



aktiv.

Sandvikbakken 34A, 4329 SANDNES

Romslig leilighet med fantastisk utsikt og gode solforhold - 2 soverom og 2 bad - Parkering



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Sandesletta 21 A, 4050 SOLA. TLF. 450 07 762

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 263 560,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 563 123,-
Felleskostn.: Kr 7 711,-
Selger: Leif Daniel Tednes`bo v/ Adv.
Svein Erling Jensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 97/102 kvm
Tomtstr.: 3144 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 626
Andelsnr.: 207
Oppdragsnr.: 1414250002

Romslig leilighet med fantastisk utsikt og gode solforhold - 2 soverom og 2 bad - Parkering

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Sandvikbakken 34A H0202.

- 102 kvm BRA.
- God planløsning.
- To fullverdige bad med fliser på gulv og vegger.
- Romslig stue med utsikt mot Gandsfjorden.
- God lagringsplass gjennom både innvendig og utvendig bod.
- Stor og solrik terrasse på hele 23 kvm.
- Parkeringsplass.
- Fin beliggenhet med umiddelbar nærhet til turområder. Kort avstand til Sandnes sentrum.
- Tilgang til squashhall og treningsrom.
- Oppussing bør påregnes.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen14

Tilstandsrapport24

Egenerklæring38

Nabolagsprofil..... 121

Forbrukerinformasjon 128

Budskjema 129



Stor sør-vestvendt terrasse på hele 23 kvm
med fantastisk utsikt!





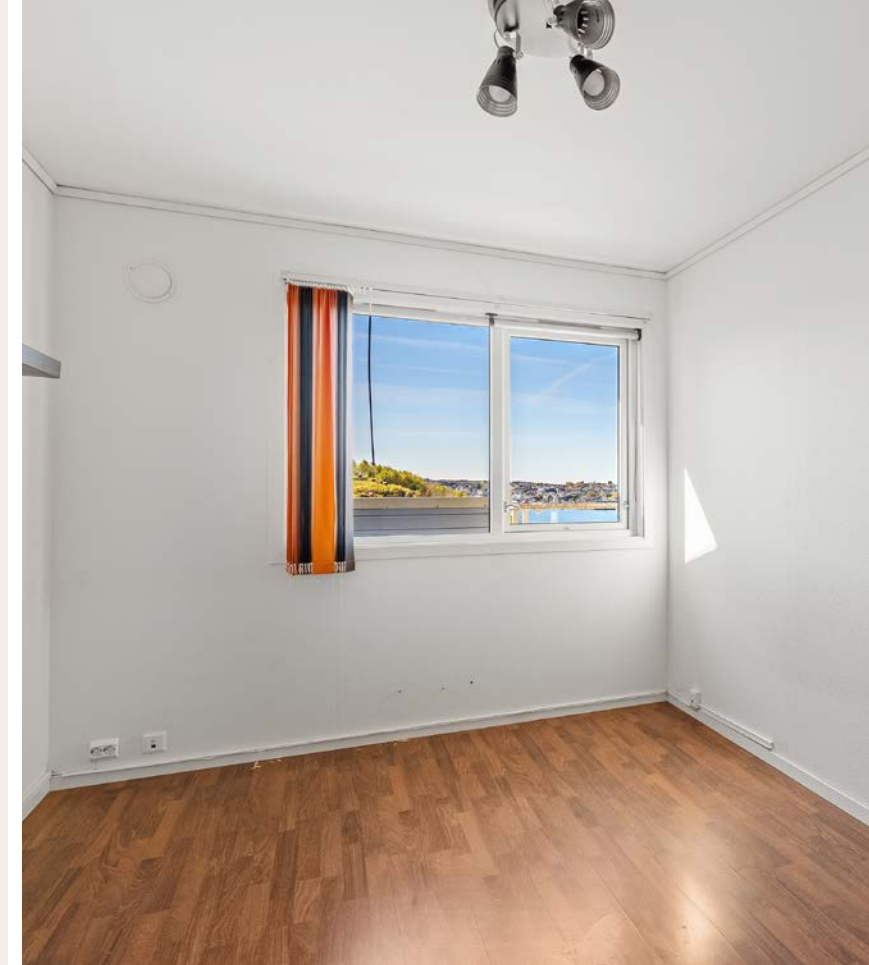
Romslig stue med god plass til flere
sittegrupper.

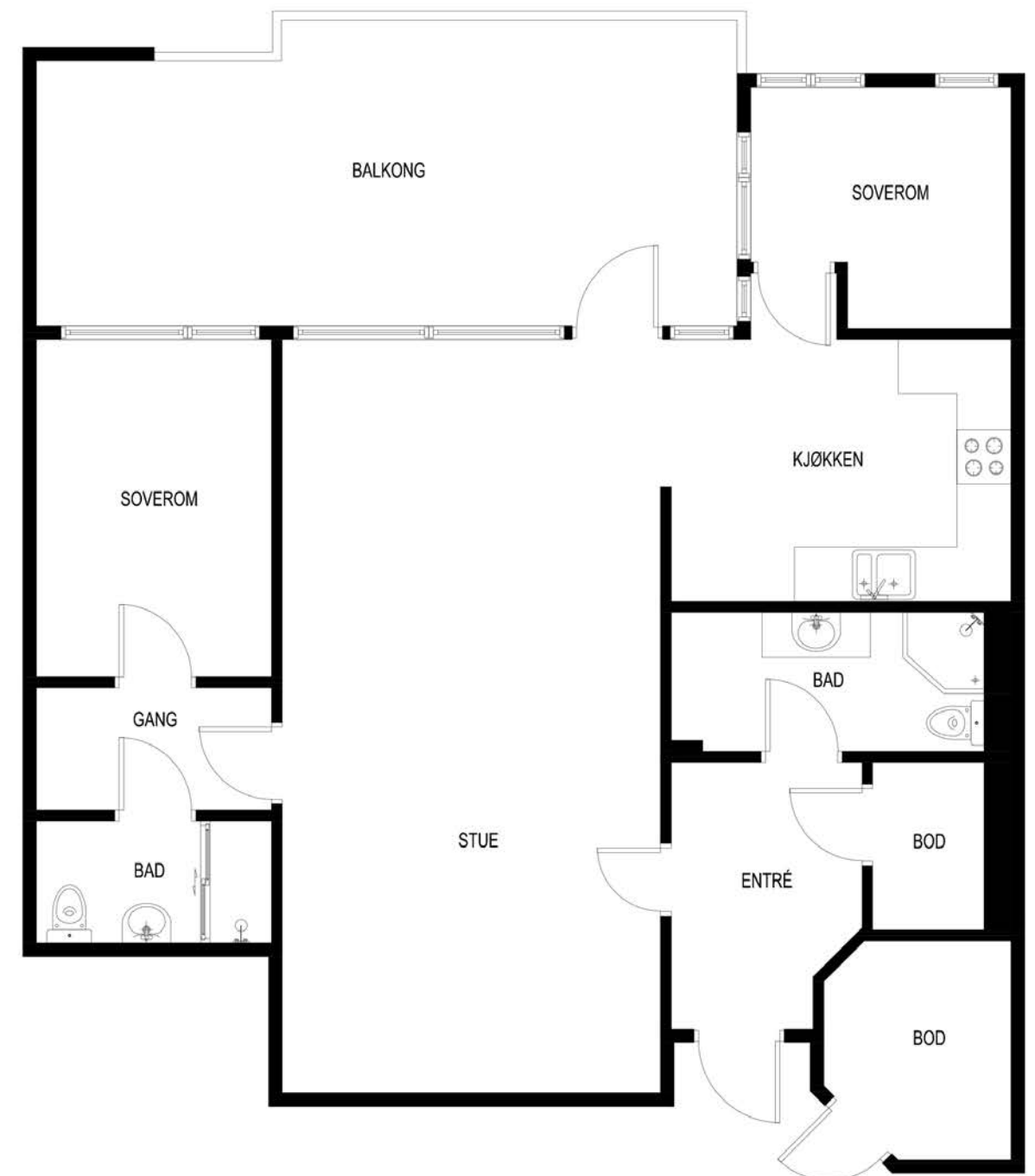
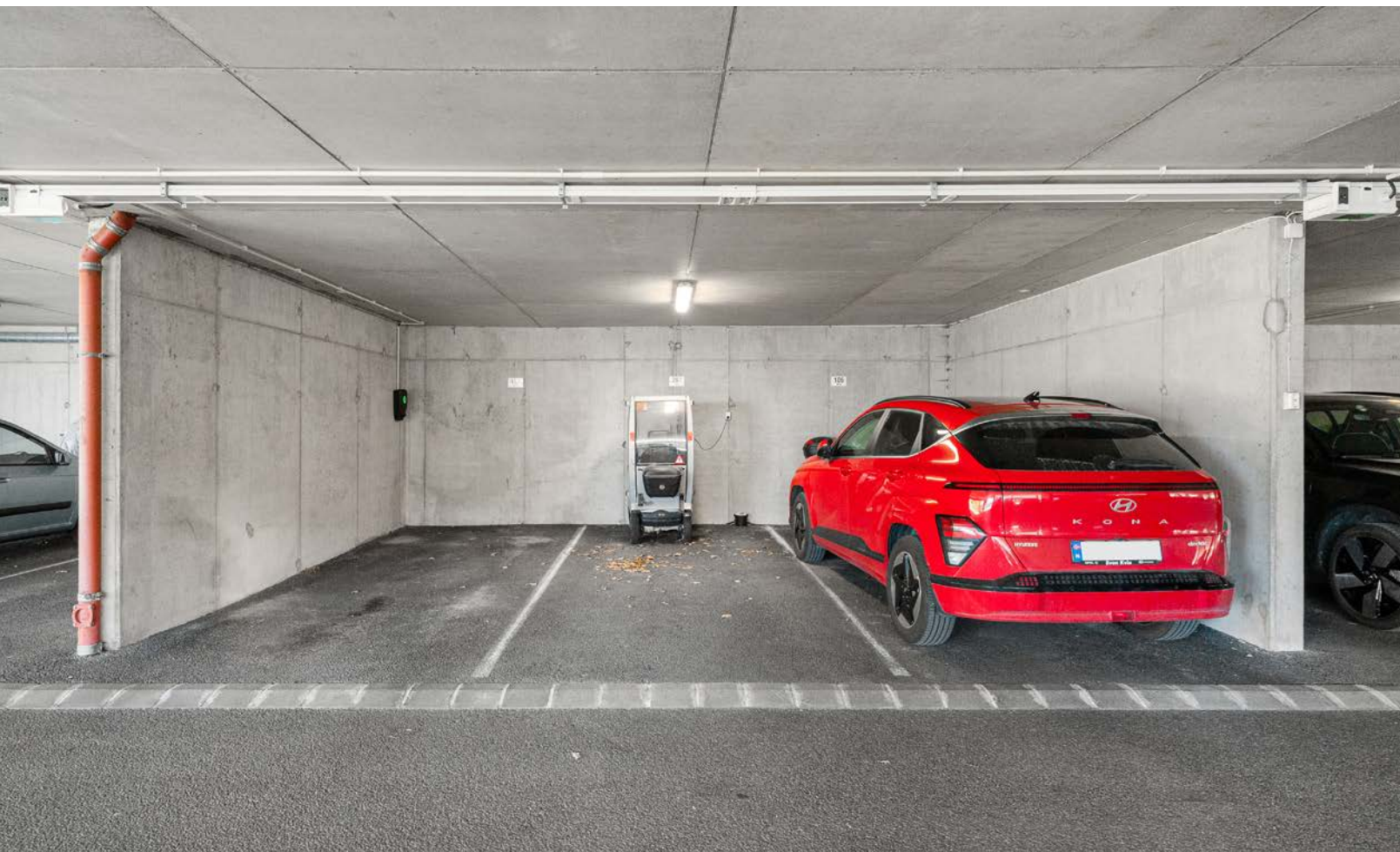
Kjøkken med god skap- og benkplass.





Leiligheten inneholder 2 bad med fliser på gulv og vegger, samt 2 soverom.





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

aktiv.



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

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 97 m² Entrè, gang, 2 soverom, 2 bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3144 m²

Beliggenhet

Sandvikbakken 34 A har fin beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler lekeplass og balløkke. Til nærmeste dagligvare Rema 1000 går du på ca. 15 minutter.

Sandnes sentrum ligger bare 5 minutter unna i bil, og området har et godt kollektivtilbud som gjør det enkelt å komme seg til sentrum for å benytte seg av de butikker og kulturtilbud som Sandnes sentrum byr på.

For den turglade er det mange fine turløyper i

nærområdet som blant annet Dalsnuten, Kubbetjørn, Bjørndalsfjellet eller Lifjell. På varme sommerdager er det fint å kunne ta seg en sykkeltur på 10 minutter inn til Holmavika badestrand for å bade og nyte sola!

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Kenneth Omlie

Type takst

Eierskifterapport

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Våtrom, bad 1:

Overflate vegger og himling: Merknader: Badet er fra byggeår. Overflater på vegger og tak fremstår i god stand ihht alder. Avtrekk fra bad til felles anlegg.

Døren til badet står i våtsonen til badekaret. Det er ikke påvist skader eller fuktighet.

Overflate gulv: Merknader: Badets overflater er fra byggeår og fremstår i god stand ihht alder. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk eller oppkant ved dør. TG2 settes grunnet alder og manglende fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk: Merknader: : Det er foretatt hullboring fra boden og innsisert med kamera. Vegger er oppført i stål-stendere og gips. Det er ikke mulig å søke etter fukt med tradisjonelle

pigger. Det er fuktsøkt med hygrometer for indikasjon av fuktig miljø. Undersøkelser med kamera, samt bruk av hygrometer viser ingen tegn til fuktighet i vegg.

Bad 2:

Overflate vegger og himling: Merknader: Badet er fra byggeår. Overflater på vegger og tak fremstår i god stand ihht alder. Avtrekk fra bad til felles anlegg. Døren til badet står i våtsonen til dusjen. Det er ikke påvist fuktighet eller skader.

Overflate gulv: Merknader: Badets overflater er fra byggeår. Det er påvist bom/hulrom under flis på gulv. Fliser har litt høye kanter. Dusjnisen har svill på gulvet. Svillen hindrer eventuell lekkasje-vann å renne til sluk. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk eller oppkant ved dør. TG2 settes grunnet alder og manglende fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk: Merknader: Det er foretatt hullboring fra boden og innsisert med kamera. Vegger er oppført i stål-stendere og gips. Det er ikke mulig å søke etter fukt med tradisjonelle pigger. Det er fuktsøkt med hygrometer for indikasjon av fuktig miljø. Undersøkelser med kamera, samt bruk av hygrometer viser ingen tegn til fuktighet i vegg.

Kjøkken: Merknader: Kjøkkenet bærer noe preg av alder, men fungerer med dagens bruk. Det er observert skader på fliser på kjøkkenbenken.

Vinduer og ytterdører: Merknader: Foringer i vindu på soverom har fuktskader.

Balkonger, verandaer og lignende: Merknader: Terrassebord bærer preg av utsatt vedlikehold. Terrassebord har mange korte lengder og fremstår montert ved egeninnsats.

Varmtvannsbereder: Merknader: Berederen er plassert i boden. Forventet levetid/brukstid på varmtvannsberedere er gjerne 15-20 år. TG2 settes grunnet alder.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkeringsplass i underetasjen. Gjester skal parkere på gjesteparkeringen ved Einerhåla borettslag.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

88142832

Diverse

Det vil ikke bli foretatt ytterligere rydding og rengjøring av boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det er observert sølvkre/skjeggkre i leiligheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Formuesverdi primær

Kr 897 991

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 591 963

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, tv/internett, bygningsforsikring, fellesanlegg, forretningsførsel, vedlikehold mm.

I tillegg til felleskostnadene betales kr. 1000,- pr mnd i a-konto strøm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7711

Andel Fellesgjeld

Kr 263 560

Fellesgjeld pr. dato

14.04.2025

Andel fellesformue

Kr 89 281

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-04-23T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Granberget Borettslag

Organisasjonsnummer

959808198

Andelsnummer

207

Om borettslaget

- Borettslaget består av 32 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Sandvika Fellesanlegg. Andelseiere betaler fast beløp til fellesanlegget hver måned.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- HMS-system i Bate
- Vaktmestertjeneste
- Borettslaget har fått dispensasjon fra kravet om innstallering av AMS-målere og vil derfor fortsatt ha fellesmålt strøm med månedlig à-konto betaling og årlig avregning. Strømmåler må avleses ved eierskifte.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Parkeringsanlegg i underetasjen.
- 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.

Sandvigå borettslag har stevnet SFA, Bjørkåsen borettslag, Einerhåla borettslag, Granberget borettslag og Sandvikbakken borettslag for jordskifteretten. De viktigste punktene er krav som gjelder servicevei mellom 26 og 36, samt tunet mellom 36 og 40. Det har vært flere møter i denne forbindelse med de forskjellige borettslags representanter og med advokat, samt flere rettsmøter i jordskifteretten.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 50828029808, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 14.04.2025: 2 317 313

Andel av saldo: 115 433
Første termin/første avdrag: 30.12.2006 (siste termin 30.09.2030)
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.

Lånenummer: 50828029794, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 14.04.2025: 729 152
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2006 (siste termin 30.09.2029)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 321 904
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 79 751
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.

Lånenummer: 96887214457, Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2025: 5.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 14.04.2025: 4 769 003
Andel av saldo: 148 128
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.09.2040)
Ikke IN-lån

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Beboere plikter til dyrehold av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Det vises også til Husleieloven § 5-2 (2) og politivedtektene om båndtvang og plikten til å plukke opp avføring etter hunden.
- Det er båndtvang i både felles inne- og uteområder året rundt.
- Anskaffelse av husdyr må søkes styret. Dette gjelder også nye andelseiere.
- Blir det skaffet husdyr uten at styret blir kontaktet, kan styret forlange dyret fjernet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 626 i Sandnes kommune.Andelsnr. 207 i Granberget Borettslag med orgnr. 959808198

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/37/626:
29.03.1989 - Dokumentnr: 2663 - Urådighet
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Tilbakekjøpsrett for Sandnes kommune og Sandnes Boliogbyggelag dersom tomten ikke er bebygget innen 2 år
m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1991 - Dokumentnr: 7761 - Rettigheter iflg. skjøte
Plikter og rettighet for Einarhållå BBl i tilknytn. til felles grøntområder, lekeplasser og interne veier som disp.
sammen med andre borettslag i området. Videre best. om fri gjennomgang i trapperom. hei og gangveier mellom borettslagene Einerhållå, Granberget, Bjørkåsen og Furutoppen
m.v.

05.09.1991 - Dokumentnr: 6995 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:37 Bnr:613
Areal 3143,6 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 812957 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:37 Bnr:626

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.06.2001.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.06.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iflg. endret reguleringsplan for Sandvika, PlanID: 85112, vedtatt: 08.04.1986, siste endring: 16.08.2017. Og Bebyggelsesplan for Sandvika, PlanID, vedtatt: 31.05.1989, siste endring: 04.12.2022.
Iflg. kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger eiendommen i hensynssone H310_1 (Ras- og skredfare).

Det gjøres oppmerksom på at det er regulert inn bebyggelse av leiligheter på tomten nord for denne eiendommen. Denne eiendommen må påregnes bebyggd i fremtiden.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

263 560 (Andel av fellesgjeld)

2 553 560 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 123 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 571 023 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 573 823 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 563

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- og oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig
Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Ansvarlig megler
Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avd Sola,
Sandesletta 21 A
4050 SOLA
Tlf: 450 07 762

Salgsoppgavedato
02.05.2025

Leilighet
Sandvikbakken 34A
4329 Sandnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Omlie
Dato: 12/03/2025

Tonstadveien 8
Tonstad 4440
40514150
omlietakst@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 626
Hjemmelshaver:	TEDNES LEIF DANIEL
Seksjonsnummer:	H0202
Festenummer:	-
Andelsnummer:	H0202
Byggeår:	2000
Tomt:	3 144 Andel m²
Kommune:	Sandnes

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Advokat Svein Erling Jensen
Befaringsdato:	11.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Akjørsel fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten er del av sameiet.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten er del av sameie. Bygningsmasser er oppført i beton og tre konstruksjoner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Romslig og innholdsrik leilighet.
Leiligheten fremstår i grei stand ihht alder.
Det er ikke foretatt oppgradering av bygningsdeler siden byggeår.

ANNET:

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt eller innhentet dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leiligheten har slette malte takflater og malte tapetserte vegger.
Gulv har parkett, laminat og fliser.

Overflater bærer preg av alder, da særlig gulv. Det er observert stor slitasje på gulv i stuen og gulvet i gangen buler. Det er også observert slitasje i fuger mellom fliser på kjøkken.
Det er opplyst at det har vært vannlekkasje fra bad 2. Vannet rand da ut i gangen. Det ble ikke registrert fuktighet på betalingsdato. Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble fjernet gulv eller annen bygningsdel før uttørking.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Omlie

Byggmester og takstmann med 20 år i faget.

12/03/2025

Kenneth Omlie

1. Våtrom

1.1 Bad 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger er flislagt.

Slette, malte tak.

Merknader: Badet er fra byggeår.

Overflater på vegger og tak fremstår i god stand ihht alder.

Avtrekk fra bad til felles anlegg.

Døren til badet står i våtsonen til badekaret. Det er ikke påvist skader eller fuktighet.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har fliser på gulv.

Merknader: Badets overflater er fra byggeår og fremstår i god stand ihht alder.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk eller oppkant ved dør.

TG2 settes grunnet alder og manglende fall til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er ikke påvist membran da sluket under badekar ikke var tilkommelig.
Sluk er ikke undersøkt.

Merknader: Det er foretatt hullboring fra boden og inspisert med kamera.
Vegger er oppført i stål-stendere og gips. Det er ikke mulig å søke etter fukt med tradisjonelle pigger. Det er fuktsøkt med hygrometer for indikasjon av fuktig miljø.
Undersøkelser med kamera, samt bruk av hygrometer viser ingen tegn til fuktighet i vegg.

1.2 Bad 2

TG 21.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger er flislagt.
Slette, malte tak.

Merknader: Badet er fra byggeår.
Overflater på vegger og tak fremstår i god stand ihht alder.
Avtrekk fra bad til felles anlegg.
Døren til badet står i våtsonen til dusjen. Det er ikke påvist fuktighet eller skader.



TG 2

1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har fliser på gulv.

Merknader: Badets overflater er fra byggeår.
Det er påvist bom/hulrom under flis på gulv.
Fliser har litt høye kanter.
Dusjnisen har svill på gulvet. Svillen hindrer eventuell lekkasje-vann å renne til sluk.
Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk eller oppkant ved dør.
TG2 settes grunnet alder og manglende fall til sluk.

TG 2

1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og hjelpesluk er tilgjengelige i dusjnisen.

Merknader: Det er foretatt hullboring fra boden og inspisert med kamera.
Vegger er oppført i stål-stendere og gips. Det er ikke mulig å søke etter fukt med tradisjonelle pigger. Det er fuktsøkt med hygrometer for indikasjon av fuktig miljø.
Undersøkelser med kamera, samt bruk av hygrometer viser ingen tegn til fuktighet i vegg.

2. Kjøkken

TG 22.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med malte profilerte fronter, fra byggeår.
Flislagt benkeplate.

Merknader: Kjøkkenet bærer noe preg av alder, men fungerer med dagens bruk.
Det er observert skader på fliser på kjøkkenbenken.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår i god stand ihht alderen.

Merknader: Bruksslitasje må påregnes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører er fra byggeår.

Terrassedør er fra 2014

Merknader: Foringer i vindu på soverom har fuktskader.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Leiligheten har romslig terrasse med overflater av terrassebord.

Merknader: Terrassebord bærer preg av utsatt vedlikehold.
Terrassebord har mange korte lengder og fremstår montert ved egeninnsats.



6. VVS

TG iu 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Leiligheten har bruk av rør i rør system og pwc avløpsrør.

Merknader: Det er for liten del av VVS som er tilgjengelig for inspeksjon.
Stoppekranen var treg og vanskelig å stenge.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2000

Merknader: Berederen er plassert i boden.
Forventet levetid/brukstid på varmtvannsberedere er gjerne 15-20 år.
TG2 settes grunnet alder.

TG iu 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er ikke undersøkt.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent.
Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult, elektrisk anlegg med sikringsskap i gang.
Automatsikringer.

Merknader: Det er ikke innhentet andre opplysninger om det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Leiligheten er ett dødsbo. Det er ikke fremlagt teninger, egenerklæring eller annen informasjon.
Det gjøres oppmerksom på at rapporten kan være mangelfull med tanke på lovlighetsmangler og/eller endringer som ikke er byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1.1	Bad 1 Overflate vegger og himling TG2 settes grunnet alder.
1.1.2	Bad 1 Overflate gulv TG2 settes grunnet alder og manglende fall til sluk.
1.1.3	Bad 1 Membran, tettesjiktet og sluk TG2 settes grunnet alder av antatt membran.
1.2.1	Bad 2 Overflate vegger og himling TG2 settes grunnet alder.
1.2.2	Bad 2 Overflate gulv TG2 settes grunnet alder, svill i dusjnisjen og manglende fall til sluk.
1.2.3	Bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk TG2 settes ut fra alder.
2.1	Kjøkken Kjøkken TG2 settes grunnet alder og skader på kjøkkenbenken.
4.1	Vinduer og ytterdører TG2 settes grunnet alder på vinduer og dører, samt skader på foringer.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende TG2 settes grunnet behov for vedlikehold.
6.2	Varmtvannsbereder TG2 settes grunnet alder.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV EIENDOMSMEGLING ROSALAND

Oppdragsnr.

1414250002

Adresse

SANOVIKBAKKEN 34A

Postnr.

4329

Sted

SANONES

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

SVEIN ERLING JENSEN

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

LEIF DANIEL

Etternavn

TEOMES

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☐ Nei ☐ Ja

10.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sandvikbakken 34A, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/626/0/0
Dato: 2025-04-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: 85312
Ikrafttredelsesdato: 31.5.1989



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



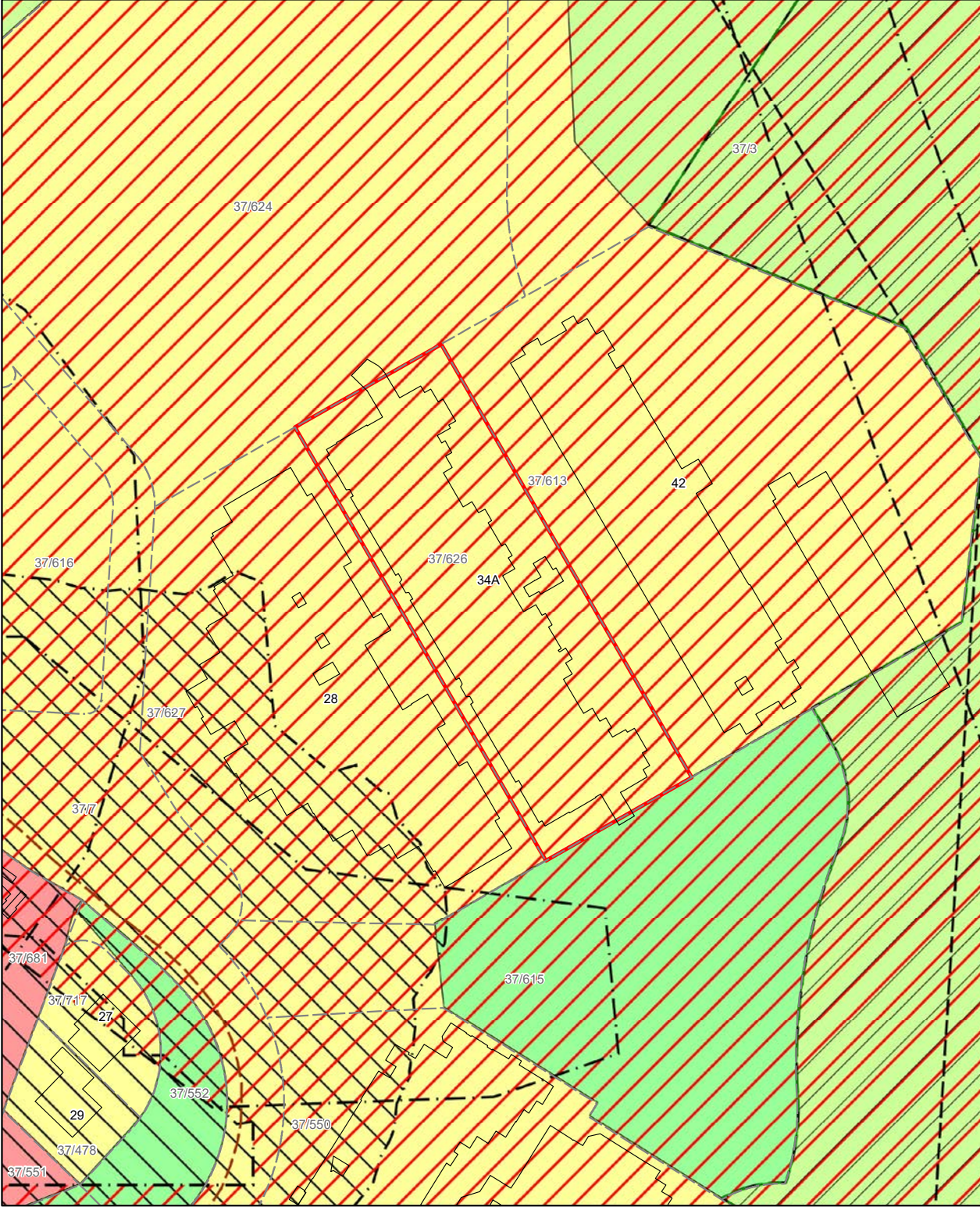
Kommuneplan

Adresse: Sandvikbakken 34A, 4329 SANDNES
Gnr/Bnr: 37/626/0/0
Dato: 2025-04-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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





Sandnes kommune

Byplansjefen

Bygningssjefens ekspedisjon
Rådhusets sentralbord
Telefax

: 51 97 56 00
: 51 97 50 00
: 51 97 54 37

200108104/1/
200107045/

Sandnes, 22.06.01

Vår ref: Pako 200101777 Deres ref:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Arkivkode:

FERDIGATTEST

Arbeidssted (adr.): Sandvikbakken 34 A. Gnr./bnr.: 37-626
Arbeidets art: Nybygg Bygningens art: Bolig
Dato for søknad: 21.11.98, 03.02.00 og 06.10.00 D-sak nr.: 779/1999
Tiltakshaver: Sandnes BBL- Granberget, Storgaten 22, 4319 Sandnes.
Ansvarlig søker: A/S Betong, postboks 55, 4301 Sandnes.
Ansvarlig samordner: A/S Betong, postboks 55, 4301 Sandnes.

På grunnlag av besiktigelse av arbeidet foretatt den 22.06.01 og bekreftelse på sluttkontroll i medhold av bygningslovens § 99 med kontrollerklæringer datert 06.10.00, gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningssjefen frafaller kravet i pkt. 2.1 og 2.2 i brukstillatelsen datert 27.10.00.
Bygningssjefen forutsetter at det er foretatt målinger som viser at ventilasjonsanlegget har tilstrekkelig avtrekk.

Sandnes, den 22.06.01

Ola T. Solheim
bygningssjef

Paul Korsberg
saksbehandler

Sendes til

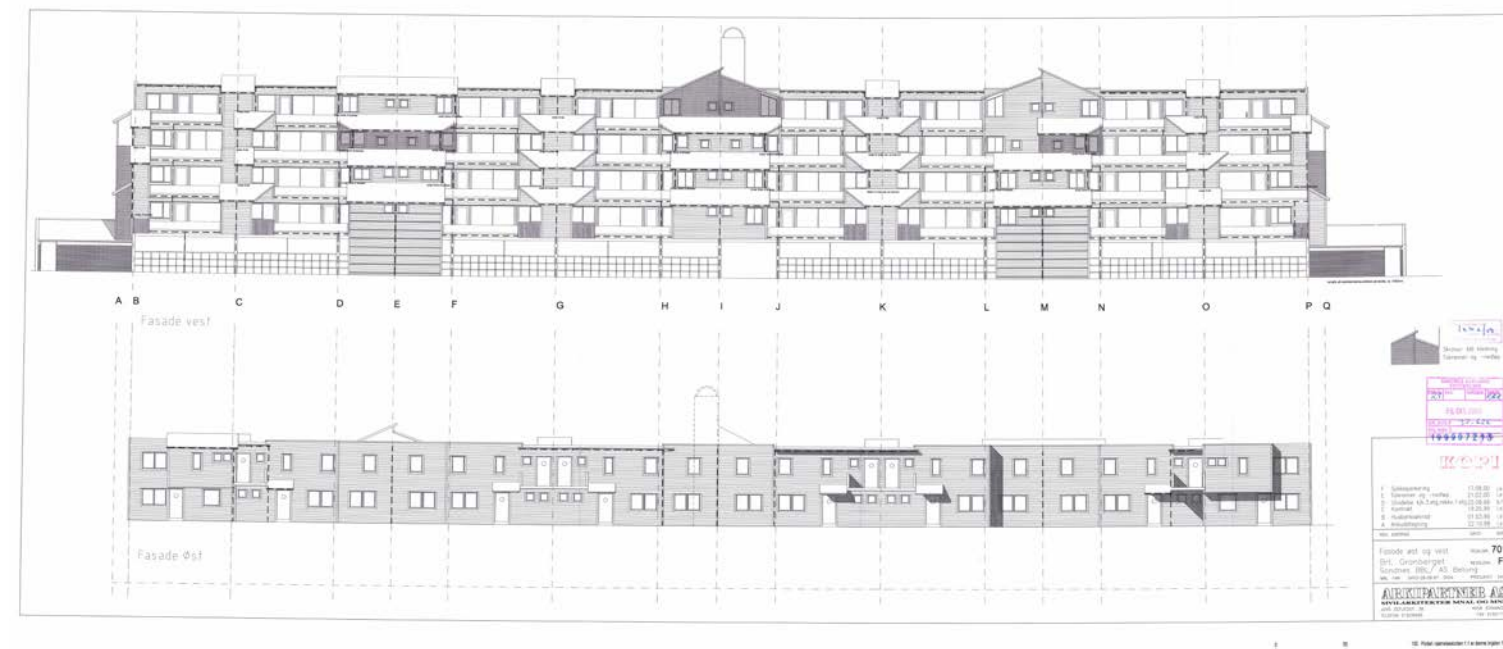
☒ tiltakshaver ☒ ansv. søker ☐ ansv. kontr. ☐ ansv. utførende ☐ brannsjef
☒ samordner ☐

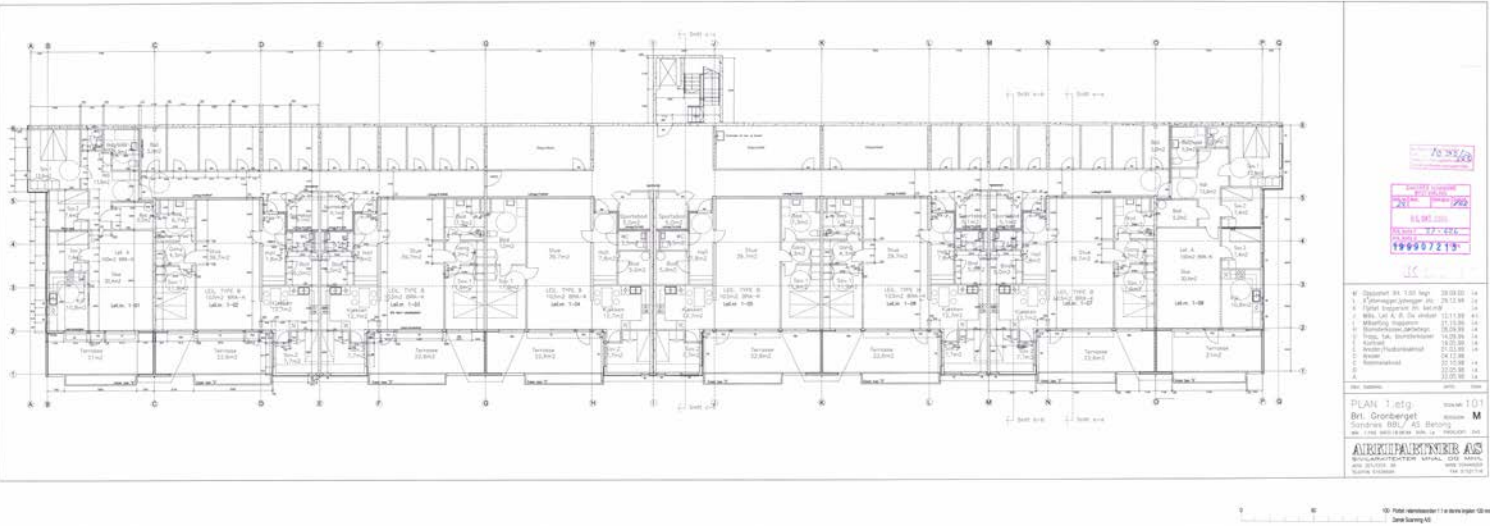
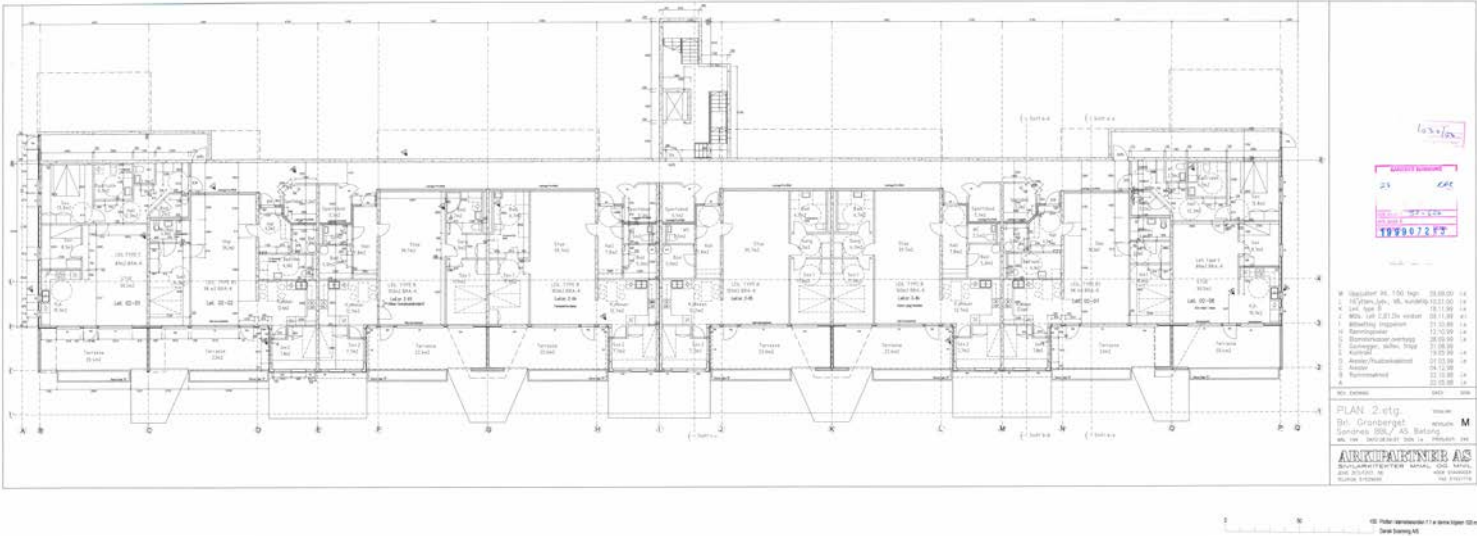
Samordner/ søker: Kruse Betong AS, Lagerveien 24, 4033 Forus.
Tiltakshaver: Sandnes boligbyggelag, Storgaten 22, 4319 Sandnes.

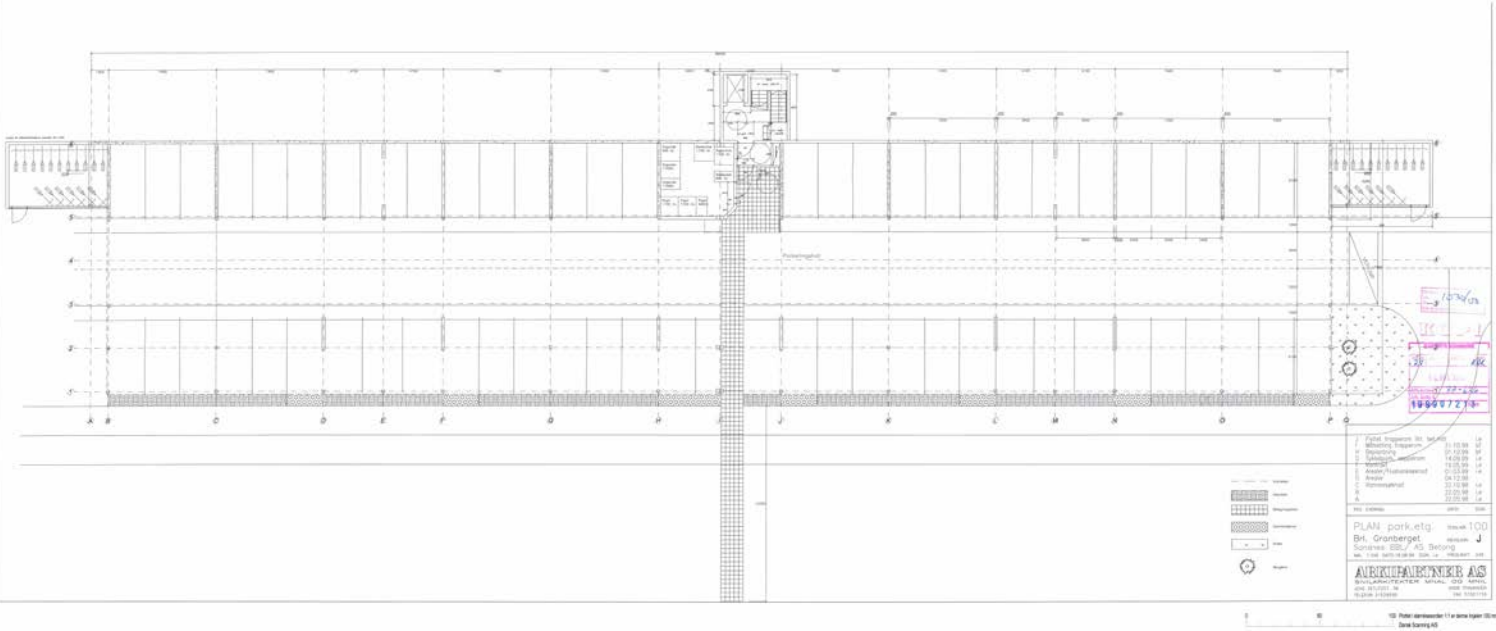
Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
SANDNES

Postadresse:
Postboks 583
4305 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 0827 5811026
Bankgiro 3260.07.01400
Org.nr. 964 965 137







Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen Dato utkjørt: 14.04.25 Side 1 av 3

Granberget Borettslag	V� r ref.:	351/207
Sandvikbakken 34 A	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Leif Tednes
Organisasjonsnr:	959 808 198	Andelsnr: 207

1: Felleskostnader

Tot. innev. m� ned:	8 711	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	A konto avdrag	1 290
	Felleskostnader drift	4 789
	A konto avdrag	-1 290
	A konto renter	377
	Sandvig� fellesanlegg	407
	A konto renter	549
	A konto renter	-377
	A konto avdrag	1 487
Tilleggsytelser:	TV-pakke	479
M� ler:	351 S�r�m: 351-207 (351 - 15)	1 000

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (� n):	263 560	Gjeld siste � rsoppg.:	269 522
Klient ajourf. � n:	11 056 708,22	Klient gj. s. � rsoppg.:	8 221 380

Spesifikasjon av   n:

L  nenummer: 50828029808, Dnb Bank ASA

Annuitets  n, 4 terminer per   r.

Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 14.04.2025: 2 317 313

Andel av saldo: 115 433

Første termin/første avdrag: 30.12.2006 (siste termin 30.09.2030)

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

L  nenummer: 50828029794, Dnb Bank ASA

Annuitets  n, 4 terminer per   r.

Rentesats per 14.04.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 14.04.2025: 729 152

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2006 (siste termin 30.09.2030)

Opprinnelig innfrielse   n (IN): 321 904

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 79 751

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

L  nenummer: 96887214457, Handelsbanken Sandnes

Annuitets  n, 4 terminer per   r.

Rentesats per 14.04.2025: 5.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 14.04.2025: 4 769 003

Andel av saldo: 148 128

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 30.09.2040)

Ikke IN-  n

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen Dato utkjørt: 14.04.25 Side 2 av 3

Granberget Borettslag	V� r ref.:	351/207
Sandvikbakken 34 A	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Leif Tednes
Organisasjonsnr:	959 808 198	

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Oddrun Margrete R ge

Adresse: Sandvikbakken 34 A, leil. 107

Postnr/-sted: 4329 SANDNES

Telefon: Mob.: 93266680

E-post: granbergetbrl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.04.2025

Utest�rde saldo:	17 410		
Felleskostnader:	17 410	Restanse:	17 410
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	89 281	Gjeld:	269 522	Andre inntekter:	2 820
		Utgifter:	16 796		

7: Pålydende

P�lydende:		Opprinnelig innskudd:	342 000
Andelsnr:	207	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2000

Gårds/bruksnr: 37/626

Bygningstype: Terrasseblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88142832
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	F�rste innflytting:	28.10.2000	SSBnr:	H0202
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
System�s:	Nei	Antall rom:	3	BRA	98
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livs�pp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 14.04.25 Side 3 av 3

Granberget Borettslag	V³ r ref.:	351/207
Sandvikbakken 34 A	Type:	Borettslag
4329 SANDNES	Eiere:	Leif Tednes
Organisasjonsnr: 959 808 198		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Borettslaget består av 32 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Sandvika Fellesanlegg. Andelseiere betaler fast beløp til fellesanlegget hver m² ned.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- HMS-system i Bate
- Vaktmestertjeneste
- Borettslaget har fått dispensasjon fra kravet om innstallering av AMS -m² lere og vil derfor fortsatt ha fellesm² lt strøm med m² nedlig
- -konto betaling og 3 rlig avregning. Strømm² ler m² avleses ved eierskifte.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Parkeringsanlegg i underetasjen.
- Mulighet for lading av el- og hybrid bil.
- 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.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, 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 med møterett til Sandvika Fellesanlegg har anledning til å delta.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Onsdag 08.05.2024, kl. 18:00

Møterom SFA

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Salg av eiendommen gnr. 37 bnr. 552

5 Godtgjørelse til styret

6 Valg

Styret
Sameiet Sandvika Fellesanlegg

2. Årsregnskapet for 2023

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Salg av eiendommen gnr. 37 bnr. 552

SFA eier i dag den tilgrensende eiendommen på gnr. 37 bnr. 552.

Utbygger Terje Hellevik er i gang med å bygge ut boliger på eiendommen som ligger i tilknytning til SFA sin eiendom. For å kunne bygge på denne tomten, er det nødvendig å lage tilkomst over SFA sin eiendommen. Opprinnelig ble det forsøkt å komme til en enighet hvor Hellevik skulle få en veirett over SFA sin eiendom. Det har imidlertid vist seg utfordrende, blant annet fordi Kartverket ikke ønsker å oppdatere det registrerte eierskapet til SFA fra løpenummer til organisasjonsnummer.

Styret har kommet frem til at den beste løsningen for SFA er å inngå en avtale hvor eiendommen selges til Hellevik.

Styret kan ikke se at det er noen sjanse for at SFA vil komme til å benytte eiendommen i fremtiden. Ved å selge, slipper SFA også ansvar for det som skulle være nødvendig av vedlikehold av tomten.

Styret har sammen med Hellevik kommet frem til en pris på kr 500 000 for salg eiendommen. For å inngå salgsavtalen kreves samtykke fra årsmøtet. Styret ber derfor årsmøtet om å gi samtykke til inngåelse av kjøpsavtalen.

Vedlagt saken følger grunnboksutskrift for eiendommen og et oversiktskart.

Vedtak om salg krever enstemmighet fra eierne.

Forslag til vedtak: SFA selger eiendommen gnr. 37 bnr. 552 til utbygger av tilliggende eiendom for kr. 500 000.

Styret gis fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler og overskjøte eiendommen.

5. Godtgjørelse til styret

Det ble på styremøte 13. mars besluttet å betale ut styrehonorar til styret. Styret fordeler selv beløpene.

Det bemerkes at godtgjørelsen ikke må overstige det budsjetterte beløp.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes begrenset opp til kr 170.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes begrenset opp til kr 170.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

6. Valg

Valg av medlemmer gjennomføres på første styremøte, som da blir konstituerende møte, etter årsmøte.

- Forslag til vedtak:** Valg av medlemmer gjennomføres på første styremøte, som da blir konstituerende møte, etter årsmøte.
- Styrets innstilling:** Valg av medlemmer gjennomføres på første styremøte, som da blir konstituerende møte, etter årsmøte.

1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		1 388 724	1 388 724	1 387 964
Leieinntekt garasje		14 400	14 400	14 400
Andre driftsinntekter	1	522 243	16 832	30 000
Sum Inntekter		1 925 367	1 419 956	1 432 364
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lynn etc.	2	275 778	268 966	326 060
Avskrivninger	7	361 464	371 804	0
Forretningsførerhonorar		17 808	17 172	18 666
Tilleggstjenester forretningsfører		16 018	15 504	16 500
Revisjonshonorar	3	22 926	7 697	16 200
Drift og vedlikehold	4	1 316 624	926 675	471 401
Renovering		0	0	270 000
Forsikringer		51 411	51 208	62 846
Kommunale avgifter		37 231	-9 985	44 700
Energi/strøm		200 353	169 071	195 000
Administrasjonskostnader	5	159 983	76 585	20 300
Sum kostnader		2 459 596	1 894 696	1 441 673
Driftsresultat		-534 228	-474 741	-9 309
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		237 269	148 917	0
Kundeutbytte		5 364	4 667	12 000
Rentekostnader		158 591	100 685	0
Netto finanskostnader		-84 042	-52 899	-12 000
Resultat	6	-450 186	-421 842	2 691

1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	7	84 615	84 615
Bygninger	7	3 864 604	4 161 882
Andre driftsmidler	7	94 342	158 529
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		3 675 983	3 462 681
Sum anleggsmidler		7 719 544	7 867 707
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		48 597	48 723
Andre fordringer		43 400	163
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 600	1 041
Innestønde på driftskonto		914 584	1 391 887
Sum omløpsmidler		1 009 181	1 441 814
SUM EIENDELER		8 728 725	9 309 521

1505 Sameiet Sandvika Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		5 794 122	6 244 308
Sum egenkapital	8	5 794 122	6 244 308
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	9	2 733 115	2 574 525
Sum langsiktig gjeld		2 733 115	2 574 525
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		79 238	374 745
Skyldig off. avgifter		4 113	3 698
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		11 121	10 417
Annen kortsiktig gjeld		107 016	101 828
Sum kortsiktig gjeld		201 488	490 689
Sum gjeld		2 934 603	3 065 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 728 725	9 309 521

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Oddrun Margrete Rønne Styreleder	Ove Tveit Styremedlem	Christer Berge Hansen Styremedlem
Geirulf Larsen Styremedlem	Egil Kluge Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital på års regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Kr 500 000 gjelder ekstraordinært tilskudd fra borettslagene

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	90 098	91 328
Styrehonorar	151 600	144 400
Arbeidsgiveravgift	34 079	33 238
Sum personalkostnader	275 778	268 966

Sameiet har flere deltidsansatte. På grunn av stillingenes størrelse har bedriften ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	4 549	4 422
6390 Andre driftskostnader	0	2 363
6430 Kostnader squashhall	737 358	18 750
6440 Kostnader trimrom	153 331	117
6600 Felles vedlikehold	93 016	638 110
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	147 590	146 275
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 680	5 797
6730 Honorar for teknisk rådgivning	103 500	45 067
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	42 717	47 853
6900 Elektronisk kommunikasjon	15 883	17 921
Sum	1 316 624	926 675

Kostnader squashhall gjelder utbedring lekkasje i tak.

Note 5 - Administrasjonskostnader

Juridiske kostnader, kr 147 259, gjelder en pågående tvist mellom Sameiet Sandvika Fellesanlegg og Sandvig 1 Borettslag. Borettslaget har bl.a. fremsatt et forslag om at utbedring av betongdekket under veien mellom 26 og 36 skal fordeles med en ulik fordelingsnøkkel enn boenheter, herunder at Granberget og Einarhøyde dekker en større andel, og resten fordeles mellom samtlige borettslag. Dette avvises av SFA. Kostnaden for utbedring av betongdekket vil bli betydelig, men SFA kjenner ikke til om det er innhentet prisforslag på et slikt arbeid.

Note 6 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-450 186	-421 842
Andre finansielle innbet.	-213 301	-135 420
Tilbakeføring av avskrivning	361 464	371 804
Andre finansielle utbetalinger	158 591	100 685
Endring arbeidskapital	-143 432	-84 771
Omløpsmidler	1 009 181	1 441 814
Kortsiktig gjeld	201 488	490 689
Arbeidskapital	807 693	951 125

Note 7 - Varige driftsmidler

	Kameraer til svømmebasseng	Ventilasjonsanle- garderober	Tomt	Svømmehall og treningssenter	Treningsapparat	Lekehus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	96 250	249 375	84 615	14 863 862	50 663	49 168
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	96 250	249 375	84 615	14 863 862	50 663	49 168
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	96 250	236 906	0	10 999 256	50 663	27 042
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	12 469	84 615	3 864 606	0	22 126
i rets avskrivninger :	0	24 937	0	297 277	0	4 917
Anskaffelses³ r :	2014	2014	1986	1987	2017	2018
Antatt levetid i ³ r :	5	10		50	5	10
	2 stk tredemøller	2 stk tredemøller	Treningsutstyr	Alpha tile 25mm	Vaskemaskin	Alarmsutstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 563	19 998	57 037	68 327	37 499	28 290
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 563	19 998	57 037	68 327	37 499	28 290
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 563	15 665	32 320	38 719	37 499	28 290
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 333	24 716	29 609	0	0
i rets avskrivninger :	5 261	4 000	11 407	13 665	0	0
Anskaffelses³ r :	2018	2020	2021	2021	2010	2000
Antatt levetid i ³ r :	5	5	5	5	10	5
	Brannalarm	Overv³ knings utstyr	TV- overv³ k.	Ventilasjonsanle- anlegg		
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 360	18 625	153 375	951 743		
i rets tilgang :	0	0	0	0		
i rets avgang :	0	0	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 360	18 625	153 375	951 743		
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 360	18 625	153 375	951 743		
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0		
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0		
Anskaffelses³ r :	2000	2003	2005	2009		
Antatt levetid i ³ r :	5	5	10	10		

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, n��ring	0	421 842	-421 842
Sameiekapital, seksjonseiere	5 794 122	-872 027	6 666 149
Sum Egenkapital	5 794 122	-450 186	6 244 308

Note 9 - Langsiktig gjeld

L  n til Real Prosjektutvikling:
Sameiet Sandvika Fellesanlegg har et l  n til Real Prosjektutvikling AS p   kr 2 733 115.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandvika Fellesanlegg		
Styreleder	Oddrun Margrete R��ge (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Christer Berge Hansen (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Geirulf Larsen (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Egil Kluge (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Ove Tveit (sign.)	24.04.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Sandvika Fellesanlegg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandvika Fellesanlegg som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet 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 og forretningsfører (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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: SNHY1-HOSK5-TZDBO-ZDEKL-OAUX1-VFGYC

Permeo Dokumentnøkkel: SNHY1-HOSK5-TZDBO-ZDEKL-OAUX1-VFGYC

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

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 Partner På vegne av: KPMG AS Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508 IP: 80.232.xxx.xxx 2024-05-03 10:04:01 UTC	Rosnes, Monica Roth Statsautorisert revisor På vegne av: KPMG AS Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508 IP: 80.232.xxx.xxx 2024-05-03 10:04:01 UTC
--	--

Penneo Dokumentnøkkel: SNHY1-HOSK5-TZDB0-ZDEKL-OAUX1-VFGYC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandvika Fellesanlegg

Sameiet Sandvika Fellesanlegg ligger i Sandnes kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 993230650.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Oddrun Margrete Ræge
Styremedlem, Geirulf Larsen
Styremedlem, Egil Kluge
Styremedlem, Christer Berge Hansen
Styremedlem, Ove Tveit
Varamedlem, Håkon Auglend
Varamedlem, Else Gro Høle
Varamedlem, Antoinette De Gast
Varamedlem, Ingvar Nes
Varamedlem, Jan Erik Holmen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 97 protokollerte saker har vært behandlet.
I tillegg har det vært avholdt 4 møter med advokat/advokater i saken Sandvigå brl. mot Sfa om hvem som eier/har ansvar for hva i området.
Det har fortsatt ikke lyktes styret å få tak i årsmøteprotokoller og styreprotokoller fra tidligere år i anledning saken.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret har grundig vurdert om det er økonomisk grunnlag for å starte opp med svømmehallen igjen januar 2024. I denne vurderingen er det tydelig at det ikke er økonomisk grunnlag for å åpne bassenget igjen i denne omgang. Høye strømpriser og lav etterspørsel er noe av forklaringen. Det har ikke lyktes styret å få tak i interessenter med tanke på å overta svømmehallen.

Det er fortsatt tilstrømming av publikum utenfor Sfa´s område, om å bruke trimrommet. Styret har jevnlig oppgradering av trimrommet, i form av nyinvesteringer/vedlikehold.

Squash hallen er ferdigstillet, men det er dessverre ikke den store publikumstilstrømningen her. Det er grunn til å anta at kundegrunnlaget forsvant i og med langvarig stengt hall. Hallen ble åpnet for squashspill i slutten av april. Serviceveien ble ferdigstilt samtidig med squash hallen. Dette arbeidet er årsaken til årets underskudd, da dette arbeidet har vært svært kostnadskrevende. Sfa forskutterte kostnadene, slik at bygningsmassen ble ivaretatt. Kostnadene her er fortsatt ikke fordelt mellom partene.
Grunnet behov for ekstra kapital, måtte SFA be om tilskudd fra de enkelte borettslag pålydende totalt kr. 500.000,-

Dørautomatikken som gir adgang til anlegget fra 3. etg i boligdelen, var ute av drift en kort stund i sommer. Det foreligger mistanke om sabotasje. Etter sommerferien flyttet Dorma dørautomatikken inn i anlegget.

Styret fikk i høst installert bevegelsessensor i anlegget. Dette måtte avinstalleres, da det

ikke fungerte optimalt.

Sandvigå View A/S bygger to hus i Sandvikbakken 25. De trenger å få rettigheter på vann og avløp på SFA´s eiendom, noe som viser seg å ikke være så lett. Statens kartverk nekter å gi rettigheter. Sandvigå View A/S ønsker å kjøpe resterende tomt rundt eiendommen, styret stiller seg positivt til det. Dette betinger at Kartverket konverterer SFA´s løpenr til organisasjonsnr.. Bate´s advokat følger opp.

HMS-arbeid

Brannalarmsystemet i anlegget ferdigstillet høst 23. Dette har dratt ut grunnet sykdom hos Sinus, samt leveringsproblemer av deler en trenger for å få anlegget opp å gå.

Det var brann i en leilighet i Sandvigå Brl i sommer. Det må jobbes mot en samordning med tanke på varsling om brann igjen skulle oppstå.

Huskestativet på lekeplassen mellom nr. 24 og 26 er fjernet grunnet råte. Dette ble foretatt på dugnad av Sandvigå Borettslag.

Det er hjertestarter i anlegget.

SG Safety AS (tidligere Stavanger Brannsikring) har årlig tilsyn i anlegget og sjekker brannslanger.

Vedlikehold:

Trimrommet: Det jobbes hele tiden med å se til at trimrommet er i orden. Nytt utstyr kjøpes inn ved behov.

Lekeplassen: Huskestativ fjernet grunnet råte. Deler av gjerde må skiftes ut. Det bør investeres i nye lekeapparater.

Montasjelaget har klippet Sfa´s plener siste år.

Haga maskin har brøytet, saltet og sandet området etter behov.

Ansatte:

Sfa har en fast ansatt gjennom året. I sommer hadde vi en ferievikar gjennom 5 uker.

Annet:

Det er gjennomført flere kontroller med hvem som parkerer på våre parkeringsplasser, og det er flere som har fått både muntlig og skriftlig fjerningsvarsel gjennom året som har gått. Det er stort sett reagert raskt når varsel er mottatt.

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

Det er satt et nøkternt budsjett med få eller ingen investeringer kommende år.

Styret ønsker å investere i lekeapparater til lekeplassen. Dette må sees på i sammenheng med SFA´s økonomi.

Det må investeres i nye tredemøller til trimrommet.

Styret hadde plan om at ventilasjonsanlegg til kontor/trimrom skulle skiftes ut i 2023. Dette gikk ikke grunnet svak økonomi. Styret håper på bedre økonomi, slik at det blir mulig å skifte ut det gamle ventilasjonsanlegget.

Styret vil fortsette arbeidet med å få komplementert styremøteprotokoller og årsmøteprotokoller. Det er fortsatt en del protokoller som mangler.

Diverse forefallende arbeide, som å merke opp parkeringsplasser, reparere gjerde til lekeplassen, male gjerde ved parkeringsplass overfor nr. 38.

Styret i SFA vil fortsatt prøver å finne interessenter som kan overta driften av svømmehallen. Økonomisk må dette innebære at svømmehallen blir åpen som før for beboerne som er tilknyttet SFA og at svømmehallen i tillegg blir åpen for publikum. Interessenter kan være både offentlige og private aktører. Lykkes vi med dette, er det viktig at dette ikke innebærer noen økonomisk risiko for SFA, enn så lenge har vi ikke lyktes.

Det er endel arbeid som må gjøres om svømmehallen åpner:

Mursøyle må repareres

Badetrapper til basseng må skaffes

Garderobes må oppgraderes, herunder avvik etter elsjekk.

Forsikringsavtale

Sameiet Sandvika Fellesanlegg er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 88094357.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2024

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/7682-1/43 28.09.1995	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 190 973 SAMEIET SANDVIKA FELLESANL LØPENR: 1830241 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------------------	---

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

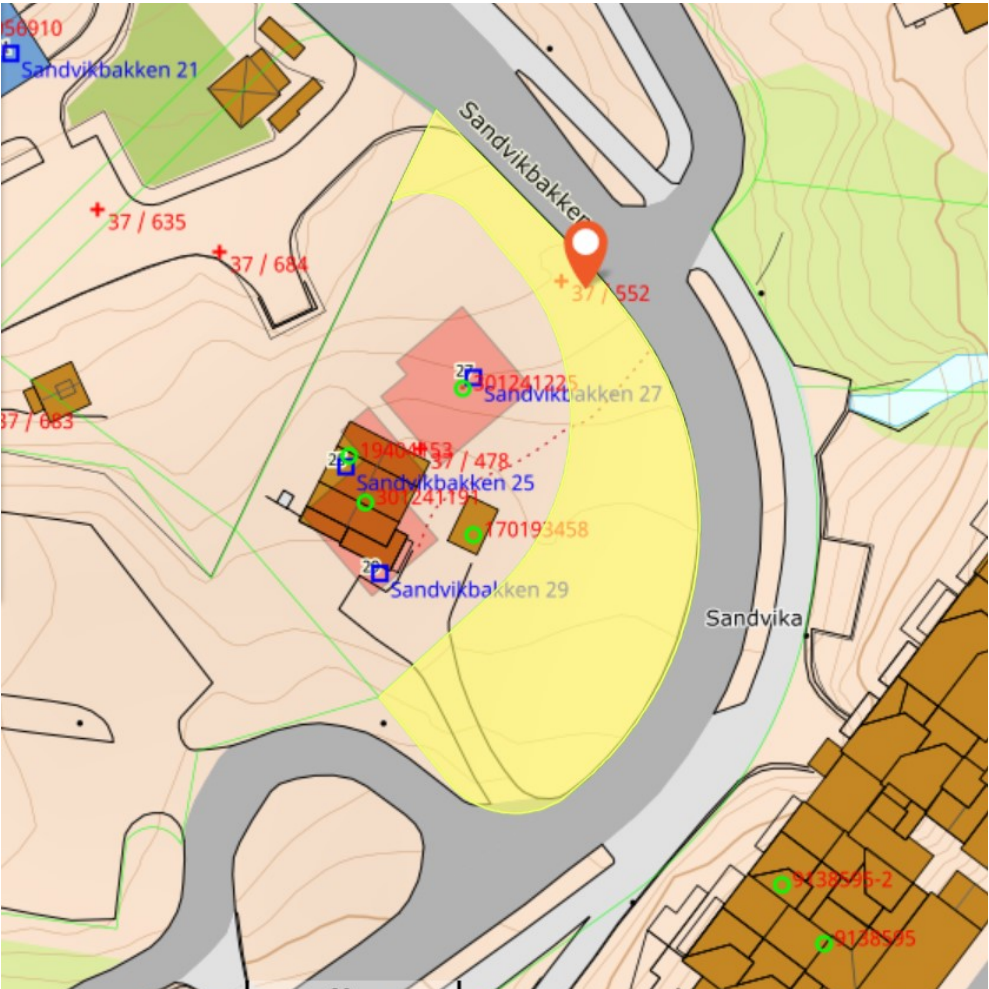
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1995/7682-2/43 28.09.1995	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------------------	---

GRUNNDATA

1987/9680-1/43 23.09.1987	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1108 GNR:37 BNR:7
1995/4667-1/43 13.06.1995	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:37 BNR:635 Areal 224.0 m2. Veigrunn.
1995/4667-2/43 13.06.1995	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/783689-1/200 12.10.2010	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:37 BNR:684
2010/783712-1/200 12.10.2010	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1108 GNR:37 BNR:681
2020/1605308-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1102 GNR:37 BNR:552

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Møterom SFA.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder og til sekretær.

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

Vedtak:
Ove Tveit ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 5 seksjonseiere representert.

Margrete Ræge (Sfa og Granberget)
Geirulf Larsen (Bjørkåsen)
Christer Berge Hansen (Einerhållå)
Ove Tveit (Sandvigå)
Egil Kluge (Sandvikbakken)

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Salg av eiendommen gnr. 37 bnr. 552

SFA eier i dag den tilgrensende eiendommen på gnr. 37 bnr. 552.

Utbygger Terje Hellevik er i gang med å bygge ut boliger på eiendommen som ligger i tilknytning til SFA sin eiendom. For å kunne bygge på denne tomten, er det nødvendig å lage tilkomst over SFA sin eiendommen. Opprinnelig ble det forsøkt å komme til en enighet hvor Hellevik skulle få en veirett over SFA sin eiendom. Det har imidlertid vist seg utfordrende, blant annet fordi Kartverket ikke ønsker å oppdatere det registrerte eierskapet til SFA fra løpenummer til organisasjonsnummer.

Styret har kommet frem til at den beste løsningen for SFA er å inngå en avtale hvor eiendommen selges til Hellevik.

Styret kan ikke se at det er noen sjanse for at SFA vil komme til å benytte eiendommen i fremtiden. Ved å selge, slipper SFA også ansvar for det som skulle være nødvendig av vedlikehold av tomten.

Styret har sammen med Hellevik kommet frem til en pris på kr 500 000 for salg eiendommen. For å inngå salgsavtalen kreves samtykke fra årsmøtet. Styret ber derfor årsmøtet om å gi samtykke til inngåelse av kjøpsavtalen.

Vedlagt saken følger grunnboksutskrift for eiendommen og et oversiktskart.

Vedtak om salg krever enstemmighet fra eierne.

Vedtak:
SFA selger eiendommen gnr. 37 bnr. 552 til utbygger av tilliggende eiendom for kr. 500 000. Styret gis fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler og overskjøte eiendommen. Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjørelse til styret

Det ble på styremøte 13. mars besluttet å betale ut styrehonorar til styret. Styret fordeler selv beløpene. Det bemerkes at godtgjørelsen ikke må overstige det budsjetterte beløp.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 170 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

6. Valg

Vedtak:
Valg av medlemmer gjennomføres på første styremøte, som da blir konstituerende møte, etter årsmøte.

Sandnes, 08.05.2024

Protokoll for Sameiet Sandvika Fellesanlegg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agethe Kvinnsland (sign.)	10.05.2024
Sekretær	Agethe Kvinnsland (sign.)	10.05.2024
Protokollvitne	Ove Tveit (sign.)	10.05.2024

Vedtekter for Sameiet Sandvika Fellesanlegg

§ 1 Navn.
Sameiets navn «Sameiet Sandvika Fellesanlegg».

§ 2 Formål.

Årsmøtet gir styret fullmakt ved behov å engasjere kvalifisert personell til drift av anleggene, dog innenfor vedtatte budsjетtrammer.

§ 3 Forretningskontor.
Sameiet ligger i Sandnes kommune og har forretningsadresse i Stavanger kommune.

§ 4 Sameiere.

Sameiet eies av Sandvikbakken Borettslag, Sandvigå Borettslag, Einerhåla Borettslag, Granberget Borettslag og Bjørkåsen Borettslag. Størrelsen av den part hvert borettslag m.fl. eier, uttrykkes ved en brøk hvor telleren tilsvarer antall leiligheter i borettslaget og nevneren det totale antall i borettslagene tilsammen. Det er adgang til å ta opp flere medlemmer i sameiet, for hele anlegget eller deler av de samlede fellesanleggene.

§ 5 Styret.

Sameiet ledes av et styre som skal bestå av 1 representant og vararepresentant fra hver av sameierne, oppnevnt av de enkelte borettslags styrer for et tidsrom av 2 år.

Sameiets styre forpliktes av styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

Ved senere endringer i styret reguleres nyvalgene slik at det alltid blir overlapping av minst to eller flere styrerepresentanter.

Reguleringen skjer ved loddtrekning.

Sameiets styre konstituerer seg i 1. møte etter årsmøte, og velger i sin midte styreleder. I styremøter har hver sameier en stemme. Alle beslutninger avgjøres med simpelt flertall. Forretningsfører har tale og forslagsrett i styremøtet.

Styreleder innkaller til styremøte. Forøvrig skal styremøte holdes hvis ett av styremedlemmene kaller til styremøte.

Det skal holdes minst 2 styremøter pr. år.

§ 6 Regnskap

For driften av sameiets anlegg legger styret fram regnskap som avsluttes hvert kalenderår, og i tillegg årsberetning.

Utgiftene for driften av anleggene fordeles på sameierne etter en fordelingsnøkkel som fastsettes av styret.

Det samme gjelder andre utgifter og forpliktelser som opptak av lån, anskaffelse av maskiner etc.

Sameierne plikter å drive sameiets eiendommer, så som svømmehall, squash hall, trimrom og andre fellesarealer.

§ 7 Årsmøte.

Sameiernes styrer deltar i fellesskap i årsmøte for Sameiet Sandvika Fellesanlegg.

Årsmøte i Sameiet Sandvika Fellesanlegg avholdes umiddelbart etter generalforsamlingen i borettslagene.

§ 8 Adgang.

Andelseierne får ha med barnebarn opp til 10 år i bassenget, mot at de selv møter og fremviser gyldig adgangskort for seg selv og barnebarn.

Besøkende til andelseierne har ikke gratis adgang.

§ 9 Vedtekter.

Endringer i vedtektene kan bare skje med enighet fra alle sameierne.

§ 10 Lov om sameige.

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 så langt det passer.

Sandnes den 04.03.1988 Stiftelse vedtekter

Revidert årsmøte 28.04.1999

Revidert årsmøte 25.04.2000

Revidert årsmøte 23.04.2001

Revidert årsmøte 25.03.2015

Revidert årsmøte 12.04.2016

Revidert årsmøte 28.04.2020

Granberget Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Granberget Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 25.03.2025, kl. 19:00

Foajeen 1. etg

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 Fullmakt til å godkjenne etablering av vinterhage/hagestue
- 6 Vedtektsendring – Regulering av ansvar knyttet til vinterhage/hagestue
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 7.3 Valg av valgkomité
 - 7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Granberget 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

Godtgjørelsen til styret fastsettes til kr. 90.000,-.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90.000,- Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Fullmakt til å godkjenne etablering av vinterhage/hagestue

Styret har mottatt en søknad fra andelseier 405 i Granberget om å få etablere hagestue. Styret er i utgangspunktet positive til at det skal gis tillatelse til etablering av hagestuer/vinterhager i borettslaget, men mener det er viktig at det gis føringer på utforming ol.

For at en andelseier skal kunne gjøre endringer på bebyggelse og fasade, og oppføre en hagestue/vinterhage, så kreves det i utgangspunktet samtykke fra generalforsamlingen, jf. borettslagslovens § 8-9. Det er imidlertid mange borettslag som gir styret fullmakt til å behandle disse sakene. Det er gunstig blant annet fordi styret behandler saker hele året, og for at man skal slippe å måtte behandle flere like saker på generalforsamling. Styret anser det derfor hensiktsmessig at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere søknader og gi tillatelse til etablering av vinterhager/hagestuer.

Saken krever 2/3-flertall for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere på etablering av vinterhage/hagestue. Styret kan sette vilkår og føringer for utførelse som forutsetning for at godkjenning gis.

6. Vedtektsendring – Regulering av ansvar knyttet til vinterhage/hagestue

Dersom det ikke gjøres noen regulering i vedtektene for ansvaret for vinterhager/hagestuer som andelseiere får tillatelse til å etablere, vil vedlikehold av disse bli borettslagets ansvar. Det er derfor viktig å få vedtatt vedtektsregulering for ansvaret for vinterhager/hagestuer før borettslaget gir tillatelse til at andelseiere kan få etablere disse.

Styret foreslår derfor at det tas inn et nytt punkt 4-1 (7) som regulerer ansvaret for andelseier som får etablere vinterhage/hagestue. I samme punkt foreslås det også at man tar inn styrets fullmakt til å gi samtykke til etableringen, jf. forrige sak.

Saken krever 2/3-flertall for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Følgende nye punkt 4-1 (7) tas inn i vedtektene:

En andelseier kan med samtykke fra styret etablere hagestue/vinterhage. Styret setter retningslinjer utførelse og vilkår for godkjenning. Etter å ha fått samtykke fra styret, må andelseier selv sørge for tilstrekkelig godkjenning fra kommunen før arbeidet med etablering av hagestue/vinterhage påbegynnes. Andelseier bærer selv alle kostnader ved etablering av vinterhage/hagestuen, og er også ansvarlig for eventuelle kostnader knyttet til oppfyllelse av brannkrav som følge av tiltaket.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av hagestue/vinterhage, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre seksjoner som følge av etablering av hagestue/vinterhage. Andelseier må også dekke eventuelle merkostnader som kostnader til de- og remontering som knytter seg til hagestue/vinterhage i forbindelse med annet vedlikehold av fasade/bygningskropp.

Andelseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av hagestuen/vinterhagen. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på vinterhage/hagestue, dekker andelseier selv forsikringens egenandel.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Rolf Kenneth Svensen tar gjenvalg, og innstilles som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Styremedlem Rolf Kenneth Svensen tar gjenvalg, og innstilles som styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Janne Lauritzen og Tore Jan Landmark innstilles som varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Janne Lauritzen og Tore Jan Landmark velges som varamedlemmer for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Varamedlem fungerer som valgkomité.

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styreleder Oddrun Margrete Ræge velges som delegat til Bate sin generalforsamling, styremedlem Ingvar Nes velges som vara.

Forslag til vedtak: Styreleder Oddrun Margrete Ræge velges som delegat til Bate sin generalforsamling, styremedlem Ingvar Nes velges som vara.

351 Granberget Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 850 256	1 682 064	1 850 269
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 034 828	1 011 979	0
Innbetalt til felles lån - renter		236 208	228 738	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		97 536	68 736	183 936
Innbetalt øremerkede midler		156 288	156 288	156 444
Andre driftsinntekter	1	33 341	34 585	6 371
Lading el-bil		75 099	47 571	0
Sum Inntekter		3 483 556	3 229 960	2 197 020
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	83 578	83 578	102 690
Avskrivninger	7	6 273	6 273	0
Forretningsførerhonorar		69 612	66 432	73 236
Tilleggstjenester forretningsfører		39 534	40 594	55 909
Revisjonshonorar	3	9 579	8 820	9 200
Vaktmestertjenester		121 455	112 980	127 560
Drift og vedlikehold	4	391 961	504 724	450 084
TV og/eller internett		119 936	68 734	183 936
Forsikringer		179 868	157 656	194 650
Kommunale avgifter		390 694	312 016	400 000
Energi/strøm	5	86 929	55 307	65 000
Kontingent Boligbyggelag		9 600	9 600	11 200
Administrasjonskostnader		25 518	14 226	115 500
Sum kostnader		1 534 536	1 440 939	1 788 965
Driftsresultat		1 949 020	1 789 021	408 055
Finansielle poster				
Renteinntekter		74 070	49 893	48 000
Kundeutbytte		16 711	16 384	16 000
Rentekostnader		522 730	471 049	271 285
Netto finanskostnader		431 949	404 772	207 285
Resultat	6	1 517 072	1 384 249	200 770

Arsregnskap

351 Granberget Borettslag			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	1 720 000	1 720 000
Bygninger	7	30 596 808	30 596 808
Andre driftsmidler	7	2 299 784	2 356 781
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		34 616 592	34 673 589
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		55 733	119 022
Forskuddsbetalte kostnader		209 163	176 925
Forskuddsbetalt strøm		110 005	128 521
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 103 505	1 655 781
Sum omløpsmidler		2 478 406	2 080 250
SUM EIENDELER		37 094 997	36 753 839

351 Granberget Borettslag			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		14 312 263	12 795 191
Sum egenkapital	8	14 315 463	12 798 391
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	8 221 380	9 629 769
IN ordning(individuell nedbetaling)	9	3 152 490	2 962 247
Borettsinnskudd		10 922 000	10 922 000
Sum langsiktig gjeld		22 295 870	23 514 016
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 774	0
Innbetalt strøm		98 192	91 480
Leverandørgjeld		297 029	260 805
Påløpne renter		2 602	3 586
Annen kortsiktig gjeld		73 067	85 560
Sum kortsiktig gjeld		483 664	441 432
Sum gjeld		22 779 534	23 955 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 094 997	36 753 839

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Oddrun Margrete Ræge
Styreleder

Rolf Kenneth Svensen
Styremedlem

Ingvar Nes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende. Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Diverse viderefakturering	26 970	28 506
Betaling parkeringsplasser	6 371	6 079
Sum	33 341	34 585

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	73 250	73 250
Arbeidsgiveravgift	10 328	10 328
Sum personalkostnader	83 578	83 578

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	12 385	10 210
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	107 000	162 308
6610 Driftstilskudd SFA	207 169	260 313
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 081	9 280
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 240	5 246
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	55 498	53 669
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 698
Sum	391 961	504 724

Note 5 - Energi/Strøm

Strømkostnaden er summen av de totale strømfakturaene borettslaget har betalt minus forbruket i hver enkelt andel som ble fakturert som del av den årlige avregningen. Strømkostnaden inkluderer strøm til lading el-bil. Tilsvarende beløp er betalt av de som lader og står som en egen inntektslinje i resultatregnskapet.

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	1 517 072	1 384 249
Avdrag på lån	-1 218 146	-1 210 581
Tilbakeføring av avskrivning	6 273	6 273
Andre finansielle utbetalinger	50 725	47 531
Endring disponible midler	355 923	227 471
Omløpsmidler	2 478 406	2 080 250
Kortsiktig gjeld	483 664	441 432
Disponible midler	1 994 741	1 638 818

Note 7 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt	Sandvika Svømmehall
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 729	32 316 808	1 433 447
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 729	32 316 808	1 433 447
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 023	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 706	32 316 808	1 433 447
Årets avskrivninger :	6 273	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2000	2000
Antatt levetid i år :	10		

Andel av Sameiet Sandvika Fellesanlegg er bokført som eiendel med verdi kr 838 631.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	3 200	0	3 200
Egenkapital	14 312 263	1 517 072	12 795 191
Sum Egenkapital	14 315 463	1 517 072	12 798 391

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	96887214457	50828029794	50828029808
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2006	2006
Rentesats:	5.84 %	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040	30.09.2029	30.09.2030
Opprinnelig lånebeløp:	5 625 000	27 000 000	27 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 000 093	1 309 751	3 319 925
Avdrag i perioden:	182 989	449 499	775 901
Lånesaldo 31.12:	4 817 104	860 252	2 544 024
Saldo 5 år frem i tid:	3 731 503	0	380 172
Andelssaldo 01.01:	0	1 866 044	1 096 203
Innbetalt IN i perioden:	0	266 011	377 067
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	298 045	154 791
Andelssaldo 31.12:	0	1 834 011	1 318 479
Sum pantegjeld for lån:	4 817 104	2 694 263	3 862 503

Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er kr 22 295 870 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 34 616 592.

Resultat og balanse med noter for Granberget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Granberget Borettslag		
Styreleder	Oddrun Margrete Ræge (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Rolf Kenneth Svensen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Ingvar Nes (sign.)	26.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Granberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Perneo Dokumentnøkkel: ONCF5-LVNEF-MID0F-4EGSA-SUD75-LVN36



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-28 14:57:04 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ONCF5-LVNEF-MID0F-4EGSA-SUD75-LVN36

Penneo Dokumentnøkkel: ONCF5-LVNEF-MID0F-4EGSA-SUD75-LVN36

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 tillits tjenesteleverandør.

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 Granberget Borettslag

Granberget Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 32 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 959808198.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Oddrun Margrete Ræge
Styremedlem, Ingvar Nes
Styremedlem, Rolf Kenneth Svensen
Varamedlem, Roger Østebø Byre

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 13 styremøter hvor i alt 98 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Arrangementer: Vi har gjennomført 2 dugnader dette styreår, en vår og en høst, hvor det ble servert kaffi, pizza og brus etter gjennomført dugnad. Det er avholdt to beboermøter med kaffe og smørbrød etterpå, samt et felles beboermøte for Bjørkåsen, Einerhållå og Granberget.
Informasjonsskriv fra styret er sendt ut til alle beboere jevnlig gjennom hele året.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vi har fått ny fellesavtale Altibox TV/internett.
Elbil opplegget vi har sammen med Einerhållå er utvidet.
Sykkelbod er ryddet for sykler som ikke var brukenes.
Brannskapene i garasjen er blitt malt.
Vi har hatt taksjekk, og taket funnet godkjent noen år til.
Beslag på tak var falt av. Nytt beslag er på plass
Rekkverk nede på 1. etg var løst. Er festet.
Garasjen er blitt spylt 2 ganger i år, en vår og en høst.
Kledning på blokkens bryst har glidd fra hverandre. Mellomrommene er fuget for å holde fukt ute.

Det har vært fortløpende utbedringer etterhvert som de har dukket opp, som f.eks. å skifte ut råtne bord på kledning, rette opp terrasse, skifte ut sprukne nedløpsrør, utett terrassedør
Det er saltutslag i trappegang, samt gang i 2 etg. Dette behandles jevnlig.

Vi har hatt flere heisstopp gjennom året som har gått. Heismontør sier «Det er grunn til å anta at heisen stopper grunnet "ureglementert bruk" av heisen, som flyttelass som kolliderer med dører, papp som faller ned på gulv mellom heis/dør, og som stopper heisen. Vi må bruke heisen varsomt, da den har fått mange slag gjennom årene. Som kjent har vi fått beskjed fra Schindler at vi må belage oss på å skaffe oss ny heis etterhvert. Dette grunnet mangel på deler. Det er ikke kritisk enda, men dette vil en dag bli aktualisert.

SFA

Sandvigå borettslag har stevnet SFA, Bjørkåsen borettslag, Einerhållå borettslag, Granberget borettslag og Sandvika borettslag for jordskifteretten. De viktigste punktene er krav som gjelder servicevei mellom 26 og 36, samt tunet mellom 36 og 40.

Det har vært flere møter i denne forbindelse med de forskjellige borettslags representanter og med advokat, samt flere rettsmøter i jordskifteretten.

HMS-arbeid

Styret har jevnlig gjennomgang av HMS gjennom året. SG Safety AS (Vestteknikk) kontrollerer brannslangene og brannslukningsapparatene, samt sjekker nødutgangene en gang i året. Styret har jevnlig visuelle kontroller. HMS-informasjon til beboerne er sendt ut.
Forefallende arbeide blir foretatt jevnlig

Styrets planer fremover

Styrets planer for 2025

Styrets planer for utbedringer følger av anbefalinger i vedlikeholdsplan utarbeidet i samarbeide med Bate.

Bone gulv i 1. og 2. etg. ble utsatt fra 2024 til uke 16 2025.
Kontroll av Avløpsnett, bunnledninger og stikkledninger. Det blir spyling om behov.
BT fasade vil spraye på moseverk på halvtakene på rekke 01/02 og 07/08 i løpet av våren. Reklamasjon.

Saltutslag i gang 2. etg, samt trappegang utbedres fortløpende.
Terrassevegg i en av leilighetene følges opp, og må behandles på ny om behov.
Styret vil fortløpende, i samråd med heismontør, vurdere behov for ny heis.
Ellers vil styret vurdere annet forefallende arbeide fortløpende.
Styret ønsker å opprettholde dugnadene i borettslaget.
Garasje spyles/kostes 2 ganger i året.

Forsikringsavtale

Granberget Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 88142832.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2025

Retningslinjer ved oppførelse av hagestue/vinterhage.

Følgende retningslinjer gjelder:

- Ved søknad skal målsatte tegninger vedlegges
- Hagestue skal oppføres av godkjent entreprenør
- Beboer må sørge for forsikring
- Alt hagestuen forårsaker av skade dekkes av leilighetseier.
- Det må være godkjent nedløp.

Utførelse:

Hagestuen bygges i:

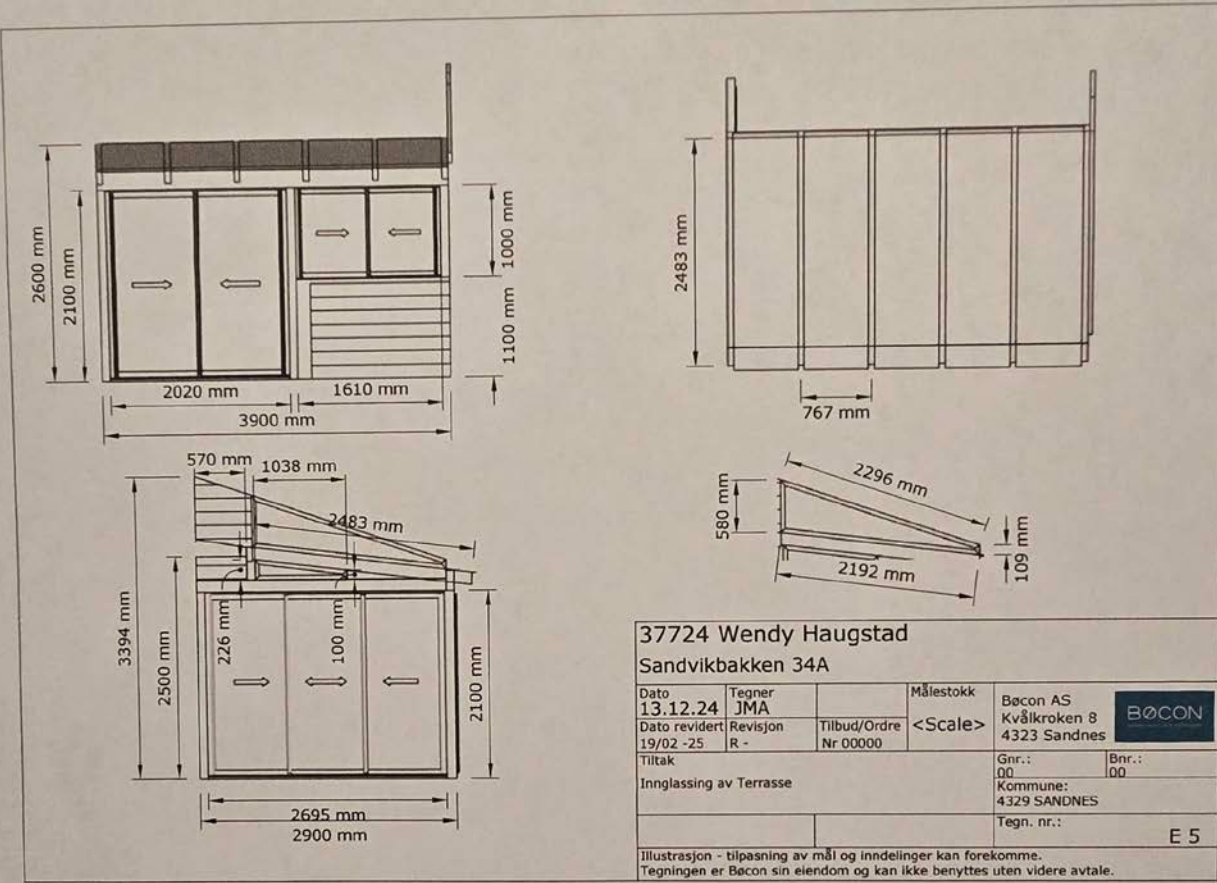
- Klart glass
- Hvit aluminiumsramme

Styret skal vurdere nye forslag slik at det blir et enhetlig preg på hagestuene.

Disse retningslinjer kan endre seg etter at behov oppstår.

Sandvika, 6.3.2025

Styret i Granberget Borettslag



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



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Granberget Borettslag tirsdag 25.03.2025. I Foajeen 1. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:
Ragnhild Marie Andreassen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 17 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 20 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 90 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Fullmakt til å godkjenne etablering av vinterhage/hagestue

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere på etablering av vinterhage/hagestue. Styret kan sette vilkår og føringer for utførelse som forutsetning for at godkjenning gis. Saken krevde 2/3 flertall, vedtatt med 19 stemmer for.

6. Vedtektsendring – Regulering av ansvar knyttet til vinterhage/hagestue

Vedtak:
Følgende nye punkt 4-1 (7) tas inn i vedtektene:

En andelseier kan med samtykke fra styret etablere hagestue/vinterhage. Styret setter retningslinjer utførelse og vilkår for godkjenning.
Etter å ha fått samtykke fra styret, må andelseier selv sørge for tilstrekkelig godkjenning fra kommunen før arbeidet med etablering av hagestue/vinterhage påbegynnes. Andelseier bærer selv alle kostnader ved etablering av vinterhage/hagestuen, og er også ansvarlig for eventuelle kostnader knyttet til oppfyllelse av brannkrav som følge av tiltaket.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av hagestue/vinterhage, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre seksjoner som følge av etablering av hagestue/vinterhage. Andelseier må også dekke eventuelle merkostnader som kostnader til de- og remontering som knytter seg til hagestue/vinterhage i forbindelse med annet vedlikehold av fasade/bygningskropp.

Andelseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av hagestuen/vinterhagen. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på vinterhage/hagestue, dekker andelseier selv forsikringens egenandel.

Saken krevde 2/3 flertall, vedtatt med 19 stemmer for.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Rolf Kenneth Svensen ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Janne Lauritzen og Tore Jan Landmark ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Varamedlemmene utgjør boligselskapets valgkomité.

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Oddrun Margrete Ræge ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling, styremedlem Ingvar Nes som vara.

Etter dette består styret av:

- Styreleder: Margrete Ræge - valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem: Ingvar Nes - valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem: Rolf Kenneth Svensen - valgt for 2 år i 2025
- Varamedlem: Janne Lauritzen - valgt for 1 år i 2025
- Varamedlem: Tore Jan Landmark - valgt for 1 år i 2025

Sandnes, 25.03.2025.

Protokoll for Granberget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Ragnhild Marie Andreassen (sign.)	26.03.2025

Vedtekter

for
Granberget Borettslag org nr. 959808198

tilknyttet
Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 13. 04. 2004.
Sist endret på generalforsamlingen den 27.04.2015.
Sist endret på generalforsamling den 11.03.2019, ved innlemmelse av punkt 7-1 (2).
Sist endret på generalforsamling 29.04.21, ved innlemmelse av punkt 4-1(6) og 5-1(8)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Alle tiltak som innebærer fasadeendring, krever samtykke fra styret. Etablering av varmepumpe innebærer fasadeendring, også når varmepumpas utedel er plassert på andelens terrasse og ikke er synlig fra utsiden. Det er fastsatt egne retningslinjer for etablering varmepumpe. Søknad til styret leveres på eget søknadsskjema vedlagt disse retningslinjene. Styret kan kreve fjerning og tilbakestilling dersom tiltak er etablert i strid med dette.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

- (8) Dersom det er installert varmepumpe eller andre installasjoner i andelen, har andelseier ansvaret for vedlikehold av disse.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader til tv/internett fordeles per andel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

- 1.ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som Sletter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtektene gjelder fra ikrafttreden av nytt lovverk 15/8-2005.

HUSORDENSREGLER FOR GRANBERGET BORETTSLAG

Sist endret mars 2020.

Innledning

Granberget Borettslag består av 32 andelsleiligheter fordelt på fire etasjer. For at flest mulig skal trives er det nødvendig med noen felles retningslinjer på hvordan vi skal kunne bo i fellesskap. Styret oppfordrer beboerne til å holde seg til disse reglene.

Ro og orden

Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes.

- I tiden mellom kl. 23:00 og 07:00 på virkedager skal støyende arbeide unngås. Lørdag kan en utføre arbeide mellom kl. 0900-1800, søndag viser en til helligdagsfred. Forøvrig må musikk, radio og TV ikke ha en slik styrke at det er til sjenanse for naboene.
- Private selskaper (fester) må holdes innenfor en viss ramme. Minner om pkt. over om ro mellom kl. 23:00 – 07:00
- Dersom man planlegger virksomhet (herunder både snekring/hamring/fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør naboene varsles om dette på forhånd.
- For å drive sang- eller musikkundervisning må det innhentes spesiell tillatelse fra styret.

Sikkerhet

Alle beboerne har ansvar for å ivareta sikkerheten i blokken, se også ovenfor under "ro og orden".

- Alle nødutganger skal holdes frie. Nødutganger skal ikke brukes som lagringsplass eller utgang, her har vi alle ansvar for å holde rømningsveiene frie og ivareta sikkerheten.
- Røyking er forbudt på alle fellesarealer i blokken.
- Private effekter, så som sykler, barnevogner, fottøy, akebrett og ski skal ikke plasseres i felles gang eller trapper. Sykler skal parkeres i sykkelbodene.

Bruk av terrasse

Terrassen skal brukes slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

- Rengjøring av terrasse må gjøres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer.
- Risting av tepper på terrassen er ikke tillatt.
- Grilling på terrasse må gjøres på en forsvarlig måte og slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Det er kun tillatt med gass og elektrisk grill.

Avfall

Alle beboere plikter å holde orden i avfallsrommet.

- Alt avfall og boss skal pakkes og sorteres i rette dunker.
- Elektriske artikler som ikke går i den røde boksen skal leveres til egnet mottak av hver beboer.
- Store ting skal leveres til egnet mottak av hver beboer selv.
- Papir og annet avfall må ikke slenges i trapper, ganger eller gårdsplass.

Dyrehold

Beboere plikter til dyrehold av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Det vises også til Husleieloven § 5-2 (2) og politivedtektene om båndtvang og plikten til å plukke opp avføring etter hunden.

- Det er båndtvang i både felles inne- og uteområder året rundt
- Anskaffelse av husdyr må søkes styret. Dette gjelder også nye andelseiere.
- Blir det skaffet husdyr uten at styret blir kontaktet, kan styret forlange dyret fjernet.

Fellesanlegg

Alle plikter å behandle fellesanleget slik at det til enhver tid ser bra ut. Vi har den spesielle situasjonen at vår hovedinngang til blokken er gjennom garasjen, desto viktigere er det at den er ryddig.

- Garasjen skal benyttes til kjøretøy og ikke som lagrings- eller lekeplass. Hvis bildekk skal oppbevares i garasjen bør de festes til vegg, opp fra gulvet. Ligger de på gulvet, skal de plasseres så de ikke hindrer plass for bil, slik at denne står ut i kjørebanelen! Takboks kan henges opp i taket.
- Farlige stoffer skal ikke oppbevares i garasjen.
- Strøm i parkeringsanlegget kan benyttes til vanlig renhold og mindre vedlikehold av bil.
- Arbeid på biler i garasjen som kan påføre personer, biler eller bygget skader, er ikke tillatt (eks. Sveising, billakkering, annet arbeide med spraybokser ...)
- Biler skal ikke stå på tomgang i garasjen.
- Vask av bil og annet motorkjøretøy skal skje i innkjøringen/enden av garasjeanlegget.
- Garasjeanlegget er ingen lekeplass, foreldre plikter å påse at barna holder seg til henviste lekeplasser.
- Foreldre må påse at barna ikke skriver, tegner, risser eller skjærer på husvegger, dører, gulv eller annen felleseiendom.
- Heis, trappeoppgang og ganger skal ikke brukes til lekeplass.

Parkering

- Alle beboere plikter å følge parkeringsreglene som gjelder for boligområdet.
- Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser og slik at annen ferdsel ikke blir hindret.

- Grunnet beredskapshensyn er det ikke tillatt å parkere i vei ned mot borettslaget, langs fasaden eller i enden av bygget. Feilparkerte biler kan risikere å bli bøtelagt.
- Andelseierne skal benytte parkeringsplasser tilknyttet andelen.
- Det er ikke tillatt å parkere på 4. etg.. Nødvendig transport er tillatt.
- Elbil-lading skal kun skje ved godkjent opplegg.
- Gjester skal parkere på gjesteparkeringen ved Einerhåla borettslag
- Uregistrerte kjøretøy parkert på gjesteparkeringen vil bli fjernet.

Vedlikehold

Styret oppfordrer alle til å delta på kunngjorte fellesdugnader!

- Hver enkelt eier sin leilighet, men står ansvarlig overfor borettslaget for at leilighetens standard opprettholdes. Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter i leilighetene bæres av innehaveren.
- Huset eier vi alle sammen og vi bør derfor vedlikeholde det best mulig. Dette innebærer at vi alle må ta del i det nødvendige renhold og vedlikeholdsarbeid.
- Ødeleggelser og slurv, som resulterer i merutgifter på felles eiendom, må vi betale i fellesskap og dette er med på å forringe borettslagets økonomi. Ved ødeleggelser forvoldt ved hærverk, bæres det økonomiske ansvar av utøveren eller dens foreldre.

Renhold

Alle plikter å holde det rent og ryddig utenfor sin inngang.

Alle plikter å holde takrenner fri for løv og mose så langt det er mulig.

Husordensreglene er gitt for å sikre ro og orden og et godt bomiljø for alle.

Hver enkelt andelseier kan bidra ved å påse at ordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret

Alle henvendelser og klager rettes skriftlig til styret.

Henvendelser sendes til styreleder på mail, eller legges i forslagskassen som henger i inngangspartiet.

Mars 2020

Styret i Granberget Borettslag

GRANBERGET BORETTSLAG

RETNINGSLINJER FOR INSTALLERING AV VARMEPUMPE

Installering skal skje på nedenforstående vilkår. Disse vilkårene anses som akseptert av andelseier ved innlevering av søknadskjema:

Vilkår:

ALLE andelseiere plikter å søke styret om tillatelse til å montere varmepumpe på borettslagets eiendom.

Montering skal ikke påbegynnes før det foreligger samtykke fra styret.

1. Andelseiere har anledning til å montere varmepumpe etter samtykke fra styret. Styret skal godkjenne varmepumpemodell. Andelseier plikter å sørge for at varmepumpen monteres av godkjent installatør.
2. Den utvendige delen av varmepumpen skal plasseres på gulv på andelseiers terrasse, og skal ikke være synlig på fasaden.
3. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer. Varmepumpen skal tilfredsstillende støy- og nattkravene i til enhver tid gjeldende byggforskrifter (TEK) og Norsk standard, slik at de mest stillegående modeller velges.
4. Varmepumper som er montert uten styrets godkjenning kan bli krevd fjernet i henhold til vedtektene-
5. Andelseier er selv ansvarlig for å fjerne is som kommer fra vanndamp fra utvendig del av varmepumpen, vedlikeholde varmepumpen og holde den fri for is og snø til enhver tid.
6. Slangen mellom den innvendige og utvendige delen av varmepumpen skal monteres og tildekkes på en slik måte at fasaden ikke skjemmes. Slangen må monteres gjennom ytterveggen på en måte som sikrer at ikke vann eller fuktighet kan trenge inn rundt slangen, og at smeltende snø ikke kan gi fuktskader på veggen.
7. Andelseieren er ansvarlig for å kontrollere årlig at hullet i ytterveggen er tett, og foreta etterfuging av hullet gjennom veggen for å forhindre veggskader, eventuelt sammen med bygningskyndig.

GRANBERGET BORETTSLAG

8. Andelseier som får montert varmepumpe, er erstatningsansvarlig for eventuelle skader oppstått som følge av monteringen.
9. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å sørge for at ny andelseier kjenner til de forpliktelsene som følger av disse retningslinjene.

Vedlikehold

1. Alle kostnader tilknyttet vedlikehold bæres av andelseier.
2. Borettslaget kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikehold eller fjerne pumpen dersom den er til sjenanse.
3. Ved fjerning av varmepumpen skal skader på bygningen utbedres av andelseier.
4. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

Denne erklæringen følger leiligheten og brudd på denne anses som mislighold.

Hver enkelt andelseier plikter å sette seg inn i vedtektene som gjelder borettslaget.

Vennligst fyll ut skjema nedenfor og returner dette til styret i borettslaget før montering av varmepumpen.

23.2.2021 Styret i Granberget Borettslag

GRANBERGET BORETTSLAG

Søknad om montering av varmepumpe i Granberget borettslag

Jeg/vi søker herved om tillatelse til å montere varmepumpe i henhold til de regler som gjelder for borettslaget.



Utvendig støynivå natt(dB).

Oppgi type varmepumpe og støy her:

Installatør.

Oppgi installatør her:

Andelseiers navn:

Leilighetsnummer:

Telefon:

Sandvika, _____ Signatur: _____

Jeg/vi bekrefter med dette at vi har lest og forstått borettslagets gjeldende retningslinjer for etablering av varmepumpe.

Nabolagsprofil

Sandvikbakken 34A - Nabolaget Sandvika/Aspervika - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandvika Linje 26, 29	4 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	10 min 5 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 19.6 km

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	7 min 3.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	9 min 4.9 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	12 min 5.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 4.4 km

«Fredelig og fint for unger, med skole og barnehage og flotte turområder rett utfor døra.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

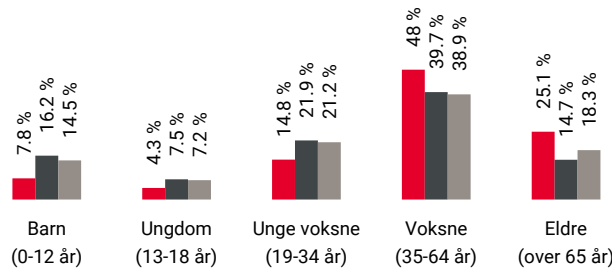


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika/Aspervika	563	319
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Sandtoppen naturbarnehage (1-5 ... 54 barn	5 min 0.2 km
Espira Taremareby barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.4 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 3.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	11 min 1 km
Spar Hana	7 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

 Støynivået

Lite støynivå 94/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

-  Grevlingveien balløkke

7 min 

Ballspill0.5 km
-  Aspervika skole

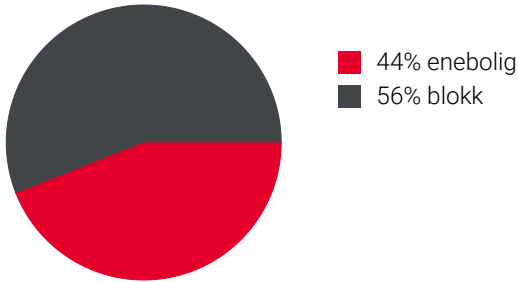
12 min 

Aktivitetshall, ballspill, friidrett1 km
-  City Gym Sandnes

7 min 
-  Robust Trening Sandnes

8 min 

Boligmasse



«God utsikt over fjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



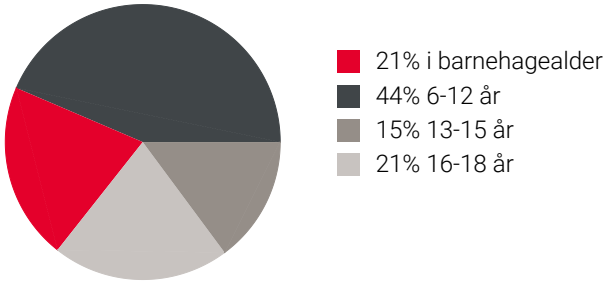
Varer/Tjenester

-  Maxi Sandnes

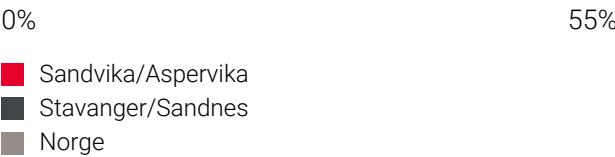
8 min 
-  Apotek 1 Hana

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

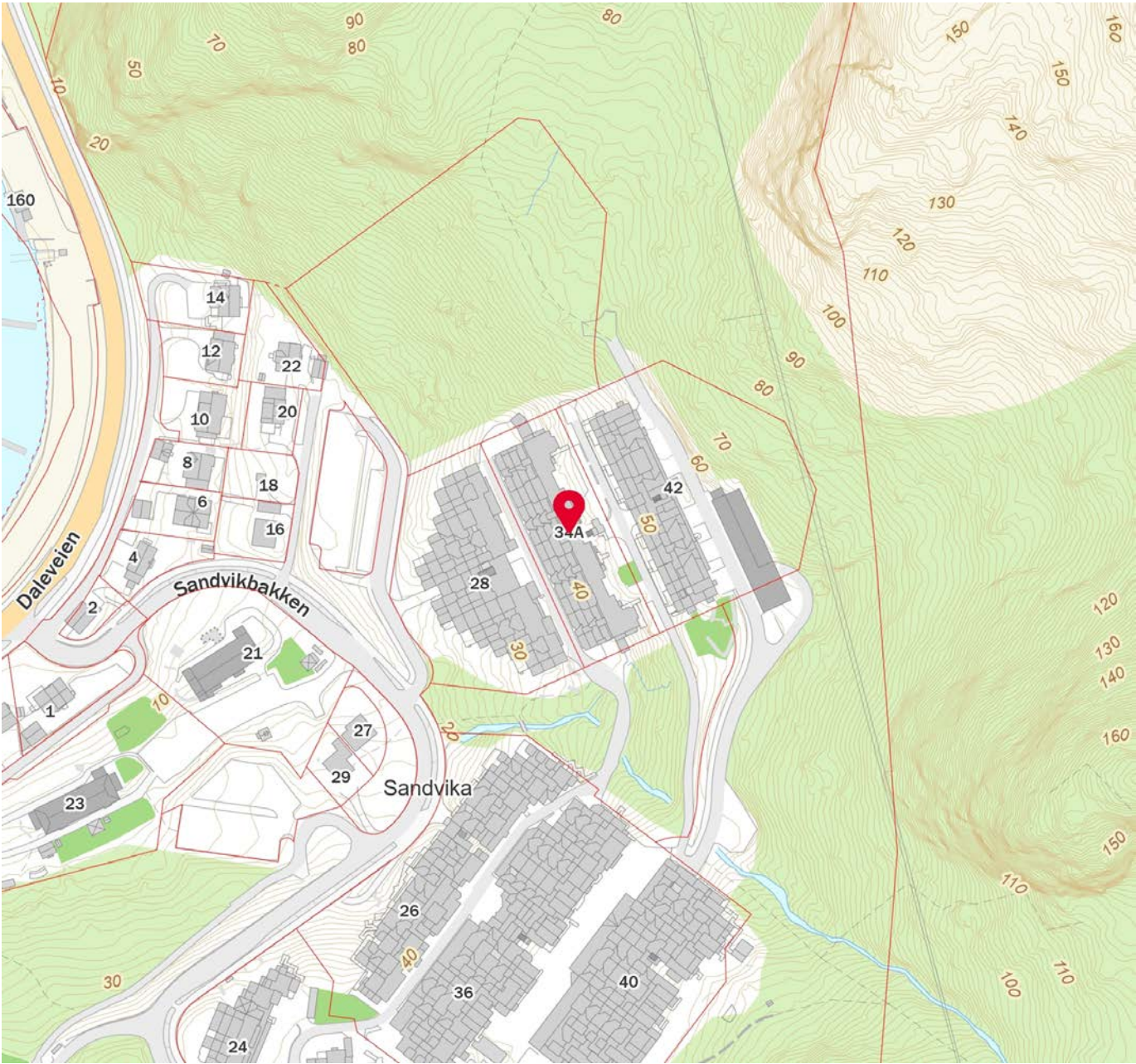
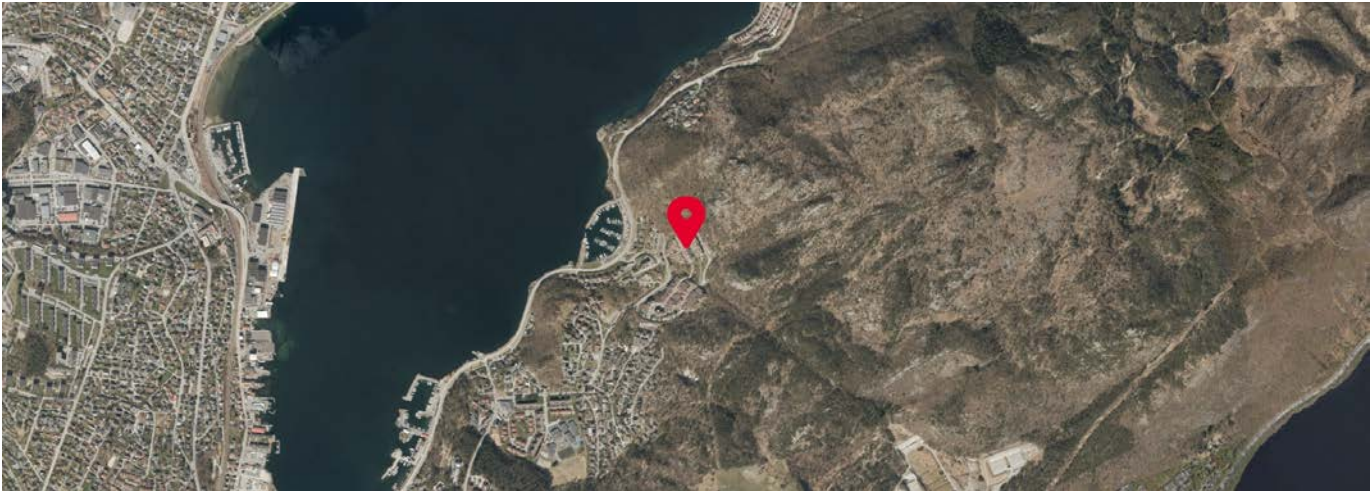


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sandvikbakken 34A
4329 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Saksbehandler: Geir Helgeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre