



aktiv.

Anne Grimdalens vei 6C, 4317 SANDNES

**Tidsriktig og flott toppleilighet
med 3 soverom og garasje!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 845 279,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 835 279,-
Felleskostn.: Kr 7 691,-
Selger: Martin Hjellvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 111/118 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 952
Andelsnr.: 59
Oppdragsnr.: 1412250148

Tidsriktig og flott toppleilighet med 3 soverom og garasje!

Innholdsrik og kjekk leilighet med flere kvaliteter:

- God planløsning som inneholder følgende: Entré/gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, balkong, vaskerom, garderoberom og bod.
 - Fantastisk uteplass med gode solforhold.
 - Fasaden er nylig renoverert og ombygget i regi av borettslaget.
 - Balansert ventilasjon.
 - Leiligheten disponerer utvendig bod samt garasje i felles garasjerekke.
 - Kjøkken og stue modernisert i 2024.
 - Bad renoverert i 2018.
 - Kjekk beliggenhet med kort avstand til bl.a. dagligvarebutikk, skole, barnehage, lekeplasser.
 - God offentlig kommunikasjon.
 - Fine turområder i nærheten.
 - Ingen dokumentavgift.
 - Kommunale avgifter inkludert i månedlige felleskostnader.
- Kan dette være noe for deg?

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	111
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Utvendig bod + utvendig fellesbod.

3. etasje

BRA-i: 111 m² Entre/gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, vaskerom og garderoberom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod . - 7 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Beliggenhet

Leiligheten i Anne Grimdalens vei 6c ligger i et veletablert boligområde på Varatun. Fra leiligheten er det kort vei til skoler, barnehager og god offentlig kommunikasjon. Det er også kort vei til Sandnes sentrum med alle fasiliteter byen har å by på.

Det er flotte tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet, i Rundeskogen er det fine turtraseer som er tilrettelagt for både sykkel og barnevogn. Det er også flott turvei langs Gandsfjorden.

Fra leiligheten er det kort vei til Sandnes stadion med idrettshall, fotballbane og svømmehall. Her finner du også Gisketjern, og islek om vinteren - hvis det er kaldt nok. I nærheten finner du Elixia treningssenter og Actionball - et stort multitreningsanlegg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke lange turen til Langgata og sentrum med et rikt og variert utvalg. I sentrum finner du blant annet kino, kulturhus, samt et godt utvalg av kafeer og restauranter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via tog og buss. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 300 meter fra eiendommen, og Sandnes stasjon ligger få km unna.

Fra leiligheten er det gangavstand til Smeaheia barneskole og til Giske ungdomsskole. Sandnes har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med ringmur i betong.

Yttervegger i tre/betong som utvendig er kledd med trepaneler.

Betongdekke mellom etasjer.

Flatt tak som er antatt tekkt med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Innholdsrik og kjekk leilighet med flere kvaliteter:

- God planløsning som inneholder følgende: Entré/gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, balkong, vaskerom, garderoberom og bod.
- Fantastisk uteplass med gode solforhold.
- Fasaden er nylig renoverert og ombygget i regi av borettslaget.
- Balansert ventilasjon.
- Leiligheten disponerer utvendig bod samt garasje i felles garasjerekke.
- Kjøkken og stue modernisert i 2024.
- Bad renoverert i 2018.
- Kjekk beliggenhet med kort avstand til bl.a. dagligvarebutikk, skole, barnehage, lekeplasser.
- God offentlig kommunikasjon.
- Fine turområder i nærheten.
- Ingen dokumentavgift.
- Kommunale avgifter inkludert i månedlige felleskostnader.
- Felles treningsrom i kjeller under 4d

Alt i alt en fantastisk beliggenhet i Anne Grimdalens vei. Supersentralt, men fortsatt med frodige grøntområder like utenfor døren.

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. Det er ingen forhold som har fått TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

-Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betonggulv/stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Enkel nivellering. Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet. Toppdekker, og vegg/tak overflater med normal brukslitasje, stedvis noe spenninger i toppdekker.

Merknader:

Innvendig overflater hovedsaklig oppgradert i 2024-2025. Stedvis noe ujevnheter og krakelering i tapet, samt stedvis noe ujevn sparkel, ikke nærmere kommentert i rapport. -Registrert "bom" hulrom under en flis ved dør til bod/vaskerom.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Avløpsrør Oppsummering:

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, og ved oppgradering av våtrom/kjøkken i senere tid, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør/sluk.

Vannledninger Oppsummering:

Bygningens vannrør med varierende alder, noe senere tid, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

-Stoppekran er ikke lokalisert og funksjonstestet.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett: Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

Funksjonsteste stoppekran. Det ble ikke registrert ytterligere behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Bereder fra 2017.

-Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Utstyr sanitærinstallasjoner.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

Montere avløp på sikkerhetsventil samt waterguard.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater:

Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggene sluk ved spyling, stedvis soppdannelser. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Ikke synlig tettesjikt i dørterskel. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: På grunn av manglende rengjøring i sluk, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Sluk antatt fra byggeåret.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Med bakgrunn i alder på sluk står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å rengjøre sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber.

Parkering

Garasje.

Solforhold

Vestvendt terrasse med meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0005835874

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2.990.000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 861 120

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 444 478

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker: Andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, grunnpakke fra Altibox (TV og internett), honorar til forretningsfører/styret/revisor, samt drift & vedlikehold. I tillegg betaler nåværende eier kr. 300,- pr mnd for ekstra garasje.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 691

Andel Fellesgjeld

Kr 845 279

Fellesgjeld pr. dato

22.08.2025

Andel fellesformue

Kr 53 100

Andel fellesformue dato

22.08.2025

Forkjøpsfrist

2025-09-17T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Anne Grimdalenvei Borettslag

Organisasjonsnummer

846975322

Andelsnummer

59

Om borettslaget

- Borettslaget består av 120 andeler.
- Det må søkes styre om anskaffelse av husdyr. Det gjelder også ved innflytting.
- Kabel-TV: Lyse grunnpakke. Utgiften betales via felleskostnadene.
- Brannalarm fra Lyse i alle leilighetene.
- Parkering: Alle 4 roms leil. eier hver sin garasje. I tillegg har borettslaget 15 stk. garasjer som leies til 2 roms etter botid.
- Vaktmestertjenester: Boservice AS.
- Borettslaget er medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Borettslaget har total renoverert fasadene og arbeidet var ferdig i slutten av 2024.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16367278319, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.08.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 22.08.2025: 88 754 379

Andel av saldo: 845 280

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2058)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

- a) Andelseiere som ønsker å gå til anskaffelse av hund/katt må sende søknad om dette til styret.
- b) Hunder skal alltid føres i bånd i oppganger og på borettslagets eiendom.
- c) Legger hunden / katten fra seg ekskrementer skal disse fjernes øyeblikkelig av hundens/kattens ledsager/eier.
- d) Eier plikter å erstatte all skade som hunden/katten påfører borettslagets eiendom.
- e) Ved gjentatte skriftlige klager på hunde/Katteholdet, kan styret kreve hunden/katten fjernet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 952 i Sandnes kommune. Andelsnr. 59 i Anne Grimdalenvei Borettslag med orgnr. 846975322

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/952:

03.10.1973 - Dokumentnr: 4714 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

24.01.1969 - Dokumentnr: 301 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:69 Bnr:29

28.10.1987 - Dokumentnr: 11093 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:69 Bnr:2204

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 1371273 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:952

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse på bygget, datert 27.05.1970.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av ledningsnett, datert 07.03.2001.

Det foreligger ferdigattest for ombygging og fasadeendring, datert 19.02.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.05.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private avløpsledninger er separat.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones med PlanID 6804. Vedtatt dato: 09.01.1969. Dato for siste endring: 11.3.2024.
- Reguleringsplan for boligblokk i Varatun senter, endret regulering av forretningstomt med PlanID 83104. Vedtatt dato: 18.04.1984.
- Endret regulering for adkomst til Varatun Gård med PlanID 98125. Ikrafttredelse 24.04.2001.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

845 279 (Andel av fellesgjeld)

3 835 279 (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)

3 844 842 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 852 742 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 855 542 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 0,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

04.09.2025





En meget attraktiv og flott brl leilighet.



En effektiv varmepumpe sørger for en god behagelig varme året rundt.





Leiligheten har et lekkert kjøkken som de fleste vil trives med.

Kjøkkenet ble oppusset i 2024 ifbm renovering av fasadene.

Lys og tidsriktig kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate.





Romslig med god plass til å samle hele familien rundt middagsbordet.

Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik balkong.





Soverom 1

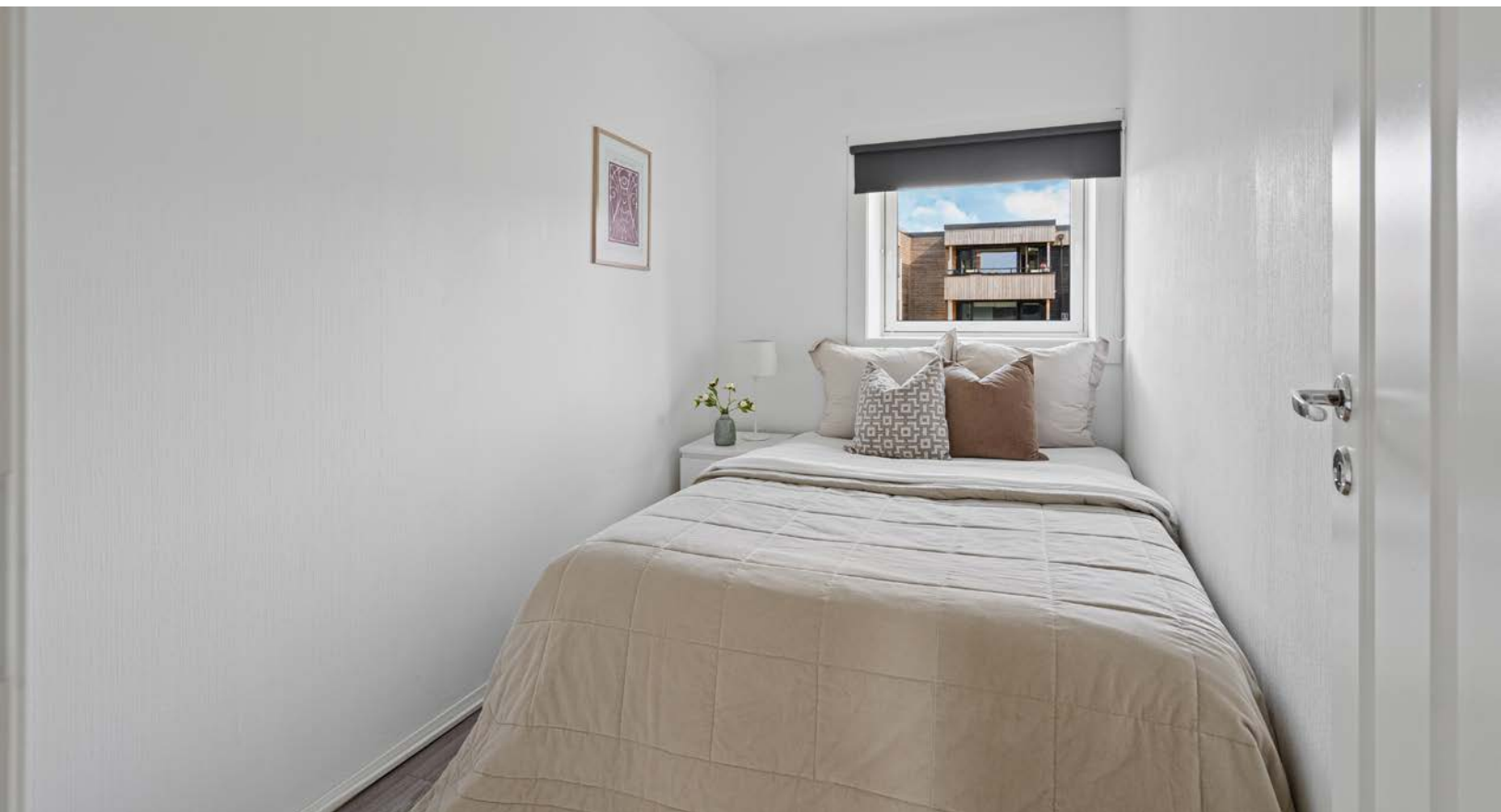


Sov godt...





Soverom 2



Soverom 3



Et flott bad for den beste velvære.

Badet, som er innredet med vegghengt wc, dusjnisje og vask i skuffeseksjon, har gulvvarme for den beste start på dagen.

Badet ble modernisert i 2018.







Garderoberom.



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

aktiv.



Utvendig bod.



Fasade - inngangsparti.

Vedlegg

Anne Grimdalens vei 6 C 4317 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1970

BRA: 118 m²

BRA-i: 111 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35232>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betonggulv/stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet. Toppdekker, og vegg/tak overflater med normal brukslitasje, stedvis noe spenninger i toppdekker.

Merknader:

Innvendig overflater hovedsaklig oppgradert i 2024-2025. Stedvis noe ujevnheter og krakelering i tapet, samt stedvis noe ujevn sparkel, ikke nærmere kommentert i rapport.

-Registrert "bom" hulrom under en flis ved dør til bod/vaskerom.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, og ved oppgradering av våtrom/kjøkken i senere tid, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør/sluk.

Vannledninger

Oppsummering

Bygningens vannrør med varierende alder, noe senere tid, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

-Stoppekran er ikke lokalisert og funksjonstestet.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Funksjonsteste stoppekran.

Det ble ikke registrert ytterligere behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 2017.

-Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Utstyr sanitærinstallasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Montere avløp på sikkerhetsventil samt waterguard.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggene sluk ved spyling, stedvis soppdannelser.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Ikke synlig tettesjikt i dørterskel.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

På grunn av manglende rengjøring i sluk, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Sluk antatt fra byggeåret.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Med bakgrunn i alder på sluk står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Det anbefales å rengjøre sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, oppdatert plantegning er ikke fremvist.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Generelle krav:

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Merknad: Høyde til vinduer på soverom målt til 1,05m.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagslysflate er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.9.2025

Rapportdato
3.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Martin Hjellvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

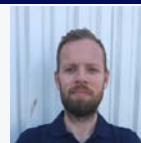
Navn: **Kåre Vatland**

Telefon: **902 97 450**

Firma: **Duo Takst AS**

Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Eier opplyser at det er registrert skjeggkre/sølvkre, ved enkelte tilfeller i bolig.

Informasjon om boligen

Adresse: **Anne Grimdalens vei 6 C, 4317 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **69**

Bruksnr: **952**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **59**

Leilighetsnr:

Byggeår: 1970 - iht. brukstillatelse
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med ringmur i betong.
Yttervegger i tre/betong som utvendig er kledd med trepaneler.
Betongdekke mellom etasjer.
Flatt tak som er antatt tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal god teknisk stand iht. alder, vesentlig oppgradert innvendig og utvendig i senere tid.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger, og innhentet fra tidligere salgsprospekt.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Deler av stue og kjøkken tilbygget ved renovering av fasader i 2024.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	118	111	7	0	10
Totalt m²	118	111	7	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	111	98	13	Entre/gang, 3 soverom, bad. stue, kjøkken.- BRA-i (internt bruksareal)	Garderobe. bod m/vaskerom- BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	111	98	13		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod . - 7 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

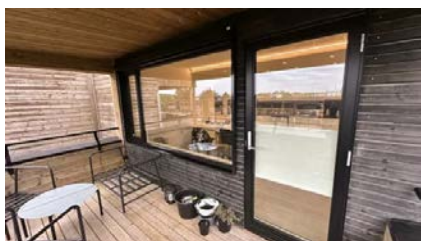
6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkong oppgradert i 2024, lite/ingen vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Tekking er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst.	

TG-1

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Vinduer og balkongdør er med 3-lags isolerglass.
Konstruksjonene fremstår i god stand uten registrerte avvik. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare vedlikeholdstiltak.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Konstruksjonsprinsipp

Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betonggulv/stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet.

Toppdekker, og vegg/tak overflater med normal brukslitasje, stedvis noe spenninger i toppdekker.

Merknader:

Innvendig overflater hovedsaklig oppgradert i 2024-2025. Stedvis noe ujevnheter og krakelering i tapet, samt stedvis noe ujevn sparkel, ikke nærmere kommentert i rapport.

-Registrert "bom" hulrom under en flis ved dør til bod/vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Montert i 2017
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

-Renninger i bunn av skap kjøleskap, front behøver mindre justering for å hindre kondensering,

-Enkelte fronter behøver mindre justeringer.

-Drypper fra blandebatteri, trolig må pakning skiftes.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Filter og avtrekksvifte behøver rengjøring.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, oppdatert plantegning er ikke fremvist.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Generelle krav: Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Merknad: Høyde til vinduer på soverom målt til 1,05m. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysflate er ikke kontrollert.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, og ved oppgradering av våtrom/kjøkken i senere tid, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør/sluk.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Bygningens vannrør med varierende alder, noe senere tid, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

-Stoppekran er ikke lokalisert og funksjonstestet.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Funksjonsteste stoppekran.

Det ble ikke registrert ytterligere behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i 2017/2024.

Merknader:

- El-kontroll utført i den 26.06.2025. registrere avvik er utbedret og sak avsluttet. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.
- Opplysning gitt i egenerklæring:
- "Taksporter, ny el-tavle, kurs vaskemaskin, nye stikk i stue og på kjøkken, ledlys stripe på ny en del av kjøkken."
- Zip screen montert i stue (2024), kjøkken (2025.)

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe luft til luft, (opplyst montert i 2024), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.	

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod/vaskerom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2017	
Størrelse	
133L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder fra 2017. -Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Utstyr sanitærinstallasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere avløp på sikkerhetsventil samt waterguard.	



6.12 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Balansert ventilasjonsanlegg montert i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.	



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnise, servant i innredning og vegg hengt toalett.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 39 mm fall fra topp sluk til topp terskel list.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrom oppgradert i overflater i 2017.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggene sluk ved spyling, stedvis soppdannelser.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Ikke synlig tettesjikt i dørterskel.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
På grunn av manglende rengjøring i sluk, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Sluk antatt fra byggeåret. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørforinger. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Med bakgrunn i alder på sluk står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å rengjøre sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr med normal brukslitasje. -Løs festet dusjstang.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende gang.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Skadet pakning, dørkarm til bad.
- Enkelte dører tar tar i karm og behøver mindre justeringer.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250148	

Selger 1 navn
Martin Hjellvik

Gateadresse	
Anne Grimdalens vei 6C	

Poststed	Postnr
SANDNES	4317

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250148

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En sjelden gang har det blitt observert sølvkre i boligen, typisk på badet.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

E-tech har gjort mye arbeid på det elektriske. Bl.a. har de installert 32 nye spotter, ny el-tavle (innmat sikringsskap), ny kurs på vaskemaskin, nye stikk i stue og på kjøkken, fått ledlys-stripe på den nye delen av kjøkkenet o.l.

Arbeid utført av

E-tech

Filer

[2NELFO_Samsvarserklæring_\(Påbygg_stue._Hagestue._Oppgradering_sikringsskap_mm.\).pdf](#)

[3NELFO_Samsvarserklæring_\(Oppgradering_sikringsskap.\).pdf](#)

[1NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I tillegg til at jeg ba E-tech sjekke at alt det elektriske skulle være OK, har DLE vært og sjekket el-anlegget.

Filer

[Sjekk el-anlegg2.pdf](#)

[avvik el-kontroll.pdf](#)

[Sjekk el-anlegg.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har flere ladestasjoner.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dette ble gjort i forbindelse med renoveringen. Ny terrasse, fasade, samt at garasjer og boder ble malt.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Stue og kjøkken ble utvidet ifm renoveringen, i tillegg til ny veranda.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Så langt jeg vet har borettslaget gjort ting forskriftsmessig.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Borettslaget kan godta utleie med visse forbehold.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Hjellvik	ff7f68182139afd618bd889 f45d5869a0a1abddd	22.08.2025 22:29:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250148

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	952	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Anne Grimdalens vei 6C, 4317 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler

☐ Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Vann- og avløpskart



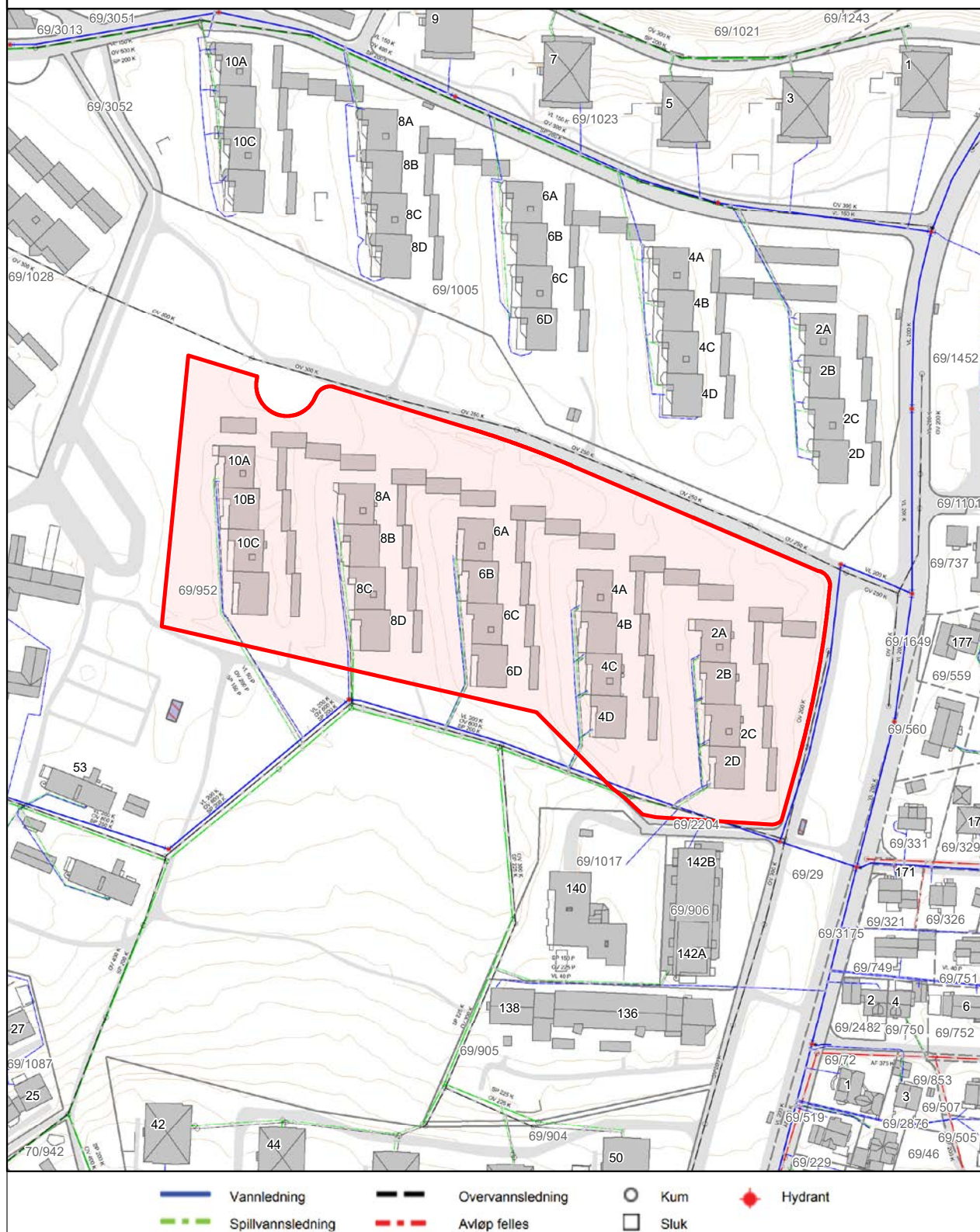
Adresse: Anne Grimdalens vei 6C, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/952/0/0

Dato: 2025-08-22

Målestokk: 1:2,000

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



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Anne Grimdalens vei 6C	H0301	69/952	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HJELLVIK MARTIN 070488*****	Eiendomsrett 1/1	Anne Grimdalens vei 6C 4317 SANDNES	Bosatt

Vegadresse: Anne Grimdalens vei 6 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4317 SANDNES	Kirkesogn	06080102 Lura
Grunnkrets	206 Varatun	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	10 Trones og sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
8	19399958		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

8: Bygning 19399958: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2001
Endre bygningsdata	27.01.2022	27.01.2022
Endre bygningsdata	26.04.2023	26.04.2023
Endre bygningsdata	20.02.2025	20.02.2025

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	0	0	0	0	0	0
H02	2	0	0	0	0	0	0

H01	2	0	0	0	0	0	0
-----	---	---	---	---	---	---	---

Borettslag

Navn	Anne Grimdalenvei Borettslag	Org.nr	846975322
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	20

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	69/952	26638.4	
Grunneiendom	69/2204	148.8	



Dato
22.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 846 975 322 Andelsnr 59

Eiendommens adresse:

Anne Grimdalens vei 6C, 4317 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 861 120 Som sekundærbolig: kr 3 444 478
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Anne Grimdalenvei

Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Anne Grimdalenvei 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 bomidjø 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 01.04.2025, kl. 19:30

Thon Hotell Lura

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 og valgkomitee

5 Baldakin/ inngangstak

6 Skillevegg på balkonger- for skjerming

7 Gjerde ved blokk 2 / Rema 1000

8 Nummer skilt ved enden av blokkene

9 Generalforsamling bør være fysisk møte- Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

10 Fellesområder - Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

11 Endring husordensregler punk 6 lekeplass

12 Plen på gatesiden- sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

13 Garasjeportene / bod dører - Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

14 Trinn til brannstige - sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

15 Mangel på rist over nedløp på terrasser i 2 og 3 etasje- Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

16 Rekkverk på venstre side i trappeoppgangen - Sak meldt inn av Nils Olav Eikeland.

17 Hjertestarter- Sak meldt inn av Kjersti Haugland

18 Endring husordensregler 1 H

19 Valg

- 19.1 Valg av Styreleder for 2 år
- 19.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 19.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 19.4 Valg av valgkomité
- 19.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Anne Grimdalenvei 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 og valgkomitee

Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomitee

Det foreslås at godtgjørelse til styret og valgkomitee for 2024/2025 fastsettes slik:

Kr. 228 300,- inkludert telefon- og internett godtgjørelse

Styret fordeler selv honoraret ut fra det enkelte representants innsats/arbeidsbelastning i 2024/2025. Herunder fordeling til valgkomitee

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner Valgkomiteens framlagte forslag om godtgjørelse til styret og valgkomitee

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5. Baldakin/ inngangstak

Baldakin/ inngangstak

Det ligger i dag vanndam og grønske på Baldakin/inngangstak over inngangsparti. Dette har ingen betydning for taket, men ser ikke estetisk fint ut og skaper grønske.

For å få dette visuelt finere er det et ønske om å enten få på sedum eller grus. Sedum er nok det som blir finest og da grus vil få grønske.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner Sedum på tak over inngangsparti.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

6. Skillevegg på balkonger- for skjerming

Skillevegg på balkonger

Under generalforsamlingen i 2024 ble følgende vedtatt :

- Det monteres en form for skillevegg (kan være spiler) på balkonger mot Nord for 2 og 4 roms leiligheter, for å hindre innsyn fra andre beboere
- Styret finner en løsning tilsvarende illustrasjonen i samarbeid med prosjektleder og presenterer det på hjemmesiden.

Det viste seg i ettertid at montering av skillevegg på balkongene var i konflikt med HMS og brann rømming, da det er brannstiger mot Nord på 4 roms leiligheter.

Styret ønsker at tidligere vedtak utgår, og at det i stedet monteres skillevegg kun på 2 roms leiligheter (mot Nord).

Nå som renoveringen er ferdig sees det også som mest nødvendig mtp innsyn inn i stue til 4 roms leiligheter, spesielt i 2 og 3 etasje.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner en form for skillevegg (kan være spiler) på balkonger mot Nord for 2 roms leiligheter for å hindre innsyn til stue i 4 roms leiligheter. Tidligere vedtak utgår.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

7. Gjerde ved blokk 2 / Rema 1000

Gjerde

Dagens gjerde har manglende vedlikehold, og ser heller ikke fint ut.

Styrets forslag er å rive gjerde, og erstatte det med metal gjerde med netting. Likt som nabo borettslaget har langs sykkelsti fra Dyre Vaas vei/Ståle Kyllingstad vei til Varatun gård.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner rivning av gjerde og at dette erstattes med netting gjerde.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

8. Nummer skilt ved enden av blokkene

Nummer skilt

Vi fikk nye nummerskilt ifbm renoveringen. På sist GF valgte GF nummerskilt uten lys.

Det er helt umulig å se nummerskiltene når det er mørkt.

Det foreslås at det monteres lys over eller under dagens nummerskilt, med lys sensor

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag med lys over eller under nummerskilt med lys sensor.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

9. Generalforsamling bør være fysisk møte- Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

Generalforsamling

Generalforsamlinger bør være fysiske møter.

Forslag til vedtak: Generalforsamling er fysisk

Styrets innstilling: Styret ønsker selv å avgjøre om generalforsamlingen skal være digital eller fysisk, alt etter antall saker og kompleksiteten av disse.

Erfaringer så langt er at det er bra deltagelse på digital, samt at kostnaden er lavere for borettslaget da en slipper å leie lokalet ol.

Forslag til vedtak :

Styret avgjør om generalforsamling skal være digital eller fysisk.

10. Fellesområder - Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

Fellesområder

Beboere har benyttet fellesområdet utenfor terrassene til grønnsakdyrking i kasser og hagemøbler, pynteting m.m. Dette fører til at alle kan sette fra seg hagemøbler, pynteting, pallekasser osv.

I gatene er det noen steder gamle krukker med visne blomster som ikke blir vedlikeholdt. De som ønsker å dyrke grønnsaker kan benytte parsellhagen. Krukkene kan stå på beboers terrasse.

Forslag til vedtak: Det skal ikke settes noe utenfor terrassene i 1. etg

Det skal ikke være tillatt med krukker i gata.

Styrets innstilling: Styret er enige at fellesområdene bør holdes ryddig, og at private gjenstander oppbevares på egen balkong eller i egen leilighet. Styret ønsker også å legge til at sparkesykkel heller ikke bør stå i fellesareal/oppgang. Styret synes det er fint med krukker med blomster på inngangsside, så lenge de blir vedlikeholdt.

Styrets innstilling er at husordensreglene punkt 1c endres:

- **Opprinnelig** : Godt bomiljø er også avhengig av at det er ryddig på fellesarealer (trapper, ganger, gårdsplass og grøntarealer). Det er forbudt å oppbevare sykkel i gangene. Barnevogn er tillatt å oppbevare i gangene
- **Nytt forslag**: Godt bomiljø er også avhengig av at det er ryddig på fellesarealer (trapper, ganger, gårdsplass og grøntarealer). Det er forbudt å oppbevare sykkel/sparkesykkel i gangene. Barnevogn er tillatt å oppbevare i gangene. Det er ikke tillatt med private gjenstander på fellesområder utenfor balkongene. Disse skal holdes på egen balkong.

11. Endring husordensregler punk 6 lekeplass

Endring husordensregler

I husordensreglene punkt 6, om lekeplass, står det følgende i dag:

6. LEKEPLASS

a) Egen lekeplass for barn finnes ved Blokk 4 — snuplass inngang D.

Styret ønsker å legge til et punkt B) i husordensreglene under punkt 6. Lekeplass. Bakgrunnen for dette er innspill fra beboere at det til tider ser uryddig ut og leker noen ganger ligger henslengt rundt lekeplassen.

b) Lekeplass skal holdes ryddig, private gjenstander som f.eks. leker o.l., skal ikke ligge igjen på lekeplass, men tas med når en er ferdig å bruke området.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner nytt punkt i husordensreglene under punkt 6 lekeplass.

b) Lekeplass skal holdes ryddig, private gjenstander som f.eks. leker o.l., skal ikke ligge igjen på lekeplass, men tas med når en er ferdig å bruke området.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

12. Plen på gatesiden- sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

Plen på gatesiden

Plen på gatesiden fører til pollen i balansert ventilasjon. Svært uheldig for allergikere. Plen erstattes med stein eller asfalt

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å gjøre endringer og beholde plen på gatepartiet slik det er i dag. Det er bedre for allergikere etter balanser ventilasjon kom, da all luft inn går gjennom filter mot tidligere når luft kom inn i ventil i vindu uten filter.

Styrets forslag til vedtak :

- Plen på gatesiden beholdes lik som i dag.

13. Garasjeportene / bod dører - Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

Garasjeportene / bod dører

Garasjeportene og dørene i bodene: Beboere tror disse skal rengjøres på dugnad, nytt tillegg til vedtektene at beboer er ansvarlig for å rengjøre dette sjøl.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Styret er enige at beboer bør holde garasjer og bod dører rengjort. Men det er ikke noe vi kan pålegge beboere til å gjøre, noen er ikke i fysisk stand til å gjøre dette selv.

Det vi derimot kan gjøre er å betale vaktmester eller innhente tilbud fra et vaskebyrå til å utføre dette. Det vil da ha en kostnad som igjen kan føre til fellesutgiftene må økes.

Styrets forslag til vedtak :

- Styret oppfordrer beboere til å vaske garasjer og bod dører når de er skitne.

14. Trinn til brannstige - sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

Trinn Brannstige

For mange beboere er det utfordrende å klarte opp og dra ut brannstigen. Det var også trinn til den gamle brannstigen.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å bygge trinn til brannstige på terrassene. Grunnen er at det kan være livsfarlig for barn dersom de går på trinnet og faller utfor terrassene. Da er det bedre for de som syns det er utfordrende å ha en krakk ståene lett tilgjengelig på terrassen (borte fra rekkverk) som kan benyttes i en nød situasjon.

Styrets forslag til vedtak :

- Det monteres ikke trinn til brannstige.

15. Mangel på rist over nedløp på terrasser i 2 og 3 etasje- Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

Rist på nedløp

Mangel på rist over nedløp på terrasser i 2 og 3 etasje. Dette fører til tett nedløp på terrassene i 2 og 3 etasje. Med tanke på det bare er 1 cm klaring til terrasse dør kan det fort bli lekkasje.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Styrets innstilling: Styret ser det ikke nødvendig med rist over avløp, det skal være enkelt å komme til avløpet ved å skru 2 skruer slik en kan sjekke avløp jevnlig. Det er også ekstra avløp dersom hoved avløpet går tett. Mtp avstanden mellom bordene på terrassen er det heller ikke en risiko for større gjenstander kan gjør det tett.

Styrets forslag til vedtak :

- Det monteres ikke rist på terrassene.

16. Rekkverk på venstre side i trappeoppgangen - Sak meldt inn av Nils Olav Eikeland.

Rekkverk trapper

Da vi mest sannsynlig aldri får heis, vil det hjelpe med rekkverk på begge sider i trappeoppgangen, med tanke på bæring av varer, barn, midlertidig og vedvarende uforhet.

Det er også en oppgradering ang. HMS- tiltak!

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Styrets innstilling: Styret mener det er tilstrekkelig med rekkverk på den ene siden som det er i dag. Trapp er såpass bred at det ikke er mulig å holde i begge sider samtidig.

Styrets forslag til vedtak :

- Vi beholder dagens løsning med rekkverk på den ene siden.

17. Hjertestarter- Sak meldt inn av Kjersti Haugland

Hjertestarter

Det er ønskelig at det blir gjort bedre kjent at vi har hjertestarter i borettslaget. Og det hadde vært fint om det kunne arrangeres kurs en gang i blandt, slik flere beboere vet hvordan hjertestarteren skal brukes

Forslag til vedtak: Styret tar ansvar for beboere gjøres kjent med hvor hjertestarteren er og arrangerer kurs til bruk av hjertestarteren

Styrets innstilling: Styret har følgende forslag til vedtak:

- Lage et eget punkt på hjemmesiden som informerer hvor hjertestarter er, legge ved en link eller film på hvordan den brukes- Hjertestarteren vil snakke og forklare hva som skal gjøres i en nødsituasjon.

18. Endring husordensregler 1 H

Gjøre endring på husordensregel 1h

Opprinnelig :

h) Altanen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Gulvtepper / -matter skal ikke ristes ut over altanen. Maling av vegger på altanen gjøres på eget initiativ. Maling kan hentes hos borettslagets vaktmestertjeneste.

Nytt forslag :

h) Altanen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Gulvtepper / -matter skal ikke ristes ut over altanen. Det må ikke kastes noe fra terrasser/balkonger, når en røyker på egen terrasse/balkong skal sneipene kastes i askebeger ikke ned på plen eller andre sine terrasser/balkonger da det er brannfarlig. Maling av vegger på altanen gjøres på eget initiativ. Maling kan hentes hos borettslagets vaktmestertjeneste.

Bakgrunnen for endring er at en opplever at flere kaster spesielt sigarettssneiper ut fra terrasser/balkonger.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

19. Valg

19.1 Valg av Styreleder for 2 år

Valg av Styreleder for 2 år

Eirik Norheim har 1 år igjen som styreleder. Eirik ønsker å trekke seg som styreleder etter årets GF.

Valgkomiteens forslag til ny styreleder :

Geir Rovik 8c Velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner Valgkomitèens framlagte forslag.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

19.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Bente Nilsen 6d	På valg	Velges for 2 år
Styremedlem Zornitza T Dimitrova 2d	På valg	Velges for 2 år
Styremedlem Liva Fossmark 4c	Ikke på valg	1 år igjen

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner Valgkomitèens framlagte forslag.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

19.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av 2 varamedlemmer.

Unni Dahle Valg, velges for 1 år.

Det var ingen som hadde meldt sin interesse for varamedlem 2 innen fristen og etter møte med valgkomiteen.

I ettertid har Stine Vaule Fjeldsaa meldt sin interesse til styre og ønsker å stille som varamedlem 2.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner Valgkomitèens framlagte forslag.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er :

- Unni Dahle Gjenvalg- Velges som vara for 1 år
- Stine Vaule Fjeldsaa- Velges som vara for 1 år

Forslaget vedtas

19.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i 2024/2025 bestått av Wenke Haaland, Øyvor Gravdal.

Det er ingen som har meldt sin interesse for å bli med i Valgkomiteen for 2025/2026.

Det er ønskelig at det meldes interesse under generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Wenke Haaland 6a- velges for 2 år
Øyvor Gravdal 2b- velges for 2 år

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

19.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styreleder velges til delegat til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

319 Anne Grimdalenvei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		9 050 400	7 006 320	9 714 687
Leieinntekt garasje		32 400	32 400	32 400
Lading el-bil		93 678	101 359	100 000
Sum Inntekter		9 176 478	7 140 079	9 847 087
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	285 649	240 181	286 250
Avskrivninger	6	216 623	216 623	0
Forretningsførerhonorar		207 816	201 960	218 623
Tilleggstjenester forretningsfører		28 956	24 688	3 000
Revisjonshonorar	2	34 358	15 939	11 600
Vaktmestertjenester		217 144	209 586	221 355
Drift og vedlikehold	3	1 282 228	1 181 615	1 158 002
TV og/eller internett		545 759	545 760	545 760
Renovering	4	37 067 474	50 012 420	0
Forsikringer		402 980	304 116	462 100
Kommunale avgifter		1 439 234	1 186 014	1 727 000
Energi/strøm		281 551	366 003	300 000
Kontingent Boligbyggelag		36 000	36 000	42 000
Administrasjonskostnader		14 623	30 280	44 000
Sum kostnader		42 060 395	54 571 184	5 019 690
Driftsresultat		-32 883 917	-47 431 106	4 827 397
Finansielle poster				
Renteinntekter		577 336	437 990	30 000
Kundeutbytte		96 136	31 432	0
Rentekostnader		4 483 423	1 145 428	4 187 500
Netto finanskostnader		3 809 951	676 007	4 157 500
Resultat	5	-36 693 868	-48 107 112	669 897

319 Anne Grimdalenvei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	703 457	703 457
Bygninger	6	8 587 858	8 587 858
Andre driftsmidler	6	90 260	306 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 381 574	9 598 197
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 814	11 082
Forskuddsbetalte kostnader		87 130	104 975
Andre fordringer		0	19
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		5 960 093	18 512 990
Sum omløpsmidler		6 058 036	18 629 066
SUM EIENDELER		15 439 611	28 227 263

319 Anne Grimdalenvei Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		-76 183 633	-39 489 765
Sum egenkapital	7	-76 171 633	-39 477 765
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	8	89 238 812	60 000 000
Borettsinnskudd		1 788 000	1 788 000
Sum langsiktig gjeld		91 026 812	61 788 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 372	16 355
Leverandørgjeld		351 211	5 528 473
P ³ l ³ p ³ ne renter		27 064	26 137
Annen kortsiktig gjeld		187 784	346 063
Sum kortsiktig gjeld		584 432	5 917 028
Sum gjeld		91 611 244	67 705 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 439 611	28 227 263

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Eirik Norheim
Styreleder

Liva Fossmark
Styremedlem

Zornitza Taskova Dimitrova
Styremedlem

Bente Nilsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r 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 ³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for ³lignende vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til ³lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjelder ³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ v³re forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens ³ kostnader 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 ³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da v³re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter følger i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	250 350	210 500
Arbeids giveravgift	35 299	29 681
Sum personalkostnader	285 649	240 181

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	321 676	310 315
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	494 377	479 447
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	120 538	40 792
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	35 357	55 274
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	306 837	292 124
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 443	3 664
Sum	1 282 228	1 181 615

Konto 6360: Ekstra renhold/vask i forbindelse med renovering.

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Fasaderehabilitering	37 062 474	50 012 420

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-36 693 868	-48 107 112
Opptak av låne	30 000 000	60 000 000
Avdrag på låne	-761 188	-1 323 836
Tilbakeføring av avskrivning	216 623	216 623
Endring disponible midler	-7 238 433	10 785 675
Omløpsmidler	6 058 036	18 629 066
Kortsiktig gjeld	584 432	5 917 028
Disponible midler	5 473 605	12 712 038

Note 6 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 083 114	9 291 315
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 083 114	9 291 315
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	992 855	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	90 260	9 291 315
i rets avskrivninger :	216 623	0
Anskaffelses ³ r :	2020	1970
Antatt levetid i ³ r :	5	

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	12 000	0	12 000
Egenkapital	-76 183 633	-36 693 868	-39 489 765
Sum Egenkapital	-76 171 633	-36 693 868	-39 477 765

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1969. Det gjennomførte vedlikeholdet anses ³ vN re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses ³ vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16367278319
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig l ³ nebeløp:	90 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	60 000 000
Avdrag i perioden:	761 188
Opptak i perioden:	30 000 000
L ³ nesaldo 31.12:	89 238 812
Saldo 5 ³ r frem i tid:	83 845 899

Av anleggets bokførte gjeld er kr 91 026 812,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi p³ kr 9 381 574,-.

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vN re høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Anne Grimdalenvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Anne Grimdalenvei Borettslag

Styreleder	Eirik Norheim (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Zornitza Taskova Dimitrova (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Bente Nilsen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Liva Fossmark (sign.)	11.03.2025

Informasjon fra styret

Om Anne Grimdalenvei Borettslag

Anne Grimdalenvei Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 120 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 846975322.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Eirik Norheim
Styremedlem, Zornitza Taskova Dimitrova
Styremedlem, Bente Nilsen
Styremedlem, Liva Fossmark
Varamedlem, Geir Rovik
Varamedlem, Unni Dahle

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 77 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Renoveringen har vært hovedprioritet i sist periode og vært svært tidskrevende.

Renoveringen ble ferdig i mnd skiftet januar/februar 2025. Styret er veldig tilfreds med resultatet og syns borettslaget ser meget bra ut og merker bedre isolering og inneklima.

Det vil bli 1 års kontroll der eventuelle feil og mangler vil bli rettet opp. Dette gjelder både utvendig og innvendige feil og mangler. Hvordan vi samler opp dette kommer vi tilbake til. Meldt gjerne feil og mangler inn til styret.

Vi gjør en liten endring på vasking i oppganger, der vi sa opp avtalen vi hadde med Toma og lar Boservice vaske oppganger fra mnd skiftet mars / april. Hovedgrunn var bedre avtale mtp pris men også teste ut om de har en bedre kvalitet en det Toma hadde.

Ila 2025 vil det også komme nye sentraler og sensorer på brannalarmer, dette grunnet avviking av 2g/3g nett.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- - Renovering
 - Oppfølging eksisterende avtaler
 - HMS
 - Vedlikehold
 - Opprettet nye avtaler

Det er har være begrenset med dugnad i perioden med renovering.

Styrets planer fremover

- * Avholde dugnader
- * Generell vedlikehold av uteområder og bygninger.

- * Oppfølging HMS.

- * Oppfølging samarbeidspartnere på innhold og pris i avtalene

- * Maling av boder og garasjer

- * Kartlegge og utbedre avløp.

Forsikringsavtale

Anne Grimdalenvei Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90170139.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Anne Grimdalenvei Borettslag.

Høringsrunden starter mandag 26.05.2025 kl. 09:00 og varer til kl. 20:00

Avstemming perioden starter tirsdag 27.05.2025 kl. 10:00 og varer til kl. 20:00

Mandag 26.05.2025, kl. 09:00

www.bate.no - min side

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.3 Registrering av frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Prioritetsvikelse på innskudds obligasjon

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Anne Grimdalenvei Borettslag

2. Prioritetsvikelse på innskudds obligasjon

Husbanken krever at de får første prioritet på sin pantobligasjon (kr 90.000.000,-) som betyr at innskudds obligasjonen til andelseierne kr 1.788.000,- må vike prioritet til fordel for Husbanken.

Andelseierne vil ikke løpe noen økt risiko ved at Husbanken får første prioritet, da verdien på bygningsmassen til borettslaget er meget høy. Belegningsgraden er stipulert til ca. 12,2% inklusive lån Husbanken og innskudds obligasjonen.

Borettslagsloven og vedtektene krever at slik prioritetsvikelse vedtas av generalforsamlingen med 2/3 dels flertall.

Gevinsten med å godkjenne dette, er at borettslaget får langsiktig finansiering via Husbanken til ca. 1% lavere rente enn dagens rentebetingelser i DNB.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at innskudds obligasjon kr 1.788.000,- viker prioritet, slik at pantobligasjon til Husbanken kr 90.000.0000,- får førsteprioritet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen til å godkjenne forslag til vedtak.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Anne Grimdalenvei Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 19:30 - Thon Hotell Lura.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Vedtak:

Arne Eirikson Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Generalforsamlingens møteleder og sekretær signerer protokollen. I tillegg skal det velges et protokollvitne til å signere protokollen.

Vedtak:

Bente Nilsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 34 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 37 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Arne Eirikson Gundersen fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og sakliste.

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Møteleder presenterte hovedpostene i årsregnskapet

Vedtak:

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

Enstemmig vedtatt.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder orienterte kort fra styrets arbeid og planer fremover.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og valgkomitee

Generalforsamlingen godkjenner Valgkomitéens framlagte forslag om godtgjørelse til styret og valgkomitee

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 228.300.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Enstemmig vedtatt

5. Baldakin/ inngangstak

Baldakin/ inngangstak

Det ligger i dag vanndam og grønske på Baldakin/inngangstak over inngangsparti. Dette har ingen betydning for taket, men ser ikke estetisk fint ut og skaper grønske.

For å få dette visuelt finere er det et ønske om å enten få på sedum eller grus. Sedum er nok det som blir finest og da grus vil få grønske.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Sedum på tak over inngangsparti.

Vedtatt med 34 stemmer for, 3 stemmer mot.

6. Skillevegg på balkonger- for skjerming

Skillevegg på balkonger

Under generalforsamlingen i 2024 ble følgende vedtatt :

- Det monteres en form for skillevegg (kan være spiler) på balkonger mot Nord for 2 og 4 roms leiligheter, for å hindre innsyn fra andre beboere
- Styret finner en løsning tilsvarende illustrasjonen i samarbeid med prosjektleder og presenterer det på hjemmesiden.

Det viste seg i ettertid at montering av skillevegg på balkongene var i konflikt med HMS og brann rømming, da det er brannstiger mot Nord på 4 roms leiligheter.

Styret ønsker at tidligere vedtak utgår, og at det i stedet monteres skillevegg kun på 2 roms leiligheter (mot Nord).

Nå som renoveringen er ferdig sees det også som mest nødvendig mtp innsyn inn i stue til 4 roms leiligheter, spesielt i 2 og 3 etasje.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner en form for skillevegg (kan være spiler) på balkonger mot Nord for 2 roms leiligheter for å hindre innsyn til stue i 4 roms leiligheter. Tidligere vedtak utgår.

Vedtatt med 29 stemmer for, 8 stemmer mot

7. Gjerde ved blokk 2 / Rema 1000

Gjerde

Dagens gjerde har manglende vedlikehold, og ser heller ikke fint ut.

Styrets forslag er å rive gjerde, og erstatte det med metal gjerde med netting. Likt som nabo borettslaget har langs sykkelsti fra Dyre Vaas vei/Ståle Kyllingstad vei til Varatun gård.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner rivning av gjerde og at dette erstattes med netting gjerde.

Enstemmig vedtatt.

8. Nummer skilt ved enden av blokkene

Nummer skilt

Vi fikk nye nummerskilt ifbm renoveringen. På sist GF valgte GF nummerskilt uten lys.

Det er helt umulig å se nummerskiltene når det er mørkt.

Det foreslås at det monteres lys over eller under dagens nummerskilt, med lys sensor

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag med lys over eller under nummerskilt med lys sensor.

Vedtatt med 36 stemmer for, 1 stemme mot.

9. Generalforsamling bør være fysisk møte- Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

Borettslagsloven §7-4, underpunkt 4 sier:

Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.

Vedtak:

Sak utgår, da denne strider mot borettslagsloven

Enstemmig vedtatt.

10. Fellesområder - Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

Innmeldt sak ble kort diskutert.

Det ble så foretatt en avstemming mellom forslagsstillers forslag til vedtak, og styrets forslag til vedtak.

Vedtak:

Husordensreglenes punkt 1C endres til:

Godt bomiljø er også avhengig av at det er ryddig på fellesarealer (trapper, ganger, gårdsplass og grøntarealer). Det er forbudt å oppbevare sykkel/sparkesykkel i gangene. Barnevogn og rullator er tillatt å oppbevare i gangene. Det er ikke tillatt med private gjenstander på fellesområder utenfor balkongene. Disse skal holdes på egen balkong/terrasse.

Enstemmig vedtatt.

11. Endring husordensregler punk 6 lekeplass

Endring husordensregler

I husordensreglene punkt 6, om lekeplass, står det følgende i dag:

6. LEKEPLASS

a) Egen lekeplass for barn finnes ved Blokk 4 — snuplass inngang D.

Styret ønsker å legge til et punkt B) i husordensreglene under punkt 6. Lekeplass. Bakgrunnen for dette er innspill fra beboere at det til tider ser uryddig ut og leker noen ganger ligger henslengt rundt lekeplassen.

b) Lekeplass skal holdes ryddig, private gjenstander som f.eks. leker o.l., skal ikke ligge igjen på lekeplass, men tas med når en er ferdig å bruke området.

Vedtak:

Nytt punkt B i husordensreglene under punkt 6. Lekeplass.

b) Lekeplass skal holdes ryddig, private gjenstander som f.eks. leker o.l., skal ikke ligge igjen på lekeplass, men tas med når en er ferdig å bruke området.

Enstemmig vedtatt

12. Plen på gatesiden- sak meldt inn av Jorunn Gjødrem

Innmeldt sak ble kort diskutert.

Det ble så foretatt en avstemming mellom forslagsstillers forslag til vedtak, og styrets forslag til vedtak.

Vedtak:

Plen på gatesiden beholdes lik som i dag.

Vedtatt med 33 stemmer for, 4 stemmer mot.

13. Garasjeportene / bod dører - Sak meldt inn av Jorunn Gjødrem

Borettslaget er eier av garasjer og boder, og borettslaget kan derfor ikke pålegge andelseiere andelseiere å vaske/rengjøre garasjeporter eller bod dører. Styret kan oppfordre til at garasjeporter og bod dører vaskes på frivillig dugnad

Vedtak:

Styret oppfordrer beboere til å vaske garasjer og bod dører når de er skitne.

Enstemmig vedtatt.

14. Trinn til brannstige - sak meldt inn av Jorunn Gjødrem

Innmeldt sak ble kort diskutert.

Det ble så foretatt en avstemming mellom forslagsstillers forslag til vedtak, og styrets forslag til vedtak.

Vedtak:

Det monteres ikke trinn til brannstige.

Vedtatt med 31 stemmer for, 6 stemmer mot.

15. Mangel på rist over nedløp på terrasser i 2 og 3 etasje- Sak meldt inn av Jorunn Gjedrem

Innmeldt sak ble kort diskutert.

Det ble så foretatt en avstemming mellom forslagsstillers forslag til vedtak, og styrets forslag til vedtak.

Vedtak:

Det monteres ikke rist på terrassene.

Vedtatt med 33 stemmer for, 4 stemmer mot.

16. Rekkverk på venstre side i trappeoppgangen - Sak meldt inn av Nils Olav Eikeland.

Innmeldt sak ble kort diskutert.

Det ble så foretatt en avstemming mellom forslagsstillers forslag til vedtak, og styrets forslag til vedtak.

Styrets forslag til vedtak fikk flertall av avgitte stemmer

Vedtak:

Vi beholder dagens løsning med rekkverk på den ene siden.

Vedtatt med 22 stemmer for, 15 stemmer mot.

17. Hjertestarter- Sak meldt inn av Kjersti Haugland

Innmeldt sak ble kort diskutert.

Det ble så foretatt en avstemming mellom forslagsstillers forslag til vedtak, og styrets forslag til vedtak.

Styrets forslag til vedtak fikk flertall av avgitte stemmer

Vedtak:

Lage et eget punkt på hjemmesiden som informerer hvor hjertestarter er, legge ved en link eller film på hvordan den brukes- Hjertestarteren vil snakke og forklare hva som skal gjøres i en nødsituasjon.

Vedtatt med 34 stemmer for, 3 stemmer mot.

18. Endring husordensregler 1 H

Gjøre endring på husordensregel 1h

Opprinnelig :

h) Altanen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Gulvtepper / -matter skal ikke ristes ut over altanen. Maling av vegger på altanen gjøres på eget initiativ. Maling kan hentes hos borettslagets vaktmestertjeneste.

Nytt forslag :

h) Altanen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Gulvtepper / -matter skal ikke ristes ut over altanen. Det må ikke kastes noe fra terrasser/balkonger, når en røyker på egen terrasse/balkong skal sneipene kastes i askebeger ikke ned på plen eller andre sine terrasser/balkonger da det er brannfarlig.

Vedtak:

Husordensreglenes punkt 1H endres til:

Altanen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Gulvtepper / -matter skal ikke ristes ut over altanen. Det må ikke kastes noe fra terrasser/balkonger, når en røyker på egen terrasse/balkong skal sneipene kastes i askebeger ikke ned på plen eller andre sine terrasser/balkonger da det er brannfarlig.

Enstemmig vedtatt

19. Valg

19.1 Valg av Styreleder for 2 år

Valg av Styreleder for 2 år

Eirik Norheim har 1 år igjen som styreleder. Eirik ønsker å trekke seg som styreleder etter årets GF.

Valgkomiteens forslag til ny styreleder :

Geir Rovik 8c Velges for 2 år.

Vedtak:

Geir Rovik ble valgt til leder for 2 år, ved akklamasjon.

19.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Bente Nilsen 6d På valg Velges for 2 år

Styremedlem Zornitza T Dimitrova 2d På valg Velges for 2 år

Styremedlem Liva Fossmark 4c Ikke på valg 1 år igjen

Vedtak:

Bente Nilsen ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Zornitza T Dimitrova ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

19.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av 2 varamedlemmer.

Unni Dahle Valg, velges for 1 år.

Det var ingen som hadde meldt sin interesse for varamedlem 2 innen fristen og etter møte med valgkomiteen.

I ettertid har Stine Vaule Fjeldsaa meldt sin interesse til styre og ønsker å stille som varamedlem 2.

Vedtak:

Unni Dahle Valg og Stine Vaule Fjeldsaa ble valgt til varamedlem for 1 år, ved akklamasjon

Etter dette består styret av:

Styreleder: Geir Rovik - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Bente Nilsen - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Zornitza T Dimitrova - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Liva Fossmark - valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Unni Dahle - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Stine Vaule Fjeldsaa - valgt for 1 år i 2025

19.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i 2024/2025 bestått av Wenke Haaland, Øyvor Gravdal.

Det er ingen som har meldt sin interesse for å bli med i Valgkomiteen for 2025/2026.

Det er ønskelig at det meldes interesse under generalforsamlingen.

Vedtak:

Wenke Haaland, Øyvor Gravdal, Gerd Flatebø Keyn og Gunn-Berit Haukebø utgjør boligselskapets valgkomité.

19.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Geir Rovik ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling

Sandnes 01.04.2025

Protokoll for Anne Grimdalenvei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Arne Eirikson Gundersen (sign.)

02.04.2025

Protokollvitne

Bente Nilsen (sign.)

02.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Anne Grimdalenvei Borettslag. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt i perioden 26.05.2025 kl. 09:00 - 27.05.2025 kl. 20:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Geir Rorvik ble valgt til møteleder, møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:

Bente Nilsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Det var totalt 33 andelseiere som deltok i behandlingen av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Prioritetsvikelse på innskudds obligasjon

Husbanken krever at de får første prioritet på sin pantobligasjon (kr 90.000.000,-) som betyr at innskudds obligasjonen til andelseierne kr 1.788.000,- må vike prioritet til fordel for Husbanken.

Borettslagsloven og vedtektene krever at slik prioritetsvikelse vedtas av generalforsamlingen med 2/3 dels flertall.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at innskudds obligasjon kr 1.788.000,- viker prioritet, slik at pantobligasjon til Husbanken kr 90.000.0000,- får førsteprioritet.

Vedtatt med 32 stemmer for, 1 mot.

Sandnes, 27.05.2025

HUSORDENSREGLER

for Anne Grimdalenvei borettslag, org. nr. 846975322

tilknyttet Bate boligbyggerlag.

Vedtatt på generalforsamlingen den 23.03.2004, sist endret den 01.04.2025.

1. LEILIGHETENE

a) Det er i hver enkelt andelseiers interesse at bestemmelser vedrørende ordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. **Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.**

b) Bråk og støy fra leilighetene skal unngås. Det skal i alminnelighet være ro i tidsrommet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. For øvrig må sang, musikk, radio og TV ikke ha en slik styrke at dette sjenerer naboene.

c) Godt bomiljø er også avhengig av at det er ryddig på fellesarealer (trapper, ganger, gårdsplass og grøntarealer). Det er forbudt å oppbevare sykkel / sparkesykkel i gangene. Barnevogn og rullator er tillatt å oppbevare i gangene. **Det er ikke tillatt med private gjenstander på fellesområder utenfor balkongene. Disse skal holdes på egen balkong / Terrasse.**

d) Vask av oppgang / fellesarealer utføres ukentlig av renholder. Den enkelte beboer har ansvar for renhold ved ekstra tilsmussing, for eksempel ved oppussing, dyr, barn, og lignende.

e) Ytterdørene låses automatisk til fastsatte klokkeslett. I nødsfall kan ytterdør / entrédør låses opp med hovednøkkel som oppbevares hos vaktelskapet. Det er mulighet for andelseiere å holde gangene låst hele tiden, men da må alle i oppgangen være enige om dette til enhver tid.

f) Radio- og TV utstyr må ikke monteres på borettslagets eiendom uten tillatelse. Styret kan til enhver tid trekke en eventuell tillatelse tilbake.

g) Alle leiligheter er utstyrt med brannslukningsapparat. Apparatene skal kontrolleres årlig av den enkelte beboer. Pilen på manometer skal stå på grønt, hvis ikke må apparatet leveres til vaktmester for sjekk (denne tjenesten er gratis).

h) Altanen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Gulvtepper / -matter skal ikke ristes ut over altanen. **Det må ikke kastes noe fra terrasser / balkonger, når en røyker på egen terrasse / balkong skal sneipene kastes i askebeger ikke ned på plen eller andre sine terrasser / balkonger da det er brannfarlig.**

i) Leilighetens vedlikehold er andelseiers ansvar.

- Vannkraner og vannlåser som lekker må repareres snarest.
- Sluk på bad og vaskerom, samt øvrige avløp må holdes rene for å hindre vannlekkasje.
- Badets vegg- og gulvbelegg må holdes tett slik at det ikke blir vanngjennomtrengning.
- Elektriske installasjoner / innretninger og -ledninger må ettersees og vedlikeholdes.

j) Grilling på terrasser. Forbud mot kull. Gass og elektrisk er tillatt

2. PARKERING OG BILKJØRING

a) Parkering i innkjørsel og gårdsrom er ikke tillatt. Dette på grunn av utrykningskjøretøyer og renovasjonsbiler. Store firmabiler eller trailere må ikke parkeres på borettslagets parkeringsplasser.

b) Det er ikke tillatt å kjøre bil, motorsykel eller moped fra gaten og inn til inngangene. Se også skilt ved innkjørsel til leilighetene. Ulovlig parkerte kjøretøyer vil bli fjernet på eiers regning.

c) Avskiltet bil må ikke henstilles på borettslagets parkeringsplass. Det samme gjelder campingvogner og tilhengere

3. GARASJER

a) Hver enkelt er ansvarlig for egen — eller leiet garasje. Borettslaget har således intet ansvar for skader påført av eier eller leier.

b) Garasjeportene skal være lukket, men kan være åpne for eventuell utlufting / tørking.

c) Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker, gassflasker ol. i garasjene.

d) Motorvarmere skal kun benyttes når disse er tilkoblet tidsur, og programmert slik at de slår seg på ca. 2 til 3 timer før bilen skal benyttes. Kupévarmere er ikke tillatt.

e) Det er ikke tillatt å benytte garasjene til verksted. Sveiseapparater, vifteovner og annet verktøy med høyt strømforbruk er ikke tillatt brukt. Dette skal imidlertid ikke være til hinder for at andelseiere kan utføre vedlikehold på egen bil.

f) Bruk av sprøytelakkeringsutstyr tillates ikke, da dette kan påføre andre kjøretøy Brannslangene er ikke tillatt brukt til bilvask.

g) Borettslaget disponerer 15 utleiegarasjer. Andelseiere i 2-roms leilighetene kan søke styret om å leie disse til en fastsatt leie pr. mnd. Garasje blir tildelt etter ansiennitet, dvs botid i borettslaget, og det forutsettes at søker disponerer bil.

h) Det er ikke tillatt å benytte stikk kontakt i garasjer til lading av el-bil, ladbar hybrid ol. Hvis det skal lades i garasjer så må egen ladestasjon kjøpes og tilknyttes strømmettet til el-bil av godkjent installatør. Styreleder må kontaktes om installatør og tegning av strøm abonnement.

4. KLAGER

a) Alle klager som ønskes behandlet må leveres skriftlig til styret. Husk å angi dato og klokkeslett for hendelsen.

Styret.agbrl@gmail.com

5. HUNDE/KATTE HOLD

- a) Andelseiere som ønsker å gå til anskaffelse av hund/katt må sende søknad om dette til styret.
- b) Hunder skal alltid føres i bånd i oppganger og på borettslagets eiendom.
- c) Legger hunden / katten fra seg ekskrementer skal disse fjernes øyeblikkelig av hundens/kattens ledsager/eier.
- d) Eier plikter å erstatte all skade som hunden/katten påfører borettslagets eiendom.
- e) Ved gjentatte skriftlige klager på hunde/Katteholdet, kan styret kreve hunden/katten fjernet.

6. LEKEPLASS

- a) Egen lekeplass for barn finnes ved Blokk 4 — snuplass inngang D.
- b) **Lekeplass skal holdes ryddig, private gjenstander som f.eks. leker og lignende skal IKKE ligge igjen på lekeplass, men tas med når en er ferdig å bruke område.**

7. BOSS / AVFALL

- a) Vi har nedgravet avfallsanlegg ved blokk 2, 6, og 10. Disse åpnes med brikke, dersom dere ikke har brikke kan ny hentes / kjøpes hos service kontoret til Sandnes kommune. Husk å kildesortere.
- b) *Bosscontainer for byggematerialer, møbler etc. finnes på parkeringsplass. Denne tømmes ved behov og kan åpnes med entrenøkkel. Beboer bestiller egen container på egen regning ved oppussing, inn og utflytting og ved større mengder avfall.*

8. TRIM - ROM

- a) Alle beboere oppfordres til å benytte trimrom i Blokk 4 D

9. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

- a) Søknad om bruksoverlating skal sendes til styret for godkjenning.
- b) Det brukes standard kontrakt, utfylt i 4 eksemplarer.

c) Bruksoverlating innvilges normalt for inntil tre år.

d) Framleietaker må rette seg etter de regler som til enhver tid gjelder i borettslaget.

e) Ikke godkjent bruksoverlating er mislighold av husleiekontrakten og kan medføre oppsigelse.

Ytterligere opplysninger om bruksoverlating kan fåes ved henvendelse til styret.

Andelseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved overtredelse av husordensreglene, og/eller mangel på aktsomhet.

Det samme gjelder hans/hennes husstand, fremleietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 22.08.25 Side 1 av 2

Anne Grimdalenvei Borettslag	V ³ r ref.:	319/59
Anne Grimdalens vei 6 C	Type:	Borettslag
4317 SANDNES	Eiere:	Martin Hjellvik
Organisasjonsnr: 846 975 322	Andelsnr:	59

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 991

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renhold	135
	Felleskostnad	7 556
Objekt:	Garasje nr. 30 (443 - 13)	300

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	845 279	Gjeld siste ³ rsoppg.:	847 543
Klient ajourf. l ³ n:	88 754 378,66	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	89 238 811

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16367278319, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.08.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 131

Saldo per 22.08.2025: 88 754 379

Andel av saldo: 845 280

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2058)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Rovik

Adresse: Anne Grimdalens vei 8 B

Postnr/-sted: 4317 SANDNES

Telefon: Mob.: 99405232

E-post: styret.agbrl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.08.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	847 543	Andre inntekter:	6 396
Annen formue:	53 100	Utgifter:	42 581	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 000
Andelsnr:	59	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1970G³ rds/bruksnr: 69/952

Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005835874
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.01.1971	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	
Heis:	Nei	BRA	84	
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 22.08.25 Side 2 av 2

Anne Grimdalenvei Borettslag	V³ r ref.:	319/59
Anne Grimdalens vei 6 C	Type:	Borettslag
4317 SANDNES	Eiere:	Martin Hjøllvik
Organisasjonsnr: 846 975 322		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System³ s:	J a	Antall rom:	4
Husdyrhold:	S e husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Br³k 84
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storbý		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r av 120 andeler.
- Det m³ s³rkes styre om anskaffelse av husdyr. Det gjelder ogs³ ved innflytting.
- Kabel-TV: Lyse grunnpakke. Utgiften betales via felleskostnadene.
- Brannalarm fra Lyse i alle leilighetene.
- Parkering: Alle 4 roms leil. eier hver sin garasje. I tillegg har borettslaget 15 stk. garasjer som leies til 2 roms etter botid.
- Vaktmestertjenester: Boservice AS.
- Borettslaget er medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Borettslaget har total renoverert fasadene og arbeidet var ferdig i slutten av 2024.
- 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.

Nabolagsprofil

Anne Grimdalens vei 6C - Nabolaget Varatun - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Varatun Linje 2, 28, X40	4 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	23 min 1.9 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.3 km

Skoler

Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	12 min 1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	5 min 2.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

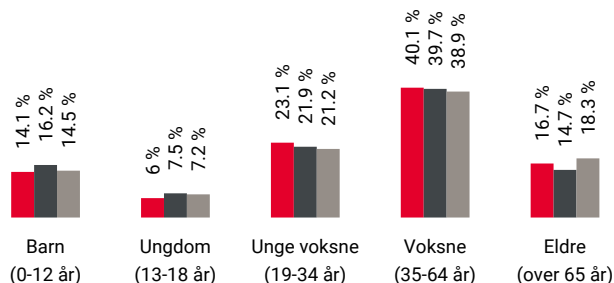
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varatun	1 617	870
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	3 min 0.2 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Håholen barnehage (0-5 år) 49 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Varatun	3 min
Kiwi Lura	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 85/100



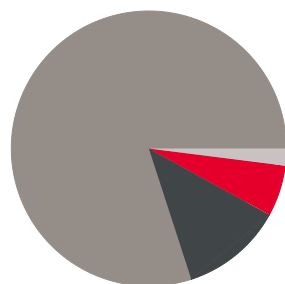
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Lysemarka balløkke	5 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Varatun	5 min	
	Ballspill	0.3 km	
	InterPadel Sandnes	8 min	
	SATS Trim Towers	14 min	

Boligmasse



6% enebolig
12% rekkehus
80% blokk
2% annet

«Det er sentralt. man kan gå til sentrum, Kvadrat, Stadion God fjordutsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kvadrat

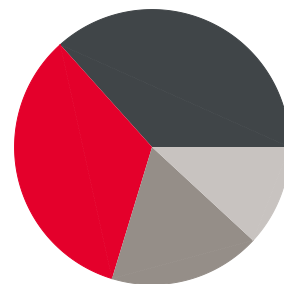
22 min



Vitusapotek Lura

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



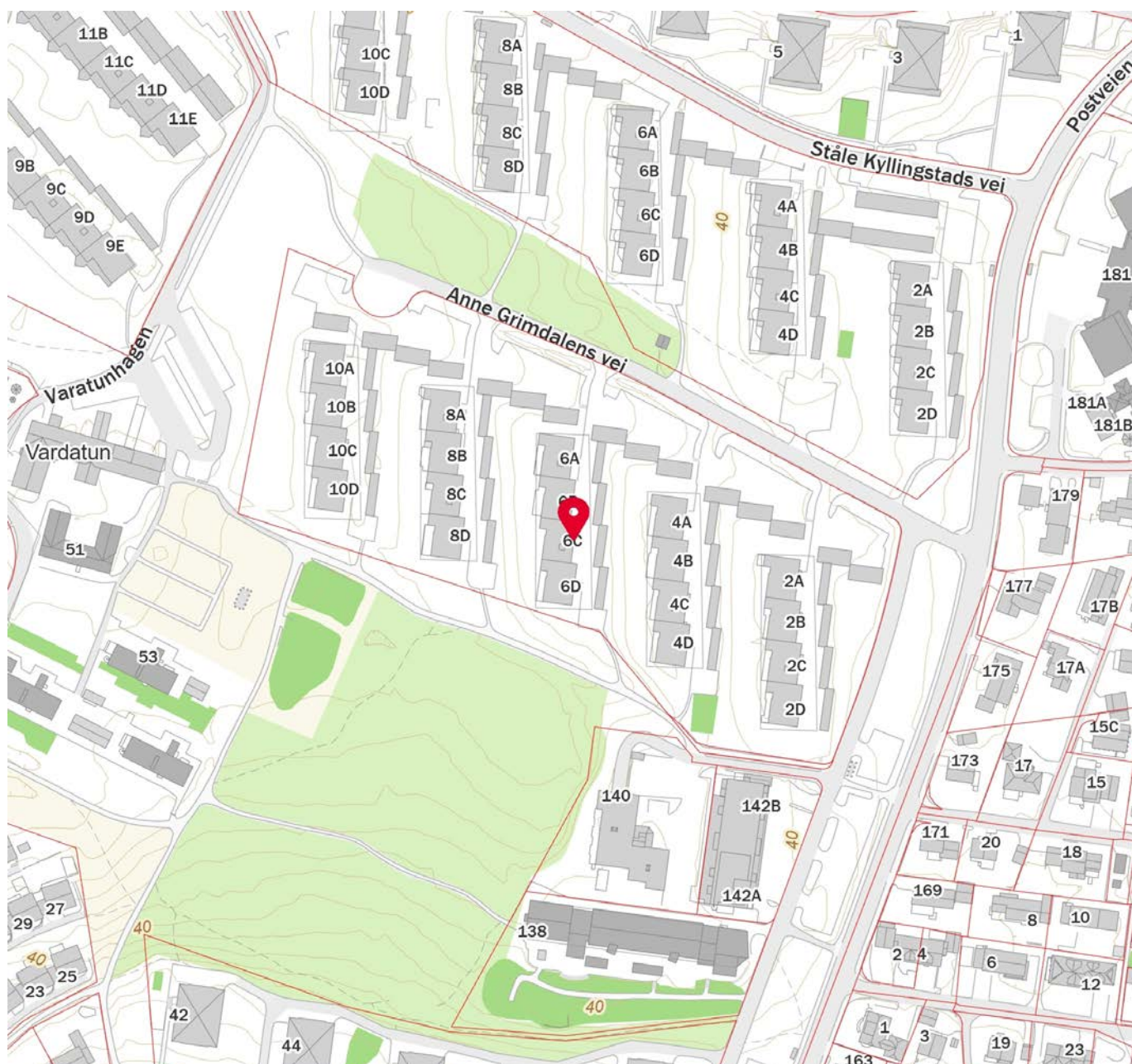
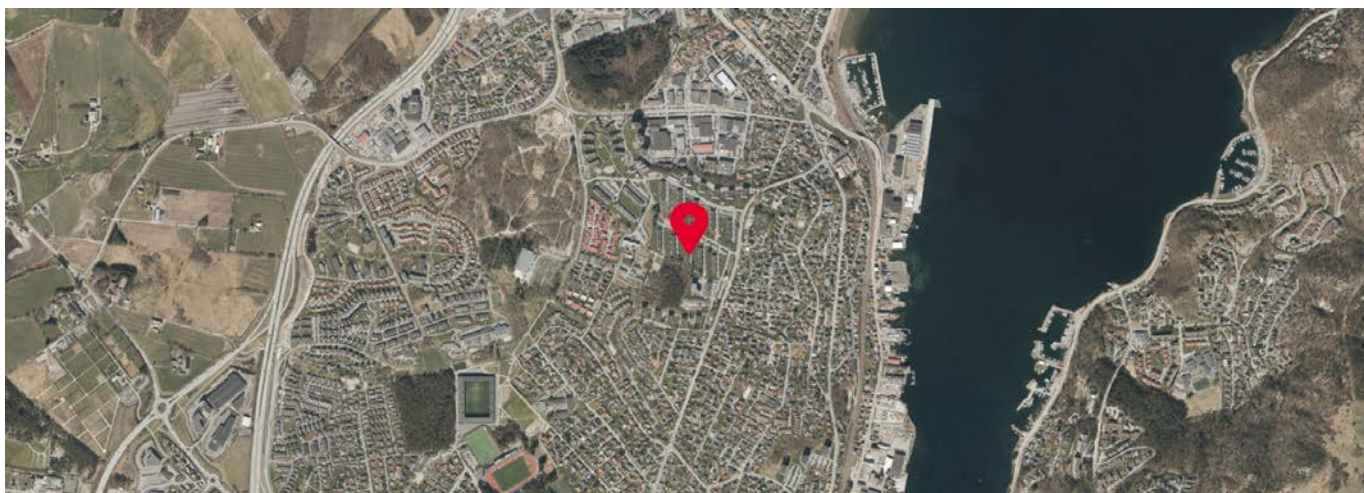
0%

54%

Varatun
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Sandnes kommune
Bygningssjefen

SS/bh.
B-5026.

Sandnes Boligbyggelag,
v/Olav Egeland,
43000 Sandnes.

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende:	A/S Betong	Gnr.69.....
Byggemelder:	Tomning og Øgland	Bnr. (Varatun)...
Bygningens art:	2 stk. 3. et. blokker	Matr.nr.
Konstruksjon:	Betong og tre.	
		Sak nr. 668/69...

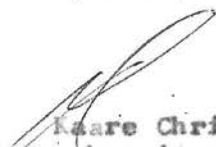
I henhold til besiktigelse den 21/5-70 meddeles brukstil-
latelse i Deres

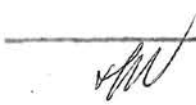
Følgende arbeider gjenstår:

Blokk A Varatun II: 1. Planering.
2. Asfalt på adkomstvei.
3. Boder utvendig og garasjer.

Blokk B Varatun II: 1. Planering.
2. Asfalt på adkomstvei.
3. Boder utvendig og garasjer.
4. Innredning og utstyr i tilfluktsrom.

Sandnes, 27. mai 1970.


Kaare Christiansen
bygningssjef


Harry Winnaskjei
ass.ing.

Sandnes kommune
Bygningssjefen

SS/mgs
B-5026

Sandnes Boligbyggelag,
v/Olav Egeland,
4300 Sandnes.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende:	A/S Betong	Gnr. ...69.....
Byggemelder:	Ark. Tonning og Øglend	Bnr.
Bygningens art:	Boligblokk	Matr.nr.
Konstruksjon:	Betong og tre	 Blokk C
		Sak nr. ...668/68.....

I henhold til besiktigelse den 19.8.1970 meddeles brukstil-
latelse i Deres boligblokk.

Følgende arbeider gjenstår:

Innvendig: 1. Avslutningen på vanntett golvbelegg i bad må
utføres forskriftsmessig under dørterskel.

Utvendig: 1. Div. planering.
2. Asfalt på adkomstveg.
3. Boder og garasjer.

Sandnes, den 20. august 1970.

Kåre Christiansen
bygningssjef

SS
Steinar Skjørestad
ass.ing.

Sandnes kommune
Bygningssjefen

SS/mgs
B-5026

Sandnes Boligbyggelag,
v/Olav Egeland,
4300 Sandnes.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende:	A/S Betong	Gnr. 69
Byggemelder:	Ark. Tønning og Øglænd	Bnr.
Bygningens art:	Boligblokk	Matr.nr. ... Blokk D
Konstruksjon:	Betong og Tre	
		Sak nr. ... 668/68

I henhold til besiktigelse den 1.12.1970 meddeles brukstil-
latelse i Deres boligblokk.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Utstyr i tilfluktsrom.

Det bemerkes at takkonstruksjonen for garasjene skal forsterkes.

Sandnes, den 2. desember 1970.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Steinar Skjørestad
ass.ing.

Sandnes kommune
Bygningssjefen

SS/mgs
B-5026

Sandnes Boligbyggelag,
v/Olav Egeland,
4300 Sandnes.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende:	A/S Betong	Gnr. 69.....
Byggemelder:	Ark. Tønning og Øglænd	Bnr.
Bygningens art:	Boligblokk	Matr.nr.
Konstruksjon:	Betong og tre	... Blokk. E.
		Sak nr. 668/68

I henhold til besiktigelse den 6.1.1971 meddeles brukstil-
latelse i Deres boligblokk

Følgende arbeider gjenstår:

1. Boder og garasjer.
2. Div. planering.
3. Asfalt på adkomstveger.

Sandnes, den 7. januar 1971.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Steinar Skjørestad
ass.ing.



SANDNES KOMMUNE
Byplan

Anne Grimdalens borettslag
Anne Grimdalensvei 4 B
4317 Sandnes

Sandnes, 07.03.2001

Vår ref.: krsf 200103621 / 2
Saksbehandler: Kristin Stømer Frafjord

Arkivkode : 69-952
Deres ref. :

FERDIGATTEST

Arbeidssted (adr.): Anne Grimdalensvei 2-4-6-8-10 Gnr./bnr.: 69-952
Arbeidets art: Rehabilitering av Bygningens art: Boliger - borettslag
ledningsnett
Dato for søknad: 05.04.00 D-sak nr.: 688/00
Tiltakshaver: Anne Grimdalens borettslag
Ansvarlig søker: BNO Rådgivende ing. as, Stokkamyrveien 120, 4313 Sandnes
Ansvarlig samordner: BNO Rådgivende ing. as, Stokkamyrveien 120, 4313 Sandnes
Nåvær. hjemmelshaver: Anne Grimdalens borettslag

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll mottatt 05.03.00
gis ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Ola T. Solheim
bygningssjef

Kristin Stømer Frafjord
avd.ing.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

Postgiro 0814 5684 006. Postgiro for skatt 0827 5811 026. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137



SANDNES KOMMUNE

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS

Postboks 1043
8001 BODØ

Vår saksbehandler
Karl Anders Evensen

Saksnummer
BYGG-23/00938
oppgis ved alle henvendelser

Dato
19.02.2025

Ferdigattest for ombygging og fasadeendring - Anne Grimdalens vei 2 ABCD - 10 ABCD

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	69 / 952 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	69 / 952 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	ANNE GRIMDALENVEI BORETTSLAG

Tiltaket gjelder: Ombygging og fasadeendring

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for ombygging og fasadeendringer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 18.02.2025, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 22.12.2022..

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post:
postmottak@sandnes.kommune.no.

Alida Dzudza
Stedfortreder fagleder tilsyn

Karl Anders Evensen
Ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

Dokumentnr.: BYGG-23/00938-8



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

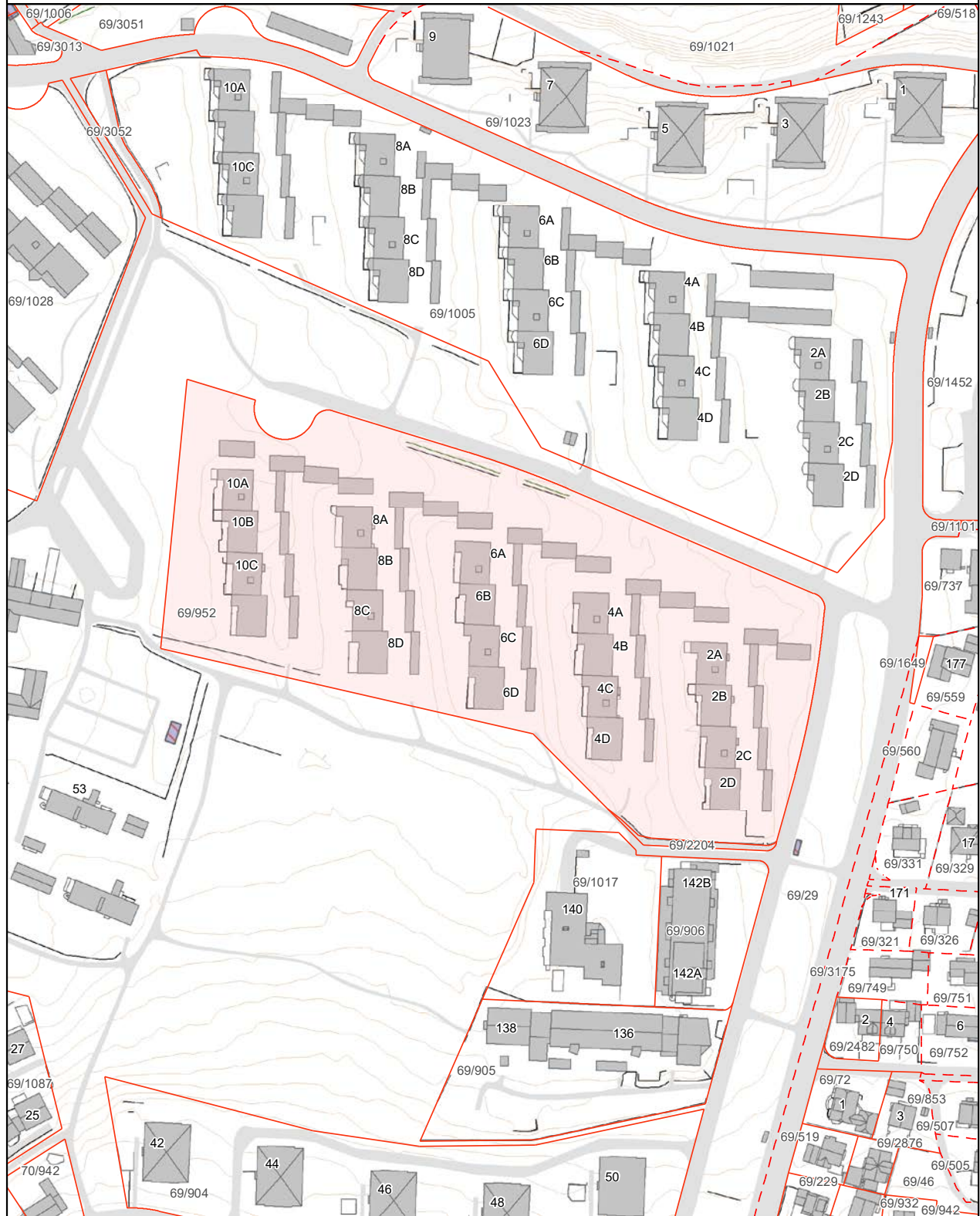
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.



Grunnkart

Adresse: Anne Grimdalens vei 6C, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/952/0/0

Dato: 2025-08-22

Målestokk: 1:2,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Anne Grimdalens vei 6C, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/952/0/0

Dato: 2025-08-22

Målestokk: 1:2,000

Planident: 83104,6804

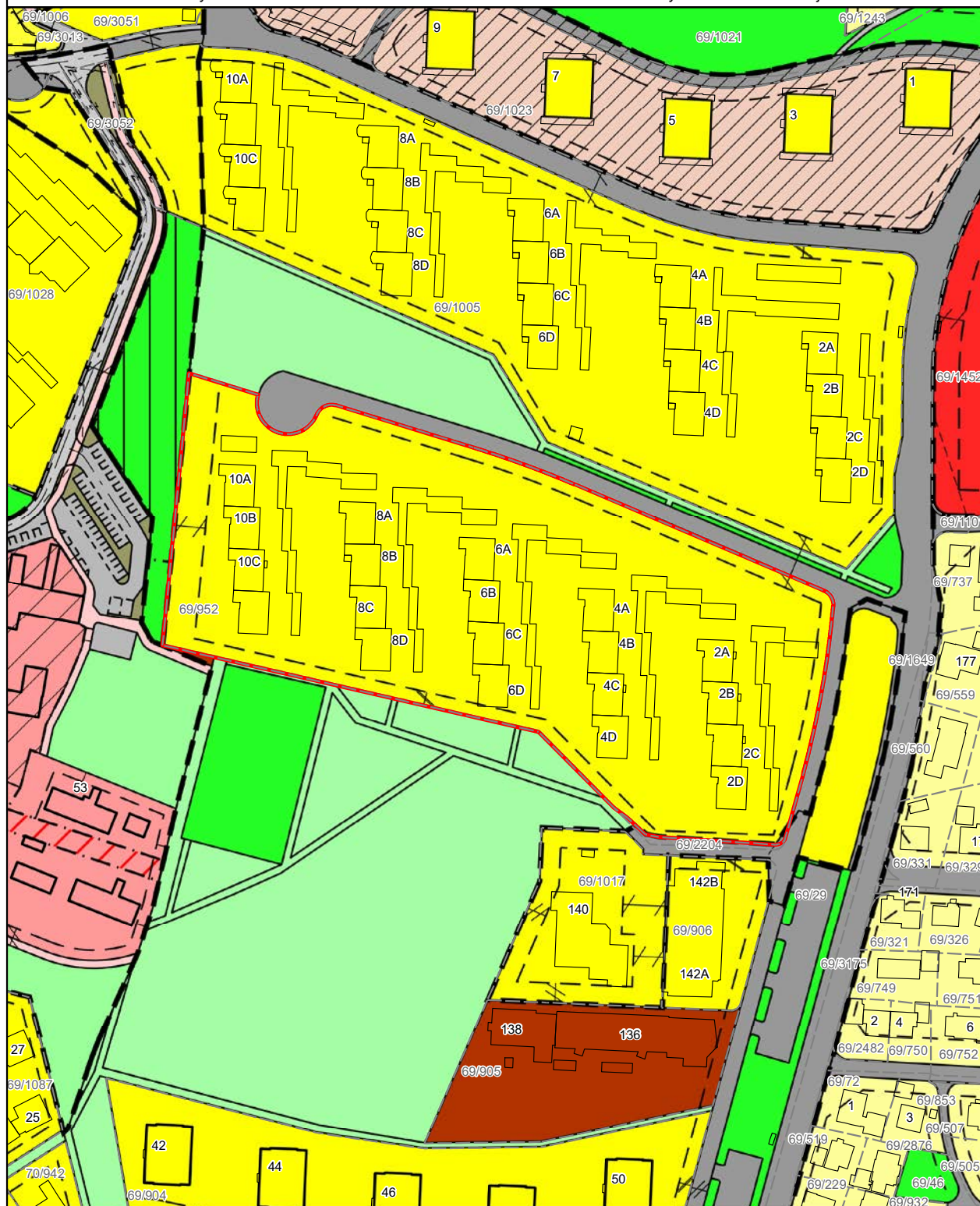
Ikrafttredelsesdato: 9.1.1969,18.4.1984



SANDNES
KOMMUNE



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



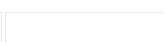
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

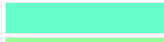
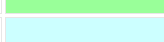
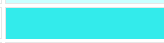
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

3. Grønnstruktur

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

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

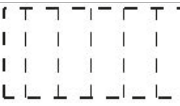
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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

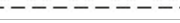
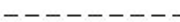
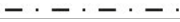
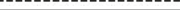
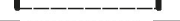
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

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

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	69	Bruksnr	952	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	26633.56 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	2561.35 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	26633.56 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	1368.99 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	26606.23 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	27.33 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	83104
Navn	Reguleringsplan for boligblokk i Varatun senter, endret regulering av forretnings tomt
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/18/1984 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_83104.pdf
Delarealer	
Areal	12.53 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Id	6804
Navn	Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/09/1969 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_6804.pdf
Delarealer	
Areal	0.07 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park
Areal	0.2 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	174 - Almennyttig formål - institusjon

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park
Areal	0.26 kvm
Feltnavn	
Regform	420 - Turvei
Areal	26594.26 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	26.25 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde
Id	98125
Navn	Endret regulering for adkomst til Varatun gård
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/24/2001 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_98125.pdf
Delarealer	
Areal	0.13 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Reguleringsplan for boligblokk i Varatun senter, endret regulering av forretningstomt

Reguleringsbestemmelser

PlanID 83104

Saksnummer

§ 1 Avgrensing.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt.

§ 2

Tomt A kan bebygges med boligblokk inntil 21 m (7 et.) gesimshøyde. Maks utnyttingsgrad $U = 0,95$.

Utenom de viste byggegrenser kan bygningsrådet godkjenne oppføring av boder, garasjer og trafo.

§ 3

Tomt B skal nyttes til parkering. Det må på tomt A og tomt B til sammen reserveres for 1,5 bilplasser pr. bolig.

§ 4

De viste frisktsoner må ikke beplantes eller disponeres på en slik måte at friskten i en høyde over 0,5 m over tilstøtende veiers nivå blir hindret.

§5

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Sandnes.

Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804

Saksnummer

§1

Det regulerte områdes begrensning er vist med tykk stiptet strek på reguleringsplanen. Det er oppdelt i:

- A. Byggeområder med arealer for
 - 1. Boligformål
 - 2. Forretninger
 - 3. Offentlig og/eller almennyttig bebyggelse.
- B. Trafikkområder
- C. Friområder:
 - Parker, turveger, lekeplasser.

§ 2

Blokkbebyggelsen med tilhørende garasjeanlegg skal oppføres med de omtrentlige dimensjoner og etasjetall som er vist på planen.

§ 3

På de øvrige boligområder forutsettes småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus) med tilhørende garasjer. Maksimal utnyttelsesgrad og etasjehøyde for de enkelte kvartal er påført planen.

§ 4

Før bebyggelse kan finne sted i de kvartaler som skal bebygges overensstemmende med §3, skal det foreligge en av byplanrådet godkjent bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 5

Bygningenes takvinkel og møneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal vanligvis være ens for samme husrekke eller husgruppe.

§ 6

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 7

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel, samt garasjeplass for 1 bil pr.leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass overensstemmende med kravene i vedtekt tilbygningslovens §69.3.

§ 8

På areal for offentlig og/eller almennyttig formål, skal føres opp de institusjoner som er påført planen (skole, daghjem). Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse.

§ 9

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse. Likeledes kan trafokiosker tillates plassert her.

§ 10

På arealet regulert for forretningsbebyggelse, kan foruten butikker og lagre, også innredes kontorer eller virksomhet som bygningsrådet mener ikke vil være til sjenanse for strøket.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålessing skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

For rekkehus og blokkbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

§12

Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdefri.

I tilfelle gjerde settes opp, skal dette være flettverk og ikke høyere enn 0,8m total høyde målt fra gatenivå.

Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved vegkryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5m over vegkant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ovenstående bestemmelser skal ikke være til hinder for at ved bebyggelse planlagt under ett, som vinkelhus i kjede, Atriumshus eller rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2m høye tette gjerder.

For rekkehus- og blokkbebyggelse kan innhegning av felles friareal og forhager samt delegjerder i tomtегrenser bare settes opp med bygningsrådets samtykke.

§13

Ved hovedveger og samleveger tillates ikke nye avkjørsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokal veg.

§14

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven, bygningsforskriftene og kommunens vedtekter til bygningsloven, gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§15

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
17.06.2013	201205256	Gnr.70, bnr. 343. Tomtene kan bebygges med maks BYA 26% (garasja kommer i tillegg). Begge tomtene på gnr.70, bnr. 343 tillates bebygd med <u>kun en boenhet pr. tomt.</u>
11.11.2015	15/15698	Det skal etableres ikke avvisende kantstein foran parkeringsplasser langs veikanten i Gustav Vigelandsgate.
05.12.2018	18/05010	Gjelder for gnr 70 bnr 455 og den nye tomten med følgende tillegg: Ny bolig kan bygges med to etasjer med plate på mark eller nedgravd kjeller. Møneretning skal være parallell med Varatunveien. Ny bolig skal bygges med saltak med maks gesimshøyde 5,5m og maks mønehøyde 7,0m over topp grunnmur eller ringmur (plate på mark). Høyde på topp grunnmur eller ringmur (plate på mark) skal det være maks 0,5m over høyde på veien (Varatunveien). BYA= 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Det tillates kun en boenhet i både eksisterende bolig og ny bolig. Garasje og bod til ny bolig kan bygges utenfor regulert byggesone, men skal plasseres i sørøst. Arealet (8m) i vest/nordvest skal være uteoppholdsareal.
11.03.2024	23/00560	Gjelder for gnr 70 bnr 541 og ny tomt med følgende tillegg: BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, bod og parkering). Boligene skal bygges med pulttak. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Laveste gesimshøyde = maks 6,5 m og høyeste gesimshøyde = maks 7,6 m, målt fra høydeplate på mark. Balkong tillates å overskride byggegrense i sør. Garasje er del av 1.etasjen på boligen. Bod kan bygges utenfor regulert byggegrense. Regulerte tomtengrenser er juridisk bindende. Veirett må være sikret før eiendommen kan deles. Nødvendige trapper, gjerder, murer o.l. kan etableres utenfor

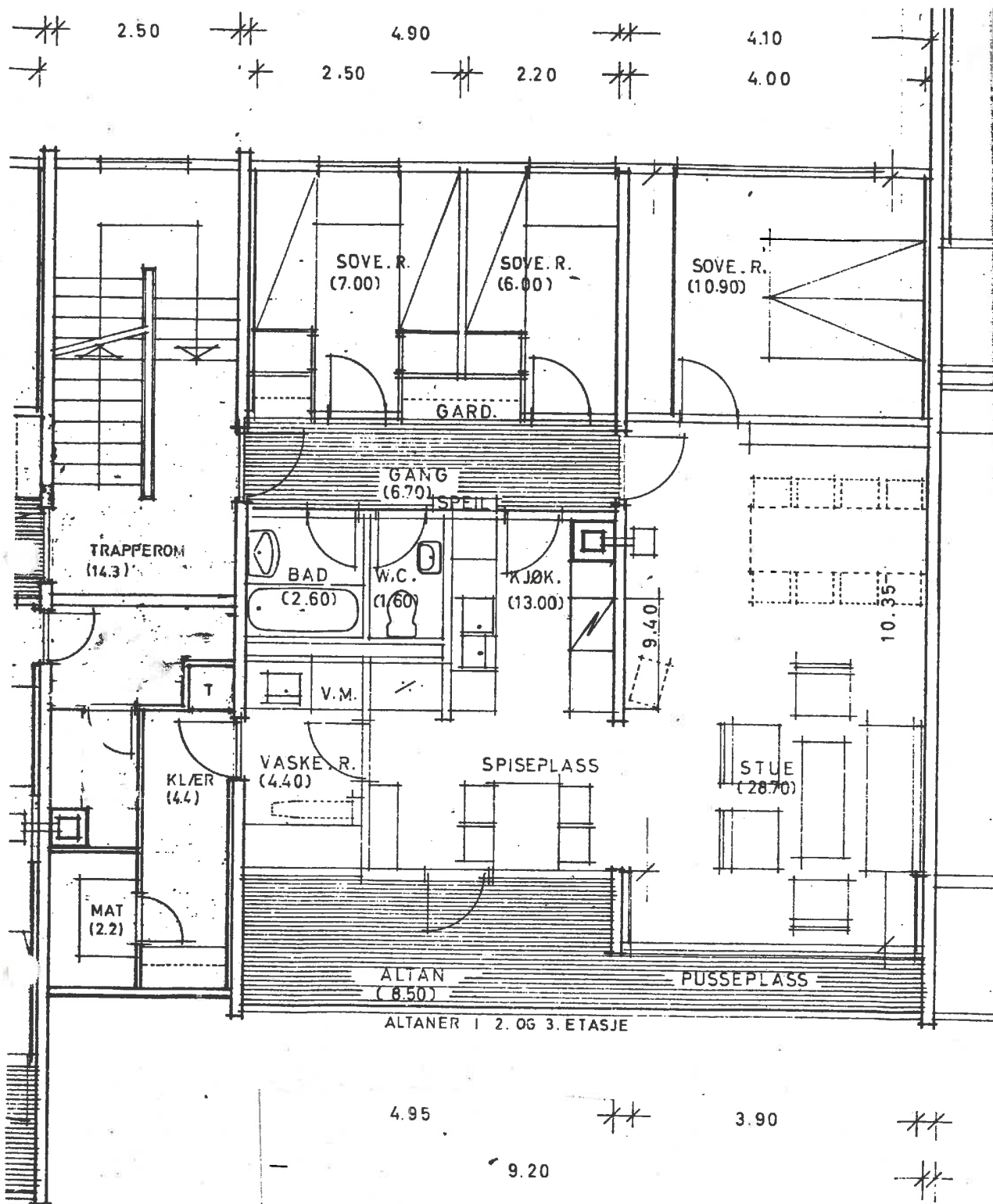
1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.01.1969

Dato for siste endring: 11.03.2024

		regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.
--	--	--



4 ROMS LEILIGHET NR 1

BA = 95 m²

BORETTSLAG NR 19

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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 dekkes 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. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Anne Grimdalens vei 6C
4317 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre