 10 000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

4. Valg

4.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

4.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

1645 Sameiet Ankerhagen Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Leieinntekt garasje		278 004	168 792	278 000
Lading el-bil		31 711	28 368	0
Sum Inntekter		309 715	197 160	278 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	11 140	11 410	11 400
Forretningsførerhonorar		14 124	13 476	20 400
Tilleggstjenester forretningsfører		2 869	1 060	0
Drift og vedlikehold	2	128 948	92 173	112 800
Forsikringer		29 955	26 304	31 400
Energi/strøm		-20 199	21 120	1
Administrasjonskostnader		1 539	807	2 600
Sum kostnader		168 376	166 350	178 601
Driftsresultat		141 340	30 810	99 399
Finansielle poster				
Renteinntekter		13 350	2 064	1 000
Netto finanskostnader		-13 350	-2 064	-1 000
Resultat	3	154 690	32 874	100 399

1645 Sameiet Ankerhagen Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 295	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 575	11 560
Forskuddsbetalt strøm		91 861	87 851
Andre fordringer		147 511	144 491
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		364 392	168 145
Sum omløpsmidler		667 635	412 047
SUM EIENDELER		667 635	412 047

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		393 978	239 288
Sum egenkapital	4	393 978	239 288
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 148	22 526
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		22 540	11 400
Annen kortsiktig gjeld		139 969	138 832
Sum kortsiktig gjeld		273 657	172 759
Sum gjeld		273 657	172 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 635	412 047

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Terje Alfred Langvand	Svein Kåre Edland	Edvard Helland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i sŊrskilt note. Med arbeidskapital menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital ³ rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 140	1 410
Sum personalkostnader	11 140	11 410

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 341	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	32 434	52 916
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 879	1 483
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	51 518	33 172
6900 Elektronisk kommunikasjon	775	4 602
Sum	128 948	92 173

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	154 690	32 874
Endring arbeidskapital	154 690	32 874
Omlnpsmidler	667 635	412 047
Kortsiktig gjeld	273 657	172 759
Arbeidskapital	393 978	239 288

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, nNring	-11 140	-11 140	0
Sameiekapital, seksjonseiere	405 118	165 830	239 288
Sum Egenkapital	393 978	154 690	239 288

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ankerhagen Felles.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ankerhagen Felles

Styreleder	Terje Alfred Langvand (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Svein Kåre Edland (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Edvard Helland (sign.)	08.04.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

FASADETEGNINGER



BYGG C BYGG B BYGG A

Fasade nord



BYGG A BYGG B BYGG C

Fasade syd

Fasader:
2.-5.etg: Liggende enkeltfalset kledning - hvilmalt
Alu.beslåtte trevinduer, RAL 7010, alle V01 RAL 1007 ref vindusskjema
Balkonger/rekkverk i pulverlakkert aluminium RAL 7010, håndrekke i RAL 1007

Sokkeletasje: Fibersementplater type Ivarsson natura farge N473 / NU 473 blå
Alle dører og vinduer i aluminium, RAL 7010

Alle synlige beslag i pulverlakkert aluminium RAL 7010

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
B		29.06.2015	ssa	justeringer vinduer/terrassedører i 5.etg bygg C
A		16.04.2015	ssa	foldedører i hagestuer og mindre justeringer

INEO
Ankerhagen
fasader nord og sør

Rambøll Norge AS
Sjøhagen 6
Postboks 8058
4016 Stavanger

Telefon: 974 28 000
www.ramboll.no

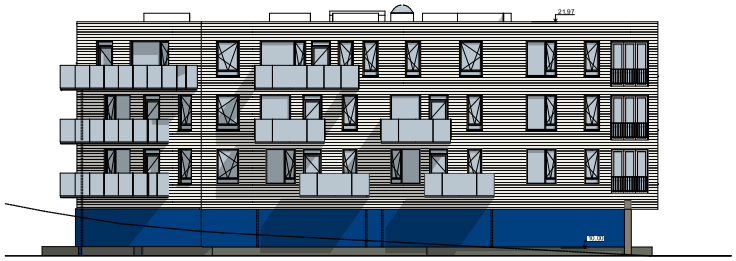
Foretaksnr.: 915251293

RAMBØLL

Arkitektur og Plan

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
CRF	LR	SSA	Anbud

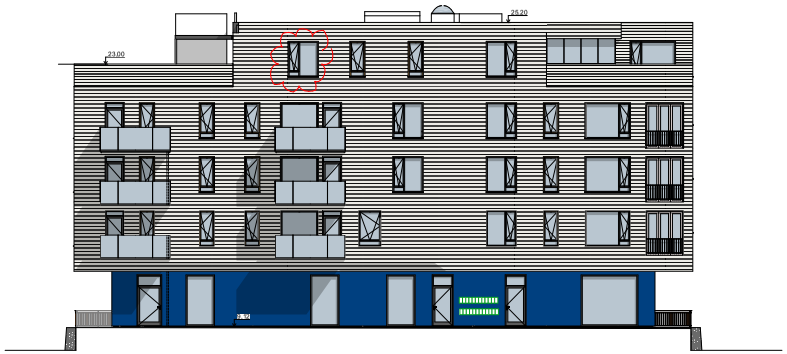
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:200 (A2)	30.01.2015	Ankerhagen.pln	A0-X-050	B



BYGG A VEST



BYGG B VEST



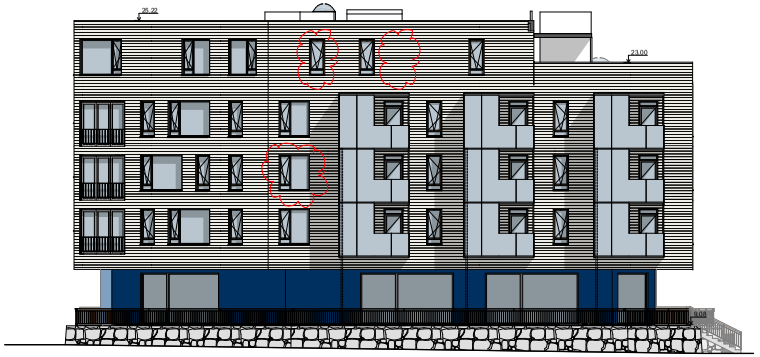
BYGG C VEST



BYGG A ØST



BYGG B ØST



BYGG C ØST

Fasader:
2.-5.etg: Liggende enkeltfalset kledning - hvilmalt
Alu.beslåtte trevinduer, RAL 7010, alle V01 RAL 1007 ref vindusskjema
Balkonger/rekkverk i pulverlakkert aluminium RAL 7010, håndrekke i RAL 1007

Sokkeletasje: Fibersementplater type Ivarsson natura farge N473 / NU 473 blå
Alle dører og vinduer i aluminium, RAL 7010

Alle synlige beslag i pulverlakkert aluminium RAL 7010

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
C		29.06.2015	ssa	justeringer vinduer 5.etg bygg C
B		16.04.2015	ssa	foldedører i hagestuer og mindre justeringer
A		19.03.2015	ssa	Balkonger/vinduer leil 203-204-205

INEO
Ankerhagen
fasader vest og øst

Rambøll Norge AS
Sjøhagen 6
Postboks 8058
4016 Stavanger

Telefon: 974 28 000
www.ramboll.no

Foretaksnr.: 915251293

Arkitektur og Plan

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
CRF	LR	SSA	Anbud

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:200 (A2)	30.01.2015	Ankerhagen.pln	A0-X-051	C

GRUNNKART

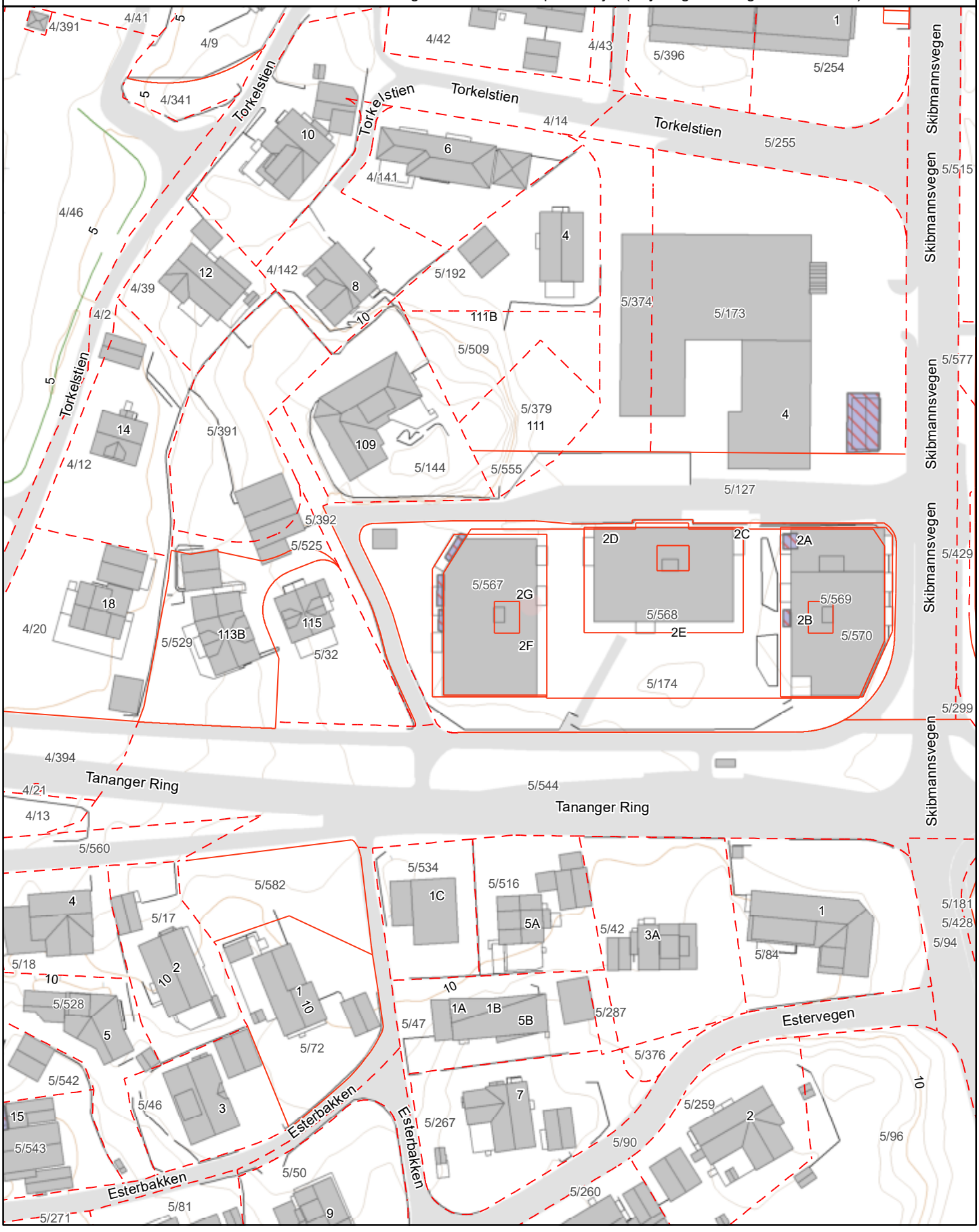
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/567/0/2
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000

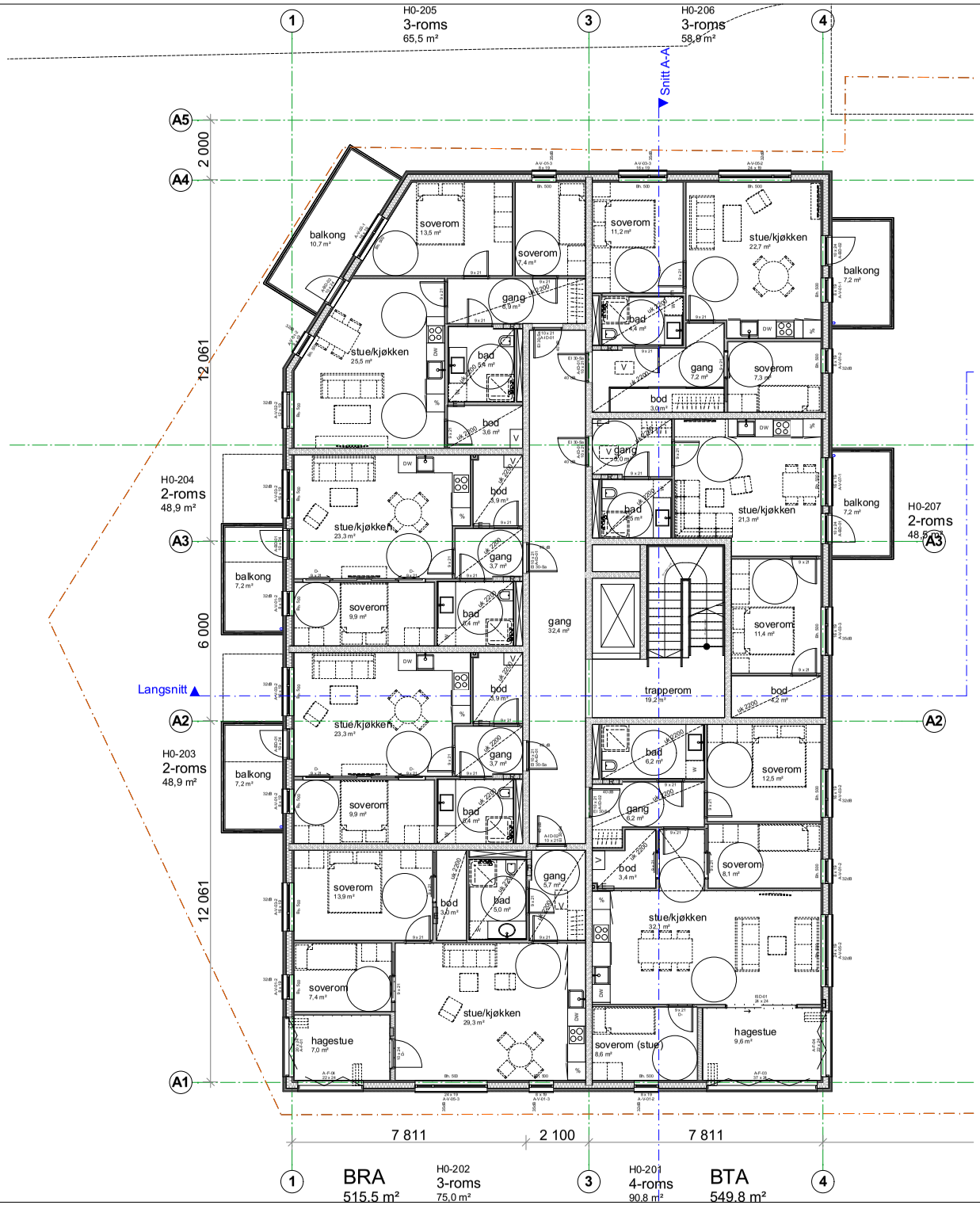
Sola kommune

N

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)



PLAN TEGNING



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A		16.04.2015	ssa	justeringer, heis, trapp, og merkede leiligheter

Rambøll Norge AS
Sjøhagen 6
Postboks 8058
4016 Stavanger

Telefon: 974 28 000
www.ramboll.no

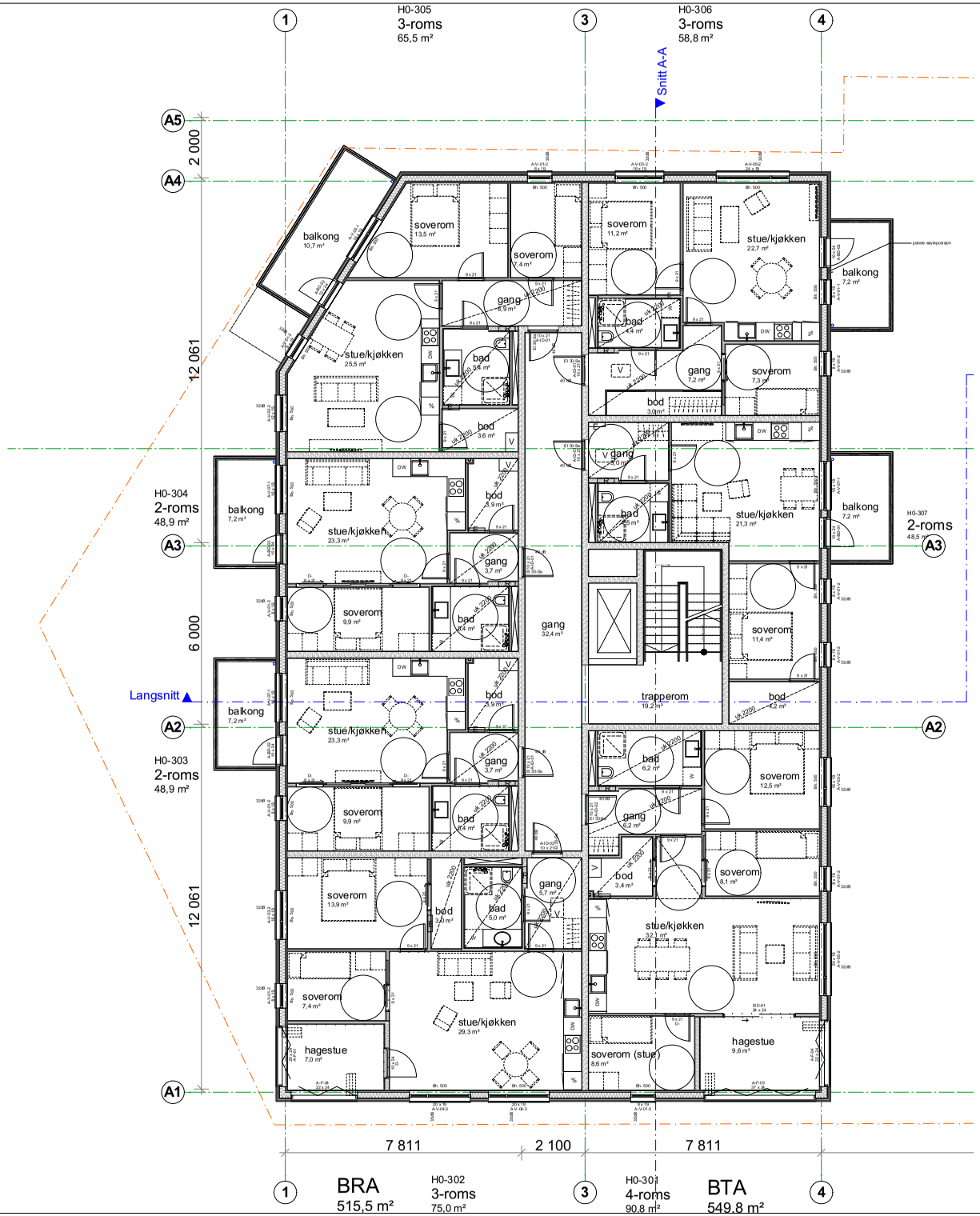
Foretaksnr.: 915251293

Arkitektur og Plan

INEO
Ankerhagen
2. Etasje Bygg A

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
CRF	LR	SSA	Anbud

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A2)	30.01.2015	Ankerhagen.pln	A 20A-10-12	A



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A		16.04.2015	ssa	justeringer, heis, trapp, og merkede leiligheter

Rambøll Norge AS
Sjøhagen 6
Postboks 8058
4016 Stavanger

Telefon: 974 28 000
www.ramboll.no

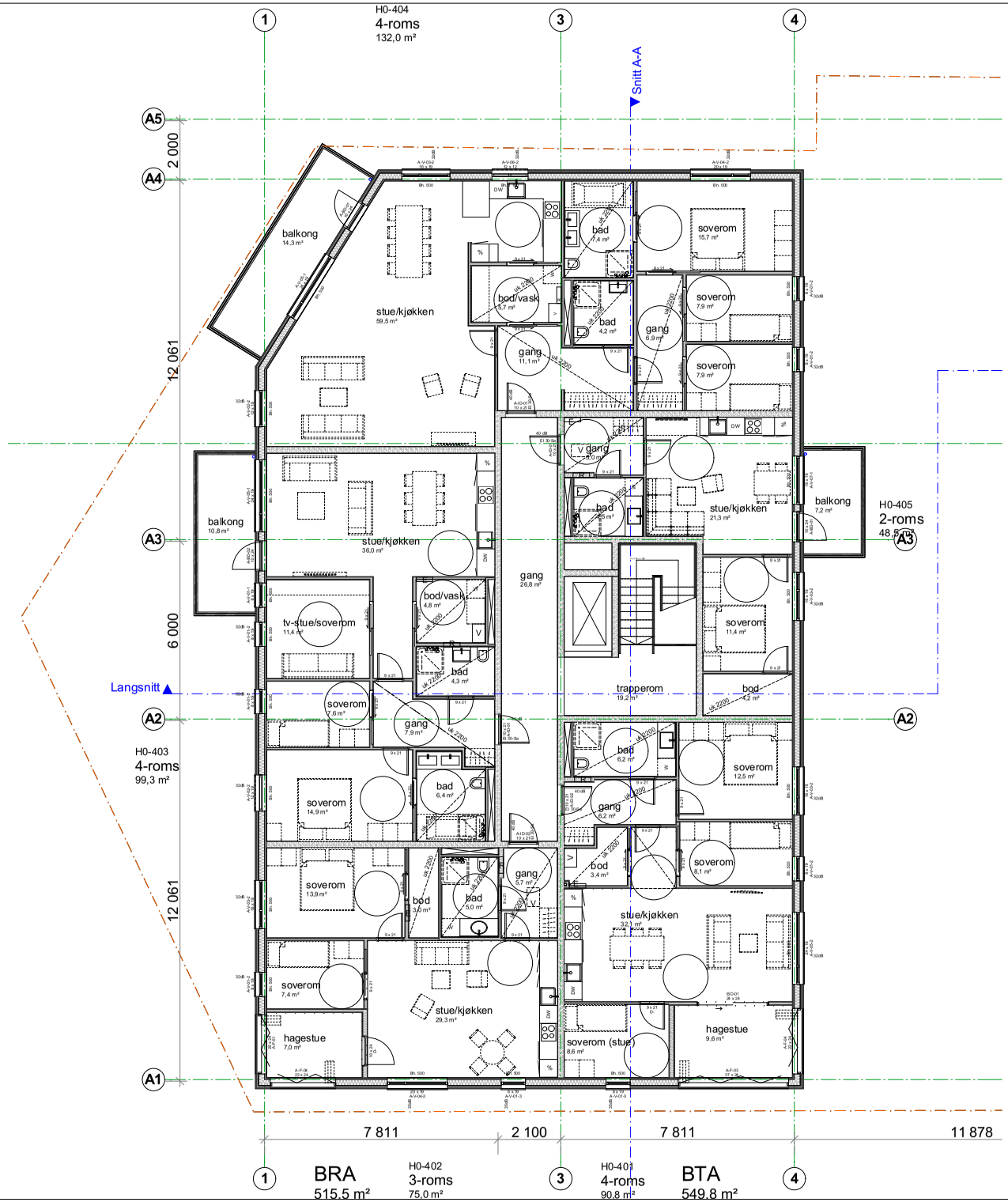
Foretaksnr.: 915251293

Arkitektur og Plan

INEO
Ankerhagen
3. Etasje Bygg A

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
CRF	LR	SSA	Anbud

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A2)	30.01.2015	Ankerhagen.pln	A 20A-10-13	A



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A		16.04.2015	ssa	justeringer, heis, trapp, og merkede leiligheter

INEO
Ankerhagen
4. Etasje Bygg A

Rambøll Norge AS
Sjøhagen 6
Postboks 8058
4016 Stavanger

Telefon: 974 28 000
www.ramboll.no

Foretaksnr.: 915251293

RAMBØLL

Arkitektur og Plan

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
CRF	LR	SSA	Anbud

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100 (A2)	30.01.2015	Ankerhagen.pln	A 20A-10-14	A

REGULERINGSPLAN
OVERSIKTSKART

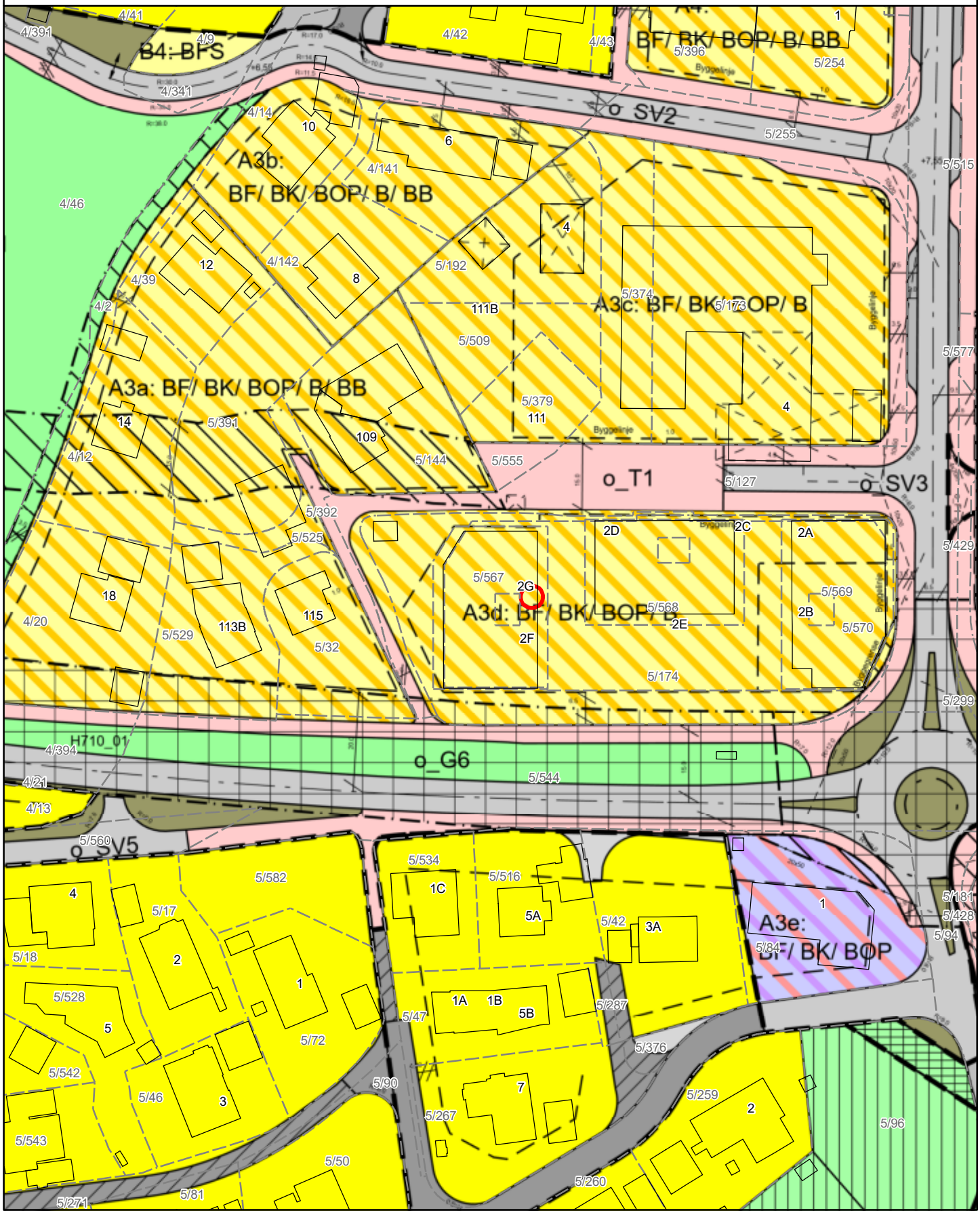
Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/567/0/2
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 0444
Ikrafttredelsesdato: 14.6.2018

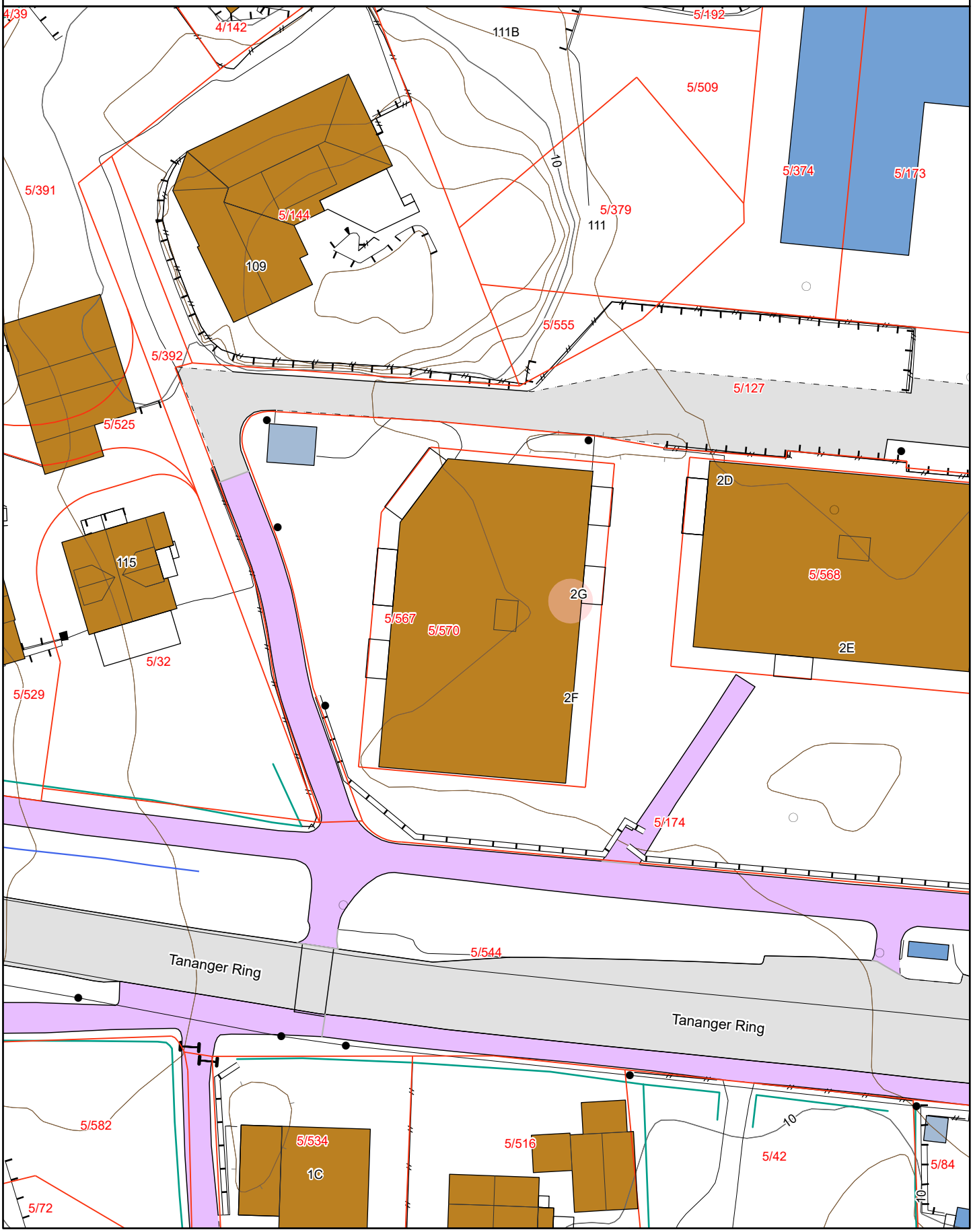


Oversiktskart

Adresse: **Skibmannsvegen 2F, 4056 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/5/567/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 696 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.06.2025

N



Matrikkelkart

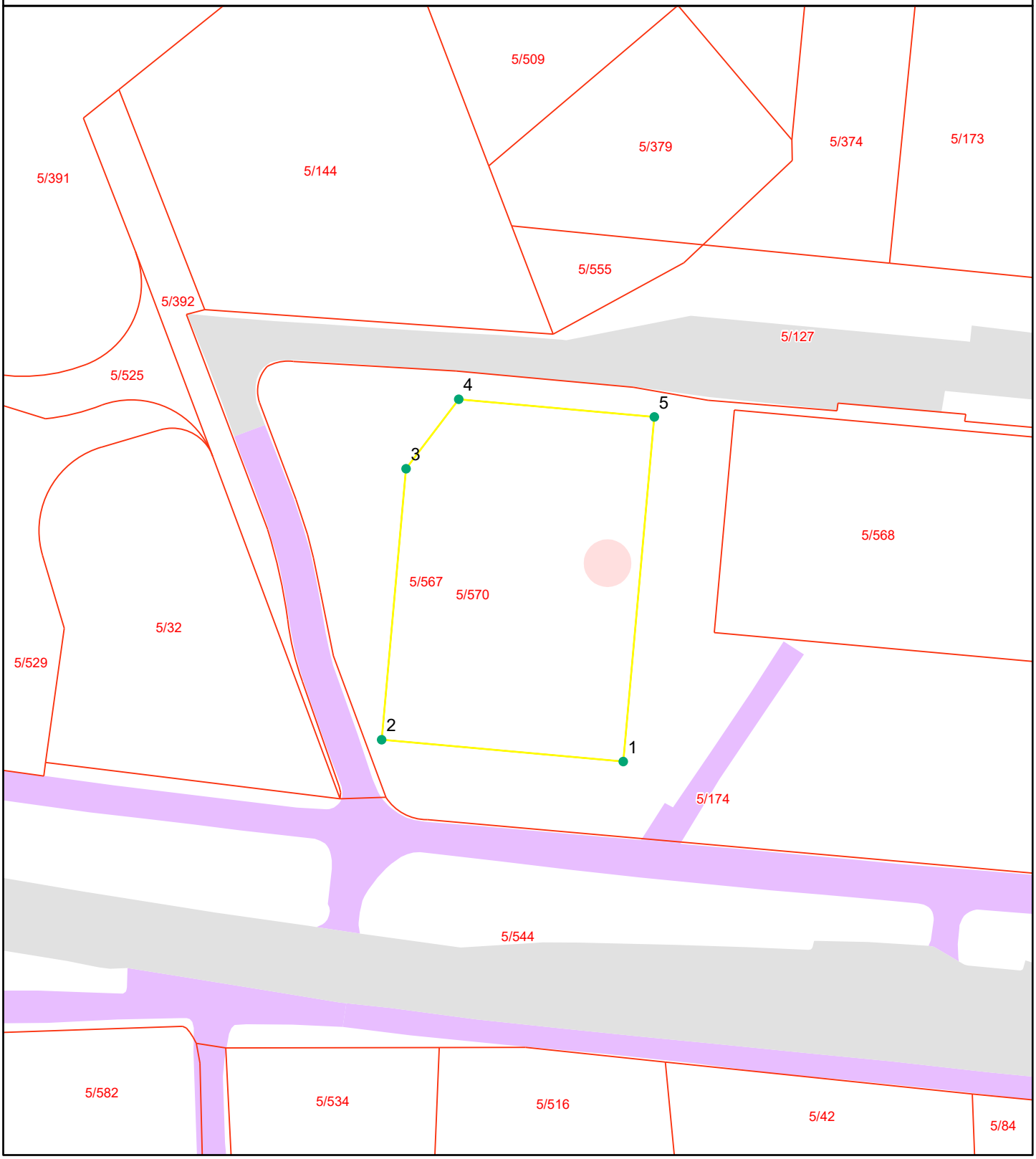
Adresse: **Skibmannsvegen 2F, 4056 Tananger**
Gnr/bnr: **1124/5/567/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 696 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 696 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

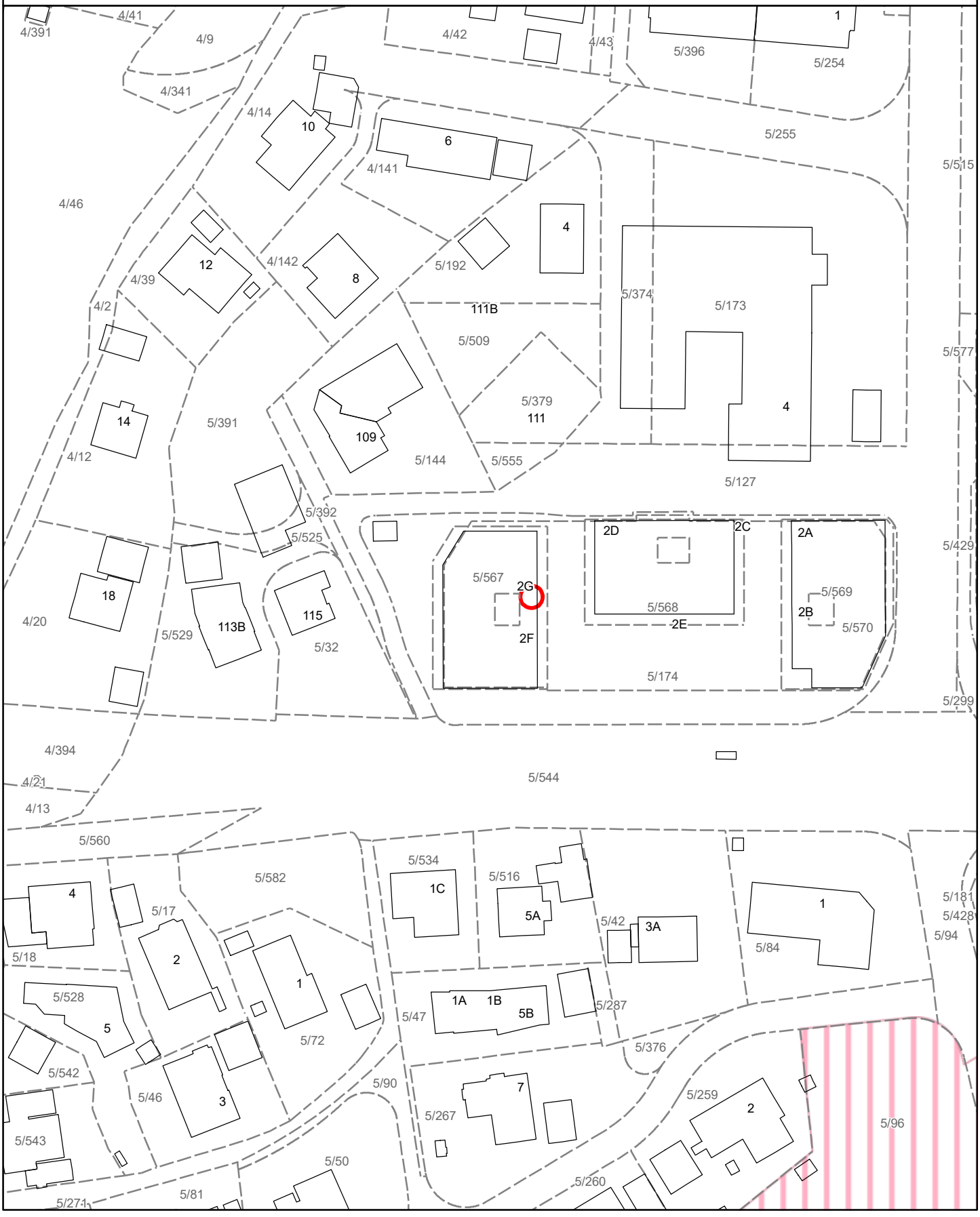
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571007.38	-40763.09	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.39	0
2	6571009.4	-40785.39	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	25.1	0
3	6571034.39	-40783.13	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.04	0
4	6571040.8	-40778.28	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	18.13	0
5	6571039.17	-40760.22	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	31.92	0

Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

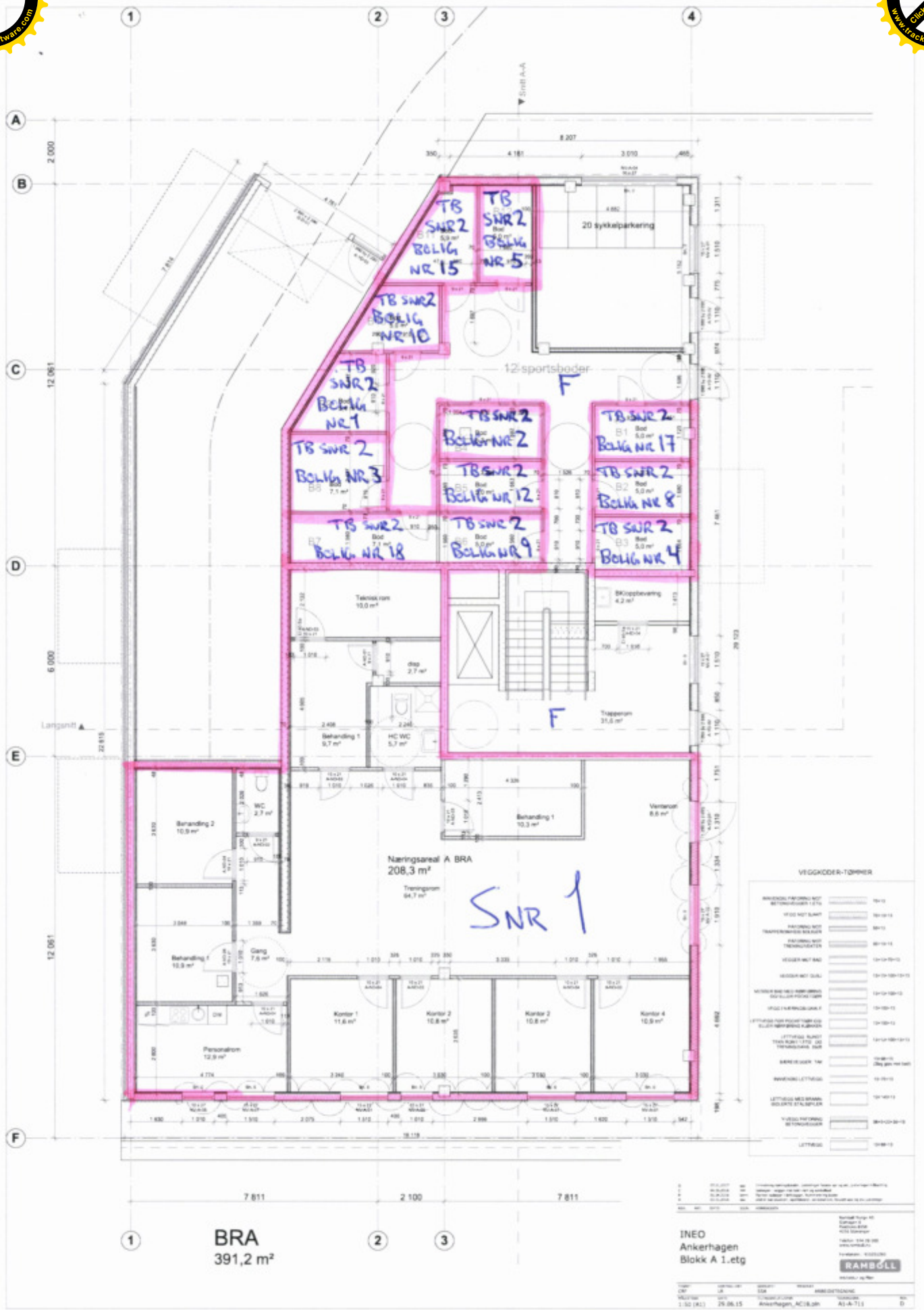
Adresse:
Gnr/Bnr: 5/567/0/2
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0408
Ikrafttredelsesdato:



TINGLYSTE TEGNINGER

PDF-XChange Product
Click to buy NOW!
www.tracker-software.com

"TB" = TILLEGGSDEL BYGNING



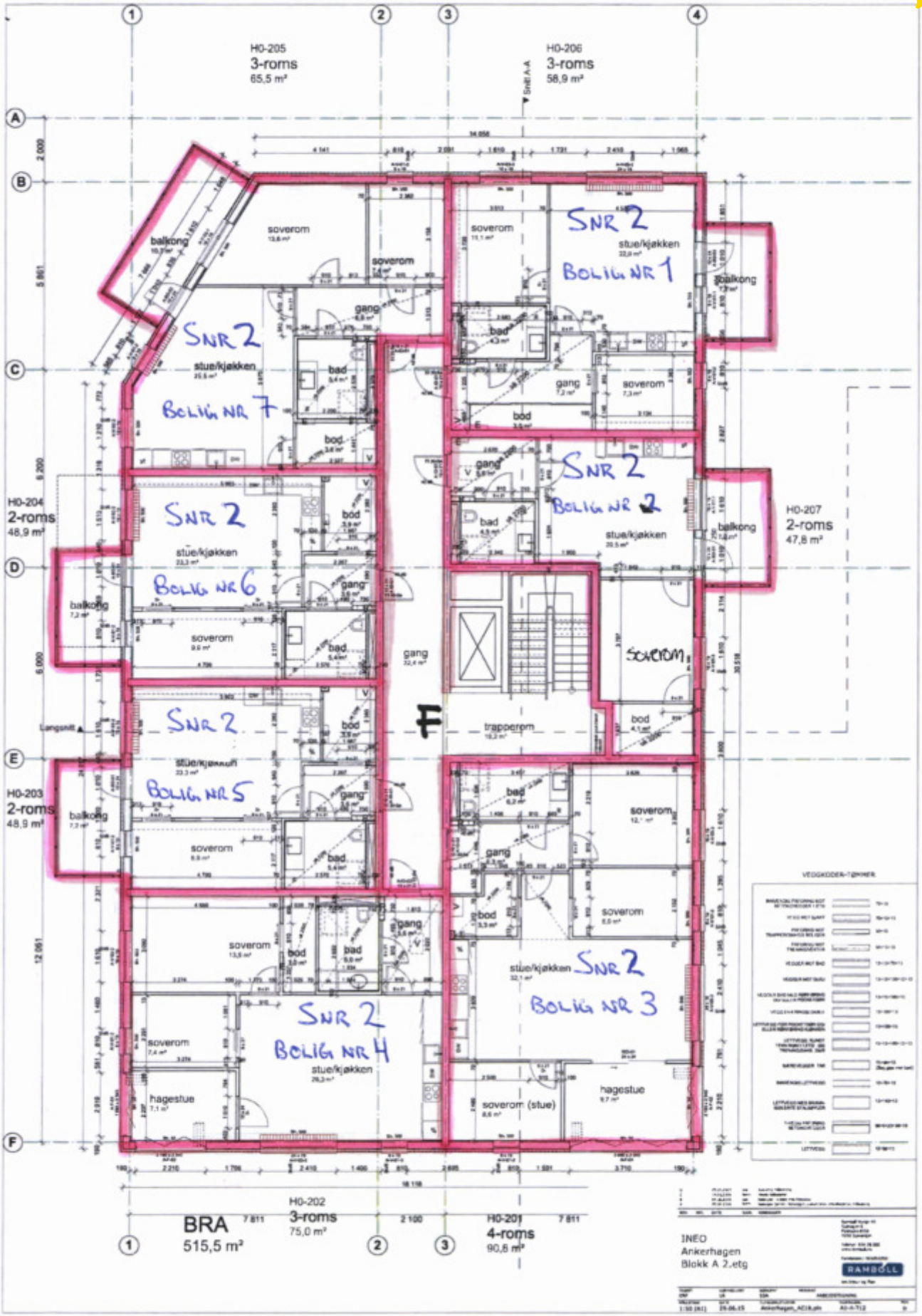
BRA
391,2 m²

INEO
Ankerhagen
Blokk A 1.etg

RAMBØLL

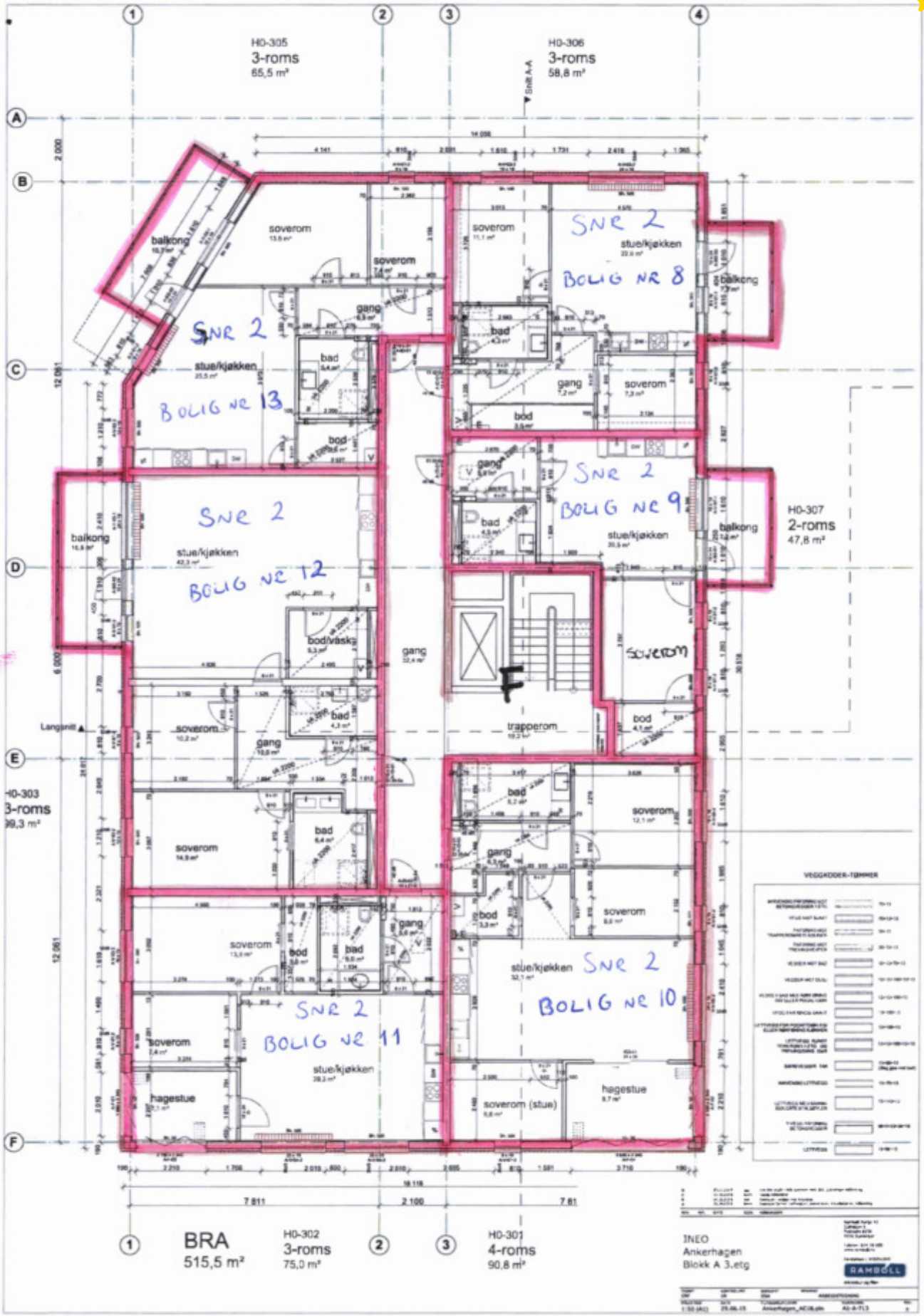
PDF-XChange Product
Click to buy NOW!
www.tracker-software.com

SNR 2 = SAMLESEKSJON BOLIG



PDF-XChange Product
Click to buy NOW!
www.tracker-software.com

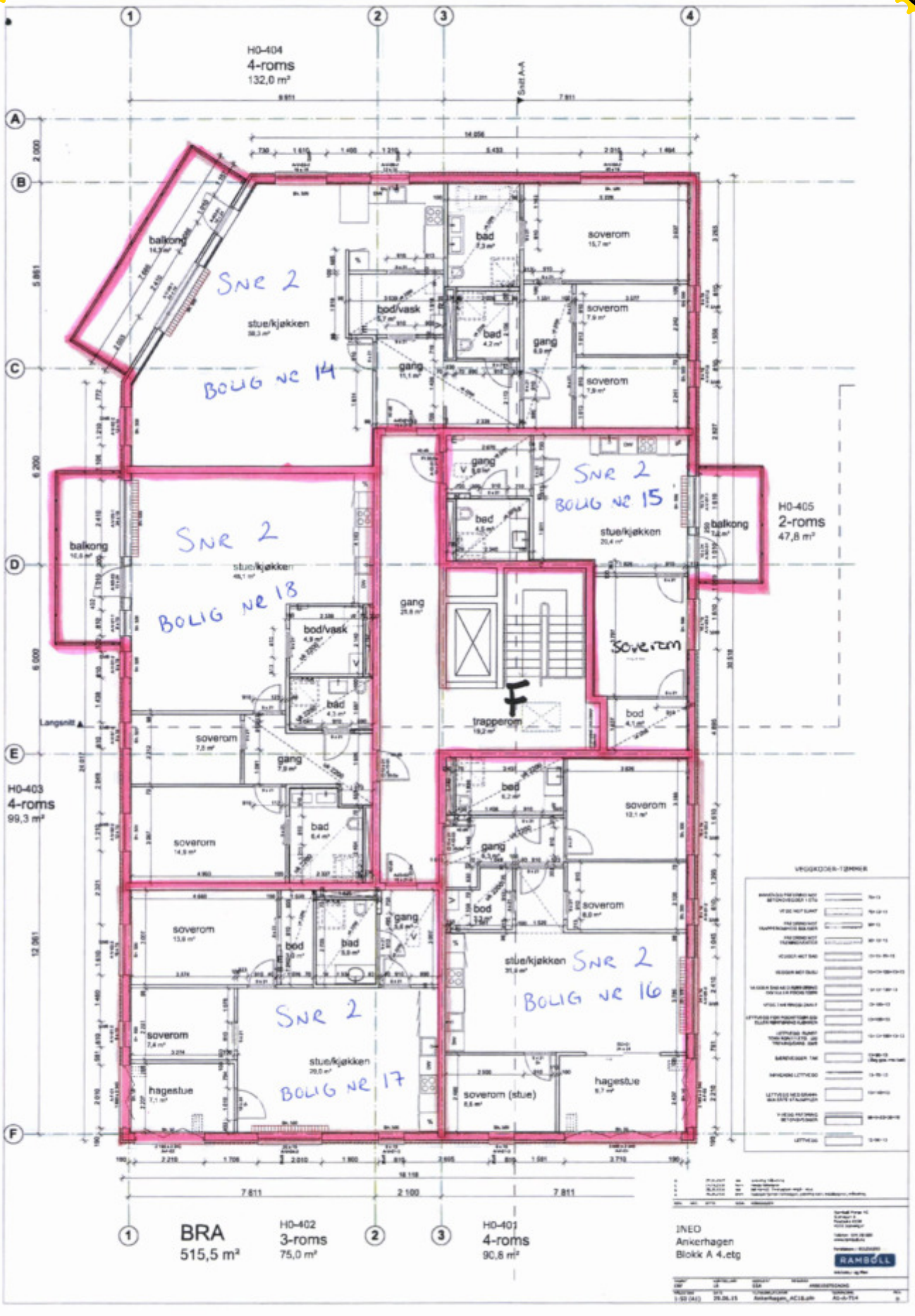
SNR 2 = SAMLESEKSJON BOLIG



PDF-XChange Product
Click to buy NOW!
www.tracker-software.com

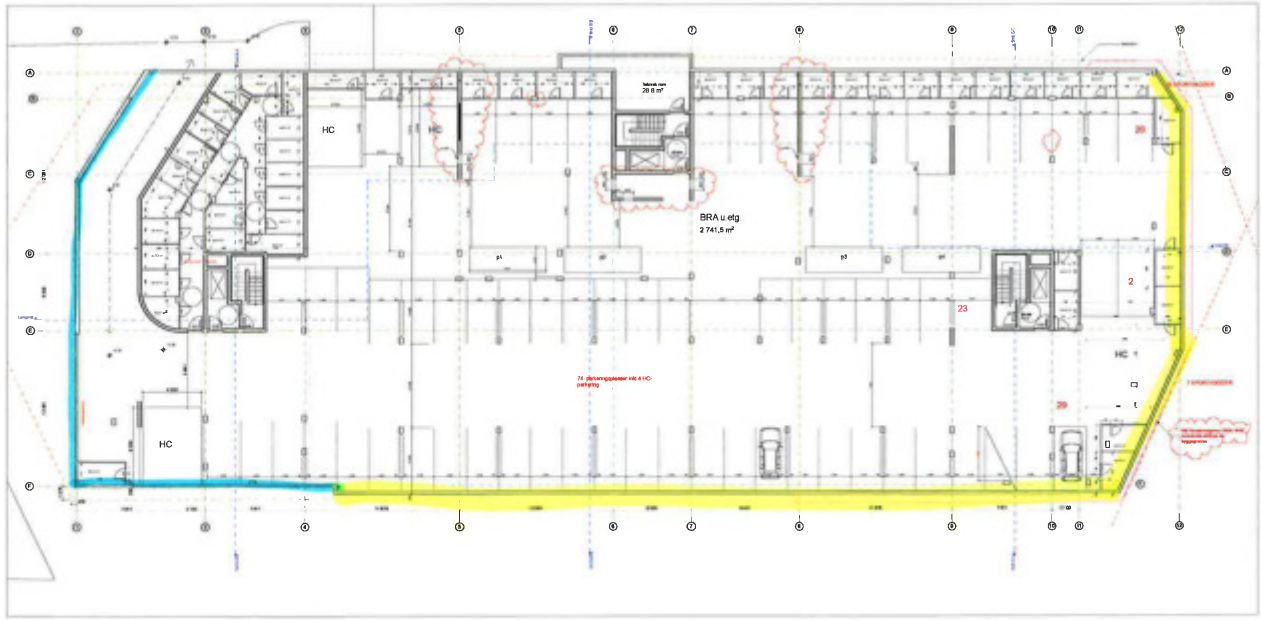
PDF-XChange Product
Click to buy NOW!
www.tracker-software.com

SNR 2 = SAMLESEKSJON BOLIG



PDF-XChange Product
Click to buy NOW!
www.tracker-software.com





Totalt
+ 33m²

			Justeringer knyttet til endringer barnesystem endret barnesystem hele gr kjeller og 1 etg samt følgeendringer korrigert areal for næringsareal justeringer, heis, trapp, pi-plasser, boder
REV	DATO	SIGN	BESKRIVELSE

INEO
Ankerhagen
U. & 1. Etasje

Rambøll Norge AS
Sølvhagen 6
Postboks 8059
4016 Stavanger

Telefon: 974 28 000
www.ramboll.no

Foretaksnr.: 915251293

RAMBØLL
Arkitektur og Plan

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	FORMÅL
CRF	LR	SSA	Anbud
MÅLESTOKK	DATO	FILNAVN PLOTTES AV	TEGNINGSNR.	REV.
1 200 (A1)	30.01.2015	Ankerhagen_AC18.pln	A 20U-00-11	D

FERDIGATTEST

Sola kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 17/253

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Rambøll AS	Ineo Eiendom AS

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Skibmannsvegen 2 A, B, C, D, E, F og G	5	174		

Tiltakets/byggets art

Boligblokker med næringsdel og garasjeanlegg

Vedtaksdato	**Saksnr**
10.07.2018	17/253

Dato for søknad om ferdigattest:	09.05.2018, komplett 10.07.2018

25.05.2018

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Forus	10.07.2018	Hilde Hellstrand *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skibmannsvegen 2G
Andelsnr. 17 Orgnr. 920426190 i Sola kommune

Oppdragsnummer:
317-25-0149

Meglerforetak: Galleri Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Bjørn Tore Vigdel

Telefon / Mobil: / 97 53 56 15

E-post: bjorntore.vigdel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater